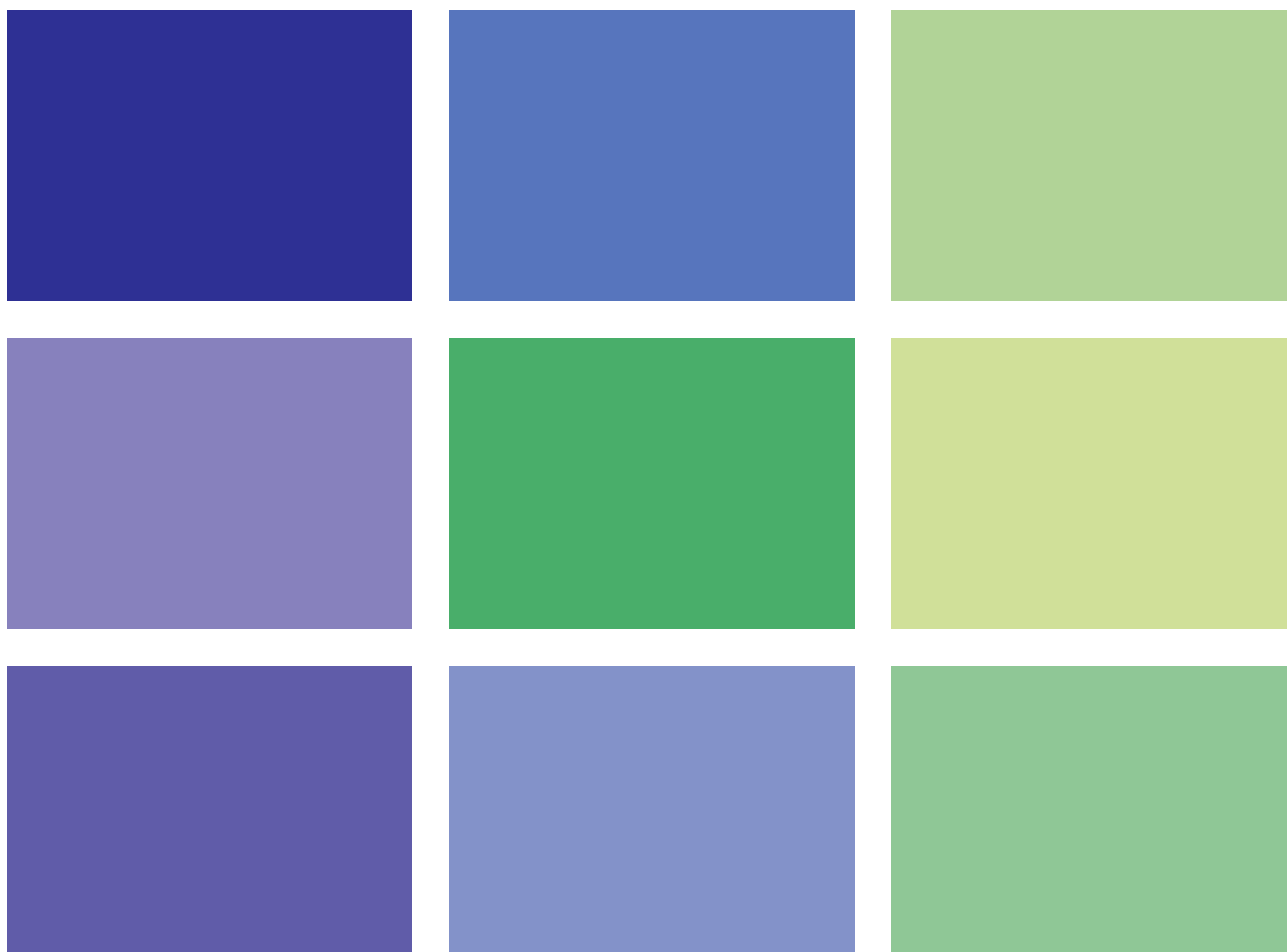


Ontwerpbestemmingsplan

‘Ekkersrijt; Prodrive’

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

‘Ekkersrijt; Prodrive’

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

1 maart 2016

Projectgegevens:

TOE01-0253442-01F

REG01-0253442-01F

TEK01-0253442-01G

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848. BP712EKKERSRIJT-ON01

Datum vrijgave

1 maart 2016

Opsteller(s)

HvG, CvdH, MV

Projectleider

R. Visscher

Vrijgave



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

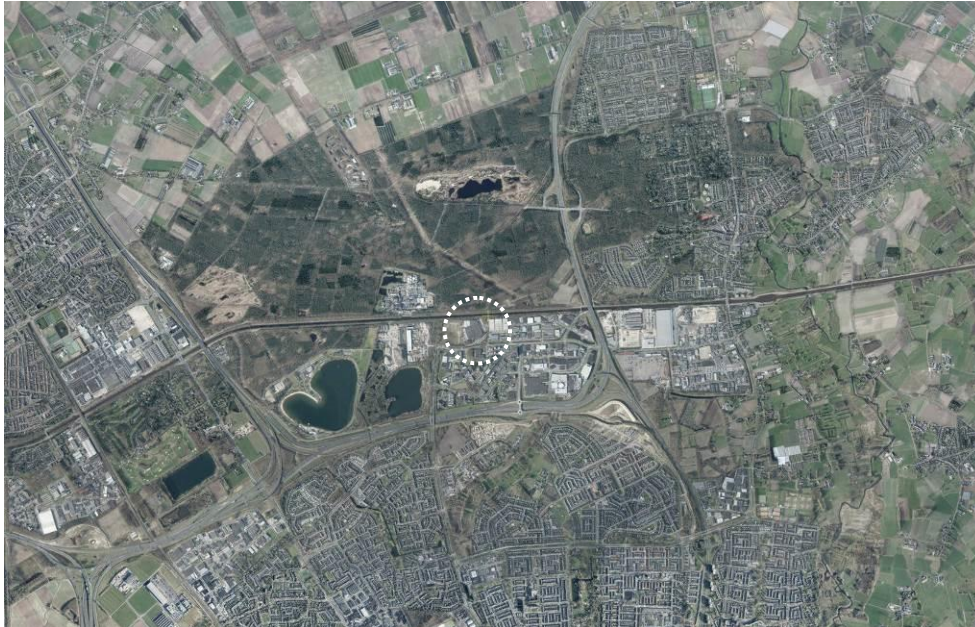
Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.5	Conclusie	16
3	Planbeschrijving	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	18
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bodem	21
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7	Water	28
4.8	Flora en fauna	32
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.10	Verkeer en Parkeren	36
4.11	Zonering Vliegbasis Eindhoven en radarverstoringsgebied Vliegbasis Volkel	37
4.12	Duurzaamheid/energiemaatregelen	38
5	Juridische planopzet	43
5.1	Juridische planopzet	43
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	43
6	Haalbaarheid	45
6.1	Financieel	45
6.2	Maatschappelijk	45

Bijlagen

- 1 Vooronderzoek Bodem, Oranjewoud, september 2013
- 2 Verkennend bodemonderzoek Science Park 5006, Search, 15 november 2013
- 3 Externe veiligheidsonderzoek, Anteagroup, 8 december 2015
- 4 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 12 juli 2013
- 5 Nader onderzoek vleermuizen, CroonenBuro5, 23 september 2014
- 6 F&F-inspectie Ekkersrijt 5006, Faunaconsult, 8 dec 2015
- 7 Actualisatie verkeersonderzoek Prodrive, Anteagroup, februari 2016



Ligging plangebied binnen Son en Breugel (Globespotter, opnamedatum 2014)



Begrenzing plangebied (Globespotter, opnamedatum 2014)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Prodrive heeft zich vanaf haar oprichting in 1993 ontwikkeld tot een bedrijf met circa 600 medewerkers waarvan de activiteiten voornamelijk bestaan uit het ontwikkelen en produceren van hoogwaardige elektronica en mechatronica. Het bedrijf heeft, mede dankzij een innovatieve aanpak, een plaats verworven in het internationale topsegment en is een belangrijke speler in de Brainportregio. Prodrive heeft een zeer sterke groeiverwachting, waarbij research en development, warehousing en productie een rol spelen in het totale bedrijfsconcept. De huidige vestiging op het Science Park Ekkersrijt (onderdeel van bedrijventerrein Ekkersrijt) biedt onvoldoende ruimte om de groei op te kunnen vangen. Om de ambities van Prodrive te faciliteren, is het noodzakelijk om op het Science Park Ekkersrijt een omgeving te creëren, die ruimte biedt voor verdere groei van Prodrive en de randvoorwaarden schept voor nieuwe ontwikkelingen en bedrijfsprocessen.

