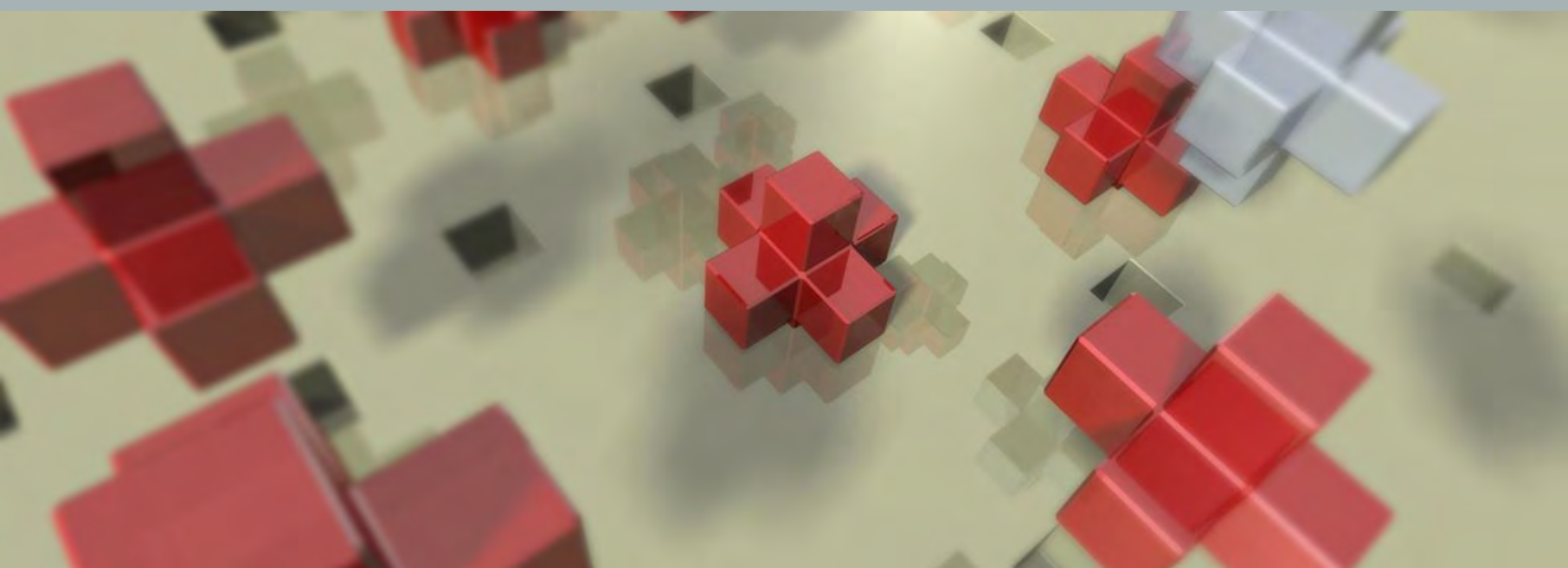


Bestemmingsplan
'EKKERSRIJT;
HOME & LIVING CENTRE'



Bestemmingsplan 'EKKERSRIJT; HOME & LIVING CENTRE'

Rapportnummer:	211X07532.082432_1_9
Idn:	NL.IMRO.0848.BP711EKKERSRIJT-VA02
Datum:	April 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw K. van der Loo (Vastgoedmaatschappij Van der Loo b.v.)
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Eveline Kramer, Aiko Mein
Concept:	16 februari 2015 22 april 2015
Voorontwerp:	23 september 2015
Ontwerp:	1 december 2015
Vastgesteld:	12 mei 2016
Onherroepelijk:	12 april 2017
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Home & Living Centre, Ekkersrijt, gemeente Son en Breugel
Bron foto kaft:	--
Beknopte inhoud:	Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van een Home & Living Centre op bedrijventerrein Ekkersrijt mogelijk gemaakt.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Korte kenschets Ekkersrijt	5
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2.4 Toekomstige situatie	10
2.5 Locatie-overwegingen	12
2.6 Verkeer en parkeren	12
3. BESTAAND BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2 Verordening Ruimte	17
3.2.3 Uitwerking Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Toekomstvisie	22
3.4.2 Structuurvisie	23
3.4.3 Masterplan Ekkersrijt 2015	24
3.4.4 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven	24
4. VERANTWOORDING	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Distributie planologisch onderzoek	27
4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	32
4.4 Flora en fauna	37
4.5 Archeologie	38

4.6 Waterparagraaf	43
4.6.1 Huidige waterhuishoudkundige situatie	43
4.6.2 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	46
4.7 Bodem	48
4.8 Bedrijven en milieuzonering	49
4.9 Akoestiek	50
4.10 Luchtkwaliteit	51
4.11 Externe veiligheid	52
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 57
5.1 Inleiding	57
 6. UITVOERBAARHEID	 61
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	61
6.1.2 Ontwerp bestemmingsplan en vaststelling	61
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	64
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele onderbouwing	
Bijlage 2: Verkeerstellingen	
Bijlage 3: Verkeer	
Bijlage 4: Flora en fauna	
Bijlage 5: Watertoets incl. reactie Waterschap	
Bijlage 6: Bodem	
Bijlage 7: Externe veiligheid	
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 9: Advies Archeologische Monumentenzorg 2015	
Bijlage 10: Programma van Eisen archeologie (proefsleuven)	
Bijlage 11: Vooroverlegreactie provincie	
Bijlage 12: Rapport Archeologisch inventariserend veldonderzoek (proefsleuven)	
Bijlage 13: Advies Archeologische Monumentenzorg 2016 – nr. 39	
Bijlage 14: Advies archeologische Monumentenzorg ‘Omgevingsvergunning activiteit bouwen – aangepaste voorwaarden archeologie’ d.d. 15-4-2016	
Bijlage 15: Zienswijzennotitie	
Bijlage 16: Raadsbesluit	
Bijlage 17: Uitspraak Raad van State	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer (Vastgoedmaatschappij Van der Loo) bezit enkele bedrijfspanden die gelegen zijn tussen de nieuwe westelijke ontsluiting van het Home & Living gedeelte van het bedrijventerrein en het vernieuwde Meubelplein Ekkersrijt. Het initiatief behelst het vestigen van winkels die passen binnen het thema van het gehele winkelgebied Ekkersrijt “Home & Living”. Daartoe worden de panden aangepast, de gevels vernieuwd en de buitenruimte heringericht.

Het betreft de bestaande panden aan de doorgaande weg richting Meubelplein Ekkersrijt, tegenover de onlangs gerealiseerde Mediamarkt en Grando Keukens. De gebouwen zijn momenteel (tijdelijk) in gebruik als winkel (woonwinkels). Op het pand rust momenteel de bestemming Bedrijventerrein-2 (voornamelijk voor bedrijven).

De gemeente wil hier medewerking aan verlenen omdat met het plan uitvoering wordt gegeven aan het Masterplan Ekkersrijt van november 2015. In haar Toekomstvisie van juni 2012 en Structuurvisie van 2014 heeft de gemeente gesteld dat het winkel- en meubelplein Ekkersrijt één van de sterkste groot-winkelconcentratiegebieden in Zuid Nederland moet worden. In het Masterplan is door de gemeente aangegeven dat als een uitbreiding aan de orde is, deze in westelijke richting moet plaatsvinden. De herontwikkeling van het Meubelplein en de realisatie van het project Home & Living Centre kunnen daarbij als een magneet werken. Deze visie past ook binnen de regionale afspraken zoals verwoord in de ‘Regionale Detailhandelsvisie’ voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied (Ekkersrijt 4091, 4093, 4095, 4097, 4102A en 4102B) is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son, gemeente Son en Breugel (zie figuur 1.1) en grenst direct aan het Meubelplein Ekkersrijt ten oosten van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele structuur en wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de ontwikkeling: zoals een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking en de diverse

onderzoeken, zoals archeologie, ecologie en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de juridische vormgeving van het plan. De maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid komen tot slot aan de orde in hoofdstuk 6.



Figuur 1.1 Plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Korte kenschets Ekkersrijt

Ekkersrijt is een van de grotere woonboulevards van Nederland met circa 44 winkels en ruim 97.700 m² wvo¹ (exclusief 2 panden met ca. 3.340 m² wvo leegstand). Daarnaast zijn er nog enkele horecagelegenheden.. Door haar omvang en ligging nabij belangrijke rijkswegen heeft dit gebied een verzorgingsfunctie voor Eindhoven en de ruime regio. De oorsprong van de woonboulevard ligt bij het 'Meubelplein Ekkersrijt'. Dit winkelcluster is in de jaren zeventig planmatig opgezet als woonboulevard. De boulevard bood ruimte aan woninginrichtingszaken, die vanwege ruimtegebrek uit de stad Eindhoven wilden verhuizen. Ook is Ekkersrijt in de jaren '90 aangewezen (Vierde Nota Ruimte) als één van de 13 stedelijke knooppunten (locaties voor geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). Vanuit dit 'Meubelplein' is het gebied in de afgelopen decennia verder doorontwikkeld als regionale thematische detailhandelsconcentratie.

De woonbranche is veruit de grootste branche op de boulevard, met 39 winkels en zo'n 89.250 m² wvo. Binnen de woonbranche is Ikea de grootste winkel (26.250 m² wvo)², deze is onlangs sterk uitgebreid. Verder zijn Woonarena, Sijben Wonen en Slapen en de twee grote bouwmarkten Gamma en Praxis opvallende winkels. Het Meubelplein is zeer recent geheel gemoderniseerd en uitgebreid met 24.000 m² extra vloeroppervlak voor woon- en elektronicaformules. De nieuwbouw is januari 2013 opgeleverd. Alle oorspronkelijke huurders zijn in het complex teruggekeerd, waaronder Trendhopper, Carpet Right, Swiss Sense en Prénatal. Daarnaast is een aantal nieuwe formules op het gebied van wonen en elektronica toegevoegd, zoals Auping Plaza, Keukenkampioen, Leen Bakker, Blokker Tuin en BCC. Er staat nog één pand leeg.

Daarnaast is het aanbod recentelijk (2014) op Ekkersrijt verder uitgebreid met een vestiging van het elektronicaconcern Mediamarkt. Daarmee is de beoogde westwaartse uitbreiding van Ekkersrijt als woonboulevard in gang gezet.

¹ Winkelvloeroppervlakte (wvo) = de totale vloeroppervlakte van voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de perifere detailhandel.

² Eerder was de Ikea met ca.34.500 m² wvo in de Locatusgegevens opgenomen, maar dat is in 2015 gecorrigeerd.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op het westelijke gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt, vrijwel direct aan het kruispunt met de weg Ekkersrijt 4000, die aansluit op de op- en afrit naar de A50.

Bedrijventerrein Ekkersrijt is gelegen ten noorden van Eindhoven in de gemeente Son en Breugel. Het westelijke gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt wordt aan de zuidzijde begrensd door de A50, in het noorden door het Wilhelminakanaal en in het oosten door knooppunt Ekkersweijer en de A50.



