

Ontwerpbestemmingsplan

Ekkersrijt; herontwikkeling Betonsonterrein

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Ekkersrijt; herontwikkeling Betonsonterrein

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:2.000

Datum:

10 februari 2014

Projectgegevens:

TOE03-0252420-01A

REG03-0252420-01A

TEK03-0252420-01A

SVB02-0252420-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0848.BP707EKKERSRIJT-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

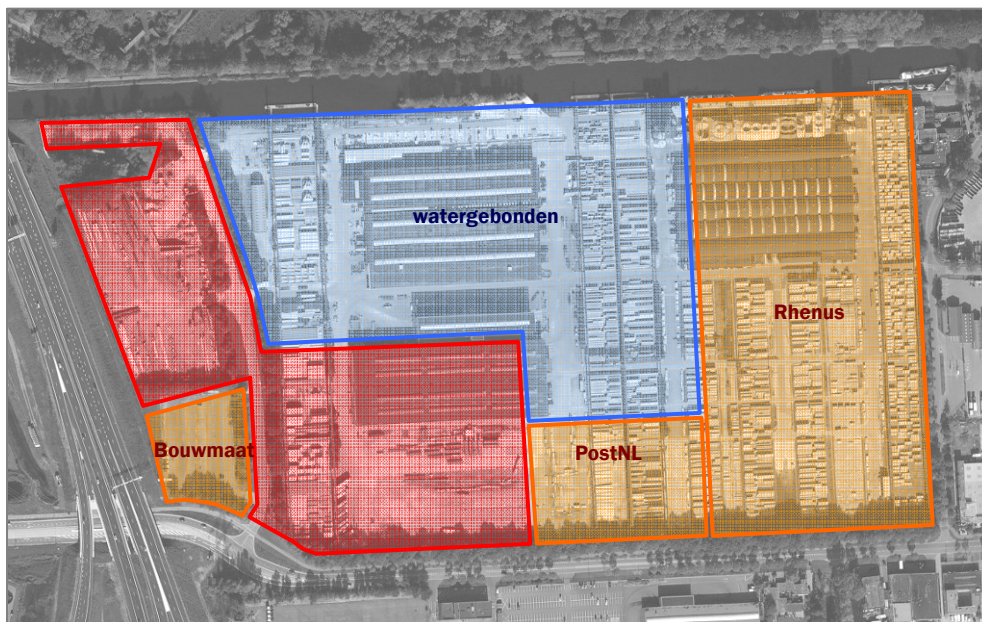
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

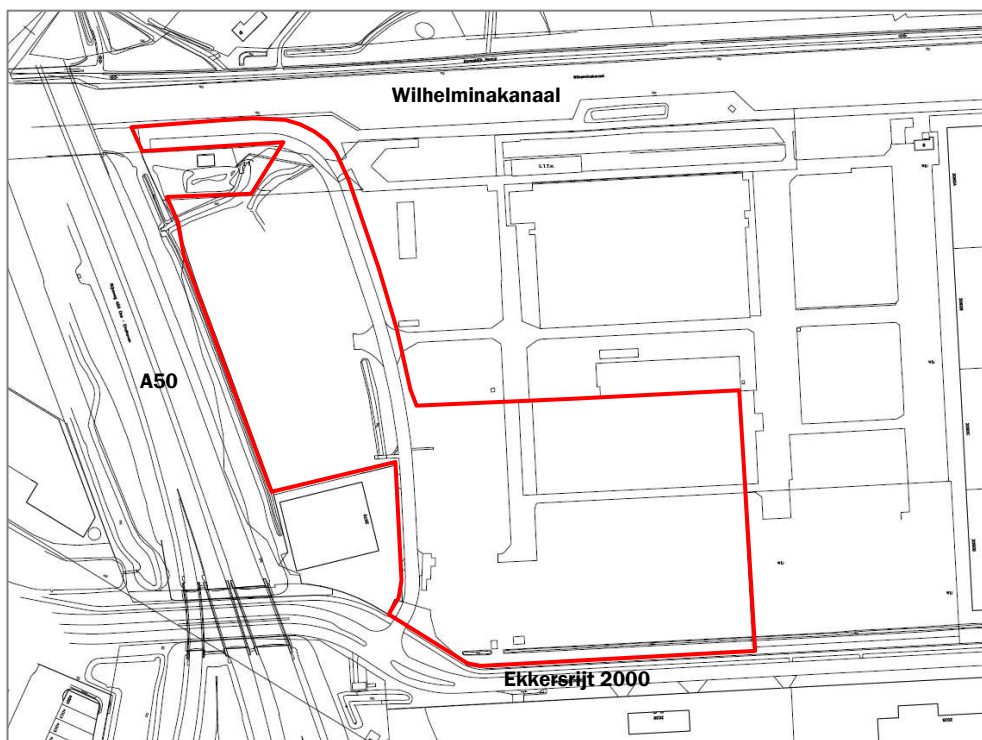
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Regeling in bestemmingsplan 'Ekkersrijt'	15
3.3	Het initiatief	17
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	25
4.1	Bedrijven en milieuzonering	25
4.2	Verkeer	27
4.3	Geluid	29
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Externe veiligheid	32
4.6	Bodem	34
4.7	Water	35
4.8	Archeologie	39
4.9	Flora en fauna	45
5	Het bestemmingsplan	47
5.1	Het juridische plan	47
5.2	Opzet van de planregels	47
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	48
6	Financieel-economische haalbaarheid	51
7	Procedures	53

Bijlagen:

1. Inschatting verkeersgeneratie
2. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 24 juni 2013
3. Historisch bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek b.v., 5 juni 2013
4. Waterretentietekening, Heembouw, 14 september 2012 met onderliggende berekening
5. Advies Archeologische Monumentenzorg 2012-nr. 20, SRE Milieudienst, 14 maart 2012
6. Advies Archeologische Monumentenzorg 2013-nr. 83; Selectiebesluit proefsleuvenonderzoek Betonson fase 1 en 2 te Son, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 12 augustus 2013
7. Inventariserend veldonderzoek door middel van Proefsleuven, BAAC bv, oktober 2013
8. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 10 juni 2013
9. Vooroverlegnotitie bestemmingsplan 'Ekkersrijt; Herontwikkeling Betonsonterrein', gemeente Son en Breugel, februari 2014



Luchtfoto (voormalig) Betonsonterrein, met in blauw het terrein waar een watergebonden bedrijf is beoogd, in oranje de delen van het terrein die reeds zijn herontwikkeld en in rood het plangebied van dit bestemmingsplan



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Brainport Avenue heeft tot doel de zone van snelwegen in de stedelijke regio rond Eindhoven te transformeren 'tot een gebied waar de combinatie van dynamiek en rust symbolisch is voor de ruimtelijke kwaliteit van de regio en echt zichtbaar wordt voor iedereen'. De herontwikkeling van het terrein van Betonson, gelegen in de oksel van de A50 en het Wilhelminakanaal op bedrijventerrein Ekkersrijt Oost, draagt bij aan het realiseren van dit doel.

De activiteiten van Betonson in Son worden beëindigd. Voor het deel van het terrein dat direct grenst aan het Wilhelminakanaal (met een oppervlakte van circa 7 hectare) wordt gedacht aan een hernieuwde invulling met een watergebonden bedrijf. Van het 27 hectare grote terrein komt hierdoor circa 20 hectare vrij voor herontwikkeling als regulier (niet-watergebonden) bedrijventerrein. Op het oostelijk deel van het Betonsonterrein heeft reeds herontwikkeling plaatsgevonden: langs de oostelijke rand van het Betonsonterrein is recent het grootschalige logistieke bedrijf Rhenus gevestigd en op dit moment wordt aangrenzend aan deze locatie een depot voor PostNL gerealiseerd. In de zuidwestelijke hoek van het terrein is recent een groothandel in bouwmaterialen (Bouwmaat) gevestigd. Deze ontwikkelingen waren mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.

Voor de herontwikkeling van het westelijk deel van het Betonsonterrein zijn in januari 2013 stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad. Hoewel herontwikkeling van het terrein grotendeels mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt', wijken de nieuwe uitgangspunten op onderdelen af van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Met name de beoogde bouwhoogte op het deel van het plangebied dat grenst aan de A50 is groter (30 meter) dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan (15 meter). Daarnaast heeft het uit juridisch-planologisch oogpunt de voorkeur om aan de nieuwe weg die op het Betonsonterrein wordt aangelegd een verkeersbestemming te geven in plaats van een bedrijfsbestemming. Om deze redenen is herziening van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' nodig. Daarnaast biedt een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid om ook een aantal andere (stedenbouwkundige) uitgangspunten, waaronder de minimale bouwhoogte, de situering van de nieuwe watergangen en de aanscherping van de bedrijvenlijst, vast te leggen. Hierdoor worden de relatief ruime mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' biedt, beter toegesneden op de beoogde ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van het westelijk deel van het Betonsonterrein te vertalen in een juridisch-planologisch kader.

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt', maar bevat ten opzichte van dat bestemmingsplan enkele aanvullingen waardoor beter wordt aangesloten bij de uitgangspunten die gelden voor de herontwikkeling. De gebruiksmogelijkheden van het terrein blijven ten opzichte van het geldende bestemmingsplan grotendeels ongewijzigd. De bouwmogelijkheden worden deels verruimd (met name voor wat betreft de hogere bouwhoogte in de zone langs de A50) en worden deels aangepast zodat ze beter zijn toegesneden op de stedenbouwkundige uitgangspunten.

1.2 Plangebied

Het Betonsonterrein ligt in het noordwestelijk deel van Ekkersrijt Oost, tussen de A50 in het westen, het Wilhelminakanaal in het noorden, de Ekkersrijt 3300 in het oosten en de Ekkersrijt 2000 in het zuiden. Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het westelijk gedeelte van het Betonsonterrein, waar nog geen herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Het deel van het terrein dat direct grenst aan het Wilhelminakanaal en de gronden op het oostelijk deel van het Betonsonterrein die reeds zijn of worden herontwikkeld, maken geen deel uit van het plangebied. Ook het terrein van groothandel Bouwmaat in de zuidwestelijke hoek van het Betonsonterrein maakt geen deel uit van het plangebied. Tenslotte is het bosje dat ten noordwesten van het Betonsonterrein ligt (en dat in het vigerende bestemmingsplan is bestemd als 'Groen') buiten het plangebied gelaten.

De plangrens wordt in het westen gevormd door het groene talud van de A50. In het noordwesten grenst het plangebied aan het Wilhelminakanaal en in het zuiden aan de Ekkersrijt 2000. De plangrens wordt voor het overige deel gevormd door de nieuwe ontsluitingsweg die op het Betonsonterrein wordt aangelegd. Deze weg, die op twee locaties aansluit op de Ekkersrijt 2000, ligt volledig binnen de grenzen van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Dat bestemmingsplan is op 26 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Een aantal appellanten heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 maart 2013 twee uitspraken gedaan. De eerste uitspraak betrof een definitieve uitspraak waarin de beroepen van vijf appellanten niet ontvankelijk dan wel ongegrond zijn verklaard. De tweede uitspraak betrof een tussenuitspraak, waarin de Afdeling de gemeenteraad van Son en Breugel heeft opgedragen om een aantal gebreken in het bestemmingsplan te herstellen via de zogenaamde 'bestuurlijke lus'. Hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is medio 2013 voorzien, waarna de Afdeling een definitieve uitspraak met betrekking tot de resterende beroepen zal doen. Geen van de beroepen heeft betrekking op het Betonsonterrein. Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is voor de gronden binnen het plangebied daarom in werking getreden en de planregeling staat niet ter discussie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving, waarin de herontwikkeling van het Betonsonterrein is beschreven en is aangegeven op welke wijze het initiatief is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tenslotte worden in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' heeft een groot aantal beleidsstukken vervangen, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen.

Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met de centrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen.

De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. In het Barro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regels geformuleerd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt bedrijventerrein Ekkersrijt deel uit van de hoogstedelijke zone rond Eindhoven. Deze hoogstedelijke zone strekt zich uit langs de A58, de A2, rond Eindhoven Airport en tot in het centrum van de stad. In de SVRO is aangegeven dat de grote steden van Noord-Brabant langs de internationale verbindingen hoogstedelijke zones ontwikkelen. De hoogstedelijke zones zijn bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van bovenregionale stedelijke functies. Intensivering van verstedelijking is in deze zones aan de orde. Daarnaast wordt de zoekruimte voor nieuwe grootschalige, bezoekersintensieve voorzieningen met een bovenregionaal en stedelijk karakter beperkt tot de hoogstedelijke zones.

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en treedt op 19 maart 2014 in werking.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1 lid 2 verder uitgewerkt. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; herontwikkeling Betonsonterrein' voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein vanwege het feit dat het bedrijf Betonson van de locatie gaat verdwijnen. Er is sprake van een transformatie van het gebied waarbij het gebruik en de bebouwing worden geïntensiverd. De herontwikkeling van het terrein van Betonson past binnen het gedachtegoed van Brainport Avenue. Brainport Avenue heeft namelijk tot doel de zone van snelwegen in de stedelijke regio rond Eindhoven te transformeren 'tot een gebied waar de combinatie van dynamiek en rust symbolisch is voor de ruimtelijke kwaliteit van de regio en echt zichtbaar wordt voor iedereen'. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied niet in de weg. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Op grond van de Verordening ruimte 2014 hebben gemeenten binnen het 'bestaand stedelijk gebied' de beleidsvrijheid om deze afweging te maken.