De huidige hoofdvestiging van Prodrive (Ekkersrijt 5501) is een vernieuwend gebouw, waarbinnen diverse bedrijfsfuncties zijn verbonden. Kantoren, projectruimtes, onderzoeksruimtes, productie en ondersteunende voorzieningen zijn bijeengebracht in een omgeving die is gericht op continue innovatie met veel aandacht voor informele ontmoetingen. De verwachte groei kan echter niet op deze locatie worden gerealiseerd, waardoor uitbreiding door annexatie van bedrijfsperven in de directe omgeving van het huidige pand gewenst is. De kennis van medewerkers vormt voor Prodrive het fundament voor de verdere ontwikkeling. Door het realiseren van een campusachtige omgeving houdt Prodrive aantrekkingskracht voor werknemers en biedt het bedrijf een inspirerende werkomgeving waarbinnen zowel ontwikkeling als productie een plaats krijgen. De beoogde verdere ontwikkeling van Prodrive zal gefaseerd gestalte krijgen.

Het huidige plan voorziet in de realisatie van brugverbindingen op niveau om de bedrijfsbebouwing onderling met elkaar te verbinden, in combinatie met de herontwikkeling van Ekkersrijt 5006. Dit heeft onder meer betrekking op een gewijzigde stedenbouwkundige opzet en situering voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op het desbetreffende perceel.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen is geconstateerd dat het planvoornemen niet realiseerbaar is binnen de kaders en uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve voorliggend bestemmingsplan 'Ekkersrijt; Prodrive' opgesteld.

Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt', maar bevat ten opzichte van dat bestemmingsplan enkele aanpassingen waardoor wordt aangesloten bij de uitgangspunten die gelden voor de ontwikkeling. De gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing blijven ten opzichte van het geldende bestemmingsplan grotendeels ongewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het terrein van Prodrive ligt centraal in Ekkersrijt West en vormt onderdeel van het zogenaamde Science Park. Het Science Park bestaat uit een menging van bedrijven en kantoren in een groene, parkachtige omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de bedrijfspercelen van de huidige hoofdvestiging van Prodrive (Ekkersrijt 5501), de nevenvestiging (Ekkersrijt 5006) en het openbaar gebied tussen de genoemde percelen ter plaatse van de brugverbindingen op niveau.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Dat bestemmingsplan is op 26 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Een aantal appellanten heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 27 maart 2013 twee uitspraken gedaan. De eerste uitspraak betrof een definitieve uitspraak waarin de beroepen van vijf appellanten niet ontvankelijk dan wel ongegrond zijn verklaard. De tweede uitspraak betrof een tussenuitspraak, waarin de Afdeling de gemeenteraad van Son en Breugel heeft opgedragen om een aantal gebreken in het bestemmingsplan te herstellen via de zogenaamde 'bestuurlijke lus'. Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is vervolgens op 29 augustus 2013 opnieuw vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling was bij de Afdeling bestuursrechtspraak beroep ingesteld. Dit beroep is door de Raad van State ongegrond verklaard. Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd gebleven, zodat dit bestemmingsplan met ingang van 16 april 2014 onherroepelijk is geworden.

In het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is het grootste deel van het plangebied opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein - 3'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. In overeenstemming met het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt is herontwikkeling van de gronden in dit deelgebied rechtstreeks mogelijk gemaakt, doordat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' niet alleen bedrijven, maar ook (ontsluitings)wegen, (on)gebouwde parkeervoorzieningen (al dan niet voor gezamenlijk gebruik) en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

De herontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn vooral gebaseerd op de bestaande bedrijfsperven en bijbehorende bouwvolumes. De gewenste ontwikkelingen passen echter niet binnen deze herontwikkelingsmogelijkheden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de relevante beleidstukken in een korte samenvatting behandeld worden. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De hoofdstukken 5 en 6 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling en een verantwoording van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen.

Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegenet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

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

Conclusie

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

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

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

De Verordening Ruimte 2014 is op 10 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege de verbrede reikwijdte van de verordening tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en het vergroten van de raadpleegbaarheid van het beleid ten aanzien van de diverse wijzigingsverordeningen die sinds de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Conclusie

Het plangebied ligt volledig binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. Het 'stedelijk concentratiegebied' is volgens de Verordening Ruimte aangewezen als gebied waar bundeling van verstedelijking plaatsvindt. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt. Ontwikkeling van de Prodrive Campus past binnen de regels die de Verordening Ruimte aan dergelijke ontwikkelingen stelt.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Brainport Avenue

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

De gebiedsuitwerking 'de geniale Brainportlocatie', die oorspronkelijk is opgesteld als uitwerking van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP), vormt de basis voor de plannen en projecten binnen het project Brainport Avenue. De opgave voor Brainport Avenue moet worden gezien als één programma waarbinnen zes projecten/ontwikkelingsgebieden en een aantal thema's met elkaar zijn verbonden en in onderlinge samenhang worden ontwikkeld en gerealiseerd. De zes projecten betreffen Landelijk Strijp & Brainport Innovatie Campus, de High Med Campus, de High Tech Campus, T-Best, i-Park en bedrijventerrein Ekkersrijt.

Door (her)ontwikkeling van deze locaties ontstaat de zogenaamde Brainport Avenue: een hoogwaardig gebied langs de snelweg, met beeldbepalende bebouwingselementen. Binnen het gebied Ekkersrijt vervullen de woonboulevard en het Science Park een trekkersrol. De brug over het Wilhelminakanaal en het knooppunt Ekkersrijt vormen een belangrijke knoop op regionaal niveau. Er zijn met name langs de rijksweg A50, rond het knooppunt Ekkersrijt en in de nabijheid van de hoofdentree van Ekkersrijt mogelijkheden voor het realiseren van accenten.

In de gebiedsuitwerking 'de geniale Brainportlocatie' zijn vijf landschapsvelden onderscheiden. Ekkersrijt behoort tot het landschapsveld 'Mozaïek'. In elk van deze landschapsvelden zijn specifieke ontwikkellocaties benoemd. Ekkersrijt is één van deze ontwikkellocaties. Hier wordt onder andere ingezet op de opwaardering en de uitbreiding van het Home & Living Centre en het Science & Media Park. Ekkersrijt vormt de oostelijke toegangspoort tot de A2. In dit kansrijke gebied liggen voor de regio wervende economische en verzorgende bedrijven zoals het Science Park en woonboulevard Ekkersrijt.



Ontwikkelingsrichting Ekkersrijt en omgeving

Een verdere uitbouw is van groot belang voor de regio. De goede ontsluiting voor auto-verkeer en hoogwaardig openbaar vervoer in combinatie met de aanwezigheid van vitale economische trekkers, vormen de kracht van dit dynamische gebied.

Het doortrekken van de A50 naar de A58 heeft de bereikbaarheid van Ekkersrijt sterk verbeterd en heeft voor nieuwe impulsen gezorgd. Delen van het bedrijventerrein zijn goed zichtbaar vanaf de (nieuwe) snelwegen, waardoor ruimtelijke kansen zijn ontstaan voor de uitbreiding van bestaande bedrijven en de vestiging van nieuwe bedrijven. Voor het Science & Media Park wordt uitgegaan van circa 5 ha uitbreiding. Er wordt ruimte geboden voor vestiging van kantoreenheden in een parkachtige ambiance. Het gebied behoudt een hoogwaardige uitstraling.

2.3.2 Brainport Avenue, Criteria voor ruimtelijke kwaliteit

In het document is per deelgebied aangegeven op welke wijze gestreefd wordt om de ruimtelijke kwaliteit van de diverse deelgebieden te waarborgen. Bedrijventerrein Ekkersrijt ligt in het deelgebied 'Mozaïk'. De kern van de opgave voor het deelgebied Mozaïk ligt in het definiëren van eenheden en het aanbrengen van samenhang. De basis voor het westelijke deel is bos. Daarin zijn vanaf de Brainport Avenue open ruimtes zichtbaar welke zicht geven op achtereenvolgens heide, de akkers van de Ploegstraat en de waterpartijen van Aquabest. In het bos liggen werklocaties. Bebouwing is daarvan slechts zichtbaar wanneer het boven de bomen uitsteekt. Hoogwaardige werklocaties zijn ook middels gaten in de bebossing en onder de bomen door zichtbaar. Gestreefd moet dan worden naar het zichtbaar maken van de plint van de bebouwing en de hoogwaardige inrichting van de openbare, of bedrijfs-, ruimten van de werklocaties.