Figuur 2.1: Bestaande situatie

De bedrijfsactiviteiten op het westelijke gedeelte van het gehele bedrijventerrein concentreren zich op drie thema's: het Sciencepark (high-tech), Grootschalig en logistiek, en Home & Living Centre (meubelplein)³. De onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de themazone 'Meubelplein'. Het Meubelplein is een centraal op het bedrijventerrein gelegen woonboulevard met een eigen, consumentgericht karakter. Deze woonboulevard biedt onder meer onderdak aan de IKEA, verschillende bouwmarkten en woonwinkels. De afgelopen jaren is er flink geïnvesteerd in de opwaardering en uitbreiding van winkel-

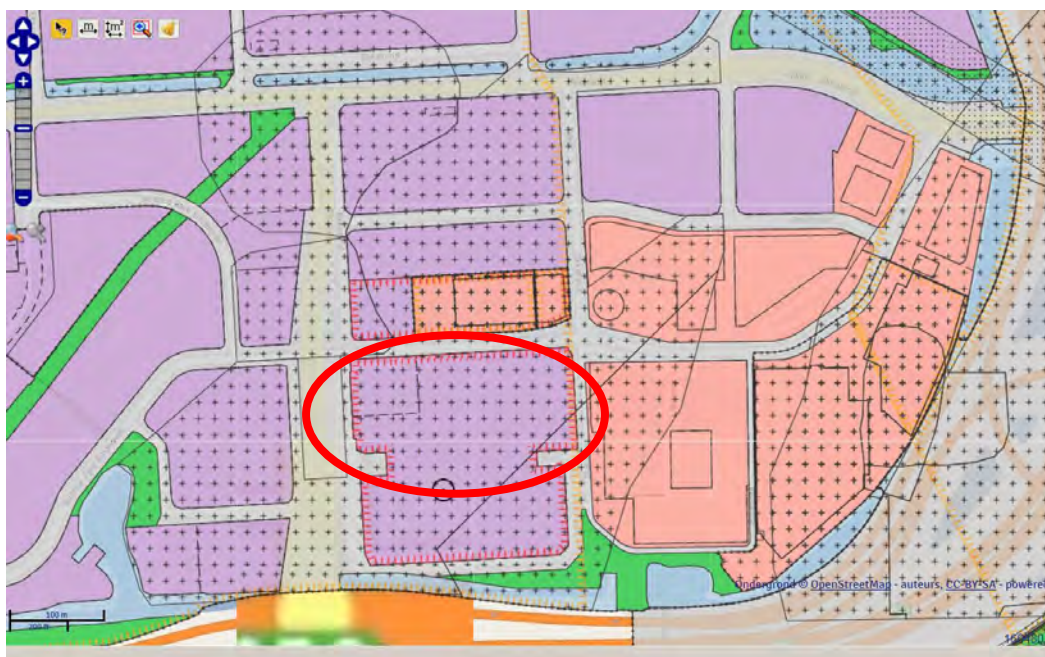
³ "Structuurvisie Son en Breugel; een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030", vastgesteld door de raad op 6 februari 2014, Pagina's 54-55.

boulevard Ekkersrijt. Onderdeel daarvan is de nieuwbouw van Meubelplein Ekkersrijt. Het volledig getransformeerde Meubelplein telt nu 45.000 m² en is daarmee een van de grootste winkelcomplexen in Zuid-Nederland.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 mei 2011. Het plan is op 16 april 2014 onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft in het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein-2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en een klein gedeelte 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen over het gehele plangebied. Qua maatvoering geldt een bebouwingspercentage van 80% en voor het grootste gedeelte een bouwhoogte van 20 meter. Voor de noordwestelijke hoek is een hoogteaccent van 25 meter toegestaan. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor het onderhavige plangebied opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijventerrein-2' naar 'Detailhandel – Perifereer'.



Figuur 2.2: Bestemmingsplankaart (vigerend plan)

Vigerende bestemming 'Bedrijventerrein-2'

Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven, waarbij geldt dat:

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

Toelichting

Reeds in het Masterplan Ekkersrijt van 2003 is uitgegaan van een uitbreiding van de meubelboulevard in westelijke richting, waar onder meer het onderhavige plangebied is gesitueerd. In dat Masterplan van 2003 is beschreven dat de gronden ten westen van de bestaande meubelboulevard de meeste potentie hebben voor functieverandering naar perifere detailhandel. Daarbij is niet alleen ruimte voor detailhandelszaken in de woonbranche, maar tevens voor andere branches, waaronder de bruin- en witgoedbranche. Nieuwe initiatieven zullen individueel worden beoordeeld. Om nieuwe initiatieven mogelijk te maken is in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' aan de betreffende gronden geen directe bestemming voor perifere detailhandel toegekend, maar is er wel een wijzigingsbevoegd-

heid opgenomen. Daarmee is richting gegeven aan de ontwikkeling van het onderhavige plangebied van een bedrijfsfunctie naar perifere detailhandel, waaronder home & living.

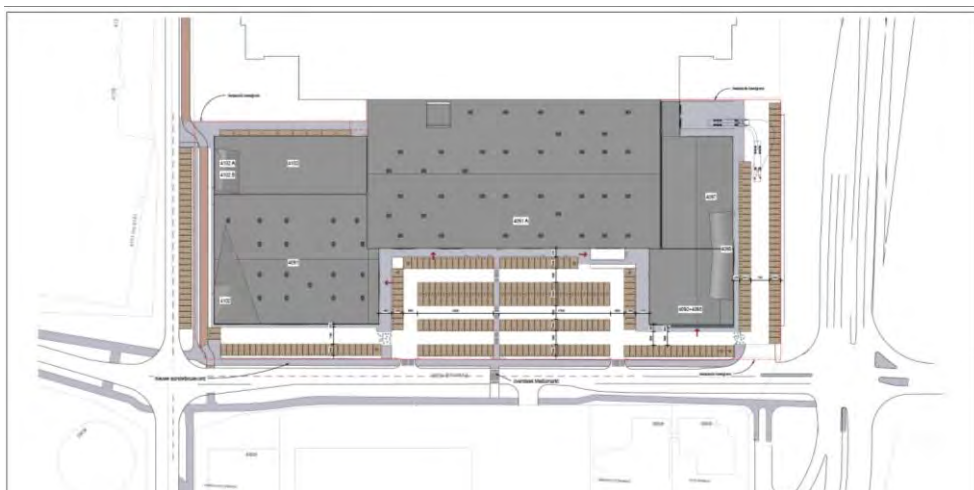
Dit uitgangspunt is herbevestigd in de Toekomstvisie Son en Breugel 2012 en Structuurvisie 2014. Met de vaststelling van Masterplan Ekkersrijt op 12 november 2015 door de gemeenteraad is de uitbreiding in westelijke richting nogmaals bevestigd en stevig verankerd (zie paragraaf 3.4.).

Waarom een herziening van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'?

Reden voor een herziening van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is, dat de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter uitvoering van het beleid van de gemeente om de boulevard westwaarts uit te breiden (artikel 27 lid 2) volgens de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet duidelijk genoeg is verwoord/ gemotiveerd. Op grond hiervan heeft de Voorzitter een op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgesteld wijzigingsplan voor de Saturn / Mediamarkt vernietigd (uitspraak van 27 maart 2013). Tegen het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid was namelijk door de Afdeling overwogen dat, gelet op de betekenis van het begrip uitbreidingsbehoefte (in de wijzigingsvoorwaarden) moet worden aangetoond dat het bestaande aanbod aan m2 winkelruimte ontoereikend is. Om alle onduidelijkheid hierover weg te nemen, wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt, waarbij de wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige locatie wordt omgezet door bij recht maximaal 17.000 m2 bvo (inclusief bestaande winkels) perifere detailhandel toe te staan.

Conclusie

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



Figuur 2.3 Plattegrond toekomstige situatie (bron: Palazzo)

2.4 Toekomstige situatie

Ruimtelijk beeld

De herontwikkeling en renovatie omvat maximaal 17.000 m² winkelruimte (bvo)⁴ voor het vestigen van een themacenter voor Home & Living (meubelboulevard). Op de afbeeldingen 2.3 en 2.4 is een impressie gegeven van de nieuwe situatie. De panden worden aangepast, de gevels vernieuwd en de buitenruimte heringericht. Daarmee voldoet het geheel volledig aan de eisen van deze tijd.



Figuur 2.4: Sfeerimpressies toekomstige situatie (bron Palazzo)

Functionele invulling

Het plan is om in deze panden winkels te vestigen die passen binnen het thema van het gehele winkelgebied “Home & Living”. De herontwikkeling is dus gericht op een invulling met woonwinkels (meubelboulevard). Uitgangspunt daarbij is complementariteit qua for-

⁴ Bvo = het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke. Het exacte aantal m² bvo van het bouwplan bedraagt 16.594,5 m², afgerond 17.000 m². Dit is ook de maximaal toegestane oppervlakte in het bestemmingsplan.

mules met het reeds aanwezige aanbod, onder meer door toevoeging van winkels in het wat lagere marktsegment.

Conform onderhavig bestemmingsplan is de volgende invulling mogelijk:

1. Perifere detailhandel in:
 - keukens, badkamers en sanitair;
 - meubelen en woninginrichting.
2. Ondergeschikte horeca.
3. Detailhandel in internetapparatuur en telecom alsmede dienstverlening en bij deze functies behorende ondergeschikte vergaderruimte (op de hoek van Ekkersrijt 10.000 en 4.000).

Het planinitiatief omvat in totaal 16.594,5 m² bvo en bestemmingsplanmatig wordt 17.000 m² bvo mogelijk gemaakt. De voor winkels bestemde ruimte beslaat volgens de plannen 14.487 m² (inclusief de KPN-winkel, exclusief de kantoorruimten en de voor logistiek bestemde unit). De laatstgenoemde meters omvatten de winkelverkoopoppervlakte, maar ook overige bedrijfsruimten waarvoor op de verdieping geen ruimte is (opslag, natte ruimten, personeelsruimten). Als we er van uitgaan dat de werkelijke winkelvloeroppervlakte (wvo) ca. 90% van de bedrijfsruimte op de begane grond uitmaakt, dan bedraagt de totale wvo ca. 13.000 m² wvo. In de betreffende bedrijfspanden zijn momenteel op tijdelijke basis al twee woonwinkels gevestigd. Deze winkels omvatten volgens de Locatus gegevens samen 8.000 m² wvo. Ook is er een telecomzaak gevestigd. Dit is de KPN-winkel van 295 m² wvo, die deels gericht is op de zakelijke dienstverlening. Het aanwezige metrage voor de woonwinkels is ook opgenomen in het huidige aanwezige aanbod. Per saldo zal de daadwerkelijke toevoeging aan het woonwinkelaanbod daardoor beperkt blijven tot ca. 4.700 m² wvo. Wordt echter ook de unit van de KPN-winkel (circa 800 m² wvo⁵) ingevuld door een woonwinkel dan bedraagt de daadwerkelijke toevoeging vanuit distributie-planologisch oogpunt ca. 5.500 m² wvo. Dit vormt het uitgangspunt voor de toetsing van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (aangeven actuele regionale behoefte) voor de woonbranche. Voor de andere bestemmingsplanmatig toegestane branches bedraagt de maximale distributieve uitbreidingsmogelijkheid ca. 17.000 m² bvo x 80 à 90% = 13.600 à 15.300 m² wvo. Hierbij is een marge aangehouden omdat de verhouding m² bvo: m² wvo per branche en soort winkel aanzienlijk kan verschillen.

⁵ De unit van de KPN-winkel beslaat 1045 m² bvo. Bij een verhouding bvo-wvo van 100: 75 is er sprake van 780 m² wvo, afgerond ca. 800 m² wvo. Momenteel is volgens de Locatus gegevens slechts 295 m² wvo in gebruik als winkel, maar de daadwerkelijke winkeloppervlakte is groter (nl 800 m² wvo).

2.5 Locatie-overwegingen

De vestiging van een Home & Living Centre in het plangebied betekent een versterking voor de locatie en een versterking voor Bedrijventerrein Ekkersrijt als regiofunctie van Ekkersrijt⁶:

- Er is sprake van een (gewenste en noodzakelijke) functionele en kwalitatieve opwaardering van de woonboulevard;
- De regionale aantrekkingskracht van Ekkersrijt neemt toe;
- Het Home & Living Centre is – samen met de vestiging van Mediamarkt – een bronpunt voor bezoekers van Ekkersrijt;
- De uitstraling van de entree van Ekkersrijt wordt aanzienlijk verbeterd.

In paragraaf 4.2 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

De mogelijkheden en effecten in functionele zin, zijn verwoord in meergenoemde rapportage Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan 'Ekkersrijt' (Home Living Centre) (BRO).

2.6 Verkeer en parkeren

Om de verkeersgeneratie en het parkeren voor de ontwikkeling te bepalen zijn verkeersstellingen⁷ en een verkeersonderzoek⁸ uitgevoerd. Conclusies uit de onderzoeken:

- De capaciteit van de omliggende wegen en het aansluitende kruispunt is toereikend om de relatief beperkte verkeersgroei ruim voldoende te verwerken;
- Er is door de aanleg van extra parkeervoorzieningen voldoende ruimte voor de nieuwe parkeerbehoefte.

De onderzoeken zijn als separate bijlagen (bijlagen 2 en 3) bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Verkeer

Na de herbestemming zijn van en naar het plangebied 1.241 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag (motorvoertuigen per etmaal voor de dagen maandag tot en met zondag) te verwachten. De gemiddelde werkdag is gelijk aan de weekdag. De hoogste verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling vindt plaats op de zaterdag met een verkeersgeneratie van 1.399 mvt/etmaal en de rustigste verkeersgeneratie is zondag met 1.070 mvt/etmaal. Deze berekening van de verkeersgeneratie is verder als uitgangspunt gehanteerd voor het aspect verkeer en derhalve voor het aspect luchtkwaliteit. Uitgangs-

⁶ Zie Son en Breugel, Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan 'Ekkersrijt; Home & Living Centre (act. 2016), 211X07532.082433_7, door BRO d.d. 15 maart 2016 (bijlage 1).