Daarnaast moet voor iedere ontwikkeling toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is als volgt geformuleerd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het kader van Brainport Avenue zijn op regionaal niveau ambities geformuleerd en gekwantificeerd (trede 1). De herontwikkeling van het Betonsonterrein past hierbinnen. Er is sprake van de herontwikkeling van een bestaand bedrijventerrein. Het bestemmingsplan past hiermee binnen de tweede trede van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

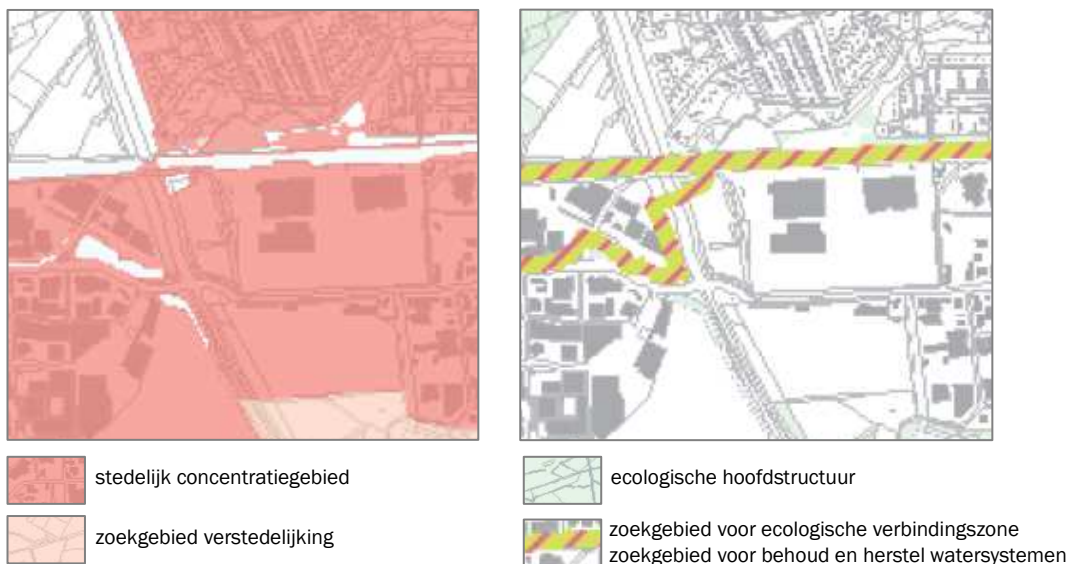
Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 4.5 van de Verordening ruimte) geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten over: de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik.

Ook dient aangegeven te worden hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties.

Er is sprake van een transformatie van het gebied vanuit een hoge ambitie die op regionaal niveau in het kader van Brainport Avenue is geformuleerd. Ten opzichte van de vigerende mogelijkheden is er sprake van een strakker regime.

In paragraaf 3.3. van de onderhavige toelichting is een verantwoording opgenomen ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik (onder meer bouwhoogtes en bebouwingspercentages).

Blijkens de themakaart 'Natuur en landschap' maakt het Wilhelminakanaal, dat ten noorden van het plangebied ligt, deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS), net als het bosje ten noordwesten van het Betonsonterrein. Het Wilhelminakanaal en de watergang die deel uitmaakt van dit bosje zijn bovendien aangewezen als 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'.



Kaartbeelden Verordening Ruimte: stedelijke ontwikkeling (links) en natuur en landschap (rechts)

In het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' zijn de percelen die deel uitmaken van de EHS en de watergangen die zijn aangewezen als zoekgebieden voor ecologische verbindingszone/zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen van een passende, op bescherming gerichte regeling voorzien. Dit betekent concreet dat het Wilhelminakanaal is bestemd als 'Water - 1' en de watergang in het bosje als 'Water - 2'.

Het bosje zelf is bestemd als 'Groen'. Zowel aan het Wilhelminakanaal als aan het bosje is de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' toegekend.

De plannen voor herontwikkeling van het Betonsonterrein hebben geen betrekking op het Wilhelminakanaal en laten de watergang en het ecologisch waardevolle bosje intact. De watergang is, voor zover gelegen binnen de grenzen van het onderhavig plangebied, bestemd als 'Water-2'. Het deel van het bosje dat zich binnen de planbegrenzing bevindt is bestemd als 'Groen'. Beiden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-ecologie'. Hiermee wordt voldaan aan de eisen in de Verordening ruimte ten aanzien van de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (artikel 5 van de Verordening ruimte) en het behoud en herstel van watersystemen (artikel 18 van de Verordening ruimte).

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

2.3.1 Brainport Avenue

Ekkersrijt maakt deel uit van het project Brainport Avenue: de integrale gebiedsontwikkeling van de A2-zone rond Eindhoven. De regio wil de vernieuwde A2 aangrijpen om het omliggende gebied te ontwikkelen tot een visitekaartje van de Brainport. Brainport Avenue heeft betrekking op het hele gebied van knooppunt Leenderheide tot en met Ekkersrijt en omvat een ontwikkelingsplan om het gebied te profileren als internationale toplocatie voor de high tech kennis- en maakindustrie in Nederland.

De gebiedsuitwerking 'de geniale Brainportlocatie', die oorspronkelijk is opgesteld als uitwerking van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP), vormt de basis voor de plannen en projecten binnen het project Brainport Avenue.

De opgave voor Brainport Avenue moet worden gezien als één programma waarbinnen zes projecten/ontwikkelingsgebieden en een aantal thema's met elkaar zijn verbonden en in onderlinge samenhang worden ontwikkeld en gerealiseerd. De zes projecten betreffen Landelijk Strijp & Brainport Innovatie Campus, de High Med Campus, de High Tech Campus, T-Best, i-Park en bedrijventerrein Ekkersrijt. Door (her)ontwikkeling van deze locaties ontstaat de zogenaamde Brainport Avenue: een hoogwaardig gebied langs de snelweg, met beeldbepalende bebouwingselementen. Binnen het gebied Ekkersrijt vervullen de woonboulevard en het Science park een trekkersrol. De brug over het Wilhelminakanaal en het knooppunt Ekkersrijt vormen een belangrijke knoop op regionaal niveau. Er zijn met name langs de rondweg A50, rond het knooppunt Ekkersrijt en in de nabijheid van de hoofdentree van Ekkersrijt mogelijkheden voor het realiseren van accenten.



Ontwikkelingsrichting Ekkersrijt en omgeving

In de gebiedsuitwerking 'de geniale Brainportlocatie' zijn vijf landschapsvelden onderscheiden. Ekkersrijt behoort tot het landschapsveld 'Mozaïek'. In elk van deze landschapsvelden zijn specifieke ontwikkellocaties benoemd. Ekkersrijt is één van deze ontwikkellocaties. Hier wordt onder andere ingezet op de opwaardering en de uitbreiding van het Home & Living Centre en het Science & Mediapark. Ekkersrijt vormt de oostelijke toegangspoort tot de A2. In dit kansrijke gebied liggen voor de regio wervende economische en verzorgende bedrijven zoals het Science Park en woonboulevard Ekkersrijt. Een verdere uitbouw is van groot belang voor de regio. De goede ontsluiting voor autoverkeer en hoogwaardig openbaar vervoer in combinatie met de aanwezigheid van vitale economische trekkers, vormen de kracht van dit dynamische gebied.

Het doortrekken van de A50 naar de A58 heeft de bereikbaarheid van Ekkersrijt sterk verbeterd en heeft voor nieuwe impulsen gezorgd. Delen van het bedrijventerrein, waaronder het Betonsonterrein, zijn goed zichtbaar vanaf de (nieuwe) snelwegen, waardoor ruimtelijke kansen zijn ontstaan voor de uitbreiding van bestaande bedrijven en de vestiging van nieuwe bedrijven.

Rond het knooppunt Ekkersrijt is ruimte voor intensieve en hoge bebouwing waardoor Ekkersrijt wordt gemarkeerd als oostelijke poort van de A2. Als concrete ontwerpopgave wordt onder andere ingezet op het versterken en het etaleren van het Home & Living Centre, het versterken van de hoogwaardige maakindustrie en het markeren van de oostelijke toegang tot de Brainport.

2.3.2 Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt

In opdracht van het Industrieschap Ekkersrijt is een integrale toekomstvisie en een plan van aanpak voor bedrijventerrein Ekkersrijt opgesteld: het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt. Het Masterplan vormt het kader voor de ontwikkelingen op het bedrijventerrein. In het Masterplan zijn de volgende (ruimtelijk relevante) ambities voor de toekomstige ontwikkeling van Ekkersrijt geformuleerd.

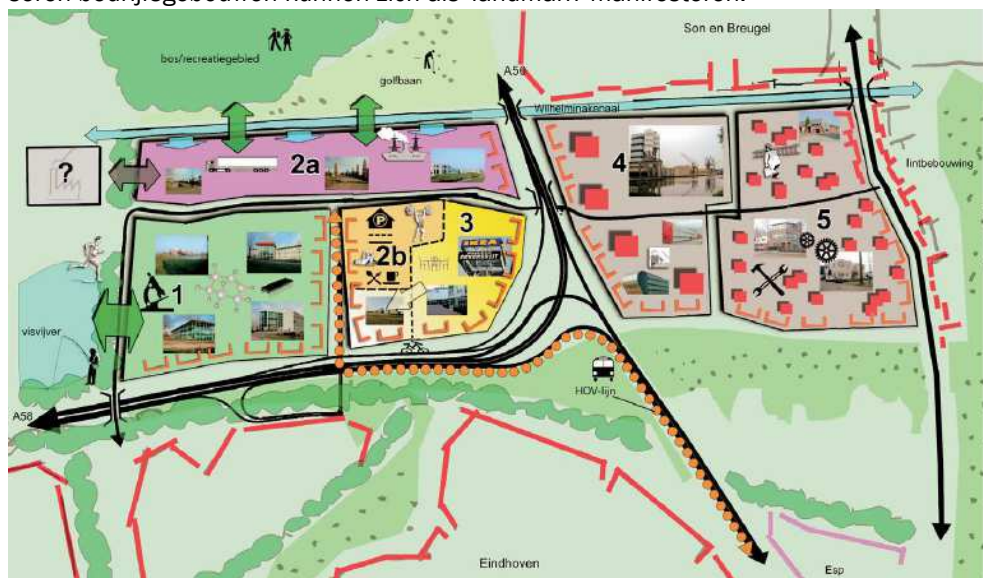
- een hoge ruimtelijke kwaliteit van het gehele terrein, zowel op openbaar als privaat gebied, afgestemd op de soort bedrijvigheid;
- expliciete keuze voor diversiteit in segmentering op Ekkersrijt, waarmee een antwoord kan worden gegeven op de marktvraag, nu en in de toekomst;
- passend in het bedrijvenprofiel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

De diversiteit van de bedrijvigheid op Ekkersrijt wordt verder versterkt. Gestreefd wordt naar een mix van hoogwaardige technologie, transport en distributie, (kleinschalig) gemengd en een meubelplein op één terrein. De deelgebieden krijgen elk een meer eigen identiteit, ingegeven door de huidige of gewenste kwaliteit en segmentering die verder worden versterkt. Diversiteit is de drijvende kracht.

Ekkersrijt is op basis van ruimtelijk voorkomen en typen bedrijvigheid verdeeld in vijf deelgebieden, te weten:

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

Het Betonsonterrein maakt deel uit van de oostelijke zone langs de A50 (deelgebied 4). Dit deelgebied wordt op dit moment extensief gebruikt. Voor deze zone worden kansen gezien voor een forse intensivering van ruimtegebruik, werkgelegenheid en kapitaal. Deze ontwikkeling is in een stroomversnelling gebracht door de realisering van de A50 en het knooppunt Ekkersrijt, waardoor het gebied zich ontwikkeld heeft tot zichtlocatie langs de snelweg. In aansluiting op het oostelijk deel van Ekkersrijt moet het gebied plaats bieden aan gemengde bedrijvigheid op grote kavels. Uitplaatsing van bedrijven van het oostelijke, kleinschalige deel van Ekkersrijt naar het deelgebied langs de A50 is goed denkbaar. Een belangrijke ambitie voor dit deelgebied is het verkrijgen van de gewenste beeldkwaliteit als noordelijk entree van de stadsregio Eindhoven. De te realiseren bedrijfsgebouwen kunnen zich als 'landmark' manifesteren.



Visie bedrijventerrein Ekkersrijt

De herontwikkeling van het Betonsonterrein past naadloos binnen het regionale en gemeentelijke beleid voor Ekkersrijt, zoals geformuleerd in de visie op Brainport Avenue en het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt. De stedenbouwkundige uitgangspunten die voor het Betonsonterrein zijn geformuleerd, zijn gebaseerd op de visie die in het Masterplan is geformuleerd.