Binnen het deelgebied 'Mozaïk' is een onderverdeling gemaakt naar de volgende locaties: Esp, bedrijventerrein Ekkersrijt, meubelboulevard Ekkersrijt en Science park Eindhoven. Per locatie is aangegeven hoe omgegaan dient te worden met de oriëntatie van de bebouwing, ontsluiting en parkeren, inrichting openbare ruimte, inpassing in landschap/rand, maximale bouwhoogte, bereikbaarheid/toegankelijkheid, reclame en architectuur.

2.3.3 Werklandschap Ekkersrijt

De rapportage beschrijft de resultaten van de studie naar de toekomstvisie van Ekkersrijt. Na een analyse van de sterke en zwakke kanten van het huidige bedrijvenpark Ekkersrijt wordt de nieuwe gewenste identiteit beschreven van het werklandschap Ekkersrijt en de diverse deelgebieden. Daarna wordt per deelgebied de ruimtelijke en programmatische opgave beschreven die samenhangen met de geformuleerde identiteit. Het gaat om de opgaven die de tezamen de toekomst beschrijven, soms voor de lange termijn, maar soms ook opgaven die op korte termijn kunnen starten.



Verschillende identiteiten binnen het werklandschap Ekkersrijt.
(Bron: Werklandschap Ekkersrijt 2 augustus 2011)

Toekomstige opgaven Science park

Het toekomstige wensbeeld van Prodrive Campus maakt deel uit van het deelgebied Science Park. Hiervoor bestaat de eerste opgave uit het opnieuw uitvinden en recht doen aan de 'Science park'. Hierbij gaat het bij 'science' om programmatische invulling te geven aan het Brainport kennislandschap waarbij de kenniswerkers centraal staan. Bij het woord 'park' bestaat de opgave om een ruimtelijke studie te verrichten naar de mogelijkheden om het gebied in te richten als een echt park voor de 'kenniswerkers' maar ook voor andere gebruikers.

Het park zou dan ook niet alleen kijkgroen maar ook kleinschalige sport- en ontmoetingsplekken moeten herbergen.

Prodrive Campus

In het gewenste toekomstbeeld zal op de Prodrive Campus werken samenkomen met ontwikkelen, voorlichting, opleiding, recreëren en vooral inspireren. Het middelpunt van kennis en krachtenbundeling, maar ook een fysiek centrum. Door massa, hoogte, functie en uitstraling komt er een centrum van het bedrijvenpark.

Deze uitgangspunten passen binnen bovenstaand beleid om vanaf de snelwegen zichtbaarheid te geven aan de voor de regio beeldbepalende bedrijven. Prodrive, met de Prodrive Campus, hoort bij de zeer hoogwaardige maakindustrie en ontwikkelbedrijven die de regionale groei en het industriële research karakter van de regio onderstrept. Met de uitbreiding van Prodrive komen dan ook twee zaken bij elkaar. De groei en de daarbij behorende fysieke neerslag in meer, grotere en hogere bebouwing maakt het mogelijk om vorm te geven aan de geschetste uitgangspunten van de regionale visies.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie Son en Breugel

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

Ontwikkeling en groei

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

Gemeenschapszin

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

De groene identiteit

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

Duurzaamheid

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

Economie

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

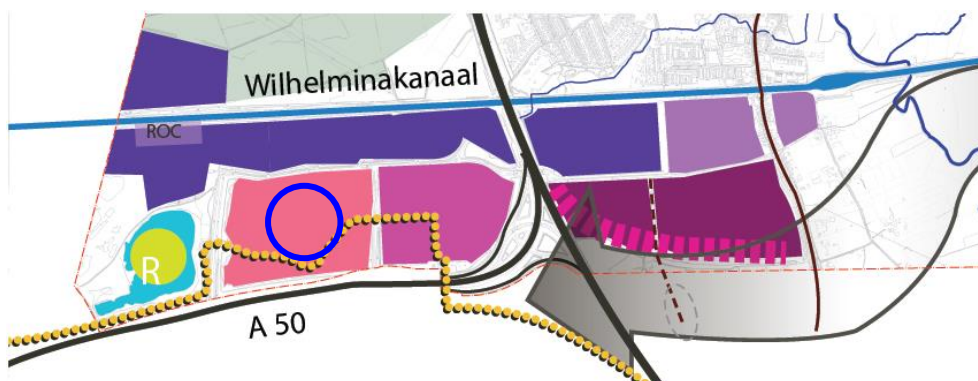
Mobiliteit

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

2.4.2 Structuurvisie Son en Breugel

De gemeente Son en Breugel heeft op 6 februari 2014 de 'Structuurvisie Son en Breugel een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ambities en doelen uit de Toekomstvisie uitgewerkt voor het ruimtelijk domein. De structuurvisie biedt een kader waarin aanspraken op de ruimte kunnen worden afgestemd en gecombineerd. Niet primair gericht op uitbreiding van het stedelijk gebied maar vooral op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

Het plangebied maakt op de kaart behorende bij de Structuurvisie onderdeel uit van het sciencepark in Ekkersrijt. Het bedrijventerrein Ekkersrijt is inmiddels van regionale en zelfs nationale betekenis. Het gaat om een werklandschap met verschillende gezichten. In essentie gaat het in het deelgebied Ekkersrijt om kansen en mogelijkheden voor de volgende kernthema's: regionaal bedrijventerrein, aanwezigheid van hightech ondernemingen, meubelplein, menging met waterstructuur (Wilhelminakanaal en Ekkersrijt) en zichtlocaties.



Uitsnede Structuurvisie Son en Breugel met in blauw de ligging van het plangebied

Het Science Park Ekkersrijt herbergt een aantal bedrijven die hoogwaardig technologische producten vervaardigen. Ook ondernemingen in de ict- en telecommunicatiesectoren zijn hier gevestigd. De zone langs de A50 is aantrekkelijk als zichtlocatie waar bedrijven zich kunnen presenteren, bijvoorbeeld voor Brainport bedrijven die kennisintensief zijn.

2.4.3 Masterplan Ekkersrijt

Op 12 november 2015 is het Masterplan Ekkersrijt vastgesteld. In dit Masterplan is Ekkersrijt opgedeeld in 8 verschillende gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristiek en zijn eigen specifieke ontwikkelingen. Omdat Ekkersrijt een onderdeel van Brainport is, zijn naast de lokale en regionale trends, ook de landelijke trends onderzocht. Verder is ook rekening gehouden met de provinciale prognose.

Ambities

Om in het Masterplan een visie neer te kunnen leggen, zijn eerst de ambities bepaald. Deze geven namelijk richting aan die visie. Deze ambities zijn als volgt:

- Ekkersrijt behoort aan de top van Brainport;

- de diversiteit en de segmentering zijn een kracht en worden gebruikt om in te spelen op de behoefte van de markt;
- het bedrijvenpark is duurzaam en toekomstbestendig;
- er geldt een hoge ruimtelijke kwaliteit voor geheel Ekkersrijt;
- de omgeving is schoon, heel en veilig;
- het bedrijvenpark is goed bereikbaar, zowel fysiek als digitaal;
- Ekkersrijt levert een (sociaal)maatschappelijke bijdrage;
- Ekkersrijt wordt het voorbeeld waar natuur en bedrijfsleven samengaan;
- op Ekkersrijt werken alle partners actief en intensief samen.

Visie Ekkersrijt

De visie in het Masterplan is onderverdeeld naar thema's en naar gebieden. Per thema komt de visie op het volgende neer:

- duurzame toekomst. Voor een duurzame toekomst van Ekkersrijt is er een betere balans nodig tussen de aspecten Maatschappij, Economie, Ecologie en Ruimte. Projecten die bijdragen aan het vergroten van de maatschappelijke en ecologische component worden eerder ter hand genomen;
- bereikbaarheid en ontsluiting. Om de groei van de (auto)mobilititeit op te vangen, wordt Ekkersrijt-Oost ontsloten op het hoofdwegennet. Voor het parkeren blijft het adagium 'parkeren op eigen terrein' gelden, maar er is voor deelgebieden onder voorwaarden wel maatwerk mogelijk. Het fiets- en wandelnetwerk wordt verder afgemaakt of aangelegd en er wordt aangesloten op het Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk;
- digitalisering. Het bedrijvenpark is ook digitaal goed bereikbaar. Het streven is om geheel Ekkersrijt aan te laten sluiten op het glasvezel-netwerk. Om de e-commerce in goede banen te leiden, worden webwinkels vanuit kantoor of opslag (zonder consumentenstroom) op geheel Ekkersrijt toegestaan. Afhaalpunten worden alleen toegestaan op de Meubel boulevard, mits het aansluit bij de geldende branche ring. Dit geldt ook voor internetwinkels met een showroom;
- ontwikkellocaties versus leegstand. De beschikbare grond, circa 8 hectare op Ekkersrijt-Oost, wordt in ieder geval niet voor 2020 in ontwikkeling genomen. Overigens kunnen deze gronden een rol gaan spelen bij een eventuele tweede ontsluiting voor Ekkersrijt;
- openbare ruimte en veiligheid. Ekkersrijt is en blijft schoon, heel en veilig. Vanuit het streven naar een toekomstbestendig Ekkersrijt en een goed werkklimaat, gaat er extra aandacht uit naar de ecologie. Het aanbrengen van wandelpaden in samenhang met natuur en de ontwikkeling van een Ecologische Verbindingszone krijgen daarom prioriteit. Verder worden de straatlantaarns 'verLED'. De huidige aanpak van de veiligheid wordt gecontinueerd en waar mogelijk versterkt;
- samenwerking overheid en ondernemers. In het bestaande overleg tussen de lokale overheid en de ondernemersvereniging alsmede in het parkbeheer wordt blijvend geïnvesteerd.