⁷ Elektronische verkeersstellingen Ekkersrijt Son en Breugel, Dufec Dataverzameling en dataverwerking, februari 2015.

⁸ Verkeer en parkeren Home & Living Centre Son en Breugel, BRO, 23 november 2015 (bijlage 3).

punten en uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in bijlage 3. De capaciteit van de omliggende wegen en het aansluitende kruispunt is toereikend om de relatief beperkte verkeersgroei ruim voldoende te verwerken.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de Gemeente Son en Breugel is op dit moment in ontwikkeling. De parkeernormen zijn nog niet bekend en vastgesteld. Voor een berekening van de toekomstige parkeerbehoefte worden, indien geen gemeentelijke parkeernormering is vastgesteld, doorgaans de algemeen erkende parkeerkencijfers van het CROW⁹ toegepast. Ten aanzien van de keuze voor het parkeerkencijfer komt de functieomschrijving van de functie 'Meubelboulevard' overeen met de beoogde winkelactiviteiten.

Uitgangspunten volgens CROW richtlijnen:

- Stedelijkheidsgraad: sterk- stedelijk (ondanks dat de rest van Son en Breugel weinig stedelijk is te noemen sluit Ekkersrijt meer aan bij Eindhoven (sterk-stedelijk));
- Ligging in stedelijk gebied: rest bebouwde kom.

De landelijk geldende CROW parkeernorm ligt voor deze locatie op minimaal 2,0 parkeerplaats / 100 m² bvo. Op basis van het maximaal toegestane bvo van 17.000 m² betekent dit een parkeerbehoefte van 340 parkeerplaatsen. In het ontwerp voor de inrichting van het terrein zijn 340 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is voldoende om de parkeerbehoefte van de nieuwe winkels op eigen terrein (meerlaags of ondergronds) op te vangen. In de regels (artikel 11) zijn bovendien eisen opgenomen ten aanzien van het parkeren, zodat te allen tijde voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is gewaarborgd.

Bevoorrading

De bevoorrading van de panden zal uitsluitend aan de achterzijde van de panden plaatsvinden. Deze zijn te bereiken via Ekkersrijt 4.000 en 4.100. Daarbij moeten de bevoorradende vrachtwagens bij het in- en uitrijden zowel aan de zuidwestzijde als aan de zuidoostzijde tijdelijk gebruik maken van de aanwezige parkeerplaatsen. Om de tijd zo kort mogelijk te houden dat deze parkeerplaatsen bezet zijn worden venstertijden ingevoerd voor het laden en lossen. Op deze wijze wordt alleen bevoorraad tijdens de daluren en zijn de parkeerplaatsen tijdens de drukke momenten (na 14:00 uur en in het weekend) gewoon beschikbaar om de piekbelasting op te vangen. Door middel van uitneembare paaltjes en / of verkeerspijlen kunnen de parkeerplaatsen in de ochtend vrij gehouden worden. Na het bevoorraden worden de paaltjes en / of verkeerspijlen weer verwijderd. Op deze manier is sprake van een efficiënt ruimtegebruik. Deze parkeerplaatsen liggen immers het verst van de ingang zijn daardoor niet erg populair en zullen het laatst gebruikt worden door parkeerders.

⁹ CROW publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹⁰. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

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

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

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen¹¹. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de ladder.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie is aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in

¹⁰ Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

¹¹ Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de Nota Ruimte.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

- regionale contrasten;
- een vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De inhoud van de provinciale structuurvisie is vertaald in de Verordening Ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 7 en 14 maart 2014 is de 'Verordening Ruimte 2014' van de provincie Noord-Brabant vastgesteld en per 18 maart 2014 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

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

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

In de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

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

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



Figuur 3.1: Bestaand stedelijk gebied (bron: Verordening Ruimte 2014)

Verordening Ruimte 2014	
Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit	
3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit	
Inhoud verordening	Vertaling in dit plan
1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat: a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid; b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.	Het plan betreft de herontwikkeling (hergebruik) van een bestaand pand, incl. inrichting, mede met als doel een verbetering van de kwaliteit van de omgeving.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat: a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald; b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden; c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking); d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied	a. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied, er wordt geen nieuwe ruimte aangesproken. b. Het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag neemt af. Er wordt dus niet uitgebreid. c. De ladder duurzame verstedelijking is verantwoord in paragraaf 4.2. d. Het perceel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.	
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat: a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden; b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid; c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.	a. In hoofdstuk 4. is ingegaan op deze aspecten. b. De effecten op de omgeving zijn verantwoord in hoofdstuk 4. c. Zie paragraaf 2.6
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.	Nvt
4.8 Detailhandelslocaties	
Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.	Deze vraag is niet aan de orde, omdat Ekkersrijt al een bovenregionale detailhandelslocatie is.
2. Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij: a. uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie; of b. het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.	nvt
3. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.	Op 15 juni 2015 is de Regionale Detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven van MRE aangeboden aan de colleges en gemeenteraden van de 21 gemeenten van de regio ¹² . De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 3 september 2015 ingestemd met de detailhandelsvisie, die in december 2015 ter vaststelling aangeboden wordt aan

¹² Regionale detailhandelsvisie, Metropool Regio Eindhoven, definitief concept juni 2015. De versie is onder andere te downloaden via <http://bit.ly/1M59frk>

	<i>het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In de detailhandelsvisie is herbevestigd dat Ekkersrijt de (boven) regionale locatie voor wonen in- en om het huis is. Op Ekkersrijt liggen kansen om de 'top op de winkelstructuur' toe te voegen. De positionering van andere perifere clusters in de regio dient hierop te worden afgestemd.</i>
37.4 Taken regionaal ruimtelijk overleg	
<i>Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:</i>	
<i>a. de inhoudelijke voorbereiding van een gemeentelijke of provinciale structuurvisie of van een beheerplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet op elkaars beleid afstemmen, met in begrip van de wijze waarop deelnemers de voorgenomen ruimtelijke inrichting willen verwezenlijken;</i>	<i>Op 15 juni 2015 is de Regionale Detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven van MRE aangeboden aan de colleges en gemeenteraden van de 21 gemeenten van de regio. De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 3 september 2015 ingestemd met de detailhandelsvisie, die in december 2015 ter vaststelling aangeboden wordt aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).</i>
<i>b. regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van:</i> <i>1. de bouw van woningen;</i> <i>2. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;</i> <i>3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;</i> <i>4. infrastructurele voorzieningen;</i> <i>5. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.</i>	<i>Op 15 juni 2015 is de Regionale Detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven van MRE aangeboden aan de colleges en gemeenteraden van de 21 gemeenten van de regio. De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 3 september 2015 ingestemd met de detailhandelsvisie, die in december 2015 ter vaststelling aangeboden wordt aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).</i>

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van bestaande bedrijfspanden. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2.3 Uitwerking Provinciaal beleid

De memo 'Provinciale handelswijze ten aanzien van ruimtelijke plannen die voorzien in de detailhandelsontwikkelingen' van de provincie Noord-Brabant d.d. 3 april 2013 geeft de richting aan op welke wijze de provincie reageert op detailhandelsontwikkelingen tot hiervoor een definitief advies door de Provincie wordt vastgesteld.

Het provinciale belang ligt bij een robuuste, economisch levensvatbare detailhandelsstructuur welke vooral bestaat uit de bestaande winkelgebieden. Zo zullen actualiseringsplannen van centrumgebieden geen aanleiding geven tot provinciale reactie. Plannen waarbij wel aanleiding is voor een provinciale reactie worden als volgt aangeduid:

- plannen waarbij een forse oppervlakte aan nieuwe meters detailhandel wordt toegevoegd (substantiële uitbreiding bestaand winkelgebied of solitaire winkel of ontwikkeling van omvangrijke nieuwe winkelgebieden);
- ontwikkeling van nieuwe (perifere) winkellocaties op bedrijventerreinen;
- het toestaan van afhaalpunten/showrooms bij internetbedrijven die buiten bestaande winkelgebieden zijn gelegen;
- grote veranderingen en uitbreidingen op meubelboulevards;
- (thematische) nieuwe detailhandelsconcepten, die nog niet bekend zijn in de markt.

De voorgestelde lijn is daarbij als volgt:

- bij bepaalde grootschalige detailhandelsontwikkelingen dienen kritische vragen gesteld te worden over de wenselijkheid van de ontwikkeling en of de ontwikkeling daadwerkelijk een versterking betekent voor de Brabantse detailhandelsstructuur. Daarbij richt de provincie zich op plannen zoals in eerdere opsomming genoemd;
- er dient vroegtijdig met gemeenten in overleg te gaan over plannen waarin nieuwe (grootschalige) detailhandelsontwikkelingen zijn voorzien, mede om te bepalen of de ontwikkeling wel of niet valt onder de plannen zoals in eerdere opsomming genoemd;
- plannen dienen procesmatig getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking. Regionale afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Ruimtelijke afwegingen zijn meer dan in het verleden van belang bij de motivering;
- terughoudend zijn, maar indien nodig in het uiterste geval bij ontwerpbestemmingsplannen bezien of een zienswijze nodig is en bij vastgestelde plannen te bezien of een reactieve aanwijzing op beroep nodig en mogelijk is.

3.3 Regionaal beleid

Op 15 juni 2015 is de regionale detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven van MRE aangeboden aan de colleges en gemeenteraden van de 21 gemeenten van de regio¹³. De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 3 september 2015 ingestemd met de detailhandelsvisie. In december 2015 wordt de detailhandelsvisie ter vaststelling aangeboden in het provinciale Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

De visie geeft aan dat, om aan te sluiten bij de ambitie van de Brainport-regio, een optimaal voorzieningenpakket gecreëerd moet worden dat aansluit bij de inwoners van de Brainport-regio. Zij worden gekenmerkt als een groep die hoge eisen stelt aan de voorzieningen in de omgeving met een drang naar dynamiek en internationale uitstraling.

Wanneer dit uitgangspunt vertaald wordt naar de winkelstructuur dan dient het aanbod compleet en het kwaliteitsniveau hoog te zijn. Met de visie ligt het streven voor om een

¹³ Regionale detailhandelsvisie, Metropool Regio Eindhoven, definitief concept juni 2015. De versie is onder andere te downloaden via <http://bit.ly/1M59frk>

regionaal voorzieningenniveau te creëren dat excelleert. Om dat te bereiken is het essentieel dat winkelgebieden zich bewust zijn van de eigen plaats in de regionale structuur en deze ook respecteren. In de visie worden twee gebieden aangewezen als ‘top van de piramide’ van de detailhandelsstructuur.

- De binnenstad van Eindhoven als het gaat om de recreatieve winkelfunctie (funshoppen);
- Meubelboulevard Ekkersrijt als perifere detailhandelslocatie.

Dit zijn beide toplocaties in de regio met een bovenregionaal verzorgingsgebied.

Uitbreiding aantal PDV-locaties met bovenlokale impact is niet aan de orde, met uitzondering van Ekkersrijt, aangezien deze locatie een bovenregionale functie heeft.

Conclusie

De herontwikkeling van de (deels) leegstaande bedrijfsgebouwen betekent een versterking van de (boven)regionale positie van Ekkersrijt ten opzichte van andere perifere clusters.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie

Son en Breugel heeft een markante en centrale positie in de stadsregio Eindhoven. Als schakel tussen de Brainport en het Groene Woud ligt Son en Breugel enerzijds op een knooppunt van hoogwaardige infrastructuur en dichtbij de hoogwaardige voorzieningen van Eindhoven, anderzijds op de rand van uitgestrekte landschappen en groene gebieden. Voor industrie, dienstverlening, recreatie, groenstedelijk en landelijk wonen, winkels, sociaalmaatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, kinderopvang en (basis)onderwijs is in de gemeente een compleet en gelijkmatig verspreid aanbod aan voorzieningen voorhanden, passend bij de schaal van Son en Breugel.