2.3.3 Toekomstvisie Son en Breugel

De toekomstvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel op 21 juni 2012. In deze toekomstvisie staan de ambities en doelen van de gemeente en worden handvatten gegeven met behulp waarvan in de komende twee decennia beleidskeuzes worden gemaakt. De ambities van de gemeente Son en Breugel voor de periode 2012-2030 zijn vertaald naar een achttal onderwerpen:

Ontwikkeling en groei

De bevolkingsopbouw, waarin de leeftijdsgroep 20 tot 40-jarigen sterk is ondervetegenwoordigd, wordt meer in evenwicht gebracht. Er wordt gestreefd naar een lichte groei van het aantal inwoners. Dat is nodig om de sociale, culturele, sport- en winkelvoorzieningen, maar ook de gemeentelijke financiële positie op niveau te houden.

Gemeenschapszin

Son en Breugel kenmerkt zich door een sterke sociale samenhang, een open interactie met de buitenwereld, veel maatschappelijke activiteiten en een sterke betrokkenheid van veel inwoners. Dat uit zich onder andere in een zeer breed en actief verenigingsleven, goede voorzieningen, veel zeer actieve mantelzorgers en een rijke variatie aan evenementen.

De groene identiteit

De sterke waarde van de omringende natuur wordt bewaakt en wordt waar mogelijk versterkt. Onderhoud van de natuurgebieden geschiedt op duurzame wijze met aandacht voor de biodiversiteit en de cultuurhistorische waarden van de gebieden. Het groene buitengebied behoudt hierbij haar kleinschalige karakter.

Duurzaamheid

Het groene karakter van Son en Breugel wordt de komende decennia versterkt door in te zetten op duurzaamheid. Aan de ene kant een duurzame samenleving. Aan de ander kant krijgen duurzaam energiebeleid, afval-/materiaalbeleid en biodiversiteit ook in Son en Breugel handen en voeten.

Economie

De gemeente ondersteunt en stimuleert de economische bedrijvigheid en het ondernemerschap en hecht daarbij veel waarde aan startende ondernemers. Een goed vestigings- en ondernemersklimaat is daarbij van essentieel belang.

Mobiliteit

Son en Breugel vormt een spin in het mobiliteitsnetwerk van de regio. Dat geldt voor de auto, de fiets, het openbaar vervoer, te voet en over water. Dat biedt kansen, maar geeft ook beperkingen en overlast. Het vinden en bewaken van de juiste balans hierin is een belangrijke opgave.

Bestuur

Gekozen wordt voor een hechte en vergaande samenwerking met de gemeenten Nuenen en Geldrop-Mierlo. Dit waarborgt een goede dienstverlening aan de individuele burgers en bevordert de kwaliteit van het cultuurhistorische waardevolle groene middegebied en leefbaarheid van de dorpsgemeenschappen en de sociaaleconomische structuur.

Financiën

Son en Breugel is in financieel opzicht een solide gemeente die op eigen benen staat. Een sluitende exploitatie en een sterk weerstandsvermogen staan hiervoor borg. De beheersing van de lokale lastendruk is belangrijk. Uitgangpunt is dat het gewenste voorzieningenniveau bepalend zal zijn voor de inzet van middelen. Het basisprincipe is samenhang en betrokkenheid.

3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het totale (voormalige) Betonsonterrein beslaat met 27 hectare een fors deel van bedrijventerrein Ekkersrijt Oost. In combinatie met het grootschalige terrein van transportbedrijf De Rooy, dat ten zuiden van de Ekkersrijt 2000 ligt, bepaalt het Betonsonterrein het beeld op dit gedeelte van het bedrijventerrein. De maat en schaal van de terreinen en gebouwen wijken sterk af van de overige, veelal kleinschaligere, percelen op Ekkersrijt Oost. Er is op een groot gedeelte van het westelijk deel van Ekkersrijt Oost op dit moment sprake van een extensieve bedrijfsvoering waarbij de percelen hoofdzakelijk worden gebruikt voor buitenopslag. De bedrijven zijn sterk naar binnen gericht, waardoor de bedrijfspercelen slechts een beperkte uitstraling naar buiten hebben. Door de ontwikkeling van de A50 direct ten westen van de bedrijfsterreinen van Betonson en De Rooy is dit intern gerichte karakter nog versterkt. Vanaf de Ekkersrijt 2000, de centrale route door dit deel van het bedrijventerrein, worden de bedrijfspercelen afgeschermd door een hek en/of opgaand groen. De recente herontwikkeling van delen van het Betonsonterrein hebben deels verandering gebracht in deze situatie, doordat de nieuwe bedrijven sterker zijn georiënteerd op de omringende wegen.

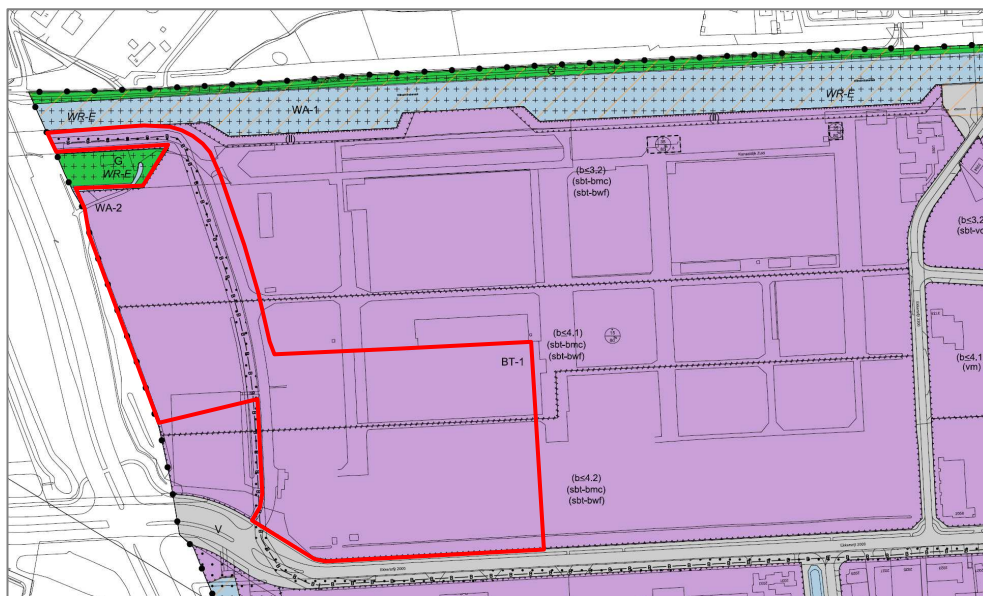
Betonson ligt in het noorden van het gebied en is het enige bedrijf op bedrijventerrein Ekkersrijt dat gebruik maakt van het Wilhelminakanaal. Op het terrein stonden tot enkele jaren geleden drie grote bedrijfshallen. Inmiddels zijn twee van de hallen (deels) gesloopt. Het terrein rond de hallen is in gebruik als tasveld voor de opslag van betonnen producten. Op het buitenterrein staat een aantal portaalkranen. Aan de zijde van het Wilhelminakanaal staat één betonmortelcentrale. Aanvankelijk waren er ter plaatse twee aanwezig. De centrales worden/werden gekenmerkt door de aanwezigheid van silo's tot een hoogte van 35 meter.

De bedrijfsactiviteiten van Betonson op Ekkersrijt worden beëindigd. In het afgelopen jaar zijn delen van het Betonsonterrein al herontwikkeld, waardoor het karakter van het gebied is veranderd. Zowel Bouwmaat (in het zuidwestelijk deel van de Betonsonlocatie) als Rhenus (in het oostelijk deel van de Betonsonlocatie) zijn sterker gericht op de omliggende wegen. De bedrijven hebben, in vergelijking met Betonson, een representatievere uitstraling, met name doordat geen sprake is van buitenopslag maar van een bedrijfsvoering die grotendeels inpandig plaatsvindt.

3.2 Regeling in bestemmingsplan 'Ekkersrijt'

In het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is in de toelichting al aandacht besteed aan de beoogde herontwikkeling van het Betonsonterrein. De uitgangspunten die in de toelichting van dat bestemmingsplan zijn benoemd, zijn gebaseerd op de uitgangspunten van het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt, dat een integrale toekomstvisie bevat voor het totale bedrijventerrein.

Voor het deelgebied 'oostelijke zone langs de A50', waar het Betonsonterrein deel van uitmaakt, geldt dat in de toekomst de uitstraling naar de A50 dient te verbeteren. Dit deelgebied zal ruimte moeten (blijven) bieden aan bedrijven met een perceelsgrootte van circa 10.000 m². Aan de westzijde van het gebied is nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk die de uitstraling van het bedrijventerrein richting de A50 kan opwaarderen. Om de kwaliteit in het meest oostelijke deel van Ekkersrijt te verhogen kan dit deelgebied als overstapgebied gaan gelden voor bedrijven die het oostelijke, relatief kleinschalige, deel van Ekkersrijt 'ontgroeien'. Op deze manier kan de gewenste kwaliteitsverbetering in het meest oostelijk deel van Ekkersrijt een nieuwe impuls krijgen en kan het oorspronkelijke, kleinschalige karakter worden hersteld. Een belangrijke ambitie voor het gebied is het verkrijgen van de gewenste beeldkwaliteit als noordelijke entree van de stadsregio Eindhoven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Ekkersrijt'

In het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is het volledige Betonsonterrein opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1'. In overeenstemming met het Masterplan is herontwikkeling van de gronden in dit deelgebied rechtstreeks mogelijk gemaakt, doordat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' niet alleen bedrijven, maar ook (ontsluitings)wegen, (on)gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet voor gezamenlijk gebruik) en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Op het zuidelijk deel van het Betonsonterrein, grenzend aan de Ekkersrijt 2000, zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Op het centrale deel van het terrein zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan en in het noordelijk deel, grenzend aan het Wilhelminakanaal, bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2. Naast deze algemeen toegestane bedrijven zijn op het hele terrein een betonmortelcentrale en betonwarenfabriek toegestaan. Voor het Betonsonterrein geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%, gemeten ten opzichte van de oppervlakte van het bouwperceel. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt voor het hele bestemmingsvlak maximaal 15 meter.

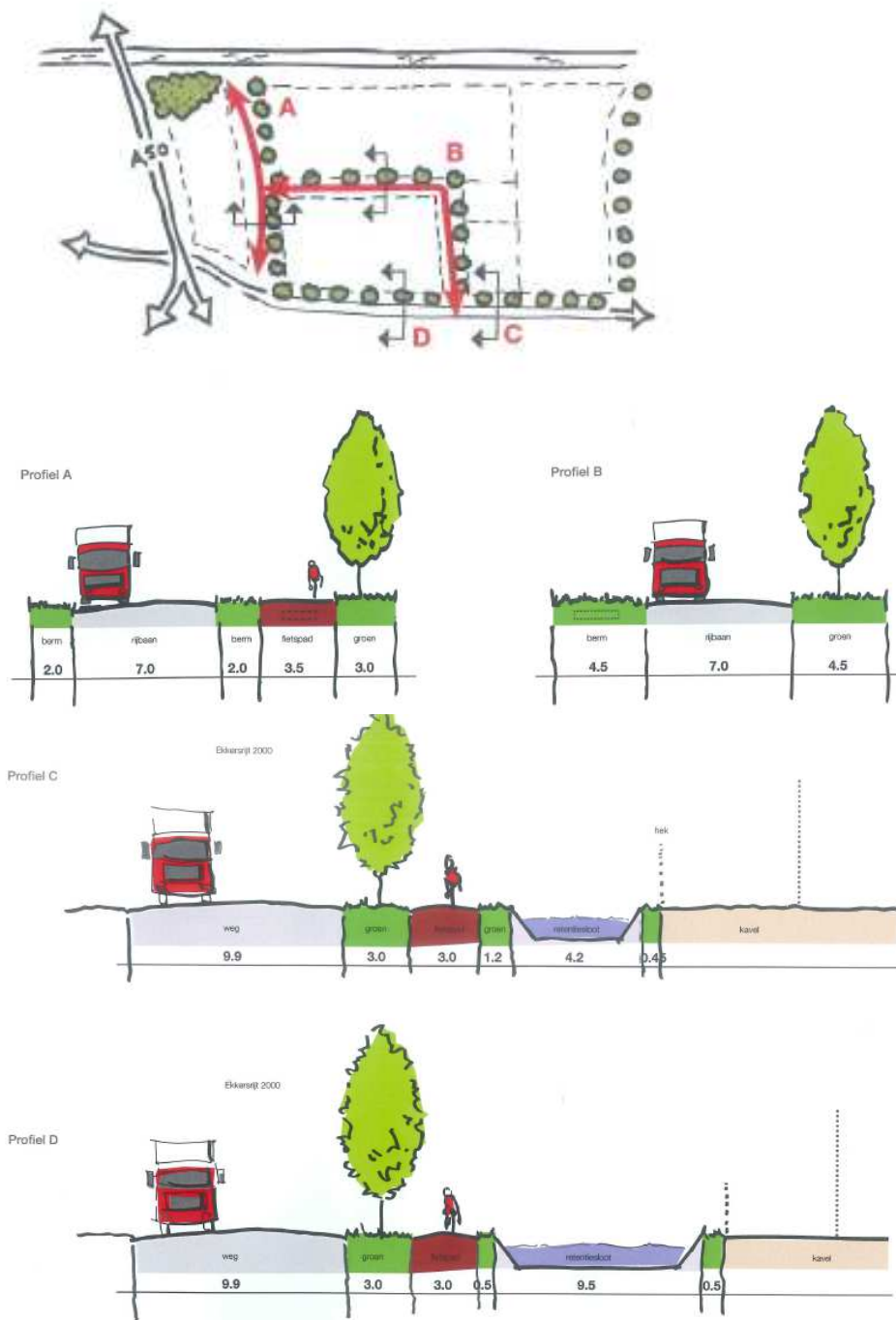
Op basis van de gebruiks- en bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' biedt, zijn delen van het Betonsonterrein reeds herontwikkeld. Op grond van de vigerende bestemmingsregeling is de nieuwbouw van Bouwmaat en Rhenus gerealiseerd en zijn het depot van PostNL, inclusief de aan de voorzijde van het depot gelegen ontsluitingsweg, vergund/gerealiseerd. Ook voor het westelijk deel van het Betonsonterrein is herontwikkeling mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Vanwege de beoogde hogere bouwhoogte aan de zijde van de A50 (30 meter in plaats van 15 meter) en vanwege de wens om de nieuwe ontsluitingsweg op te nemen in een verkeersbestemming is herziening van het juridisch-planologisch regime nodig.