Sciencepark

Naast de visie op de diverse thema's is ook een visie geformuleerd voor de verschillende gebieden op Ekkersrijt. Hierna is de visie op Sciencepark beschreven.

Het Sciencepark op Ekkersrijt sluit, met de kennisgerelateerde bedrijven en de groene uitstraling, aan op de campusontwikkeling in de regio Eindhoven. Het gebied heeft een hoogwaardige uitstraling met veel groen. Gezien de ambitie om Ekkersrijt bij de top van Brainport te laten horen, is het de wens van de gemeente om dit gebied verder te versterken. De eerdergenoemde wandelstructuur met de aanleg van natuur is hiervan een voorbeeld. Verder moeten te vestigen bedrijven blijven voldoen aan het predicaat 'kennisintensief bedrijf'. Op die manier wordt de verbinding met de innovatieve Brainport versterkt.

De verhouding tussen groen en bebouwing wordt momenteel hooglijk gewaardeerd. Het groen heeft immers een belangrijke betekenis voor zowel de beleving als voor de medewerkers. Anderzijds is er weinig ontwikkelruimte voor deze bedrijven meer aanwezig. Daarom zal worden onderzocht of intensievere en/of hogere bebouwing mogelijk is, zonder dat dit ten koste gaat van de huidige beleving van de groene omgeving. Dit onderzoek kan overigens prima samenvallen met de intentie om wandelpaden te creëren. Dit valt ook te combineren met een meer 'natuurlijke' aankleding van het groen.

Uitvoeringsprogramma

Om de ambities en de visie op Ekkersrijt ook gestalte te geven is er een uitvoeringsprogramma geformuleerd. Dit programma is geen statisch geheel, maar zal elke twee jaar worden geëvalueerd en indien nodig worden bijgesteld. Hierna zijn de twee belangrijkste aspecten voor het deelgebied Sciencepark beschreven.

Parkeerbeleid

Voor Ekkersrijt wordt parkeerbeleid geformuleerd. Het algemene uitgangspunt is 'parkeer op eigen terrein'. Op grond van onderzoek naar meervoudig gebruik van parkeermogelijkheden kan maatwerk in de deelgebieden een oplossing vormen. In een nog te formuleren parkeerbeleid moeten de voorwaarden waaronder maatwerk mogelijk is nader worden geformuleerd. Voorbeelden hiervan zijn de parkeerverbodszones die reeds zijn ingesteld en die goed functioneren. Maar het instellen van een centrale parkeervoorziening behoort ook tot de oplossingsrichtingen. Voordat het beleid wordt geformuleerd vindt er een evaluatie van de reeds aanwezige parkeerverbodszones plaats.

Sciencepark

De huidige verhouding tussen groen en bebouwing op Sciencepark wordt hooglijk gewaardeerd. Anderzijds hebben de huidige bedrijven weinig ontwikkelingsruimte meer. Uitbreiding van de bedrijvigheid gaat mogelijk ten koste van de groene omgeving. Daarom zal onderzoek worden gedaan naar een zich wijzigende balans tussen het gebruik met bebouwing en de gewenste groene uitstraling van dit gebied om zo een nieuwe gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het Sciencepark te bepalen.

In dit onderzoek zal ook de wens om wandelpaden te creëren in combinatie met een meer 'natuurlijke' aankleding van het groen, worden meegenomen.

2.5 Conclusie

De ontwikkeling van de Prodrive Campus past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid voor Ekkersrijt, zoals geformuleerd in de toekomstvisie, de structuurvisie en het Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt.



Bestaande situatie Ekkersrijt 5501 en 5006

3 Planbeschrijving

In dit bestemmingsplan zijn ontwikkelingen voorzien op de percelen Ekkersrijt 5501, 5006 en 5600. Hierna volgt een beschrijving van de bestaande situatie en toekomstige situatie.

3.1 Bestaande situatie

Science Park

Het gedeelte van het Science Park waar Prodrive is gevestigd, heeft lange tijd het label Multi Media gedragen. Hierdoor zijn onder andere Omroep Brabant en Claranet, voorheen IAE, in dit gebied gevestigd. In de loop der jaren is dit label op de achtergrond geraakt en zijn ook andere bedrijfstakken toegelaten. Hierdoor is er ook een groot aantal bedrijven in de hoogwaardige maakindustrie op dit gedeelte van Ekkersrijt te vinden. Het Science Park wordt in de huidige situatie gekenmerkt door de combinatie van high-tech productie-industrie, research en development en ondersteunende (kantoor)functies.

Het Science Park wordt daarnaast gekenmerkt door de parkachtige omgeving waarbinnen de bedrijfspanden zich manifesteren. De panden hebben over het algemeen een hoge beeldkwaliteit. Er is sprake van brede groenstructuren en wegen die vloeiend door het gebied lopen. Het gebied kent bovendien een afzonderlijke wandel- en fietspadenstructuur.

Prodrive

Op dit moment bezit Prodrive een aantal gebouwen die kerndiensten en ondersteunende diensten huisvesten en wordt in de omgeving logistieke ruimte en opslagruimte gehuurd. Ekkersrijt 5501 is hier reeds onderdeel van. Ekkersrijt 5006 en 5600 zijn nieuwe percelen ten behoeve van de bedrijfsvoering van Prodrive.

Ekkersrijt 5501

Op dit perceel is het hoofdkantoor van Prodrive gevestigd. Het gebouw bestaat uit verschillende delen. Het noordelijke deel betreft het kantoordeel van 5 lagen hoog met een recentelijk gebouwde toren van ca. 32 meter hoog. Ten zuiden hiervan staat een parkeergarage van 5 lagen (4 lagen met parkeerdak). Binnen het vigerend bestemmingsplan is een hoogte van maximaal 20 meter toegestaan en een bebouwingspercentage van 50%. In de loop van de jaren is het perceel op basis van vergunningen intensiever bebouwd.

Ekkersrijt 5006

Op perceel Ekkersrijt 5006 is een gecombineerd kantoor met bedrijfsruimte aanwezig van 4 lagen. Aan de voorzijde van het gebouw is een parkeergelegenheid aanwezig bereikbaar vanaf Ekkersrijt 5000. Binnen het vigerend bestemmingsplan is een hoogte van maximaal 20 meter toegestaan en een bebouwingspercentage van 50%.

Ekkersrijt 5600

Het perceel Ekkersrijt 5600 is een braakliggend bedrijfsperceel. Binnen het vigerend bestemmingsplan is deels een bedrijfsbestemming opgenomen waarbinnen bebouwing met een hoogte van maximaal 20 meter is toegestaan en een bebouwingspercentage van 50%. Op dit perceel is tevens een groenbestemming opgenomen.