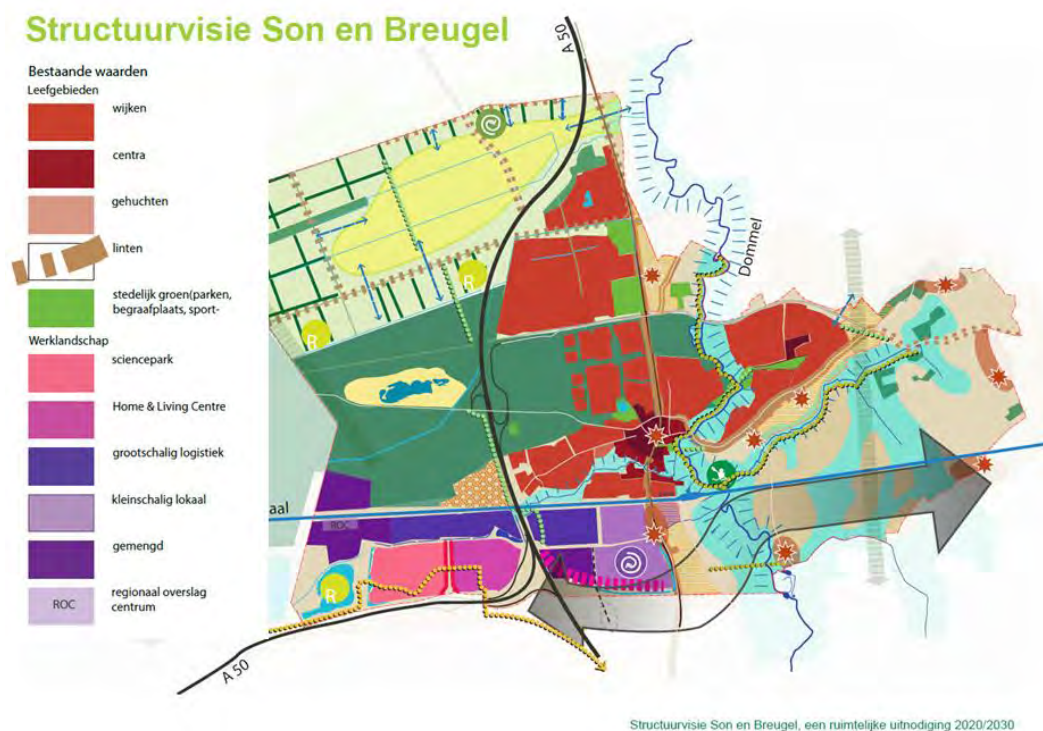
Vanuit deze positie heeft de gemeente een visie op de toekomst van de gemeente gegeven. Op 21 juni 2012 is “De Toekomstvisie van Son en Breugel” vastgesteld. Behoud van het groen en de groene identiteit, een beperkte groei die in hoofdzaak binnen het bestaande stedelijke gebied plaats vindt, een levendige samenleving voor jong en oud, goed bereikbaar en een uitnodigende gemeente voor bedrijven en ondernemers vormen de ambities en doelen voor de toekomst.

Voor Ekkersrijt zijn daarbij de volgende ambities uitgesproken

- Ekkersrijt moet in nauwe samenwerking tussen bedrijven en gemeente verder worden ontwikkeld om een toekomstbestendig bedrijvenpark te blijven.
- Ekkersrijt moet beter worden ontsloten.
- Het parkachtige groene karakter van Ekkersrijt moet versterkt worden.

3.4.2 Structuurvisie

De “Structuurvisie Son en Breugel”¹⁴ werkt de ambities en doelen uit de Toekomstvisie verder uit voor het ‘ruimtelijk domein’. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente, binnen de kaders die in de Toekomstvisie daarvoor zijn aangeduid. Aan de hand van de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten van de kernen, het buitengebied en het bedrijventerrein wordt in de structuurvisie vooruit gekeken naar 2020/2030.



Figuur 3.2 Structuurvisie Son en Breugel; een ruimtelijke uitnodiging 2020/2030

In de structuurvisie wordt Ekkersrijt omschreven als volgt: regionaal bedrijventerrein, aanwezigheid van hightech ondernemingen, Home & Living Centre, menging met waterstructuur (Wilhelminakanaal en Ekkersrijt) en zichtlocaties. De bedrijfsactiviteiten op het westelijke gedeelte van het gehele bedrijventerrein concentreren zich op drie thema's: het Sciencepark (high-tech), Grootschalig en logistiek, en Home & Living Centre (meubelplein). De ontwikkelingsrichting van het onderhavige plangebied is duidelijk aangegeven: “Home & Living Centre”.

Conclusie

¹⁴ Structuurvisie Son en Breugel; een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030”, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2014.

Met het onderhavige initiatief wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van de woonboulevard in, zoals beleidsmatig gewenst, westelijke richting. Daarnaast betekent het initiatief een nieuwe impuls voor het gebied en kan het gezien worden als een waardevolle toevoeging aan het bestaande winkelaanbod. Het onderhavige plan past daarmee binnen de kaders van de regio en van de gemeente (Toekomstvisie 2012 en Structuurvisie 2014).



Figuur 3.3 Masterplan Ekkersrijt 2015

3.4.3 Masterplan Ekkersrijt 2015

Op 12 november 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw masterplan voor het gehele bedrijventerrein Ekkersrijt vastgesteld. Dit masterplan vervangt het inmiddels verouderde masterplan uit 2003. In Masterplan Ekkersrijt 2015 wordt ten aanzien van het deelgebied Meubelboulevard en omgeving (zie figuur 3.3, deelgebied 5) gesteld dat dit winkelcluster de top van de piramide van de perifere detailhandel op het gebied van “home & living” is en moet blijven. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor handhaving van de huidige branching. Er wordt vanuit gegaan dat de woonboulevard nog in westelijke richting kan groeien. Op termijn is een verdere groei in noordwestelijke richting (langs Ekkersrijt 4200) bespreekbaar. Het streven is een eigen centrummanagement voor de woonboulevard in te richten, met als doel het bovenregionale karakter verder uit te bouwen. Daartoe zal ingezet moeten worden op een verhoging van de beleving in het gebied zodat meer bezoekers getrokken worden en de verblijfsduur wordt verlengd. Dit kan onder meer bereikt worden door meer aan te haken bij regionale evenementen.

3.4.4 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven

Ekkersrijt ligt binnen de gemeentegrenzen van Son en Breugel, maar heeft een regionale uitstraling. De ontwikkeling van dit gebied dient daarom in regionaal perspectief plaats te vinden. Vandaar dat ook in de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven een para-

graaf over Ekkersrijt is opgenomen¹⁵. In deze nota wordt Ekkersrijt aangeduid als een 'bijzondere grootschalige concentratie', met een gemengd profiel en een bovenlokale en zelfs bovenregionale verzorgingsfunctie. De druk van brancheverbreiding neemt toe. De detailhandelsnota van Eindhoven geeft aan dat het bij toekomstige ontwikkeling van belang is het evenwicht te bewaren ten opzichte van de ontwikkelingen in de detailhandelsstructuur binnen de gemeente Eindhoven.

Herijking detailhandelsbeleid Eindhoven

In 2014 is de bestaande detailhandelsnota geactualiseerd. Ekkersrijt heeft effect op het grootschalige en perifere aanbod in Eindhoven. Zo is het aanbod relatief beperkt en hebben aankoopplaatsen zoals Bisschop Bekkerslaan, De Hurk en Kanaaldijk vooral een lokale verzorgingsfunctie. Ekkersrijt heeft daarmee ook een belangrijke verzorgende functie voor Eindhoven. Het koopmotief van Ekkersrijt is doelgericht. Uitgangspunt in het beleid is dat uitbreiding van de Eindhovense perifere winkelclusters geen nadelige effecten mag hebben op Ekkersrijt. Eindhoven onderstreept daarmee de regiofunctie van Ekkersrijt.

Conclusie

Het concept 'Home en living' past binnen het detailhandelsbeleid omdat het past binnen de regiofunctie die Ekkersrijt heeft voor de gemeente Eindhoven.

¹⁵ Gemeente Eindhoven, detailhandelsnota 'ten minste houdbaar tot januari 2010', mei 2005.

4. VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Met onderhavig bestemmingsplan wijzigt de bestemming van gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-2' in 'Detailhandel - Perifeer'. In het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' (16 april 2014 onherroepelijk), is in feite reeds gemotiveerd dat het initiatief passend wordt geacht binnen de op dat moment geldende verschillende beleidsmatige en milieuhygiënische aspecten. Immers: het plan bevatte een wijzigingsbevoegdheid waarin het onderhavig initiatief in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht passend is geacht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is echter een nadere onderbouwing van de ruimtelijk-functionele aspecten noodzakelijk, zoals reeds is uiteengezet in paragraaf 2.3. Omdat het een partiële herziening is van het vigerende plan is een volledig en zelfstandig bestemmingsplan opgesteld.

In dit hoofdstuk komen allereerst de distributieplanologische aspecten aan bod, daarna verkeer en parkeren en vervolgens de milieuhygiënische aspecten en andere waarden.

4.2 Distributie planologisch onderzoek

Geactualiseerde ruimtelijk-functionele onderbouwing

BRO heeft een ruimtelijk-functionele onderbouwing opgesteld.¹⁶ Het betreft een actualisatie van een eerdere rapportage uit november 2015. Voor meer uitgebreide informatie wordt naar de separate bijlage verwezen. In deze paragraaf worden de resultaten in het kort in beeld gebracht. Daarbij gaat het om de marktmogelijkheden en effecten maar ook om het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Uitgangspunten bestemmingsplan en metrages

Het planinitiatief omvat in totaal 16.594,5 m² bvo (inclusief kantoorruimte op verdieping) en bestemmingsplanmatig wordt 17.000 m² bvo mogelijk gemaakt. De voor winkels bestemde ruimte beslaat volgens de plannen 13.510 m² (inclusief de reeds aanwezige KPN-winkel, exclusief kantoorruimten, magazijn, toiletten, etc.).

In de betreffende bedrijfspanden zijn momenteel op tijdelijke basis al twee woonwinkels gevestigd. Deze winkels omvatten volgens de Locatus gegevens samen 8.000 m² wvo en de KPN-winkel (branche telecom) omvat 295 m² wvo. Het aanwezige metrage voor de winkels is ook opgenomen in het huidige aanwezige aanbod. Per saldo zal de daadwer-

¹⁶ Son en Breugel, Ruimtelijk-functionele onderbouwing bestemmingsplan 'Ekkersrijt; Home & Living Centre (act. 2016), 211X07532.082433_7, door BRO d.d. 15 maart 2016 (bijlage 1).

kelijke toevoeging aan het woonwinkelaanbod daardoor beperkt blijven tot ca. 5.215 m² wvo. Wordt echter ook de unit van de KPN-winkel ingevuld door een woonwinkel dan bedraagt de daadwerkelijke toevoeging vanuit distributie-planologisch oogpunt ca. 5.780 m² wvo¹⁷, afgerond ca. 6.000 m² wvo. Dit vormt het uitgangspunt voor de toetsing van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking (aangeven actuele regionale behoefte) voor de woonbranche. Voor de andere bestemmingsplanmatig toegestane branches bedraagt de maximale distributieve uitbreidingsmogelijkheid ca. 17.000 m² bvo x 80 à 90% = 13.600 à 15.300 m² wvo. Hierbij is een marge aangehouden omdat de verhouding m² bvo: m² wvo per branche en soort winkel aanzienlijk kan verschillen.

Specifiek voor het gedeelte waar nu de KPN-winkel in gevestigd is, geldt de bestemming “gemengd”. Hierbij is aangegeven dat hier, naast “perifere detailhandel” ook een tele-combedrijf mogelijk is met daarbij behorende detailhandel in apparatuur ten behoeve van internet en telecom, dienstverlening en bij deze functies behorende ondergeschikte vergaderruimte.

Voor de ruimten met de bestemming “perifere detailhandel” (= 1. keukens, badkamers en sanitair en 2. meubelen en woninginrichting) is bij de betreffende bedrijven behorende ondergeschikte horeca mogelijk tot een maximum van 500 m² bvo binnen het bestemmingsvlak. Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een bouwmarkt en/of een fitnesscentrum en/of een tuincentrum, waarbij de minimumomvang 1.500 m² bvo dient te zijn.

4.2.1 Marktmogelijkheden

Woonbranche

In het onderzoek is aangegeven dat voor de branche wonen in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven naar de toekomst toe theoretisch een zeer aanzienlijke distributieve ruimte aanwezig is voor een uitbreiding van het aanbod. Deze ruimte is ruimschoots voldoende voor de per saldo maximale toevoeging van ca. 6.000 m² wvo. Ook in de grotere Metropoolregio Eindhoven als geheel is er voldoende marktruimte berekend.

De woonbranche is altijd al sterk conjunctuurgevoelig geweest, en heeft het de afgelopen jaren bijzonder moeilijk gehad. Met het aantrekken van de economie en vooral ook de woningmarkt zijn de voortuitzichten momenteel echter weer gunstig. De consumptieve bestedingen aan woninginrichting en daarmee de omzet van de woonwinkels is in 2015 ook al fors toegenomen¹⁸. Desalniettemin mag verwacht worden dat een deel van de winkels de komende jaren zal verdwijnen. Daarbij gaat het met name om zaken die zich

¹⁷ De unit van de KPN-winkel bestaat 1.150 m² bvo. Bij een verhouding bvo-wvo van 100: 75 is er sprake van 860 m² wvo.