3.3 Het initiatief

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Betonsonterrein zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd in de notitie 'Herontwikkeling Betonsonlocatie, Ekkersrijt, stedenbouwkundige uitgangspunten', die in januari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' biedt en op het regionaal en gemeentelijk beleid, zoals onder andere vastgelegd in de plannen voor de Brainport Avenue en het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet van het terrein bestaat uit een ontsluitingslus die op twee locaties aansluit op de Ekkersrijt 2000. Vanaf de meest westelijke aansluiting (de aansluiting ten oosten van het terrein van Bouwmaat) loopt een doodlopende ontsluitingsweg parallel aan de A50. Deze weg, de Ekkersrijt 3500, is in de huidige situatie al aanwezig op het terrein van Betonson, maar heeft op dit moment geen openbaar karakter. De gemeente Son en Breugel heeft de ambitie om de weg nabij het Wilhelminakanaal over te laten gaan in een fietspad, dat onder het viaduct van de snelweg doorloopt en aansluit op het bestaande fietspad langs het kanaal aan de westzijde van de A50. Het bedrijventerrein valt binnen het plangebied in twee delen uiteen: de 'A50-zone' tussen de doodlopende ontsluitingsweg Ekkersrijt 3500 en de A50 en de 'Ekkersrijt 2000-zone', die is ingeklemd tussen de Ekkersrijt 2000 en de nieuwe ontsluitingslus. Voor deze twee zones gelden afzonderlijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

Hierna zijn de uitgangspunten opgenomen die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. De uitgangspunten zijn zoveel mogelijk vertaald op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Niet alle uitgangspunten kunnen echter worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Uitgangspunten die betrekking hebben op de inrichting van de wegprofielen, de inrichting van de buitenruimte en de eisen met betrekking tot architectuur, kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De notitie 'Herontwikkeling Betonsonlocatie, Ekkersrijt, stedenbouwkundige uitgangspunten' is daarom door de gemeenteraad ook vastgesteld als onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid (welstandsnota), zodat omgevingsvergunningen ook worden getoetst aan de (beeldkwaliteits)eisen die deel uitmaken van de notitie 'Herontwikkeling Betonsonlocatie, Ekkersrijt, stedenbouwkundige uitgangspunten'.



Overzicht wegprofielen (bron: Stedenbouwkundige uitgangspunten, Hertontwikkeling Betonsonterrein, Ekkersrijt)

3.3.1 Positionering/programma

Het programma voor het te herontwikkelen Betonsonterrein sluit aan op de huidige bedrijvigheid die zich bevindt op Ekkersrijt West en die hoofdzakelijk bestaat uit distributiecentra, groothandels en maakindustrie. In thematisch opzicht zal hoofdzakelijk huisvesting worden geboden aan de doelgroep van logistieke (grootschalige) dienstverleners. Het gebied zal worden gekenmerkt door grootschalige bedrijfshallen met een infrastructuur die is gericht op een doelmatige manier van (goederen)transport en distributie. Het plangebied wordt gekenmerkt door een 'dubbel' front, namelijk naar de A50 en naar de Ekkersrijt 2000. Voor deze fronten gelden verschillende uitgangspunten voor wat betreft de rooilijnen, bouwhoogten en beeldkwaliteitseisen. De belangrijkste kenmerken zijn:

- Het terrein wordt ontwikkeld ten behoeve van grootschalige bedrijvigheid met een regionale functie, voornamelijk bestaande uit grootschalige logistieke bedrijven en groothandels. Gestreefd wordt naar een verkaveling met percelen die minimaal 5.000 m² groot zijn.

In de regels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel minimaal 5.000 m² dient te bedragen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden kleinere bedrijfsperven mogelijk te maken. Zo mag een bedrijfskavel niet kleiner zijn dan 1.000 m² en zijn kleinere kavels uitsluitend toegestaan in verband met een doelmatige verkaveling van het gebied.

Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, met daarop de typen bedrijvigheid die zich in het plangebied kunnen vestigen. De lijst is gebaseerd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Activiteiten die op deze herontwikkelingslocatie niet gewenst zijn (zoals autosloperijen, groothandels in afval en schroot en afvalverwerkende bedrijven) zijn van de lijst verwijderd.

- Er wordt gestreefd naar een hoge bebouwingsdichtheid.

Het bestemmingsplan staat, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt', een maximum bebouwingspercentage toe van 80% van het bouwperceel, zodat het mogelijk is om grote delen van de percelen te bebouwen. Om te voorkomen dat in het plangebied bedrijven worden gevestigd waar het beeld wordt gedomineerd door buitenactiviteiten of buitenopslag is een minimum bebouwingspercentage van 30% geregeld. Bedrijven kunnen zich dus uitsluitend in het plangebied vestigen als minimaal 30% van het bouwperceel wordt bebouwd. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden een lager bebouwingspercentage toe te staan. Zo dient de noodzaak aangetoond te worden in het kader van een efficiënte bedrijfsvoering dan wel een gefaseerde realisering van de bebouwing en dient er sprake te zijn van een aanvaardbare stedenbouwkundige inpassing.

- Duurzaamheid staat hoog in het vaandel, zowel voor wat betreft materiaalgebruik, beplanting, water, energieverbruik en energie-opwekking (zonnepanelen).

Duurzaamheidseisen kunnen niet worden afgedwongen door middel van een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt, onder andere door het opnemen van een relatief hoog maximum bebouwingspercentage en een bouwhoogte van maximaal 15 respectievelijk 30 meter, voldoende mogelijkheden voor het treffen van maatregelen gericht op duurzaamheid.

- Schaalbare percelen (compartimenten) om toekomstige krimp of groei op te vangen zodat gedeeltelijke verhuur of afsplitsing mogelijk is.

De nieuwe wegenstructuur die in dit bestemmingsplan is vastgelegd maakt een flexibele indeling en uitgifte van percelen mogelijk. Het bestemmingsplan staat afsplitsing van delen van percelen niet in de weg, mits de oppervlakte van ieder perceel minimaal 5.000 m² bedraagt. Kleinere kavels zijn via een afwijking mogelijk gemaakt, mocht dit noodzakelijk zijn om het gebied doelmatig te kunnen verkavelen.

3.3.2 Inpassing in ruimtelijke structuur

Aan de westelijke rand van het plangebied, aan de zijde van de A50, is sprake van een talud van circa 7 meter. Om vanaf de snelweg goed zicht te hebben op de gebouwen zal de voorzone moeten aansluiten op dit talud. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens aan de zijde van de A50 bedraagt minimaal 3 meter. Het streven is om de rooilijnen van de nieuwe panden op één lijn te leggen. Dubbellaags grondgebruik wordt in deze zone nagestreefd.

In het westelijk deel van het plangebied (de A50-zone) is een bouwvlak opgenomen dat op 3 meter van de westelijke perceelsgrens ligt. Aan deze zijde van het bouwvlak is de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. In de regels is bepaald dat de voorgevel van gebouwen (op de begane grond en/of op de verdieping) moet worden gerealiseerd in die lijn of maximaal 5 meter daarachter. Hierdoor komen de gebouwen aan de zijde van de snelweg min of meer in één lijn te staan. Om te voorkomen dat smalle gebouwen worden gerealiseerd met daartussen grote open ruimtes, is tevens bepaald dat in deze zone minimaal 50% van de perceelsbreedte bebouwd moet zijn. Daarnaast is een minimum bouwhoogte van 10 meter geregeld. Hierdoor is verzekerd dat de gebouwen in de A50-zone hoger zijn dan het niveau van de A50. Voor delen van een gebouw kan via afwijking een lagere hoogte worden toegestaan, mits het gebouw zich blijft oriënteren op de A50 (bijvoorbeeld doordat op een deel van het pand een hoogteaccent wordt aangebracht).

De rand aan de zijde van de Ekkersrijt 2000 bestaat uit een bomenstructuur op openbaar gebied (tussen de weg en het vrijliggende fietspad) en een groenstructuur in het plangebied. Deze laatste wordt uitgedund, zodat meer openheid en zicht op het bedrijventerrein ontstaat.

Er wordt naar gestreefd om de rooilijnen aan de Ekkersrijt op één lijn te leggen, zodat een open en transparante voorzone ontstaat waar parkeren en waterretentie plaatsvinden.

Voor de watergang langs de Ekkersrijt is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Water - 2' opgenomen. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' ligt over het algemeen op vijf meter afstand van de bestemmingsgrens. Hierdoor blijft tussen de bebouwing in de Ekkersrijt 2000-zone en de Ekkersrijt 2000 een zone vrij van bebouwing.

3.3.3 Groen- en waterstructuur

De rand langs de Ekkersrijt 2000 wordt 'opengetrokken', zodat er meer zicht ontstaat op het bedrijventerrein. Door het verwijderen van struikgewas/ondergroen en het verwijderen van enkele bomen ontstaat meer openheid. De bomenstructuur langs de Ekkersrijt 2000 blijft behouden. De beek en het bosje in het noordwestelijk deel van het plangebied zijn ecologisch waardevol en blijven behouden.

Het Wilhelminakanaal, ten noorden van het plangebied, betreft een Rijkswaardweg. De kanaaldijk van het Wilhelminakanaal is aangemerkt als regionale waterkering. Hierbij behoren een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone. Een deel van de waterkering bevindt zich binnen de begrenzing van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

De bomen die deel uitmaken van de laanstructuur langs de Ekkersrijt staan buiten de grens van dit bestemmingsplan. De ecologisch waardevolle beek en het bosje zijn, voor zover deze zijn gelegen binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan, bestemd als 'Water-2', 'Groen' en 'Waarde - Ecologie'.

Vanwege de status van het Wilhelminakanaal als Rijkswaardweg is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' van 10 meter breed, gemeten van de begrenzingslijn opgenomen. De gebiedsaanduiding waarborgt een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart. Ten behoeve van de bescherming van de waterkering en het waarborgen van de beschermingszone is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

3.3.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De nieuwe ontsluitingslus in het plangebied sluit op twee locaties aan op de Ekkersrijt 2000: ten westen van de nieuwbouw van PostNL en ten oosten van het perceel van Bouwmaat. De Ekkersrijt 3500 is reeds aanwezig op het terrein van Betonson, maar krijgt na herontwikkeling een openbaar karakter is in die zin ook te beschouwen als 'nieuwe' weg. De huidige aansluiting van de Ekkersrijt 3500 op de Ekkersrijt 2000 blijft behouden. Via de ontsluitingslus worden de nieuwe bedrijfsperven in het plangebied bereikbaar gemaakt. Bedrijfsperven die rechtstreeks grenzen aan de Ekkersrijt 2000 kunnen ook aan de zuidzijde van het terrein worden ontsloten. De bestaande fietsroute langs de Ekkersrijt 2000 wordt doorgetrokken langs de Ekkersrijt 3500. De ambitie is om dit fietspad aan te laten sluiten op het bestaande fietspad langs het kanaal aan de westzijde van de A50.

De nieuwe ontsluitingswegen zijn, vanwege hun openbare karakter, bestemd als 'Verkeer' of aangeduid als 'ontsluiting'. Het beoogde fietspad langs het kanaal is, net als het bestaande fietspad ten westen van de A50, bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn langzaamverkeersvoorzieningen toegestaan.

3.3.5 Oriëntatie van de bebouwing

- De zichtlocaties aan de A50 moeten in kwaliteit en massa worden ontwikkeld, zoals omschreven in het document Brainport Avenue, met hoge bebouwing met een kop/gezicht naar de snelweg.
- De representatieve gebouwfuncties in de A50-zone (kantoren, showrooms) bevinden zich aan de zijde van de A50. De bijbehorende gevels bevinden zich grotendeels in de rooilijn, op 3 meter van de perceelsgrens.
- De gebouwen in de Ekkersrijt 2000-zone oriënteren zich op de omringende (ontsluitings)wegen.