Bestaande situatie Ekkersrijt 5600

3.2 Toekomstige situatie

Prodrive

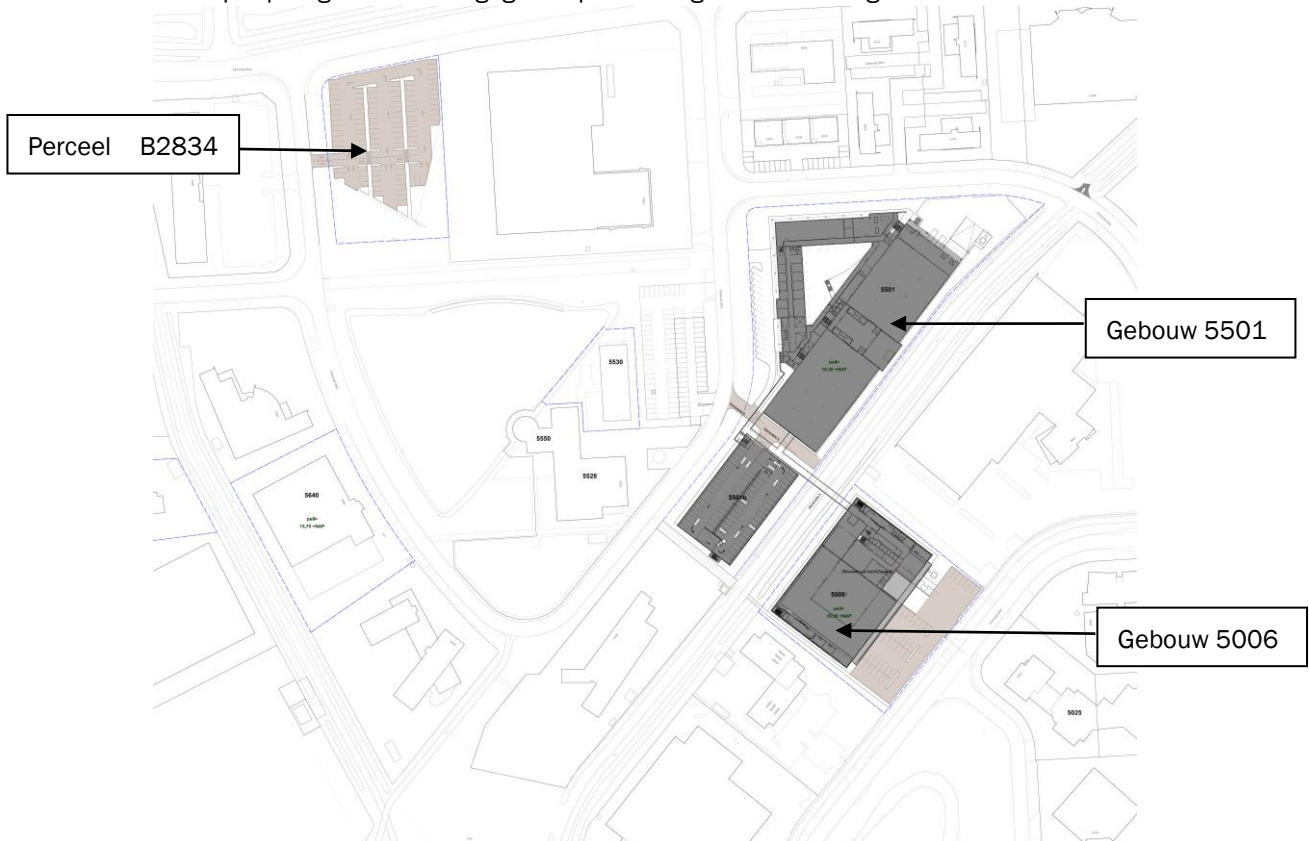
Prodrive is voornemens om de toekomstige groei op te vangen in de directe omgeving van het hoofdkantoor. Uitgangspunt is het realiseren van een hoge kwaliteit van bebouwing en (openbare) ruimte, die past bij de hoogwaardige werkprocessen en het hoge ambitieniveau van Prodrive.

Prodrive bouwt vanuit een eigen visie in het licht van maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaam bouwen. De werknemer moet optimaal kunnen functioneren en zich ten volle kunnen ontwikkelen. Alle randvoorwaarden moeten worden geschapen om een optimale en plezierige werkomgeving te creëren waarbinnen de onderneming zich in een 24-uurseconomie verder kan ontwikkelen. De Prodrive Campus staat dan ook voor meer dan een volgende uitbreiding. Op de Prodrive Campus zal werken samenkomen met ontwikkelen, voorlichting, opleiding, recreëren en inspireren.

De Prodrive Campus zal zich ontwikkelen tot een echt centrum, naast de grootschalige meubelboulevard Home & Living.

De eerste fase van de ontwikkeling van de Prodrive Campus betreft de realisatie van brugverbindingen op niveau om de bedrijfsbebouwing onderling met elkaar te verbinden, in combinatie met de herontwikkeling van Ekkersrijt 5006. Dit heeft onder meer betrekking op een gewijzigde stedenbouwkundige opzet en situering voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op het desbetreffende perceel. Daarnaast wordt een separate parkeervoorziening gerealiseerd op perceel B2834.

De ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied, die hiervoor al algemeen beschreven zijn, zijn planologisch gezien te onderverdelen naar een viertal onderdelen. Hierna wordt per paragraaf nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen.



Toekomstige situatie bedrijfspanden Prodrive

3.2.1 Brugverbindingen op niveau

In de toekomstplannen voor Prodrive is een bruggensysteem op niveau opgenomen. Het bruggensysteem vormt een homogene verbidingsstructuur tussen de verschillende bedrijfsgebouwen. De aansluiting van de verbindingen tussen de gebouwen vindt plaats op het niveau van de eerste verdieping en wordt, afhankelijk van de gebruiksin-tensiteit en situering op de Prodrivecampus uitgebreid tot maximaal drie verbidingsniveaus. Het bruggensysteem maakt in de gebouwen onderdeel uit van de horizontale en de verticale verkeerstructuur.

3.2.2 Ekkersrijt 5501, intensivering bedrijfsperceel

In de afgelopen jaren is het bedrijfsperceel reeds intensiever bebouwd dan de 50% op grond van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Ook is binnen het bouwvlak een hoger bouwdeel gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan formaliseert de bouw mogelijkheden die de afgelopen jaren middels bouwvergunningen reeds zijn mogelijk gemaakt. Het bebouwingspercentage wordt daarom verhoogd naar 75% en het hogere bouwdeel krijgt binnen dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 35 meter. De overige bebouwing op het perceel behoudt de maximale bouwhoogte van 20 meter.

3.2.3 Ekkersrijt 5006: herinrichting bedrijfsperceel

In het kader van de ontwikkeling van de Prodrivecampus is door Prodrive het bedrijfsperceel van het Sciencepark Park 5006 overgenomen met als doel om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en het gehele perceel te herontwikkelen. Tot dit doel wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd van maximaal zes bouwlagen die middels de te realiseren brugverbinding wordt verbonden met het overig deel van de Prodrivecampus.

De maximale bouwhoogte voor de desbetreffende bebouwing bedraagt 35 meter. Het onderhavig bestemmingsplan staat, een maximum bebouwingspercentage toe van 75% van het bouwperceel, zodat het mogelijk is om grote delen van de percelen te bebouwen, maar tegelijkertijd een goede buitenruimte te realiseren. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' is de realisatie van een campusachtige buitenruimte mogelijk, doordat de gronden tevens zijn bestemd voor wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2.4 Ekkersrijt 5006: parkeervoorziening

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, de algemeen erkende parkeerkencijfers van het CROW toegepast.

Om te voorzien in de bestaande en toekomstige parkeerbehoefte van de Prodrivecampus op eigen terrein zijn aanvullende parkeervoorzieningen benodigd. In paragraaf 4.10 is een parkeerberekening opgenomen. In het kader van het voorliggend initiatief is op het oostelijk deel van het perceel Ekkersrijt 5600 (kadastrale perceel B2834) een nieuw te realiseren parkeervoorziening voorzien. Het betreft de locatie ten noorden van de waterpartij. In de bestaande situatie zijn de desbetreffende gronden braakliggend en bestaande uit een grasweide. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van in totaal 100 parkeerplaatsen voor de medewerkers van Prodrive.

De desbetreffende gronden hebben op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt' de bestemming 'Bedrijventerrein - 3', waarbinnen de realisatie van parkeervoorzieningen reeds mogelijk is. Er hoeft derhalve voor de realisatie van de parkeervoorziening geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Algemeen

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; Prodrive brugverbindingen' regelt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de realisatie van verbindende bruggen op de Prodrive Campus deels in combinatie met vervangende nieuwbouw.

Ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van de Prodrive Campus is in 2013 door CroonenBuro5 (voorheen Croonen Adviseurs) een haalbaarheidsstudie verricht. Ten behoeve van deze haalbaarheidsstudie is inzicht gegeven in diverse planologische en milieuhygiënische aspecten. Het onderzoeksgebied van de haalbaarheidsstudie is uitgebreider dan het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan. De verrichte onderzoeken zijn echter wel bruikbaar om de milieuhygiënische en planologische haalbaarheid aan te tonen. Bij enkele onderzoeksaspecten is gekozen voor een actualisatie en/of aanvulling vanwege de verstreken tijd en het feit dat het plangebied (deels) een andere invulling heeft gekregen.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Tot dit doel is ter plaatse van het plangebied door Oranjewoud een vooronderzoek bodem verricht. De rapportage, d.d. 5 september 2013 is als bijlage toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Op basis van de verzamelde historische informatie en de veldinspectie zijn geen verdachte activiteiten achterhaald die de bodemkwaliteit ter plaatse negatief hebben kunnen beïnvloeden. Uit de resultaten van de bekende uitgevoerde bodemonderzoeken binnen en grenzend aan het onderzoeksgebied is gebleken dat er geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zijn met betrekking tot de bodem- en grondwaterkwaliteit.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarnaast het merendeel van de gronden reeds bestemd, conform het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt', voor bedrijfsdoeleinden. Er is voor deze gronden geen sprake van een functiewijziging waardoor er voor deze gronden geen nader bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Het vigerende bestemmingsplan wordt tevens deels herzien ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Ekkersrijt 5006. Dit heeft onder meer betrekking op de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op het desbetreffende perceel.

Voor deze locatie is in november 2013 door Search een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De samenvatting is hierna beschreven.

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het Sciencepark 5006 te Son en Breugel. De bovengrond is licht verontreinigd met PCB en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK. In het grondwater zijn matig verhoogde gehalten aan nikkel en barium en een licht verhoogd gehalte aan koper gemeten. Op basis van de informatie verstrekt door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is gebleken dat in het gebied verhoogde achtergrondgehalten aan barium en nikkel kunnen voorkomen in het grondwater. Derhalve zijn de matig verhoogde gehalten die zijn aangetroffen in het grondwater toe te schrijven naar de lokale achtergrondwaarde.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" strikt genomen onjuist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het gewenste gebruik van de locatie.

Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit.

4.3 Geluid

4.3.1 Weg- en spoorwegverkeerslawaaai

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woonruimtes) binnen een geluidzone van een weg of spoorweg. Bij de ontwikkeling van de Prodrive Campus worden geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom in het kader van het onderhavige bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek naar weg- en spoorwegverkeerslawaaai te worden verricht.

4.3.2 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonnegrens. Op het bedrijventerrein Ekkersrijt is onderscheid gemaakt tussen gebieden waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan en gebieden waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten.

Voor die delen van het bedrijventerrein waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan, is sprake van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

Het bedrijventerrein Ekkersrijt is verdeeld in de deelgebieden Ekkersrijt Oost, Ekkersrijt Noordwest en Ekkersrijt West. De deelgebieden Ekkersrijt Oost (ten oosten van de A50) en Ekkersrijt Noordwest zijn gezoneerd krachtens de Wet geluidhinder.

In het noordwestelijk deel van Ekkersrijt waarbinnen voorliggend plangebied ligt, aan weerszijden van het Wilhelminakanaal, is een aantal inrichtingen gevestigd, waaronder geluidzoneringsplichtige inrichtingen (de percelen van de bedrijven Rendac, A. Jansen en Baetsen Recycling Son). Vanwege de aanwezigheid van geluidzoneringsplichtige inrichtingen is het wettelijk vereist om dit deel van het bedrijventerrein te zoneren. In het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is daarom een geluidzone Industrie opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is deze zone overgenomen. Prodrive is geen geluidzoneringsplichtige inrichting. Er zijn geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

4.4.2 Luchtkwaliteit Ekkersrijt

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

Onderdeel van het NSL is de jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit door middel van de 'monitoringstoel'. Op basis van de resultaten van de monitoring 2012 kan worden geconcludeerd dat de concentraties van NO₂ en PM₁₀ in de directe omgeving van het onderzoeksgebied, zowel langs de Ekkersrijt 6000 als ter hoogte van de oprit van de A50, zowel nu als in de toekomst voldoen aan de grenswaarden. In 2011 is voor zowel NO₂ als PM₁₀ langs deze wegen sprake van een concentratie van minder dan 35 µg/m³, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³.

Verder westelijk langs de A50, ten westen van de kruising met de Huizingalaan, is in 2011 nog sprake van overschrijdingen van de norm voor NO₂. De kaart van de NSL-monitoring laat echter zien dat in 2015, het jaar dat moet worden voldaan aan de grenswaarde van NO₂, geen sprake meer is van overschrijdingen.

4.4.3 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

Om inzicht te krijgen in de externe veiligheidssituatie ter plaatse van de Prodrive Campus is door Antea Group een onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 8 december 2015 is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna is de conclusie opgenomen.

In het kader van de toenmalige bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan Ekkersrijt zijn Distributiecentrum Van den Anker, Adruu B.V, de A50, en de hogedruk aardgastransportleiding als relevante risicobronnen in de nabijheid van de Prodrive Campus nader onderzocht. De aard en omvang van de beoogde ontwikkelingen hebben naar verwachting niet tot gevolg dat er nieuw onderzoek nodig is. Daarom zijn de onderzoeksgegevens overgenomen en, indien noodzakelijk, geactualiseerd in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

4.5.1 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee risicobronnen: Van den Anker B.V. en de rijksweg A50. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering. De hoogte van het groepsrisico van de risicobronnen bevindt zich onder de oriëntatiewaarde en neemt niet toe ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico beschouwd.

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de 'rustige woonwijk' is het 'rustig buitengebied'. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het 'gemengd gebied' al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

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

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

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

4.6.2 Milieuzonering Ekkersrijt

In het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is op basis van de systematiek van de VNG-brochure bepaald welke bedrijfscategorieën kunnen worden toegestaan op het bedrijventerrein. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het bedrijventerrein zijn de indicatieve afstanden, zoals opgenomen in voorgaande tabel, uitgezet, waarmee inzichtelijk is gemaakt welke milieucategorieën maximaal toelaatbaar zijn (zogenaamde inwaartse milieuzonering). Daarnaast heeft een afweging plaatsgevonden met betrekking tot de gewenste uitstraling en karakteristieken van de nieuw te vestigen bedrijven.

Dit heeft ertoe geleid dat niet overal op het bedrijventerrein de maximale milieucategorie is toegestaan. Dit is met name het geval op het Science Park, waar de maximale milieucategorie is beperkt tot categorie 3.1.

Op grond van de maximale mogelijkheden die de systematiek van inwaartse milieuzonering biedt, zouden (aanzienlijk) zwaardere bedrijven, tot milieucategorie 4.2, op delen van het Science Park kunnen worden toegestaan. Vanwege de hoogwaardige, kantoorachtige uitstraling van het Science Park is vestiging van dergelijke zware bedrijven echter niet mogelijk gemaakt in het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. In de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' die is opgenomen voor de bedrijfspercelen is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor 'ontwikkelings- en researchbedrijven' en daaraan gerelateerde bedrijven waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2 en 3.1 van de bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

4.6.3 Prodrive Campus

De activiteiten van Prodrive bestaan uit het ontwikkelen en produceren van hoogwaardige elektronische en mechatronische producten. Ten behoeve van een (bedrijfseconomisch) duurzame en efficiënte bedrijfsvoering wil Prodrive zelf een belangrijke en sturende rol kunnen blijven spelen bij toekomstige ontwikkelingen. Dit betekent dat het bedrijf zich zal blijven richten op zowel de ontwikkeling (research & development) als de productie en distributie (warehousing) van producten. Het doel is om de diverse bedrijfsfuncties te verbinden in een omgeving die is gericht op continue innovatie met veel aandacht voor informele ontmoetingen, zoals dat nu ook al gebeurt in de bestaande hoofdvestiging van Prodrive. Hiermee wordt aangesloten op de doelstellingen van het Science Park, die zijn gericht op het realiseren en in stand houden van een mix van hoogwaardige bedrijven in een groene, parkachtige omgeving.

De activiteiten van Prodrive zijn divers en zijn sterk afhankelijk van het type product en de materialen die voor dat product benodigd zijn. De productieactiviteiten bestaan onder andere uit het op diverse manieren bewerken en behandelen van metaal en kunststof. De activiteiten zijn gericht op het vervaardigen van zeer hoogwaardige eindproducten en vinden in alle gevallen inpandig plaats, deels in een beschermde omgeving. De productieactiviteiten hebben vanwege het hoogwaardige karakter (nagenoeg) geen milieubelasting tot gevolg. Voor het bepalen van de milieucategorie kan Prodrive worden aangemerkt als een 'kantoorfabriek- en computerfabriek' (SBI-code 26).

Een dergelijk bedrijf is op basis van de bedrijvenlijst in de VNG-brochure aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 2. De bedrijfsactiviteiten van Prodrive passen dus binnen de in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' opgenomen milieuzonering.

In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de milieuzonering zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.