¹⁸ Zie onder meer NRW Retail Facts & Figures Q1 en Q2

qua assortiment niet onderscheiden, verouderd zijn en/of op slechte locaties zijn gelegen. Daar staat tegenover dat er bestaande woonwinkelketens zijn die (weer) expansief zijn en er ook nieuwe buitenlandse spelers tonen interesse in vestiging in Nederland.

Het is in dit licht van groot belang meer waarde te hechten aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen dan aan de kwantitatieve aspecten. Een van die kwalitatieve aspecten is een versterking van de aanbodstructuur door concentratie van woonwinkels. Op deze wijze kunnen de winkels profiteren van elkaars aantrekkingskracht, gezamenlijk promotie doen, etc. Vooral in de woonbranche is kijken en vergelijken voor de consument belangrijk, met name omdat het vaak om relatief hoge aanschafkosten gaat. Afgaande op de door Van der Loo verstrekte informatie bestaat er vanuit de markt ook een ruime belangstelling voor vestiging van woonwinkels op Ekkersrijt. Het feit dat er nu al tijdelijk twee winkels in de betreffende panden gevestigd zijn, bevestigt dit ook. Het verdient wel de aanbeveling om zo veel als mogelijk in te zetten op de vestiging van nieuwe woonwinkels die door aard, omvang en/of marktsegment waar men zich op richt, een toegevoegde waarde voor Ekkersrijt als woonboulevard hebben en daarnaast op verplaatsing van regionaal aanbod.

Overige branches

In het onderzoek is aangegeven dat in de andere onderzochte branches in de subregio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven naar de toekomst toe in principe niet of nauwelijks distributieve ruimte aanwezig is voor een uitbreiding van het aanbod in het themacentrum Ekkersrijt. Desalniettemin past aanbod in de sfeer van doe-het-zelf, tuin en telecom wel in het kernthema van het home & livingcenter en kan een uitbreiding van dit aanbod in kwalitatieve zin een versterking van het thema betekenen. Veel zal daarbij afhangen van de aard van de uitbreiding. Specifiek voor de branche telecom geldt daarbij dat de bestemmingsplanmatig mogelijk gemaakte uitbreiding van deze branche (KPN-winkel) op subregionaal of regionaal niveau relatief dusdanig beperkt is, dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur of leegstand. Dit geldt zeker als de winkel maar beperkt in oppervlakte toeneemt omdat er als ondergeschikte vergaderruimte gerealiseerd wordt.

Gezien bovenstaande en de plannen van Van der Loo voor een invulling met woonwinkels, schat BRO de kans dat er de komende jaren nieuwe winkels in een van de genoemde branches op deze locatie zullen komen, als klein in. Een vestiging past echter wel in het profiel van Ekkersrijt en is onder voorwaarden in het themacentrum mogelijk.

Fitness

Son en Breugel beschikt afgezet tegen het inwonertal over een bovengemiddeld aantal fitnesscentra. Enige versterking van het aanbod kan gezocht worden in het toevoegen van aanbod in het laagdrempelige en prijsvriendelijke budget-segment. Dit zou echter bij voorkeur voort moeten komen uit de bestaande zaken (overname/verplaatsing). De loca-

tie op Ekkersrijt is hiervoor gezien de bereikbaarheid en de functie voor aanwezige werknemers in principe geschikt.

Horeca

Horeca van ondersteunende aard op locatie Ekkersrijt kan een toevoeging zijn voor de beleving en het verblijfsklimaat van het winkelgebied. Met ondersteunend wordt hier bedoeld dat de horeca van dien aard is dat het een aanvulling is op de bestaande detailhandel. In het kader van trends en ontwikkelingen zou het mogelijk zijn een combinatie winkel/horeca te creëren.

4.2.2 Meerwaarde

Functionele en kwalitatieve opwaardering woonboulevard

Voor veel woonboulevards geldt dat de omvang en samenstelling van het aanbod niet meer goed aansluit bij de vraag vanuit de consument (te monofunctioneel, onduidelijke profilering, te weinig keuzemogelijkheden). Mede hierdoor krijgt brancheverbreiding op de traditionele woonboulevards langzamerhand steeds meer gestalte. Dit is ook bij Ekkersrijt gebeurd met de vestiging van Media Markt en BCC. Om de (top)positie van Ekkersrijt in regionaal verband te behouden en te versterken, is er voor gekozen de woonboulevard verder door te ontwikkelen richting een 'Home & Living-centrum'. Hiervoor zijn nieuwe winkelmeters toegevoegd (o.a. modernisering Meubelplein), maar is vooral ook een kwalitatieve opwaardering uitgevoerd. Het gebied kan nog meer identiteit krijgen door verbetering van de kwaliteit en segmentering van het aanbod. Uitbreiding met kwalitatief passend woonaanbod op de betreffende locatie zorgt voor een verdere opwaardering van de woonboulevard en voorziet daarmee in de Regionale detailhandelsvisie en de gemeentelijke visie (Structuurvisie).

Toename aantrekkingskracht

Landelijk functioneren momenteel eigenlijk alleen de grootste woonboulevards zoals Breda en Utrecht goed. Dit komt voornamelijk door de combinatie van trekkers (met name Ikea), veel keuzemogelijkheden, goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden. Met de toevoeging van extra woonwinkels worden de keuzemogelijkheden in het kernassortiment van het home en livingcentrum toe, en daarmee ook de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht van Ekkersrijt als themacentrum. De bereikbaarheid van Ekkersrijt (en de vestigingslocatie) is door de aanleg van de nieuwe afrit aan de A50 uitstekend en dit draagt er mede aan bij dat de regiofunctie van Ekkersrijt zal kunnen toenemen, waardoor het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt versterkt. Bovendien neemt de verblijfsduur in het winkelgebied bij een uitbreiding van het woonaanbod toe, evenals de hoeveelheid combinatiebezoeken tussen de verschillende aanwezige (soorten) winkels.

Bronpunt voor bezoek Ekkersrijt

De locatie Van der Loo omvat veel buitenruimte voor de panden en hierdoor kan een ruim aanbod aan parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Bezoekers van de nieuwe winkels zullen hier gebruik van kunnen maken, maar door de ligging van de locatie aan een van beide entrees van woonboulevard Ekkersrijt zal de parkeerplaats wellicht een ruimere functie krijgen. De vestigingslocatie sluit namelijk rechtstreeks aan op de bestaande bewinkeling aan de hoofdverkeersader en heeft een zichtrelatie met het vernieuwde Meubelplein, de Media Markt en het complex Jysk/Leolux/Gamma. Verwacht mag worden dat er een sterke wisselwerking zal ontstaan met de daar aanwezige winkels (en parkeervoorzieningen). De locatie zal daarmee waarschijnlijk ook een functie als bronpunt krijgen: een plek waar de bezoekers van een winkelgebied hun bezoek beginnen en eindigen.

Versterking uitstraling entree

Een transitie van de betreffende bedrijfspanden naar winkels zal een belangrijke bijdrage leveren aan een verhoging van de uitstraling van het winkelgebied Ekkersrijt. De bezoeker moet nu vanaf de nieuwe afslag immers eerst langs een stuk bedrijventerrein alvorens bij de winkels te komen.

4.2.3 Mogelijke effecten

Woonbranche

Een eventuele invulling van de betreffende locatie met woonaanbod past zeer goed in het thema 'Home & Living' en kan bijdragen aan het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de consument. In deze zin draagt dit bij aan de versterking van Ekkersrijt als tophemacentrum op dit gebied, zoals onder meer beoogd is in de regionale detailhandelsvisie en het Masterplan 2015. Daar staat tegenover dat er al zeer veel woonaanbod op Ekkersrijt aanwezig is. Een invulling van de locatie wordt daarom vooral voorzien met regionale verplaatsters of nog niet in de regio aanwezige formules. Dit zal met name resulteren in interne verschuivingen binnen de regio (verdere clustering in de grotere themacentra). Op regionaal niveau zullen de effecten op de detailhandelsstructuur beperkt zijn, ook gezien de per saldo ruime uitbreidingsmogelijkheden. Wel zal de concurrentie voor omringende grotere perifere winkelgebieden zoals in Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Tilburg, Oss en Uden toenemen. Wij wijzen er echter op dat voor al deze perifere clusters plannen bestaan voor een uitbreiding van het aanbod al of niet in combinatie met een verbetering van de winkelomgeving.

Overige branches

De marktomstandigheden in de branche doe-het-zelf zijn het laatste jaar wel verbeterd, maar de verwachtingen zijn nog slechts gematigd optimistisch en bovendien is in Best een vestiging van Hornbach geopend. Een eventuele nieuwe bouwmarkt op Ekkersrijt zou de concurrentie aan moeten gaan met deze en de al op Ekkersrijt gevestigde bouwmarkten, en dat maakt een vestiging onwaarschijnlijk. Maar gebeurt dit toch dan is het

gezien de marktsituatie niet uitgesloten dat er een van de aanwezige bouwmarkten als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen bij een uitbreiding van het aanbod op Ekkersrijt zal verdwijnen. Dat kan enige leegstand opleveren,

Ekkersrijt kent momenteel slechts een zeer beperkt tuinaanbod en aangezien dit een integraal onderdeel van het thema 'Home & Living' is, zal een uitbreiding een bijdrage kunnen leveren aan de versterking van het themacentrum. Van negatieve effecten op de rest van de woonboulevard is daarom geen sprake. Dit geldt ook voor de regionale detailhandelsstructuur. Het pand op de beoogde locatie is in de huidige vorm echter niet geschikt voor huisvesting van een tuincentrum.

Voor de telecomwinkel geldt dat het bestemmingsplan ter plekke een vergroting van een reeds bestaande winkel mogelijk maakt, waarbij de betreffende ruimte deels ook nog niet als winkel in gebruik genomen kan worden (ondersteunende dienstverlening/vergader ruimte). Bij een uitbreiding/modernisering zal de winkel wellicht concurrerende worden voor andere telecomwinkels, maar de effecten daarvan zullen zich spreiden over meerdere aanbieders. Die andere aanbieders kunnen overigens ook profiteren van de bevolkingsgroei in de (sub)regio. Het is niet uitgesloten dat er door een vergroting van de KPN-winkel elders een winkel verdwijnt, maar de ruimtelijke effecten daarvan zullen zeer beperkt zijn.

Son en Breugel heeft al een redelijk fitnessaanbod. Enige versterking kan gezocht worden in het toevoegen van aanbod in het laagdrempelige en prijsvriendelijke budgetsegment. Dit zou echter bij voorkeur voort moeten komen uit de bestaande zaken (overname/verplaatsing). De locatie op Ekkersrijt lijkt hiervoor gezien de bereikbaarheid en de functie voor aanwezige werknemers geschikt.

Met betrekking tot horeca bestaat enige marktruimte. In het kader van de richting die Ekkersrijt op gaat als themacentrum op het gebied van 'Home & Living', zou het toevoegen van winkel ondersteunende horeca kunnen bijdragen een hogere belevingswaarde aantrekkelijkheid van de betreffende winkels. De horeca dient een ondersteunende functie voor de nieuwe woonwinkels op Ekkersrijt te hebben, maar draagt daardoor indirect wel bij aan een versterking van de aantrekkingskracht en het verblijfsklimaat van de woonboulevard als geheel.

4.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In z'n algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikke-

ling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking',¹⁹.

Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. 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;
3. 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."

De eerste stap in deze ladder is dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten²⁰.

4.3.1 Actuele regionale behoefte

Het gaat om een stedelijke ontwikkeling, omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen).

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er distributieve ruimte in Son en Breugel en omgeving voor uitbreiding van het aanbod in de branche wonen aanwezig is. Het mogelijk maken van een vestiging in deze branche voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een actuele regionale behoefte. Dit geldt niet voor de branches tuin, doe-het-zelf en bruin- en witgoed. In kwalitatieve zin speelt het initiatief ook voor deze branches, net zo als voor wonen, in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). De belangstelling voor vestiging vanuit de markt onderstreept dit ook. Met het in beperkte mate mogelijk maken van ondergeschikte horeca bij de woonwinkels en ondersteunende dienstverlening/vergader ruimte bij de telecomwinkel wordt specifiek ingespeeld op het versterken van de dienstverlening richting de klanten van de betreffende zaken en daarmee ook van de bezoekers van de woonboulevard als geheel. We wijzen er in dit ver-

¹⁹ Eerder ook wel SER-ladder genoemd.