In de A50-zone is een maximale bouwhoogte van 30 meter toegestaan, zodat (delen van) de gebouwen flink kunnen uitsteken boven het talud van de A50 en de geluidsschermen die daar worden gerealiseerd. Hierdoor kan een kop/gezicht naar de snelweg worden gemaakt. Een andere mogelijkheid is om de te realiseren geluidsschermen langs de A50 en de nieuwe bebouwing in het plangebied te integreren. Daarom is in de planregels een regeling opgenomen, die geluidsschermen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' mogelijk maakt. De voorwaarden (hoogte van maximaal 8,5 meter ten opzichte van het niveau van de snelweg) zijn hetzelfde als in het bestemmingsplan 'Son A50', zodat een goede aansluiting kan worden vormgegeven. In de A50-zone zijn ook regels opgenomen voor het bouwen in of op maximaal 5 meter achter de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' (zie paragraaf 3.3.2). De overige aspecten (oriëntatie, situering representatieve functies) zijn niet geregeld in het bestemmingsplan, maar worden getoetst in het welstandstraject.

3.3.6 Organisatie van het parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, ook bij toekomstige groei van de bedrijven. In de A50-zone vindt parkeren voornamelijk plaats achter de gebouwen, uit het zicht van de snelweg. Langs bestaande en nieuwe wegen wordt een parkeerverbod ingesteld.

Parkeren wordt in het geval van een bouwaanvraag getoetst via de Bouwverordening. In het bestemmingsplan is daarom, net als in het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt', geen regeling voor parkeren opgenomen.

3.3.7 Bouwhoogte

De logistieke en groothandelsbedrijven vereisen een bouwhoogte tussen de 7 en 15 meter. Langs de A50 is een minimale bouwhoogte van 10 meter gewenst, zodat gebouwen boven het talud van de A50 uitkomen. Een verhoging van de huidige maximale bouwhoogte (15 meter) biedt de mogelijkheid voor andere bouwtypologieën, met een representatieve uitstraling richting de snelweg. Langs de Ekkersrijt 2000 is een minimale bouwhoogte van 7 meter gewenst.

De minimale bouwhoogtes van 10 meter in de A50-zone en 7 meter in de Ekkersrijt 2000-zone zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte in de A50-zone bedraagt 30 meter. In de Ekkersrijt 2000-zone bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter.

3.3.8 Overige uitgangspunten

In de notitie 'Herontwikkeling Betonsonlocatie, Ekkersrijt, stedenbouwkundige uitgangspunten' zijn ook uitgangspunten opgenomen die betrekking hebben op de architectuur van gebouwen, de inrichting van de buitenterreinen en de openbare ruimte, het wegprofiel van de bestaande en nieuwe wegen, het aanbrengen van reclame-uitingen en het toekomstige beheer van het bedrijventerrein. Deze aspecten zijn niet van belang voor de inhoud van het bestemmingsplan, maar worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen en/of getoetst in het in het welstandstraject.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; herontwikkeling Betonsonterrein' regelt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' slechts een verruiming voor wat betreft de bouwhoogte in de A50-zone. Voor het overige worden de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan niet verruimd. Omdat delen van de nieuwe ontsluitingsweg en de watergangen langs deze weg in voorliggend bestemmingsplan zijn bestemd als 'Verkeer' respectievelijk 'Water - 2' is zelfs sprake van een afname van de totale oppervlakte aan bedrijfsbestemming in het gebied. Hoewel de aanpassingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dus beperkt zijn, dient toch aandacht te worden besteed aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten. In de volgende paragrafen wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden hanteert de gemeente Son en Breugel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de 'rustige woonwijk' is het 'rustig buitengebied'. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het 'gemengd gebied' al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

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

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

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

4.1.2 Milieuzonering Ekkersrijt

In het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is op basis van de systematiek van de VNG-brochure bepaald welke bedrijfscategorieën kunnen worden toegestaan op het bedrijventerrein. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het bedrijventerrein zijn de indicatieve afstanden zoals opgenomen in voorgaande tabel uitgezet. Hierbij is voor het woongebied ten noorden van het kanaal, oostelijk van de A50, uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Op basis van de indicatieve afstanden is bepaald dat op het noordelijk deel van het Betonsonterrein bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 (richtafstand van 100 meter) kunnen worden toegestaan. Voor het centrale deel van het Betonsonterrein, vanaf een afstand van 200 meter tot de woningen aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal, zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Op het zuidelijk deel van het Betonsonterrein zijn bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 4.2 mogelijk. Deze zonering is op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' vertaald door middel van verschillende aanduidingen. De aanduidingen zijn uit praktisch oogpunt zo gelegd dat één perceel (en als dat niet mogelijk is, één gebouw) slechts in één aanduidingsvlak valt.

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dat betekent onder andere dat de aanduidingsvlakken voor de milieuzonering één op één zijn overgenomen op de verbeelding. De maximaal toegestane milieucategorieën zijn dus hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan. Wel is ervoor gekozen om, in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, in de A50-zone ook bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 toe te staan, waar het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' een minimale milieucategorie van 3.1 vastlegde. Gezien het representatieve karakter van deze zone is het goed denkbaar dat juist (grootschalige) bedrijven in milieucategorie 2 zich hier vestigen.

4.1.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, detailhandel, en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd. Tenslotte is de lijst gefilterd op basis van de gewenste invulling van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten die op deze locatie niet gewenst zijn, zoals afvalverwerkingsbedrijven, autosloperijen en groothandels in afval en schroot, zijn niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

4.2 Verkeer

Ten gevolge van de herontwikkeling van het Betonsonterrein zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen in en rond het plangebied. Het Betonsonterrein werd in het verleden ontsloten vanaf de Ekkersrijt 3300 aan de oostzijde van het terrein, waarbij sprake was van circa 1.200 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal van en naar het Betonsonterrein.

Inmiddels is op deze locatie het logistieke bedrijf Rhenus gevestigd en wordt voor de ontsluiting van Betonson ook gebruikgemaakt van de westelijke ontsluitingsroute: de weg Ekkersrijt 3500, die ten oosten van het terrein van Bouwmaat aansluit op de Ekkersrijt 2000.

In het plangebied wordt een nieuwe ontsluitingslus gerealiseerd, die op twee locaties aansluit op de Ekkersrijt 2000. Deze lus fungeert als ontsluiting voor het depot van PostNL, het nieuwe (kleinere) Betonsonterrein en de nieuwe bedrijfspercelen in het plangebied. De toename van het verkeer ten gevolge van het initiatief kan worden ingeschat op basis van CROW-publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. Volgens deze publicatie kan voor een 'gemengd terrein' worden uitgegaan van 214 motorvoertuigbewegingen/werkdagemaal per netto hectare bedrijventerrein. Voor een 'hoogwaardig bedrijvenpark' kan worden uitgegaan van 282 motorvoertuigbewegingen/werkdagemaal. In de bijlage is een schematische weergave van de inschatting van de verkeersgeneratie opgenomen.

De Ekkersrijt 2000-zone kan worden beschouwd als een 'gemengd terrein'. De oppervlakte van de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' in deze zone bedraagt circa 3,8 hectare, waarvan een gedeelte (circa 0,3 hectare) is gereserveerd voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Netto wordt in deze zone dus circa 3,5 hectare 'gemengd terrein' toegevoegd. De verkeersgeneratie van dit deel van het bedrijventerrein bedraagt op grond van de kencijfers van de CROW-publicatie dus circa 750 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

De A50-zone kan worden beschouwd als een 'hoogwaardig bedrijvenpark'. De oppervlakte van de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' in deze zone bedraagt circa 2,1 hectare. Op basis van de CROW-publicatie zou de verkeersgeneratie circa 592 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal bedragen. Gezien de forse bouwhoogte (tot 30 meter) is in de praktijk naar verwachting sprake van meer verkeersbewegingen. Uitgaande van een factor 2 bedraagt de verkeersgeneratie circa 1.185 motorvoertuigen per werkdagemaal.

De herontwikkeling van het Betonsonterrein leidt in totaal dus tot een verkeersgeneratie van circa 1.935 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal, die zich verdelen over de nieuwe ontsluitingslus en de Ekkersrijt 2000. Naast het verkeer van en naar de nieuwe bedrijven, zal ook het verkeer naar het terrein aan het Wilhelminakanaal (ingeschat op circa 400 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal) en het verkeer van en naar het depot van PostNL (ingeschat op circa 800 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal) gebruikmaken van de nieuwe ontsluitingslus. Het verkeer verdeelt zich over beide takken van de ontsluitingslus, waarbij de westelijke tak naar verwachting drukker wordt bereden, aangezien deze tak de meest directe ontsluiting is voor de A50-zone en de op-/en afrit van de A50 ook in westelijke richting ligt. Ingeschat wordt dat circa 2.000 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal gebruikmaken van de westelijke tak en circa 1.100 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal van de oostelijke tak.

De nieuwe wegen krijgen een rijbaanbreedte van 7 meter, die geschikt is voor het verwerken van vrachtverkeer en voor het verwerken van de verwachte hoeveelheid verkeer. Het verkeer wordt verder afgewikkeld over de Ekkersrijt 2000, die de hoofdroute vormt op Ekkersrijt Oost en ten westen van de A50 aansluit op de Ekkersrijt 6000 en via deze weg op de aansluiting met de A58. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de toename van het verkeer op te vangen. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de verkeersgeneratie waar nu van wordt uitgegaan, ook mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Dat bestemmingsplan staat voor het volledige Betonsonterrein de realisering van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 80% van het bouwperceel toe. Binnen de regels van dat bestemmingsplan kunnen vergelijkbare bedrijven worden gevestigd als in het nieuwe bestemmingsplan, met dien verstande dat in de A50-zone een hogere bouwhoogte (30 in plaats van 15 meter) is toegestaan.

4.3 Geluid

4.3.1 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder¹), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij worden niet alleen de geluidzoneringsplichtige inrichtingen, maar alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, betrokken. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend.

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

Bedrijventerrein Ekkersrijt Oost

Het bedrijventerrein Ekkersrijt Oost is een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijventerrein. Op dit gedeelte van Ekkersrijt is in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen dan ook toegestaan.

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

In het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' en het bestemmingsplan 'Zonering bedrijventerrein Ekkersrijt', beide vastgesteld in 2011, is de geluidzone (de ligging van de 50 dB(A) contour) vastgelegd. Opgemerkt dient te worden dat in de huidige situatie de geluidruimte vergunningtechnisch 'vol' zit.

Herontwikkeling van het Betonsonterrein heeft geen gevolgen voor de ligging van de geluidzone. Door het verdwijnen van de activiteiten van Betonson ontstaat binnen de zone geluidruimte voor de realisering van nieuwe bedrijven op het Betonsonterrein. Gezien het beoogde representatieve karakter en de gewenste vormen van bedrijvigheid (logistieke dienstverleners en hoogwaardige maakindustrie) is de verwachting dat de nieuw te vestigen bedrijven minder geluid zullen produceren dan Betonson, waar een groot deel van de activiteiten plaatsvindt op het buitenterrein. Binnen de geluidzone is dus voldoende ruimte voor de inpassing van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De zone wordt daarom ongewijzigd gehandhaafd.

4.3.2 Wegverkeerslawaaï

Voorliggend bestemmingsplan maakt de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg op het Betonsonterrein mogelijk. Daarnaast vinden werkzaamheden plaats aan de Ekkersrijt 2000, onder andere in de vorm van de aanleg van watergangen, en zullen de verkeersintensiteiten op deze weg toenemen ten gevolge van het initiatief. Er is daarom door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht om te bepalen of er sprake is van een reconstructie-effect voor de Ekkersrijt 2000 en om te bepalen wat de geluidbelasting vanwege de nieuwe ontsluitingsweg is op de bestaande bedrijfswoningen die binnen de geluidzone van de nieuwe weg staan. Zowel de Ekkersrijt 2000 als de nieuwe ontsluitingsweg heeft een onderzoekszone van 200 meter. De rapportage (kenmerk: RA001-0252420-01A, 24 juni 2013) is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In eerste instantie is bezien of er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een reconstructie indien de toename in de toekomstige situatie (2024), 1,5 dB (afgerond 2 dB) of meer is ten opzichte van de laagste waarde van de huidige situatie (2013, zijnde 1 jaar voor de fysieke ingreep) of een eerder vastgestelde hogere waarde. Het onderzoek had daarnaast tot doel de geluidsbelasting op de, in de onderzoekszone van de genoemde wegen gelegen, bestaande geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Ekkersrijt 2000 blijkt dat er op de gevels van de woningen, afhankelijk van de situering van het waarneempunt, sprake is van een afname of toename van de geluidbelasting. De maximale toename bedraagt 1,0 dB. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Vanwege de nieuwe ontsluitingsweg is sprake van een 'nieuwe weg situatie'. Derhalve geldt voor deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat er op de gevels van de woningen een maximale geluidbelasting is van 29 dB.

Daarmee voldoen de bestaande woningen binnen de zone van de weg ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde. Uit akoestisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

4.4.2 Luchtkwaliteit Ekkersrijt

De herontwikkeling en uitbreiding van de bedrijventerreinen langs de Randweg Eindhoven (De Hurk/Ekkersrijt/De Kade) zijn als IBM-project (nummer 506) opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de decentrale overheden, waarin enerzijds de projecten zijn opgenomen die 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en anderzijds de maatregelen die worden getroffen om de luchtkwaliteit te verbeteren, zodat tijdig kan worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die in het NSL zijn opgenomen, kunnen op grond van de Wet milieubeheer doorgang vinden doordat het NSL laat zien hoe - rekening houdend met de effecten van de projecten - de grenswaarden tijdig worden gehaald. Op grond van artikel 5.16 lid d van de Wet milieubeheer is voor projecten die zijn opgenomen in het NSL een nadere toetsing niet noodzakelijk.