4.6.4 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

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

4.6.5 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.7 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Door CroonenBuro5 is in het kader van de bestemmingsplanprocedure de watertoets uitgevoerd.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Daarnaast is in 2015 het nieuwe waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld en per 1 januari 2016 in werking getreden. In dit waterbeheerplan worden de doelstellingen beschreven van het Waterschap De Dommel voor de periode 2016 tot 2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

4.7.2 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied is gelegen op het bedrijventerrein Ekkersrijt. Het terrein van Prodrive ligt centraal in Ekkersrijt West en vormt onderdeel van het zogenaamde Science Park. In de bestaande situatie zijn de bedrijfspercelen nagenoeg volledig verhard afgezien van de locatie voor de te realiseren parkeervoorzieningen. Daarnaast is centraal op het terrein een waterpartij gelegen, welke in beheer is bij de gemeente.

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het Waterschap de Dommel de Watertoets viewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar.

Hieruit is naar voren gekomen dat binnen het plangebied zelf geen directe waterschapsbelangen aanwezig zijn maar dat ten noorden van de beoogde parkeervoorzieningen een categorie A waterloop aanwezig is waarvoor een profiel van vrije ruimte is opgenomen. Binnen het profiel van vrije ruimte wordt ruimte geboden voor beekherstel in de vorm van meandering en/of natte natuurzone. Het profiel van vrije ruimte varieert (afhankelijk van de inrichtingsvariant) tussen de 10 en 25 meter aan beide zijden vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam. Aangezien de grens van het bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand groter dan 25 meter tot het oppervlaktewaterlichaam zijn er ten aanzien van het profiel van vrije ruimte geen beperkingen aanwezig in het kader van de planvorming.

De planlocatie zelf ligt op een maaiveldniveau van circa 16,0m + NAP (AHN2), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand grofweg op het westelijk deel van het plangebied varieert tussen de 80 tot 140 cm onder maaiveld, met een gemiddelde laagste grondwaterstand van 140 tot 180 cm onder maaiveld. Op het oostelijk deel van het plangebied is sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 60 tot 100 cm onder maaiveld, met een gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 250 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat tot ongeveer 4 meter onder maaiveld uit leem waarna deze overgaat in een zandondergrond.

Ten aanzien van de centrale waterpartij is op basis van de ontvangen riooltekening en gegevens geconstateerd dat er geen riooloverstorten of uitmondingen vanuit het hemelwaterriool van het bedrijventerrein Ekkersrijt aanwezig zijn. Dit betekent dat de waterpartij alleen een functie heeft voor opvang van hemelwater van de kantoorgebouwen en parkeerplaatsen in het plangebied en niet in verbinding staat met het hemelwaterstelsel van het gehele bedrijventerrein. De omvang van de waterpartij bedraagt circa 7.900 m² en is iets dieper dan 4 meter onder maaiveld en reikt dus tot de aanwezige zandondergrond.

4.7.3 Waterkwantiteit

In de bestaande situatie zijn de bestaande bedrijfspercelen nagenoeg volledig verhard afgezien van de locatie voor de te realiseren parkeervoorzieningen. Door de realisatie van de brugverbindingen en de herontwikkeling van Ekkersrijt 5006 vindt derhalve naar verwachting geen verandering plaats in de waterhuishoudkundige situatie.

Ten aanzien van de beoogde parkeervoorzieningen is in de bestaande situatie echter sprake van een volledig onverharde locatie. De herinrichting van het perceel tot een parkeervoorziening leidt tot een verhard oppervlak van circa 3.360 m². Normaliter kan met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, de vereiste compensatie berekend worden. De benodigde waterberging voor de toename van het verhard oppervlak vindt echter plaats door de beschikbare restcapaciteit van de centrale waterpartij te benutten.

De desbetreffende rekenregel van de Brabantkeur is niet representatief voor de afvoer van een waterpartij via het grondwatersysteem. Dit vanwege het feit dat deze afvoer varieert met het waterpeil in de waterpartij. Er is derhalve inzicht wenselijk in de peilstijging van de waterpartij voor verschillende aanvoeren van water van het verhard oppervlak.

Peilstijging in een T=10+10% situatie

De totale peilstijging in de plas wordt in een T=10+10% situatie bepaald aan de hand van 'de gemiddelde peilstijging over een jaar' + 'de peilstijging bij T=10+10%'. Aan de hand van het toegepaste analytisch model is berekend dat de gemiddelde peilstijging van de waterpartij over een jaar circa 0,23 m bedraagt.

De peilstijging in een T=10+10% situatie wordt bepaald door de neerslagreeks zoals gegeven door het waterschap. Voor een periode van 24 uur wordt in de notitie 'hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor het afvoeren van hemelwater', Brabantse waterschappen, een neerslag gegeven van 53 mm. De afvoer uit de plas is echter laag. Daardoor is een langere neerslagperiode dan 24 uur maatgevend voor de peilstijging. In de Stowa publicatie 2004-26a worden voor de verschillende herhalingsperioden de volgende neerslagen gegeven.

	uren				dagen			
jaar	4	8	12	24	2	4	8	9
10x per jaar	9	12	13	15	19	-	-	-
5x per jaar	12	15	17	21	26	33	43	45
2x per jaar	16	20	23	28	35	45	61	64
1x per jaar	21	24	27	33	41	52	71	75
1x per 2 jaar	25	29	32	39	48	60	81	86
1x per 5 jaar	31	36	40	47	58	71	94	99
1x per 10 jaar	36	41	46	54	65	80	103	109
1x per 20 jaar	41	47	52	61	73	89	113	118
1x per 25 jaar	43	49	54	63	75	91	115	121
1x per 50 jaar	49	56	61	71	84	100	124	130
1x per 100 jaar	55	62	68	79	92	109	133	138

Tabel neerslaghoeveelheden (bron: Stowa publicatie 2004-26a)

Te zien is dat de T=10+10% situatie van het waterschap met 53 mm slechts weinig afwijkt van de in de tabel aangegeven waarde van 54 mm. Hier wordt uitgegaan van de neerslag van 109 mm in 9 dagen. Bij een toename van 3.360 m² van het toekomstig verhard oppervlak is sprake van een benodigde compensatie van 366,2 m³ (3.360x0,109). Gerekend over de omvang van de waterpartij (7.900 m²) betekent dit een peilstijging van circa 0,05 m (366,2/7.900).

De totale peilstijging bij T=10+10% is derhalve circa 0,28 m (0,23 + 0,05).

Peilstijging in een T=100+10% situatie

De peilstijging in een T=100+10% situatie wordt eveneens bepaald aan de hand van tabel neerslaghoeveelheden. Hierin wordt een neerslag van 138 mm in 9 dagen gegeven. Bij een toename van 3.360 m² van het toekomstig verhard oppervlak is sprake van een benodigde compensatie van 463,7 m³ (3.360x0,138). Gerekend over de omvang van de waterpartij (7.900 m²) betekent dit een peilstijging van circa 0,059 m (463,7/7.900).

De totale peilstijging in de plas wordt in een T=100+10% situatie bepaald aan de hand van 'de gemiddelde peilstijging over een jaar' + 'de peilstijging bij T=100+10%'. In de onderhavige situatie betekent dit een totale peilstijging bij T=100+10% van circa 0,289 m (0,23 + 0,059).

Resultaten

Het waterpeil in de waterpartij varieert van circa 13,5m + NAP tot 14,4m + NAP. Het maaiveld in de omgeving ligt op circa 16,0m + NAP. Met andere woorden, het waterpeil in de waterpartij ligt in de huidige situatie op circa 1,6 m-mv en dieper. Door de toename van wateraanvoer vanaf het extra verhard oppervlak stijgt het peil in de vijver in de T=100+10% situatie maximaal met 0,289 m. De centrale waterpartij heeft voldoende capaciteit om te voorzien in de benodigde waterberging.

4.7.4 Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Dit water kan (vertraagd) worden afgevoerd naar de waterpartij in het plangebied.

Ten aanzien van het vuilwaterafvoer is in het plangebied reeds een gescheiden rioolstelsel aanwezig bestaande uit een vuilwaterafvoer (DWA-riool) en hemelwaterafvoer (HWA-riool). De vuilwaterafvoer van de te realiseren bebouwing wordt aangesloten op het aanwezige DWA-riool. De capaciteit van de aanwezige vuilwaterriolering zal getoetst moeten worden aan de toekomstige situatie

4.7.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.8.1 Quickscan flora en fauna

Om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving is door CroonenBuro5 (voorheen Croonen Adviseurs) een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage, d.d. 12 juli 2013, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen NNN-gebied gebied aanwezig. Er komt wel NNN-gebied voor in de omgeving van het plangebied, buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van het NNN-gebied dan ook geen sprake. Ook kunnen significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN in de nabijheid van het project worden uitgesloten. De ruimtelijke ontwikkeling heeft een beperkt effect op de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Vanuit dit oogpunt zijn er voor de NNN geen belemmeringen.