²⁰ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

band op dat het overgrote deel van de bezoekers van een woonboulevard gewoonlijk meerdere zaken bezoekt tijdens het bezoek.

De versterking van Ekkersrijt als themacentrum home & living past behalve in het lokale en regionale beleid ook in de ambities van de Brainport-regio om de regionale economie te versterken. Dit uit zich in het streven naar een regionaal voorzieningenniveau dat excelleert. Aansluitend op de Brainport-gedachte moet Ekkersrijt uitgroeien tot één van de belangrijkste perifere winkelbestemmingen van ons land. Een verdere versterking van het woonaanbod is dan ook gewenst zodat de consument als het ware niet meer om Ekkersrijt heen kan bij aankopen gerelateerd aan het thema wonen. Door ruimtelijke clustering van deze zaken op Ekkersrijt wordt zowel de consument als de marktpartijen helderheid geboden en wordt een (verdere) versnippering van perifere winkelontwikkelingen voorkomen. Bovendien worden de interne ruimtelijke structuur en de externe presentatie van het winkelgebied verder verbeterd. Het initiatief draagt zo gezien bij aan een versterking van de (boven)regionale verzorgingsfunctie van Ekkersrijt en aan een versterking van de (boven)regionale detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging.

4.3.2 Tweede trede

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Gesteld kan worden dat een grootschalige zaak in de woonbranche (en andere genoemde branches) door haar omvang en benodigde parkeervoorzieningen een dusdanig groot ruimtebeslag kent dat een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra niet mogelijk is of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat dergelijke winkels zich in Nederland al lang op perifere locaties mogen vestigen, meestal op bedrijventerreinen.

Volgens de meest recente Locatus-gegevens²¹ staan er in de subregio 4 winkelpanden van 1.600 m² wvo of meer leeg, waarvan 1 in Son en Breugel en 3 in Eindhoven. Het pand in de Piazza van 1.750 m² wvo is niet geschikt voor een PDV-zaak aangezien het midden in het centrum van Eindhoven ligt. Het pand Ruysdaelbaan 33 met een omvang van 2.000 m² wvo ligt op perifeer cluster Kanaaldijk. Een woonzaak daar zou passen binnen het huidige profiel van dit cluster. Een grootschalige zaak in dit pand zal echter de positie van Ekkersrijt verzwakken, wat vanuit de structuur en beleidsmatig oogpunt onwenselijk is. Het pand Stadionplein 2 te Eindhoven van 2.158 m² wvo ligt in de plint van het PSV-stadion. Een PDV-zaak op deze locatie is vanuit de structuur gezien onwenselijk. Het grootste leegstaande pand in de regio is Ekkersrijt 4115D van 2.511 m² wvo. Dit pand is geschikt voor het huisvesten van bijvoorbeeld een woonzaak. In het kader van de

²¹ Peildatum 2015.

berekende uitbreidingsruimte blijft er in theorie nog genoeg marktruimte over, waardoor twee woonzaken mogelijk zijn.

Los van het feit dat BRO geconstateerd heeft dat er belangstelling vanuit de markt is voor de vestiging op Ekkersrijt van winkels passend binnen het thema, kan beargumenteerd worden dat een versterking als winkelgebied van de directe omgeving van het Meubelplein juist bijdraagt aan de verhuurbaarheid van panden in het Meubelplein zelf. Het Meubelplein komt immers meer centraal binnen het winkelgebied te liggen en mag daarvoor meer combinatiebezoekers verwachten.

In de gehele Metropoolregio staan er nog eens 4 winkelpanden leeg (2 in Helmond, 1 in Veghel en 1 in Sint Oedenrode). Geen van deze panden is echter qua omvang, locatie of vorm geschikt om een grootschalige woonwinkel te huisvesten.

De omzeteffecten buiten het home & livingcenter zullen zich vanwege het grote verzorgingsbereik van Ekkersrijt spreiden over een zeer groot gebied met vele aanbieders. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat er rechtsreeks door de uitbreiding bestaande zaken verdwijnen, maar er kunnen wel zaken verdwijnen door een combinatie met andere, meer autonome factoren (bijvoorbeeld leeftijd ondernemer, ongunstige locatie winkel, etc.). Zou er hierdoor al enige extra leegstand ontstaan, dan zal het gaan om een enkele winkel en dus zullen de gevolgen voor de omgevingskwaliteit normaliter gering zijn. Dit geldt door de geringe omvang van de eventuele toename nog meer voor de ondergeschikte horeca bij de perifere detailhandel en de dienstverlening/vergaderruimte bij de telecomwinkel. Vanwege de specifieke koppeling van deze dienstverlening aan de betreffende winkels, is een vestiging elders overigens geen optie. Van onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal daarom geen sprake zijn. Daar staat tegenover dat een aantrekkelijker Ekkersrijt een positieve bijdrage levert aan dit klimaat.

Het is echter niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Omdat het hierbij vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen zal gaan, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan is, is de kans op structurele onaanvaardbare leegstand klein. Verder zal het veelal gaan om ongunstig, bijvoorbeeld solitair gelegen en of verouderde winkels. Van duurzame negatieve effecten op de omgevingskwaliteit zal daarom waarschijnlijk geen sprake zijn.

Het is op voorhand uiteraard niet uit te sluiten dat er eventueel op termijn nu reeds in het home & livingcenter gevestigde winkels gaan verplaatsen naar de nieuwe winkelruimte. Dat kan elders in het themacentrum tot leegstand leiden. Gezien de economische opleving en de verhoging van de aantrekkelijkheid van het gehele themacentrum door de nieuwe ontwikkeling, mag verwacht worden dat er belangstelling voor vestiging op Ek-

kersrijt zal blijven bestaan, en dat de leegstand slechts van tijdelijke aard zal zijn, voorop gesteld dat er sprake is van marktconforme huurniveaus.

Tenslotte gaat het bij het initiatief om een functionele transformatie van een bestaand gebouw. Door de upgrading van het gevelbeeld is er ook sprake van een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

4.3.3 Derde trede

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie in stedelijk gebied ligt (zie navolgende figuur).



Figuur 4.0: Bestaand stedelijk gebied

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Er is een flora en faunaonderzoek²² uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Natuurbescherming

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

Natuurbeschermingswet

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

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

Provinciaal beleid

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Op ongeveer 400 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als EHS. Het plangebied zelf ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze is vastgesteld in de Verordening Ruimte fase 2 van de Provincie Noord-Brabant. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

²² Quicksan flora en fauna ekkersrijt 4091, 4092, 4102 en 4102B te Son, gemeente Son en Breugel, Sectie B, Nummer 2594, NIPA milieutechniek b.v., 10 juni 2014.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

De onderzoekslocatie is voor 65 % bebouwd met een bedrijfspand. Het onbebouwde deel is grotendeels met klinkers verhard. De onverharde terreindelen zijn in gebruik als groenstrook (gras). Op de onderzoekslocatie zijn geen soorten waargenomen die een beschermde status hebben

Conclusie en advies

De herontwikkeling zal geen negatief effect hebben op beschermde flora en fauna. Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk. Voor de activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet noodzakelijk en zijn geen compenserende maatregelen nodig.

4.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen, en omgevingsvergunningen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daar mee wil omgaan. Om die reden heeft archeologisch adviesbureau Past2Present in opdracht van de gemeente Son en Breugel een archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' (Gemeente Son en Breugel, 2009). Op 22 april 2009 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel met de vaststelling van dit rapport het archeologiebeleid voor het hele grondgebied van de gemeente vastgelegd.

Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

Ten einde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en voor het slopen van een bouwwerk, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke ordeningsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als nieuwe conditie in de be-

stemmingsplannen 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 onderzoe(a)ren aeldt in de aemeente Son en Breugel.



Figuur 4.1: archeologische beleids- en verwachtingskaart

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel is het plangebied aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 3) en een heel klein stukje Waarde - Archeologie 4 (zie figuur 4.1). De onderzoeksgrens voor de categorie Waarde – Archeologie 3 is vastgesteld op 250 m² en voor de categorie Waarde – Archeologie 4 op 1.000 m², met een maximale verstoringdiepte van 50 cm. Voor bodemverstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht. Daarom is een verkennend booronderzoek alleen nodig als de gebouwen worden gesloopt en er dieper dan 50 cm moet worden gegraven.

Dubbelbestemming

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied twee dubbelbestemmingen toegewezen gekregen. Daarin is geregeld dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de op deze gronden voorkomende bestemmingen de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² / 1.000 m² en dieper dan 50 cm, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Verkennd booronderzoek

Op grond van de dubbelbestemming is een verkennend booronderzoek nodig, ook als alleen het parkeerterrein (en de buitenruimte) (opnieuw) worden aangelegd. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op 17 en 24 september 2015. De resultaten ervan zijn opgenomen in bijlage 8²³. In het onderzoek is ook het advies van de Omgevingsdienst Zuid-oost-Brabant verwerkt (bijlage 9).²⁴

Doel van het booronderzoek was de in het bureauonderzoek (zie rapport) opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens zijn vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervoltraject opgesteld.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte enkeerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, niet aantoonbaar aanwezig zijn. De bovengrond is geroerd en vermoedelijk geëgaliseerd. Hierbij is de originele top van het bodemprofiel verdwenen. Mogelijk is wel een restant van een cultuurlaag aanwezig. Deze is dan echter volledig vermengd met het aangebrachte materiaal.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek (zie rapport) kan worden gesteld dat het plangebied gedeeltelijk een vermoedelijk oudere antropogene laag herbergt (uiterste noorden en noordoosten). Gezien de waarnemingen en resultaten van de onderzoeken die direct grenzend aan het plangebied hebben plaatsgevonden, zowel oostelijk als westelijk, heeft het plangebied een grote potentie voor de aanwezigheid van archeologische resten. Uitzondering hierop is het uiterste zuiden van het plangebied. Door de diepgaande verstoringen aldaar zullen eventueel aanwezige resten reeds verloren zijn gegaan. Hierbij moet echter direct worden opgemerkt dat restanten van eventueel diep ingegraven sporen zoals greppels, grachten en waterputten nog onder het geroerde pakket aangetroffen zouden kunnen worden.

²³ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Ekkersrijt te Son, Aeres Milieu, AM15360 (22 oktober 2015).

²⁴ Advies Archeologische Monumentenzorg 2015, nr. 106 van 21 oktober 2015

Geadviseerd is om voorafgaand aan eventuele bodemingrepen die plaatsvinden, een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven. Voor dit onderzoek wordt geadviseerd drie verschillende waarden te duiden welke als maximale verstoringsdiepte gelden. Voor de zuidelijke zone geldt dat er geen resten verwacht worden tot een diepte van 170 centimeter –mv (figuur 6, blauw). Hieronder kunnen echter diepere sporen behouden zijn. In het noordwestelijk deel reiken de verstoringen tot 70 centimeter –mv (figuur 6, oranje), in het noordoosten tot 30 centimeter –mv (figuur 6, rood). Indien de voorgenomen ontwikkeling dieper reikt dan de vermelde waarden per zone, dient vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.



Proefsleuvenonderzoek

Op grond van het advies uit het verkennend booronderzoek is op 8 en 9 december 2015 een inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd²⁵. Dit houdt in dat er 10% van het plangebied (van de rode delen) is onderzocht middels proefsleuven.