Onderdeel van het NSL is de jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit door middel van de 'monitoringstool'. Op basis van de resultaten van de monitoring 2012 kan worden geconcludeerd dat de concentraties van NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied, zowel langs de Ekkersrijt 2000 als langs de A50 en rond knooppunt Ekkersrijt, zowel nu als in de toekomst voldoen aan de grenswaarden. In 2011 is voor zowel NO₂ als PM₁₀ langs deze wegen sprake van een concentratie van minder dan 35 µg/m³, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. Verder westelijk langs de A58, tussen de knooppunten Ekkersweijer en Batadorp, is in 2011 nog sprake van overschrijdingen van de norm voor NO₂.

De kaart van de NSL-monitoring laat zien dat in 2015, het jaar dat moet worden voldaan aan de grenswaarde van NO₂, geen sprake meer is van overschrijdingen.

Er zijn uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van het Betonsonterrein. Ekkersrijt is aangemerkt als 'NSL-project' en bovendien blijkt uit de NSL-monitoring dat er in 2015 wordt voldaan aan de grenswaarden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Toetsingskader

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Naar verwachting treedt in de loop van 2013 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats aanwezig zou zijn. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de waarde van 10^{-6} /jaar een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn.

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

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

Op bedrijventerrein Ekkersrijt en in de omgeving van het bedrijventerrein is een aantal risicovolle inrichtingen gevestigd, waaronder een drietal lpg-stations. De PR 10^{-6} contouren van de risicovolle inrichtingen liggen niet over het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de herontwikkeling van het Betonsonterrein. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van Distributiecentrum Van den Anker aan de Ekkersrijt 7604, waar de opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Van den Anker valt onder het regime van het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) en heeft een invloedsgebied van circa 2,5 kilometer. De afstand van het plangebied tot aan dit bedrijf bedraagt ruim 800 meter. In het plangebied wordt geen ruimte geboden aan functies die zijn bestemd voor groepen verminderd zelfredzame personen. Bovendien zijn er in het geval van een calamiteit voldoende mogelijkheden om in gebouwen te schuilen of om te vluchten. Gezien de grote afstand tot de risicovolle inrichting en omdat het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' intensivering van het grondgebruik in het plangebied al mogelijk maakt, wordt herontwikkeling van het Betonsonterrein verantwoord geacht.

4.5.4 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt direct ten oosten van de A50. Deze weg maakt deel uit van het Basisnet weg. In het (ontwerp) Basisnet weg is aangegeven dat er geen sprake is van een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied. De PR 10^{-6} contour van de weg bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen voor de herontwikkeling van het Betonsonterrein. Volgens de kaarten van het (ontwerp) Basisnet weg is sprake van een groepsrisico kleiner dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Door intensivering van de bebouwing langs de A50 zal het GR naar verwachting in beperkte mate toenemen. Het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' maakt intensivering van het grondgebruik echter al mogelijk. Bovendien worden in het plangebied geen verminderd zelfredzame personen gehuisvest. Op grond daarvan wordt de herontwikkeling van het Betonsonterrein verantwoord geacht.

4.5.5 Buisleidingen

In het plangebied ligt een ondergrondse militaire brandstofleiding voor het transport van kerosine, die onder het regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) valt. De leiding heeft een diameter van 5,5 inch en een werkdruk van 80 bar. Conform het Bevb is de leiding in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming met een breedte van 2×5 meter (de zogenaamde belemmeringszone). De dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden ter bescherming van de leiding.

Op basis van de Praktijkuitwerking buisleidingen in bestemmingsplannen van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu kan worden geconcludeerd dat voor alle leidingen met K2 en K3 brandstoffen (waaronder kerosine) geldt dat de PR 10^{-6} contour op minder dan 5 meter van de leiding ligt, waardoor deze in alle gevallen binnen de belemmeringszone valt. De hoogte van het GR rond buisleidingen met vloeibare brandstoffen is volgens de Praktijkuitwerking zeer beperkt.

4.5.6 Conclusies

De aanwezige risicobronnen vormen geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied. In het kader van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt', dat in 2011 is vastgesteld en herontwikkeling van het Betonsonterrein mogelijk maakte, is invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Met het uitvoeren van de volgende maatregelen heeft het bestuur van de gemeente Son en Breugel het groepsrisico aanvaardbaar geacht:

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

4.6 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Het overgrote deel van de gronden binnen het bestemmingsplangebied waren in het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' reeds bestemd ten behoeve van bedrijven. Er is voor deze gronden geen sprake van een functiewijziging waardoor er geen bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Dit geldt niet voor de gronden die in het onderhavig bestemmingsplan expliciet bestemd zijn als 'Verkeer'. Om de geschiktheid van deze gronden aan te tonen is door Verhoeven Milieutechniek b.v. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd en een locatiebezoek afgelegd. De rapportage, d.d. 5 juni 2013, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Op de locatie zelf hebben voor zover bekend geen activiteiten plaatsgevonden die mogelijk een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Binnen een straal van 50 meter van de onderzoekslocatie hebben diverse activiteiten plaatsgevonden, die tot gevallen van ernstige bodemverontreiniging hebben geleid. Daarnaast zijn in het verleden mogelijk watergangen gedempt met bodemvreemde materialen.

Indien sprake is van een beperkte ontgravingsdiepte (<1,0 m-mv) wordt een bodemonderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk geacht, aangezien uit de historische informatie blijkt dat er geen activiteiten en/of verontreinigingen aanwezig zijn. Indien tijdens de graafwerkzaamheden bodemvreemde bijmengingen worden aangetroffen (olie-waterreacties, slib, etc.) wordt geadviseerd een bodemonderzoek uit te voeren in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Indien dieper dan circa 1,0 m-mv worden ontgraven of in contact wordt getreden met het grondwater wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uit te voeren in verband met de aanwezigheid van gedempte watergangen, (voormalige) activiteiten en gevallen van ernstige bodemverontreiniging binnen een straal van 50 meter van de onderzoekslocatie.

Indien aan de orde wordt het verkennend bodemonderzoek in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning uitgevoerd.

De grond die op de onderzoekslocatie vrijkomt en eventueel wordt afgevoerd, heeft op basis van de bodemfunctiekaart een bodemfunctieklasse 'Industrie'. Indien rond van de onderzoekslocatie wordt verwijderd, wordt geadviseerd om een partijkeuring conform Besluit Bodemkwaliteit te verrichten.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende watertoets opgesteld. De watertoets is gebaseerd op de waterretentietekening die is opgesteld door Heembouw. De tekening (kenmerk VO-706, 14 september 2012) en de achterliggende berekening zijn als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

4.7.2 Beleid en regelgeving

Rijkswaterstaat – Wilhelminakanaal

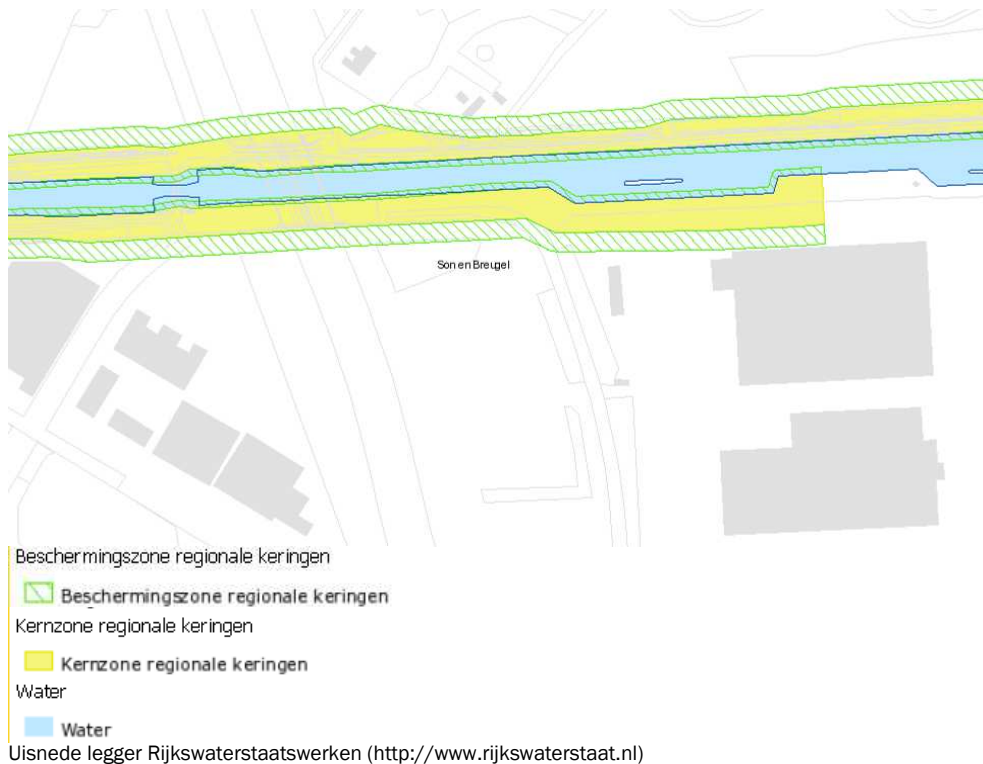
Vrijwaringszone – vaarweg

Rijkswaterstaat is de beheerder van het Wilhelminakanaal dat is aangemerkt als rijksinfrastructuur. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Besluit algemene regels voor ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden waarin onder andere het onderwerp Rijksvaarwegen is opgenomen. Om een vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart te waarborgen, moet worden gegarandeerd dat de doorvaart van de scheepvaart niet wordt belemmerd en dat de zichtlijnen voor bemanning en apparatuur, het contact met bedienings- en begeleidingsobjecten en de toegankelijkheid voor hulpdiensten vanaf de wal niet wordt gehinderd. Op grond van artikel 6.9 van de Waterwet mag – kort gezegd – het uitvoeren van bepaalde daar genoemde activiteiten in, op, boven, over of onder de vaarweg de scheepvaartfunctie niet belemmeren.

De waterregelgeving beperkt zich tot het gebied van de waterstaatswerken, dat wil zeggen de oppervlaktewaterlichamen en bijbehorende kunstwerken. Het is met het oog op de veiligheid op de vaarweg echter noodzakelijk om een zone te beschermen die verder reikt dan het gebied van de waterstaatswerken. Zichtlijnen voor de scheepvaart bijvoorbeeld lopen soms buiten het rijkswaterstaatswerk (bijvoorbeeld bij bochten) en ook de toegankelijkheid vanaf de wal voor hulpdiensten vergt veelal ruimte buiten het waterstaatswerk zelf. Het Wilhelminakanaal grenst aan het plangebied. Het Wilhelminakanaal heeft als rijksvaarweg CEMT-klasse II. In relatie hiertoe is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' van 10 meter breed (gemeten van de begrenzingslijn) opgenomen. In het onderhavig bestemmingsplan is ter bescherming een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) opgenomen.

Regionale waterkering

Met de invoering van de Waterwet is de leggerplicht uitgebreid naar alle overige Rijkswaterstaatswerken. De kanaaldijk van het Wilhelminakanaal is aangemerkt als regionale kering. Hiertoe behoren een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een regionale waterkering en beschermingszone dient mede tot onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de regionale waterkering en beschermingszone te strekken. Vanwege deze reden is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.



Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwten). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.7.3 Beschrijving bestaande situatie

Het voorliggend initiatief is gesitueerd op het bedrijventerrein 'Ekkersrijt', dat ten zuidwesten van de kern Son en ten noorden van de A58/A50 ligt. Het bedrijventerrein wordt doorkruist door de A50 waardoor het bedrijventerrein wordt opgedeeld in een oostelijk en westelijk gedeelte.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is in mei 2008 door Tauw BV een watertoets opgesteld. Hierbij is geconstateerd dat de bodemopbouw hoofdzakelijk bestaat uit leemhoudend fijn zand en dat de infiltratiecapaciteit van Ekkersrijt-Oost, waarbinnen het planvoornemen is gesitueerd, matig is. Het plangebied zelf wordt aan de noordzijde begrensd door het Wilhelminakanaal en wordt doorkruist door de beekloop van de Ekkersrijt, welke is opgenomen als een primaire watergang. Beide waterstructuren zijn opgenomen in de ecologische hoofdstructuur, waarbij een bufferzone van 10 meter is opgenomen ter behoud, bescherming en herinrichting van de natte natuurzone behorend bij de beekloop van de Ekkersrijt.

De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 16,1 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 180 cm onder maaiveld (WATERATLAS Noord-Brabant). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort leemhoudend fijn zand. Op basis van de bevindingen uit de watertoets, d.d. mei 2008, is de doorlatendheid van de bodem 'matig'.

4.7.4 Beschrijving toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van westelijk deel van het Betonsonterrein op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten, d.d. januari 2013. De nieuwe stedenbouwkundige opzet van het terrein bestaat uit een ontsluitingslus die op twee locaties aansluit op de Ekkersrijt 2000. De benodigde berging is bepaald aan de hand van deze stedenbouwkundige opzet.

4.7.5 Berekening benodigde berging

Er is een berekening verricht om de benodigde berging voor het plangebied te bepalen, inclusief de percelen die reeds zijn herontwikkeld (Rhenus, Bouwmaat en PostNL). De berekening van de bergingsopgave is als bijlage opgenomen.

Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt ($T=10$). Daarnaast dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden ($T=100$). Op basis van de hoeveelheid verharding/bebouwing op de bedrijfspercelen is een bergingsopgave van 6.617 m^3 berekend voor het totale onderzoeksgebied ($T=10$). Er is reeds 4.927 m^3 berging aanwezig. In het plangebied van dit bestemmingsplan dient derhalve nog 1.690 m^3 berging te worden gerealiseerd. Opgemerkt dient te worden dat er bij deze berekening nog uit is gegaan van 100% verharding van de nieuwe bedrijfspercelen. Vermoedelijk zullen de terreinen niet volledig worden verhard, waardoor de feitelijke bergingsopgave minder groot is dan berekend; er wordt uitgegaan van circa 20% 'aftrekposten'. Doordat het systeem op deze manier wordt overgedimensioneerd, wordt hinder in een $T=100$ situatie voorkomen.

4.7.6 Waterretentie

Uit de berekeningen blijkt dat er nog 1.690 m^3 water geborgen moet worden in het plangebied. Uit de waterretentietekening (zie bijlage) blijkt dat de totale nieuwe retentie die wordt aangelegd ten behoeve van de nieuwe kavels (kavels A, C, E en F) 1.760 m^3 bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm. Opgemerkt dient te worden dat de hoeveelheid retentie voor de nog niet ontwikkelde kavels is bepaald op basis van volledig verhard terrein, exclusief de aanwezige sloten.

In de waterretentietekening van Heembouw, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, blijkt hoe exact invulling wordt gegeven aan het waterhuishoudkundig systeem. De extra berging wordt gerealiseerd door het aanleggen/verbreden van watergangen langs de Ekkersrijt 3500 en de Ekkersrijt 2000. Deze watergangen zijn in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Water - 2'.

4.7.7 Conclusie en aanbevelingen

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied dient 1.690 m^3 aan waterberging te worden gerealiseerd. De retentie die in het bouwplan is voorzien, bedraagt 1.760 m^3 . Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm voor een $T=10$ bui. Aangezien in deze berekeningen nog uit is gegaan van 100% verharding, zal in de praktijk ook voldoende ruimte zijn om hinder bij een $T=100$ bui te voorkomen.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de realisering van de voorgestelde ontwikkeling gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem wordt gerealiseerd met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

4.8 Archeologie

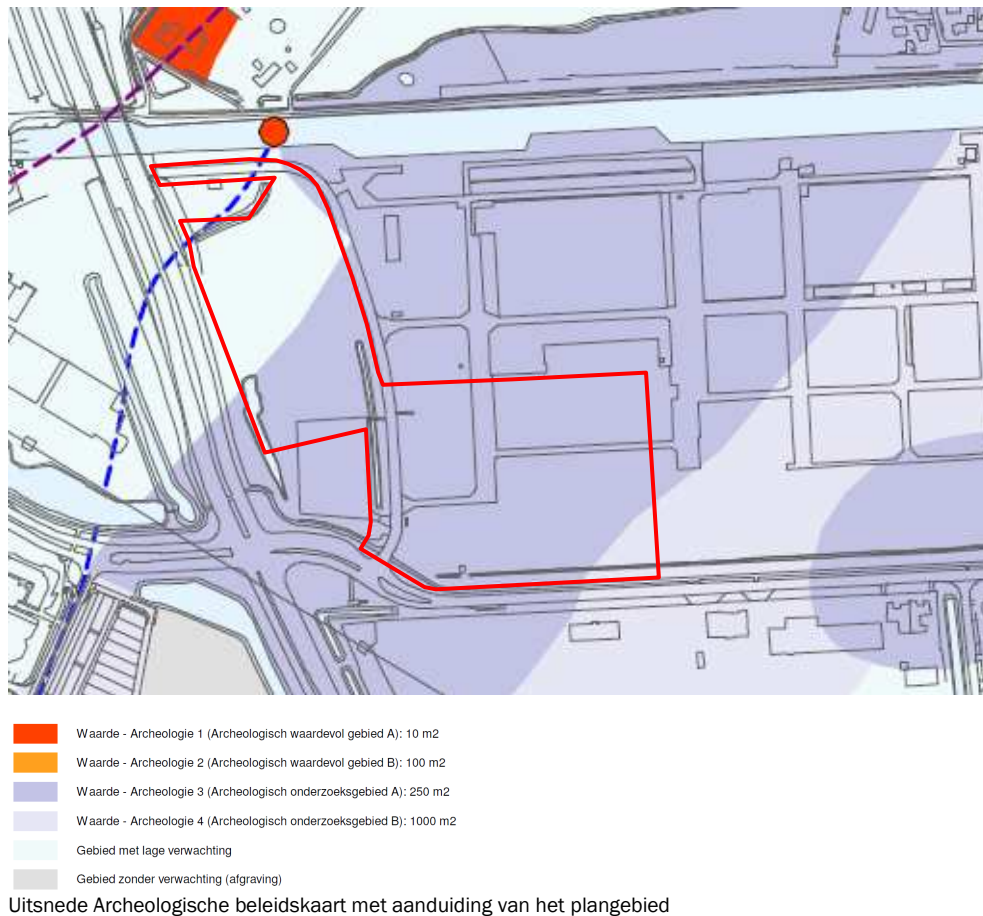
4.8.1 Archeologiebeleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen 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. Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van diverse omgevingsvergunning, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor de diverse ruimtelijke ingrepen de selectiecriteria opgenomen.

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

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Son en Breugel (2009b) heeft het plangebied voor een groot deel een hoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde-Archeologie 3'). Voor het zuidoostelijke deel geldt een middelhoge verwachting ('Waarde-Archeologie 4'). Er is kans dat er archeologische waarden aanwezig zullen zijn. In gebieden met een hoge archeologische verwachting stelt de gemeente de norm voor de noodzaak van archeologisch onderzoek vast bij ingrepen met een oppervlakte vanaf 250 m² en een diepte vanaf 40cm. Voor gebieden met een middelhoge verwachting geldt een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² en een diepte vanaf 40 cm. Voor het noordwestelijke deel van het plangebied geldt een lage verwachting. Voor dergelijke gebieden gelden geen nadere eisen. Wel is er sprake van een meldingsplicht bij toevalsvondsten.

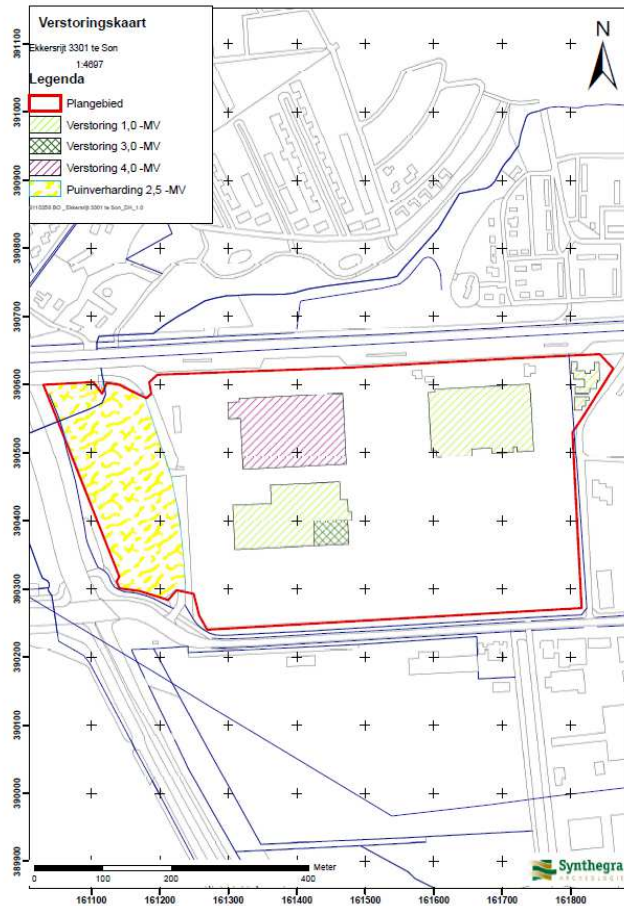


4.8.2 Archeologisch onderzoek

Het plangebied ligt op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Son en Breugel deels in een gebied met een hoge en deels een middelhoge archeologische verwachting. De geplande graafwerkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten. Op basis van het eerder uitgevoerde bureau- en booronderzoek ⁽²⁾, de aanvullende veldinspectie door SRE en de archeologische resultaten uit de nog in uitvoering zijnde archeologische begeleiding van het naastliggende perceel van Rhenus en het reeds afgeronde archeologisch onderzoek op het terrein Post-NL, geldt voor het oostelijk deel van het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan een hoge tot middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

² Bureauonderzoek Ekkersrijt 3301 te Son, gemeente Son en Breugel, auteur D. Hagens & H. Kremer, 21-2-2012 (Synthegra Rapport S110258).

In de zone ten westen van de toegangsweg, dus het hele uiterste westelijke deel van het plangebied, is puinverharding aanwezig die tot tenminste 2,5 m beneden maaiveld reikt. Dit is bevestigd tijdens de sonderingen die zijn uitgevoerd door Heembouw. Dit deel is dan ook archeologisch vrijgegeven (zie bijlage: Advies Archeologische Monumentenzoprg 2012-nr. 20, 14 maart 2012).



Verstoringskaart (Bron: Synthegra Rapport S110258, 21 februari 2012)

De overige gronden (de zone ten oosten van de toegangsweg) zijn nader onderzocht (zie bijlage: Inventariserend veldonderzoek door middel van Proefsleuven, BAAC bv, oktober 2013). In totaal zijn 66 proefsleuven van de geplande 76 sleuven onderzocht. Daarmee is 5645 m² opengelegd, een dekkingspercentage van 9,6 % van het totale gebied. Tijdens de eerste fase van het onderzoek zijn 44 van de 76 geplande proefsleuven aangelegd, waaronder de proefsleuven ter plaatse van het geplande wegtracé. Tijdens fase 2 werden de resterende 22 sleuven aangelegd. Enkele sleuven zijn verval- len doordat ze buiten het terrein lagen of doordat er puin in de ondergrond aanwezig was. Verder zijn sleuven verlegd, verlengd of versmald vanwege obstakels als puin en/of beton in de ondergrond, betonnen rails, een berg asfalt, een leiding en hoog- spanningskabels konden worden vermeden. Door de verschuiving bleef het toch moge- lijk om een representatief deel van het onderzoeksgebied te onderzoeken.

Uit het onderzoek blijkt dat grote delen van het onderzoeksgebied bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot net boven of net in het dekzand zijn verstoord. Een aantal sleuven (39, 44, 47, 48, 49, 50, westelijk deel 64, 65, 66) is tot diep in de C-horizont verstoord. In een groot deel van de sleuven zijn in meer of mindere mate recente verstoringen aangetroffen die samenhangen met de aanleg dan wel sloop van het bedrijventerrein. Het betreft het uitgraven van oudere greppels, aanleg van leidingsleuven, egaliseerwerkzaamheden, ophogingspakketten (met bouwzand) en dergelijke. In het onderzoeksgebied is bij de aanleg van het bedrijventerrein getracht aanwezige greppels zoveel mogelijk uit te graven. In het noordwestelijke deel van het plangebied, proefsleuf 28 en 54 (en 27 in het wegtracé), was echter nog een circa 60 cm dik esdek aanwezig met daaronder een restant van een oude, humeuze bouwvoor. Dat hier, in tegenstelling tot in de rest van het onderzoeksgebied, het esdek bewaard is gebleven zal samenhangen met de aanwezigheid van een oude beekloop ten westen van het onderzoeksgebied. De bodem in het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een lemige ondergrond, waarbij de lichte kleur van de ondergrond wijst op waterverzadiging. De hydromorfe kenmerken zijn grijsgekleurd moedermateriaal met oxidatievlekken en ijzerconcreties.