Aangezien er geen diepere grondwerken worden uitgevoerd dan hooguit -0,70 tot -100 cm worden de blauwe gedeelten buiten beschouwing gelaten. Dit komt neer op 560 m² voor de rode en oranje delen, waar de archeologie op een hoger niveau aanwezig is. Hier is het te onderzoeken deel 5.600 m² waarvan 560 m² onderzocht dient te worden.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform het Programma van Eisen (Van der Veen 2015), met één belangrijke wijziging. In het PvE werd namelijk uitgegaan van een onderzoek in alle zones met een ondergrens van 30 en 70 centimeter –mv (fig. 1. rood en

²⁵ Archeologisch inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven Ekkersrijt 490, Son (Aeres Milieu AM15428, 4 maart 2016) (Bijlage 12)

oranje). Door de aanwezigheid van een gaspersleiding zouden de oostelijke en zuidelijke oranje stroken niet worden onderzocht. Op basis hiervan bestond het puttenplan uit drie proefsleuven met afmetingen van 4 x 50 meter en twee van 4 x 25 meter. Na goedkeuring van het PvE liet de opdrachtgever weten dat in de oranje zones de ondergrens van 70 centimeter –mv niet bereikt zou worden. Met deze reden is het onderzoek beperkt gebleven tot de rode zone. Hiervoor zijn twee proefsleuven aangelegd, een met afmetingen van 4 x 40 meter en een van 4 x 20 meter.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van het plangebied een vindplaats aanwezig is. De grondsporen bestaan uit drie greppels en een drietal (paal)kuilen. De samenhang hiertussen is echter onduidelijk en daarnaast leidt de afwezigheid van vondstmateriaal ertoe dat deze niet nauwkeurig kunnen worden gedateerd. Met deze reden scoort de vindplaats op conservering en inhoudelijke kwaliteit laag. Vanwege een sterke verblauwing van de bodem en een aantal grote recente verstoringen in met name werkput 2 scoort de vindplaats eveneens laag op gaafheid. Wanneer beide aspecten in het beslissingsdiagram worden toegepast, volgt hieruit dat de aangetroffen vindplaats als niet behoudenswaardig kan worden beschouwd. Als er binnen de locatie archeologische resten aanwezig zijn, dan zullen deze zich waarschijnlijk bevinden ter plaatse van de huidige bebouwing. Met deze reden luidt het advies dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Selectieadvies Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Op 11 maart 2016 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant haar 'Advies Archeologische Monumentenzorg 2016 – nr. 39' gegeven (bijlage 13). Dit advies luidt dat op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek, zoals die zijn gepresenteerd in het rapport Archeologisch inventariserend veldonderzoek, gesteld kan worden dat er geen archeologisch waardevolle en behoudenswaardige resten aanwezig zijn. Bij het karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek zijn enkele geïsoleerde grondsporen met een onbekende datering en diverse greppels uit de Nieuwe tijd aangetroffen, die in verband gebracht kunnen worden met landgebruik. Op grond hiervan kan de archeologische verwachting bijgesteld worden naar een lage verwachting en kan genoemde locatie voor wat betreft het aspect archeologie worden vrijgegeven voor de voorgenomen sloop- en nieuwbouw.

De aanwezigheid van archeologische resten kan nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Son en Breugel te melden (Monumentenwet 1988, artikel 53).

Dubbelbestemming

Gelet op deze conclusies en het positief advies van de Omgevingsdienst is de dubbelbestemming, voor zover het betreft het rode deel, verwijderd.

4.6 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het Waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. De waterparagraaf / watertoets is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting, inclusief reactie van het Waterschap De Dommel.²⁶ Voor het planvoornemen is het niet vereist om ter plaatse bijkomende compensatie aan te leggen.

4.6.1 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

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

Het plangebied kent slechts lichte hoogteverschillen. Het maaiveldniveau bedraagt circa 15,4 meter +NAP. Het maaiveldniveau is nagenoeg gelijk aan de directe omgeving. Tevens zijn er drie laad- en losplaatsen aanwezig.

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" en eerdere rapporten (o.a. watertoets Tauw 2008 en vbo Archimil 22-05-2014) ligt de gemiddelde grondwaterstand op 2 meter beneden maaiveld. Ter plaatse zijn 2 grondwatertrappen aanwezig, namelijk V en VII. Hierbij is de GHG <40 cm en > dan 80 cm minus maaiveld en de GLG van meer dan 120 cm minus maaiveld. Zover bekend is er ter plaatse geen grondwateroverlast aanwezig. Ten aanzien van de ontwateringsdiepte gelden binnen het industrieterrein geen aanvullende eisen.

Op basis van gegevens van de Wateratlas Noord-Brabant en Bodemdata bestaat de bodem ter plaatse naar verwachting uit leemhoudend, fijn zand. Ter plaatse is in het verleden reeds een slechte infiltratiesnelheid aangetoond (0,2 – 1,2 meter per dag). De locatie is gelegen in intermediair gebied waardoor het aanleggen van infiltratievoorziening niet geadviseerd is.

De kwaliteit van het grondwater binnen en in de omgeving van het plangebied is in het verleden onderzocht (zie paragraaf 4.7 Bodem). Voor zover bekend bevindt zich op en in

²⁶ Waterparagraaf Ekkersrijt, Son AM15275, Aeres Milieu, 21 september 2015.

de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Het plangebied bevindt zich niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. In de omgeving zijn zover ons bekend geen grootschalige grondwateronttrekkingen aanwezig. Wanneer een bronnering nodig is voor eventuele bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd bij het Waterschap.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Op het bedrijventerrein zijn wel enkele oppervlaktewateren aanwezig die dienen voor hemelwaterretentie. In en rondom het plangebied liggen diverse oppervlaktewateren. De van oorsprong door het gebied lopende Groote Beek, Ekkersrijt en Herpenbeek vormen de hoofdstructuur, waarmee het regenwater wordt afgevoerd naar de Dommel. Bij de realisering van het bedrijventerrein in de jaren 70 zijn diverse waterlopen toegevoegd aan de oorspronkelijke structuur.

In de omgeving van de onderzoekslocatie is voldoende waterberging aanwezig. Westelijk nabij de weg is een watergang aanwezig die afwatert naar het zuiden. Ten zuidoosten is tevens een waterberging aanwezig. Aanpassingen aan het oppervlaktewatersysteem zijn momenteel niet aan de orde. Bij eventuele aanpassingen wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met natuurvriendelijke oevers en onderhoudsstroken. Zo zijn enkele waterlopen binnen Ekkersrijt aangeduid als ecologische verbindingszone. Het betreft hier de Ekkersrijt en het op enkele meters ten noorden gelegen Wilhelminakanaal.

Hemelwater

De neerslag van de onderzoekslocatie wordt in de huidige situatie grotendeels afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel. De huidige gescheiden stelsels zijn gedeeltelijk uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel. Dit omdat niet alle hemelwateruitlaten voorzien zijn van een overstortmuur. De huidige afvoercapaciteit van het regenwaterstelsel van Ekkersrijt-West (waartoe het plangebied behoort) voldoet net niet aan de normen voor de afvoercapaciteit. Dit wordt echter niet als overlast ervaren.

Alhoewel er nauwelijks knelpunten aanwezig zijn, heeft rechtstreeks aansluiten van nieuwe verharding niet de voorkeur. Voor nieuw industrieterrein worden de uitgangspunten van het waterschap gehanteerd waarbij een maatgevende bui T=10 geborgen moet worden binnen het plangebied. De gehanteerde afvoernorm van 1,67 l/s/ha ligt hoger dan de landelijk gehanteerde norm van 0,87 l/s/ha. Hierbij mag een overloop naar het regenwaterstelsel worden gerealiseerd.

Uit eerder onderzoek blijkt dat infiltratie ter plaatse niet mogelijk is. Uit de Wateratlas Noord-Brabant blijkt dat het gebied aangemerkt staat als een gebied met soms kwel (intermediair gebied).

Zover bekend is er geen wateroverlast op en nabij de onderzoekslocatie aanwezig. Door het planvoornemen als opslag en winkel is geen verslechtering van de ontvangende oppervlaktewater te verwachten. Indien noodzakelijk dienen ter plaatse milieubeschermdende maatregelen genomen te worden om eventuele risico's te beperken.

Afvalwater

De bestaande opstallen zijn voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering van de gemeente Son en Breugel. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de vuilwaterriolering, maar gescheiden van het vuilwater verwerkt via de hemelwaterriolering. De aanwezige voorzieningen voor het vuil-, hemel- en oppervlaktewater zijn in de jaren 70 van de vorige eeuw ontworpen en kunnen niet meer getoetst worden aan de vigerende basisrichtlijnen. Het ontwerp van destijds is gebaseerd op heel andere ontwerpgrondslagen. Ter plaatse is een gescheiden stelsel aanwezig.

De droogweerafvoer (het afvalwatersysteem) wordt zover bekend zonder problemen afgevoerd. Hiervoor is voldoende infrastructuur aanwezig in de vorm van vuilwaterstelsels. Nieuwe lozingen leveren geen problemen op, zolang dit geen grotere lozingen zijn met afvoer van meer dan 1,0 l/s per ha bruto bedrijventerrein. Door de aanpassing van het bedrijfspand zal de toename van afvalwater vanuit de uitbreiding eerder beperkt zijn, waardoor de huidige aansluiting op het bestaande rioolstelsel naar verwachting geen belemmering vormt.

Grondwaterbescherming

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

Keurbeschermingsbeleid

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

Verdroging

Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische systemen aanwezig, zodat geen beschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ecosystemen

Het plangebied behoort niet tot een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied en valt ook niet onder de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is gelegen op een bestaand industrieterrein. Er wijzigt niets aan het gebruik waardoor geen directe negatieve invloed te verwachten is.

Bodem

Ter plaatse zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het recentste is uitgevoerd door Archimil op 22 mei 2014 (rap.nr. 1752R007). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is. In de zandige ondergrond is een lichte verontreiniging met kwik vastgesteld. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met xylenen. De aangetroffen lichte verhogingen vormen geen restrictie voor de herontwikkeling van het bestaande industrieterrein.

4.6.2 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling*Beoogde ontwikkeling*

De beoogde ontwikkeling betreft een renovatie van een bedrijfspand op een thans reeds bebouwd/verhard perceel. De herontwikkeling heeft nagenoeg geen toe- of afname van verharde oppervlakken tot gevolg. Uit paragraaf 4.6.1 blijkt dat realisatie van het project geen directe knelpunten oplevert wat betreft de daarin behandelde aspecten.

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

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

Het bestaande pand is zover bekend reeds aangesloten op het gescheiden stelsel. Indien dit niet zo is en het is technisch haalbaar, dienen de terreinverhardingen en dakoppervlakken gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Dit wordt afgevoerd en verwerkt in het bestaande oppervlaktewater. Het vuilwater dient afgevoerd te worden naar een vuilwaterleiding van het gemeentelijke gescheiden rioolstelsel.

Op basis van de rekenregel dient binnen het plangebied ca. 49 m³ hemelwater verwerkt te worden. Op planniveau is voor de herontwikkeling mogelijk geen compensatie vereist. Voor plannen kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m² of grote afkoppelplannen is compensatie noodzakelijk. Wanneer hieraan voldaan wordt, is het niet nodig om een Watervergunning aan te vragen. Indien toch berging geëist wordt, kan dit aangelegd worden in het leidingstelsel onder het parkeerterrein waar ook de toename aan verhard oppervlak plaatsvindt.

Door de verwachte slechte infiltratiesnelheid is in het verleden voor het plangebied gekozen voor het afvoeren van het afgekoppelde hemelwater naar het gescheiden rioolstelsel en uiteindelijk op het oppervlaktewater. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater dient bij de verbouw afgezien te worden van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Het dakwater kan rechtstreeks afgevoerd worden via lijnafwatering (geulen), molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal naar het hemelwaterstelsel dat verder loost op het oppervlaktewater.

Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag afkomstig van de overige verharde oppervlakken (parkeerterrein etc.) is alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen. Geadviseerd is om dit water via een bodempassage (wadi-principe) of een olie- en zandvanger te laten stromen alvorens het afstroomt naar het hemelwaterstelsel.

Voor zover bekend en aangegeven door de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse niet worden verlaagd. In het bouwplan dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater richting het gemeentelijk stelsel en van het gebouw weg.

Bij de definitieve uitwerking dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. Gezien de grootte van het perceel en het planvoornemen kan het hemelwater gewoon afgevoerd worden naar het aanwezige watersysteem. Er is geen wateroverlast te verwachten.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Voor werkzaamheden in en nabij A-watgangen is een watervergunning noodzakelijk. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watgang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd bij het Waterschap (watertoets@dommel.nl).

Conclusie

In het kader van hydrologisch neutraal bouwen is een aanvullende bergingsvoorziening op eigen terrein overbodig, aangezien het afvoerend verhard oppervlak in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg gelijk blijft. Verder geldt voor het plangebied het volgende:

- de terreinverharding laten afwateren naar het bestaande gescheiden rioolstelsel;
- dakoppervlakken laten afwateren naar het bestaande gescheiden rioolstelsel;
- het vuilwater afvoeren naar een vuilwaterleiding van het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Kortom: De ontwikkeling leidt niet of nauwelijks tot een toename van verharde oppervlakken. Het hemelwater zal in de beoogde situatie niet via de vuilwaterriolering worden afgevoerd, maar via de bestaande hemelwaterriolering. Vanuit deze voorziening vindt infil-

tratie plaats naar de ondergrond. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal. Het plan kan met het oog op de waterhuishouding onbelemmerd doorgang vinden.

4.7 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Daarom is voor het onderhavige plangebied een verkennend bodemonderzoek²⁷ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek volgt dat de grond in de bovenlaag en de lemige grond in de onderlaag niet verontreinigd zijn. De zandige grond in de onderlaag is (zeer) licht verontreinigd met kwik en het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. De lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Voor de herontwikkeling van de locatie hoeven vanuit bodem geen restricties te worden gesteld.

Conclusies

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
2. De zandige grond uit de onderlaag (0,7-2 m-mv) is (zeer) licht verontreinigd kwik.
3. De lemige grond uit de onderlaag (0,65-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
4. Het grondwater van alle drie de onderzochte peilbuizen is licht verontreinigd met xylenen.
5. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de bovengrond, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.
6. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor de ondergrond en het grondwater, te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan eventuele herontwikkeling of verkoop van de onderzochte locatie.

²⁷ Actualiserend bodemonderzoek Ekkersrijt 4091, 4092, 4102, 4102B te Son, Archimil, 22 mei 2014.

2. De lichte verontreinigingen met kwik in de ondergrond en xylenen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
3. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.
4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt, dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.²⁸

Richtafstandenlijsten

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

De VNG richtafstanden gelden vanaf het bedrijf tot woningen in een "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen etc. is het

²⁸ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel(s) van de woning(en) van derden. Het plangebied bevindt zich op bedrijventerrein Ekkersrijt. In de directe omgeving van de initiatieflocatie bevinden zich geen woningen. De dichtstbijzijnde woningen zijn gesitueerd op zo'n 400 meter afstand. Aan de hand van de VNG-brochure kan beoordeeld worden of deze woningen binnen de milieuhindercirkel van de initiatieflocatie liggen. Het Home & Living Centre kan op basis van de VNG-brochure geschaard worden onder de categorie 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten'. Voor deze categorie gelden de volgende richtafstanden:

SBI	Cat	Omschrijving	Afstanden in meters					
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Max.	Aanwezig
4752	1	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	400

Tabel 4.2: Bedrijven en milieuzonering

Omdat de afstand van de woningen tot de initiatieflocatie meer dan 30 meter bedraagt kan geconcludeerd worden dat het onderhavige initiatief het leefklimaat van de aanwezige woningen in de directe omgeving niet belemmert.

Conclusie

De vestiging van perifere detailhandel in het plangebied vormt geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen. Aan de richtafstand conform de VNG-brochure wordt ruim voldaan.

4.9 Akoestiek

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

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

Het plangebied bevat geen geluidgevoelige functies en daarmee gelijk te stellen functies. Het plangebied ligt op de centrale ontsluitingsweg van Ekkersrijt met een ruim profiel. Aangezien de omgeving van het plangebied overwegend bestaat uit bedrijven en perifere detailhandelfuncties (geen kantoren of andere geluidgevoelige gebouwen) heeft de beperkte toename van het verkeer als gevolg van dit plan geen invloed op het woon, leef en ondernemersklimaat van de omgeving. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en heeft dan ook niet plaatsgevonden. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

Voor onderhavig plan is uitgegaan van een te verwachten toename van het verkeer van 1.241 voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag, waarvan 4,4% vrachtverkeer (zie paragraaf verkeer). Dit is een worst-case benadering, omdat er in de huidige situatie ook verkeer gegenereerd wordt/kan worden. Het aandeel vrachtverkeer is bij de berekening van het NIBM op 0 gehouden, omdat de bestemming ‘Bedrijventerrein-2’ in de huidige situatie ook vrachtverkeer kan genereren (het terrein is ingericht voor transport en logistiek).

De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1241
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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

4.11 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico

geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants²⁹. Via dit plan wordt de sloop en herbouw van een bedrijfspand mogelijk gemaakt. In de toekomstige situatie zal zich het Home & Living Centre in deze panden vestigen, het betreft hier een beperkt kwetsbaar object.

Risicovolle activiteiten

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

Analyse en conclusies

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een opslag voor chemische stoffen en vloeistoffen in anodiseerbaden. Het betreft geen Bevi-inrichting. De risicocontour van deze opslag bedraagt 165 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 330 meter. De opslag vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Tevens bevindt zich ten oosten en zuiden van het plangebied een autosnelweg (A50). De minimale afstand tot deze weg bedraagt echter 300 meter. Daarmee ondervindt het onderhavige initiatief geen hinder van de autosnelweg.

Distributiecentrum Van den Anker

Bijzondere aandacht is er voor BRZO bedrijf Van den Anker³⁰, dat op 430 meter afstand van het plangebied is gelegen. BRZO bedrijven zijn een risicobron omdat ze gevaarlijke

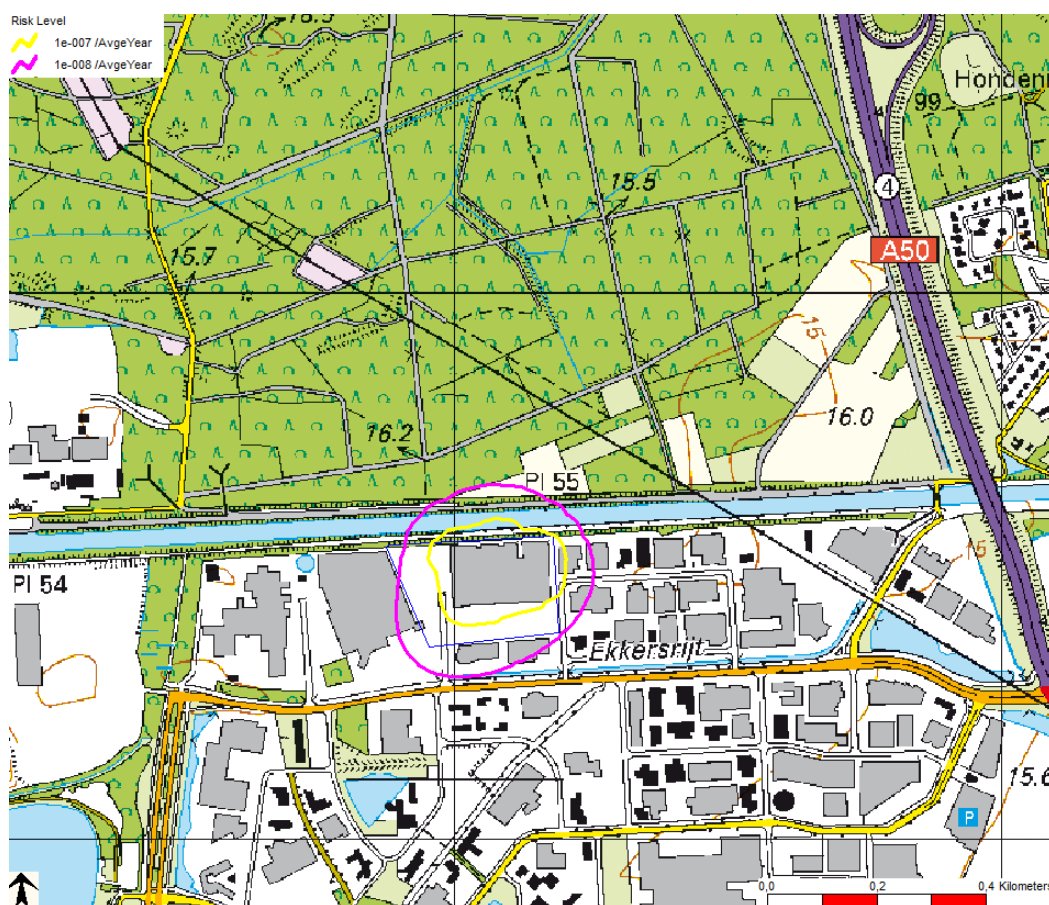
²⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

³⁰ Distributiecentrum Van den Anker BV

stoffen opslaan. Dat kunnen giftige, ontvlambare of explosieve stoffen zijn. De opgeslagen hoeveelheden gevaarlijke stoffen zijn bij BRZO bedrijven groter dan bij andere bedrijven.

Plaatsgebonden risico

De berekende plaatsgebondenrisicocontour is weergegeven in afbeelding 4.3. Het plaatsgebonden risico beperkt zich tot een 10^{-7} -contour rondom het opslaggebouw van Van den Anker, de 10^{-8} -contour ligt buiten het bedrijfsterrein. De voor de toetsing aan het Bevi relevante 10^{-5} - en 10^{-6} -contouren zijn niet aanwezig. Dit heeft dus geen gevolgen voor het onderhavige plan. Daarmee is het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied.



Afbeelding 4.3: Plaatsgebonden risicocontouren 10^{-7} -contour en 10^{-8} -contour van Van de Anker

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Distributiecentrum Van den Anker BV en moet dus worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor Van den Anker bedraagt 1.400 meter. Dit betreft effectafstand tot waar de invloed van de toxische verbrandingsgassen reikt.

Verantwoording groepsrisico

Er is een berekening van de hoogte van het groepsrisico uitgevoerd, waarin is ingegaan op de volgende onderdelen³¹:

- voor de berekening van het groepsrisico is het aantal aanwezigen binnen dit invloedsgebied geïnterpreteerd;
- het groepsrisico van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft; en
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

De berekening is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 7). Uit de berekening volgt dat de hoogte van het groepsrisico lager is dan in de huidige situatie als er geen sprake is van avondopenstelling. Indien wel voor een avondopenstelling gekozen wordt dan blijft het groepsrisico gelijk aan de huidige situatie en verandert de hoogte niet. Bij de berekeningen is uitgegaan van een worst case invulling van het plangebied (25.705 m²), terwijl het plan slechts circa 17.000 m² bebouwing toelaat.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de het onderhavige bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op het groepsrisico, en dat het groepsrisico daarmee verantwoord is.

³¹ Wijziging bestemmingsplan 'Ekkersrijt' Home & Living Centre, Anteagroup, 2 september 2015, bijlage 7

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' en de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Voor de regeling en de verbeelding van het bestemmingsplan is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

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

Bestemming Detailhandel – Perifeer

Voor onderhavig plan geldt de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor perifere detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, meubelen en woninginrichting. Tevens zijn ondergeschikte horeca en bedrijven, waaronder tevens dienstverlenende bedrijven toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', zijn tevens detailhandel in telecommunicatie, dienstverlening en/of vergadercentrum toegestaan. Verder zijn opslag en uitstalling, (ontsluitings)wegen en paden, (on)gebouwde parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

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

Om enige flexibiliteit te bieden is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om andere functies (een bouwmarkt en/of tuincentrum en/of fitnesscentra) mogelijk te maken. Hieraan zijn verschillende voorwaarden verbonden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m². In de planregels is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 1.000 m². In de planregels is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: onder voorwaarden is ondergronds bouwen toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen over bestaande maten, zodat wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.
- Algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden.
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen.
- Overige regels: hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd.

In opdracht van initiatiefnemer is het concept bestemmingsplan reeds voorgelegd aan:

- De Provincie Noord-Brabant;
- Het Waterschap.

Op 15 september heeft de provincie in het kader van het vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan al schriftelijk gereageerd. Zie bijgevoegde reactie (bijlage 11)

Ook is het plan met de waterparagraaf in september 2015 voorgelegd aan het Waterschap De Dommel (zie bijlage 5). De opmerkingen van het waterschap zijn in de toelichting en planregels verwerkt.

6.1.2 Ontwerp bestemmingsplan en vaststelling

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met de ontwerp omgevingsvergunning) conform artikel 3.31, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “ Ekkersrijt; Home & Living Centre” en is één zienswijze op de ontwerpomgevingsvergunning “Ekkersrijt; Home & Living Centre” bij de gemeente ingediend en ontvangen.

De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in de zienswijzennotitie, die als separate bijlage is opgenomen. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Op 12 mei 2016 is het bestemmingsplan ‘Ekkersrijt; Home & Living Centre’ vastgesteld door de gemeenteraad.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele onderbouwing**
- Bijlage 2: Verkeerstellingen**
- Bijlage 3: Verkeer**
- Bijlage 4: Flora en fauna**
- Bijlage 5: Watertoets incl. reactie Waterschap**
- Bijlage 6: Bodem**
- Bijlage 7: Externe veiligheid**
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 9: Advies Archeologische Monumentenzorg 2015**
- Bijlage 10: Programma van Eisen archeologie (proefsleuven)**
- Bijlage 11: Vooroverlegreactie provincie**
- Bijlage 12: Rapport Archeologisch inventariserend veldonderzoek (proefsleuven)**
- Bijlage 13: Advies Archeologische Monumentenzorg 2016 – nr. 39**
- Bijlage 14: Advies archeologische Monumentenzorg ‘Omgevingsvergunning activiteit bouwen – aangepaste voorwaarden archeologie’ d.d. 15-4-2016**
- Bijlage 15: Zienswijzennotitie**
- Bijlage 16: Raadsbesluit**
- Bijlage 17: Uitspraak Raad van State**

Regels