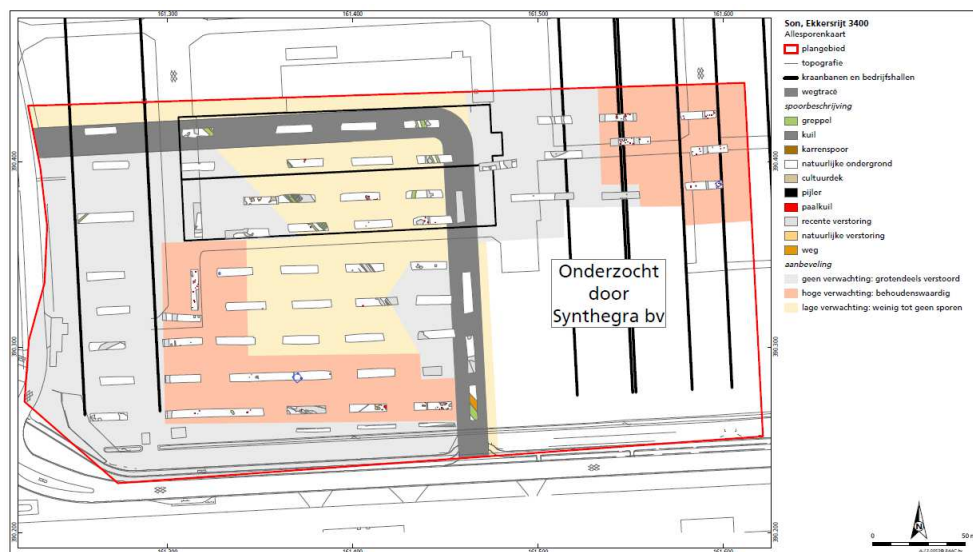
Verspreid over het plangebied zijn 110 paalsporen, 7 kuilen, 17 greppels en 6 wegresten/karrensporen aangetroffen. Hierin zijn drie vindplaatsen te onderscheiden. Vindplaats 1 betreft sporen van bewoning die globaal zijn te dateren in de late bronstijd. Vindplaats 2 betreft bewoningssporen uit de (vroeg-volle) middeleeuwen. Vindplaats 1 en 2 zijn onderscheiden op basis van de vorm en vulling van de paalsporen en de datering van het aangetroffen vondstmateriaal. Vindplaats 3 betreft de resten van een weg en een perceelsgrens/weg uit de nieuwe tijd.

Vindplaats 1 bestaat uit verspreid over het plangebied aangetroffen paalsporen en kuilen die gedateerd zijn in de prehistorie, vermoedelijk de late bronstijd. In de concentraties paalsporen zijn twee mogelijke spiekers (proefsleuf 45 en 46) herkend en in proefsleuf 63 kan een kleine rechthoekige structuur worden gezien. Verder zijn geen gebouwplattegronden herkend. Dit hangt samen met het karakter van een proefsleufonderzoek. Bij een dergelijk onderzoek kan met behulp van de smalle, kleine sleuven een gebied gericht afgezocht worden op (concentraties) sporen, maar daarbij zal de kans op het aantreffen in de sleuf van de volledige breedte of lengte van een gebouwplattegrond zeer klein zijn. De aanwezigheid van (grote) concentraties paalsporen maakt de aanwezigheid van gebouwplattegronden wel zeer aannemelijk. De bewoningssporen maken onderdeel uit van één vindplaats waarvan, door de vele en grote verstoringen, met name twee grote aangesloten delen met concentraties sporen in het zuiden/midden en noordoosten van het plangebied bewaard zijn gebleven.

Tevens zijn paalsporen gevonden van minstens twee vierpalige spiekers. In deze sporen zijn geen vondsten aangetroffen. Op grond van overeenkomsten met andere paalsporen, waarin wel vondstmateriaal is aangetroffen, kunnen de sporen worden gedateerd in de (vroeg-volle) middeleeuwen. De aangetroffen sporen bevinden zich in het oosten en in het zuiden van het plangebied. Het is mogelijk dat het sporen betreft van een nederzetting die als is aangesneden door Synthebra bv in het zuidoosten, aangrenzend aan het plangebied.

Midden in het plangebied zijn resten gevonden (greppels en karrensporen van een weg en een perceelsgrens/weg). Beide zijn noordwest-noordoost georiënteerd. De weg en perceelsgrens/weg zijn zichtbaar op het minuutplan van omstreeks 1832 en op jongere kaarten. De weg is zelfs tot ver in de 20ste eeuw in gebruik geweest. De karrensporen hebben dezelfde ligging en oriëntatie als de weg. Een geconstateerde oversnijding van de karrensporen met een greppel van de weg doen vermoeden dat de karrensporen niet ouder zijn dan de weg en waarschijnlijk dateren in de late nieuwe tijd. In de greppels van de weg is geen gelaagdheid en/of oude fasering te ontdekken. De weg zelf is, op basis van het beschikbare kaartmateriaal en het ontbreken van vondstmateriaal, vooralsnog niet ouder te dateren dan in de nieuwe tijd.

Het aangetroffen vondstmateriaal bestaat grotendeels uit aardewerk en handgevormd aardewerk. Voor het handgevormd aardewerk gaat het om 28 fragmenten van prehistorisch aardewerk met een gewicht van 226 gram. Op basis van deze geringe aanwijzingen is het aardewerk globaal in de late bronstijd te dateren (1100-800 v.Chr.). Tot de vondsten behoren verder een fragment dierlijk bot en brokjes natuursteen en tefriet uit de late bronstijd - ijzertijd. Uit de vroege en volle middeleeuwen zijn een scherp Mayen aardewerk (8e -9e eeuw) en twee scherven kogelpotaardewerk (850-1250) aangetroffen.



Op basis van de waardering is vindplaats 3 niet behoudenswaardig en wordt hiervoor geen vervolgonderzoek aanbevolen. Vindplaats 1 en 2 zijn wel als behoudenswaardig gewaardeerd. Verder is op de kaart aangegeven welke delen van het plangebied zijn verstoord, welke delen een hoge spoordichtheid (rood gekleurd) en welke een relatief lage spoordichtheid (geel gekleurd) hebben.

De aangetroffen bewoningssporen in de rood gekleurde delen maken onderdeel uit van een groter aaneengesloten deel (zonder grote verstoringen) waarin gebouwplattegronden kunnen worden verwacht en waarin ook bewoningssporen uit de (vroeg-volle) middeleeuwen zijn aangetroffen. Omdat in deze rood gekleurde gebieden de meeste kans wordt geacht op het aantreffen van intacte erven, wordt hiervoor behoud in situ, dan wel ex situ door middel van opgraven, aanbevolen. In de geel gekleurde gebieden zijn veel (grote) verstoringen, gebieden zonder sporen aangetroffen en een kleine concentratie sporen uit vermoedelijk de late bronstijd (rondom proefsleuf 9). Doordat deze concentratie wordt omringd door het wegtracé, een weg uit de nieuwe tijd en door greppels die bij de aanleg van het bedrijventerrein zoveel mogelijk zijn uitgegraven, blijft een relatief klein deel over. Mogelijk kunnen in dit deel wel sporen worden aangetroffen, maar de kans op het aantreffen van een intact erf zal zijn kleiner dan in de roodgekleurde gebieden.

4.8.3 Selectieadvies

De omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft het proefsleuvenonderzoek Betonson fase 1 en 2 te Son beoordeeld en een selectieadvies gegeven. Het Advies Archeologische monumentenzorg 2013 – nr. 113 d.d. 31 oktober 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Er is een aantal opmerkingen geplaatst. Met inbegrip van deze opmerkingen, wordt ingestemd met het rapport *Son Ekkersrijt 3301. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven* (BAAC rapport), auteur M.E. Veenstra, d.d. okt. 2013. Het archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven bevestigt de hoge archeologische verwachting op het perceel Betonson. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat er zich binnen het onderzoeksgebied twee behoudenswaardige vindplaatsen bevinden die verspreid gelegen zijn over het plangebied; het gaat om bewoning (waarschijnlijk nederzetting) uit de late prehistorie (Late Bronstijd-IJzertijd) en uit de Vroege en Volle Middeleeuwen. Het onderzoek zal een belangrijke bijdrage leveren aan het inzicht van de bewoningsgeschiedenis van Son in de late prehistorie tot en met de Middeleeuwen, vooral ook door de eerdere resultaten van opgravingen bij knooppunt Ekkersrijt en de kern van Son. Gezien het feit dat er verschillende vindplaatsen uit dezelfde periode in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn (Centrum Son, Knooppunt Ekkersrijt en Ikea), is er sprake van een hoge ensemblewaarde.

Eén van de vindplaatsen bevindt zich binnen de begrenzing van het plangebied van het onderhavig plangebied.

4.8.4 Archeologie in het bestemmingsplan

Uit het selectiebesluit blijkt dat het noodzakelijk wordt geacht om specifieke voorschriften ter bescherming van de archeologische waarden aan de omgevingsvergunning te verbinden. Om deze reden is er een bestemmingsplanregeling opgenomen die gebaseerd is op het archeologiebeleid van de gemeente Son en Breugel.

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden niet onevenredig zullen worden geschaad. In het kader van het bestemmingsplan zijn de archeologische waarden van de gronden door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische waarden' voldoende beschermd. De onderzoeksverplichting is opgeschoven naar de vergunningfase.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Hiertoe is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage (kenmerk: 252420, 10 juni 2013) is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De conclusies zijn hierna weergegeven.

4.9.2 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is een klein EHS-gebied aanwezig; dit gebied blijft bij de herontwikkeling onaangetast. Ook komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, tevens buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten van de bouw op het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide & Beuven' worden uitgesloten.

4.9.3 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en vogels

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.4 **Beleid Wilhelminakanaal als EHS**

In de quickscan flora en fauna is getoetst aan de actuele natuurwetgeving. Ten aanzien van het Wilhelminakanaal ten noorden van het plangebied is ook beleid van toepassing wat met name betrekking heeft op de toewijzing van het kanaal als Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Rijkswaterstaat heeft als beheerder van deze hoofdinfrastructuur het beleid vastgesteld in de 'Visie op de ecologische functie van de Rijkskanalen in Noord-Brabant november 2000'. Deze visie is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant als bevoegd gezag geaccordeerd en is daarmee tevens van toepassing op het deel van het Wilhelminakanaal dat in de gemeente Son en Breugel ligt.

De visie heeft betrekking het kanaal zelf, de oevers en de bijbehorende bermen, dijken en sloten. De visie doet uitspraak over:

1. de mate waarin Rijkswaterstaat verantwoordelijk is om de Ecologische verbinding-zone (EVZ) te realiseren;
2. de ecologische mogelijkheden van de kanalen;
3. de concrete invulling van de ecologische functie.

Het Wilhelminakanaal is in 6 deeltrajecten onderverdeeld op basis van de aard van het kanaal, interactie met natuur(kern)gebieden, verschillen in landschapstypen en medegebruik door andere functies. Het deel dat betrekking heeft op het Wilhelminakanaal in Son valt onder het deeltraject 'Aarlesche heide – Son/Dommeldal'.

In het onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' van toepassing op de zone langs het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal zelf valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De gronden binnen de dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische en biotische kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen. In de planregels is een omgevingsvergunning opgenomen, voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' kan verder vormgegeven worden aan de ambities en de richtlijnen van het beleid zoals verwoord in 'Visie op de ecologische functie van de Rijkskanalen in Noord-Brabant november 2000'.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de herontwikkeling van een deel van het Betonsonterrein mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is een vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het terrein, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het opstellen van het 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 2012 (SVBP 2012). Inhoudelijk is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.

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 Opzet van de planregels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

5.2.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

5.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

5.3.1 Bedrijventerrein - 1

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven met inbegrip van geluidzoneringsplichtige bedrijven en met uitzondering van risicovolle inrichtingen die zijn genoemd in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Ter illustratie: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' zijn tevens bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2.

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

Verder is onder andere productiegebonden en ondergeschikte aan de bedrijfsactiviteit gerelateerde detailhandel, opslag en uitstalling toegestaan en mogen de gronden ook worden ingericht met (ontsluitings)wegen en paden, (on)gebouwde parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van een bouwperceel niet minder mag bedragen dan 5.000 m². Het bebouwingspercentage mag conform de aanduidingen 'minimum bebouwingspercentage' en 'maximum bebouwingspercentage' niet minder bedragen dan respectievelijk 30% en 80%.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte.. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', aan de zijde van de A50, is bepaald dat de gevel van een gebouw geheel of gedeeltelijk in de gevellijn dan wel op maximaal 5 meter daarachter dient te worden gebouwd, waarbij minimaal 50% van de breedte van een bouwperceel binnen deze zone bebouwd moet zijn. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 meter.

Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geven geeft deze bestemming bouwregels. Ook zijn er mogelijkheden opgenomen zodat kan worden afgeweken van een aantal bouwregels en gebruiksregels.

5.3.2 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, in- en uitritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, nutsvoorzieningen straatmeubilair, kunst-/reclameobjecten en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

5.3.3 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunst-/reclameobjecten en straatmeubilair.

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

5.3.4 Water - 2

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

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

5.3.5 Leiding

Binnen het plangebied is een ondergrondse brandstofleiding aanwezig. Voor de gronden waar deze leiding c.q. verbinding ligt is een dubbelbestemming opgenomen. Naast de overige voorgaande aan de gronden toegekende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de aangegeven leiding.

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

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

5.3.6 Waarde – Archeologische waarden

De voor 'Waarde – Archeologische waarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen kan het bevoegd gezag aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken dieper dan 50 cm, één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Genoemde voorwaarden worden niet gesteld indien al is voldaan aan deze voorwaarden.

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

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

5.3.7 Waarde – Ecologie

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

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

5.3.8 Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterkering. Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterkering. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming passen. Het bevoegd gezag kan, gehoord de beheerder van de waterkering, middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van de bouwregels, ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits door de bouw of situering van de bouwwerken geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de functie van de waterkering.

6 Financieel-economische haalbaarheid

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7 Procedures

7.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; herontwikkeling Betonsonterrein' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, het ministerie van Defensie en Rijkswaterstaat. Allen hebben een reactie gestuurd.

De reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Vooroverlegnotitie bestemmingsplan 'Ekkersrijt, Herontwikkeling Betonsonterrein' dat als bijlage is toegevoegd. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast en aangevuld.

7.1.2 Verdere procedure

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.