Uit de bureaustudie is daarnaast gebleken dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Strabrechtse Heide & Beuven) op circa 12 kilometer afstand van het onderzoeksgebied ligt. Zoals hierboven aangegeven, heeft de ruimtelijke ontwikkeling slechts een beperkte invloed, eventueel op de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Op basis van de afstand en de beperkte invloed zijn er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Een nader onderzoek (voortoets) vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 is daarom niet aan de orde.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele zwaardere beschermde soorten, te weten broedvogels (algemeen) en vleermuizen.

Met de aanwezigheid van broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

4.8.2 Nader onderzoek vleermuizen

In verband met de mogelijke effecten die de planontwikkeling kan hebben op de potentieel aanwezige gebouwbewonende vleermuissoorten, is door CroonenBuro5 een nader onderzoek verricht. De rapportage, d.d. 23 september 2014, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

Tijdens het onderzoek is gewerkt volgens de meest recente richtlijnen voor het inventariseren van vleermuizen, die zijn opgesteld door het Vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus; 'Protocol voor vleermuisinventarisaties' maart 2013. Hierbij is (gericht) gezocht naar jagende, trekkende en zwermende vleermuizen. Daarnaast is ook gezocht naar paarterritoria en verblijfplaatsen. Vleermuizen gebruiken hun leefgebied door het jaar heen op verschillende manieren. Daarom is het vleermuisonderzoek verspreid over het seizoen uitgevoerd.

Tijdens het onderzoek is de verblijfplaats van één vleermuissoort waargenomen, dit betreft de gewone dwergvleermuis. Deze soort is aangetroffen ten oosten van de waterpartij in een leegstaand kantoorgebouw. Het betreft hier een vaste verblijfplaats die fungeert als zomerverblijfplaats voor mannetjes van de soort. Dergelijke vaste verblijfplaatsen zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit kantoorgebouw ligt buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De aanwezigheid van de verblijfplaats heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.8.3 F&F inspectie Ekkersrijt 5006

Het vigerend bestemmingsplan wordt tevens deels herzien ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Ekkersrijt 5006. Dit heeft betrekking op de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw op het desbetreffende perceel.

Om inzicht te verkrijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving op Ekkersrijt 5006 is door Faunaconsult een flora en fauna- inspectie verricht. De rapportage, d.d. 8 december 2015, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Het is mogelijk dat de houtsingels rondom het plangebied fungeren als vaste vliegroute voor verschillende soorten vleermuizen. Indien deze houtsingels volledig worden vernietigd, is het vooraf nodig onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizenvliegroutes te doen. Het weghalen van enkele bomen en struiken is echter geen probleem.

Overige vaste rust- en verblijfplaatsen van strenger beschermde diersoorten zijn afwezig. Het gebouw kan dus zonder meer worden gesloopt en de verharde delen van het terrein (parkeerplaatsen) kunnen zonder meer worden heringericht.

Wegens het mogelijke voorkomen van vogelnesten in de opgaande vegetaties, is het wel nodig de te verwijderen bomen en struiken buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen.

Omdat hiermee schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels wordt voorkomen, hoeft er voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

4.8.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er afhankelijk van de aantasting van de houtsingel geen belemmeringen voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure ten aanzien van het aspect flora en fauna.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

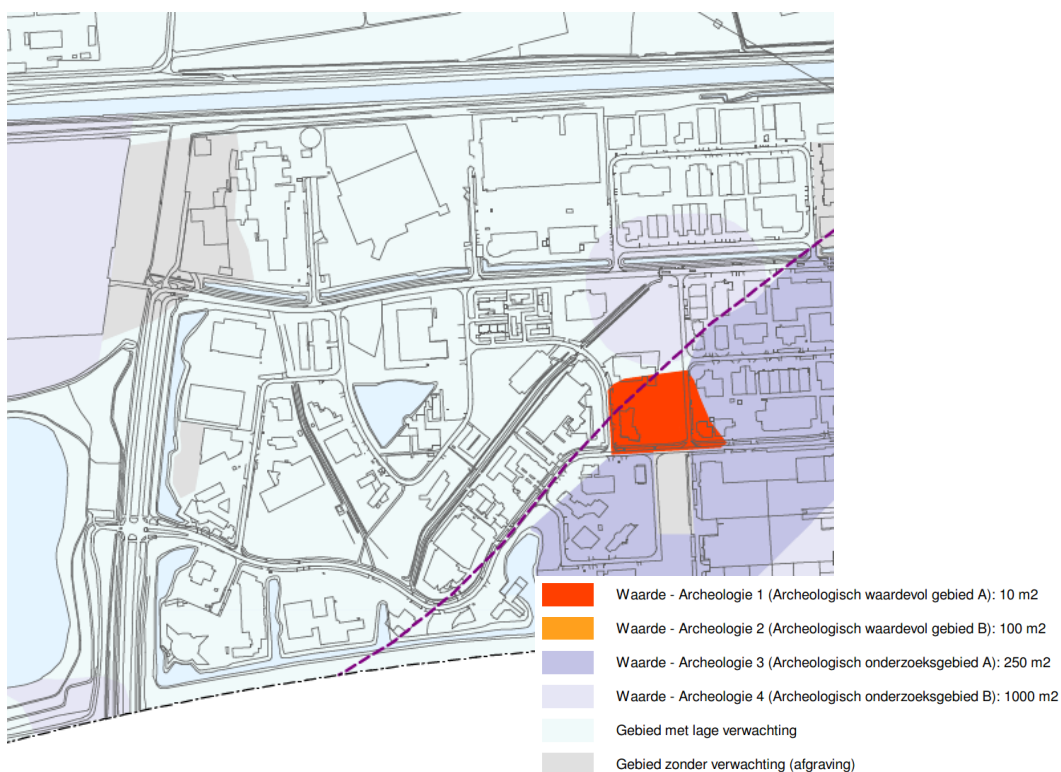
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Son en Breugel zal bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen daarom aan moeten geven welke archeologische waarden 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

Teneinde in een vroeg stadium te kunnen bepalen of archeologisch onderzoek verplicht is in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen, dan wel bij concrete voorstellen tot ruimtelijke orderingsprojecten, zijn bij het vaststellen van het rapport 'Archeologie als conditie in de bestemmingsplannen van de gemeente Son en Breugel' voor de diverse ruimtelijke ingrepen de selectiecriteria opgenomen.

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



Uitsnede archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel, vastgesteld 22 april 2009

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel is het onderzoeksgebied aangeduid als een gebied met een lage verwachting. In deze gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Middels de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant, zijn de cultuurhistorische waarden van het plangebied onderzocht. De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart herzien, welke sinds augustus 2012 volledig digitaal raadpleegbaar is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied opgenomen binnen de Regio De Kempen. Binnen dit gebied is 'behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio' belangrijk. Door de ligging van het plangebied midden op een bestaand bedrijventerrein vindt geen versterking van een van de dragende structuren plaats.

4.9.3 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie.

4.10 Verkeer en Parkeren

4.10.1 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is in deze paragraaf een parkeerberekening opgenomen voor de nieuwbouw op Ekkersrijt 5006.

Uitgangspunt voor de berekening voor het aantal parkeerplaatsen is het parkeerkencijfer per 100 m² bvo. Het bvo (bruto vloeroppervlakte van het gebouw) wordt uitgerekend aan de hand van NEN 2580. Het bouwplan Ekkersrijt 5006 omvat 18.858 m² bvo.

In het huidige ASVV2012 is binnen de hoofdgroep werken een beperkt aantal subcategorieën aanwezig. De functie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' kent de laagste parkeernorm (0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). De functie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief' kent de hoogste parkeernorm (2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo).

De activiteiten die Prodrive in het gebouw gaat uitvoeren sluiten, net als bijvoorbeeld ASML in Veldhoven, door een groter oppervlakte per personeelslid vanwege robotisering, aan bij de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Daarom is het aanvaardbaar om bij dit nieuwe gebouw aan te sluiten bij de parkeernorm van het ook tot Prodrive behorende bedrijfsgebouw Ekkersrijt 5640. Dit gebouw heeft een parkeernorm van 0,9 pp/100 m² bvo.

Dit betekent dat bij het bouwplan de parkeerbehoefte is: $18.858/100 \times 0,9 = 170$ parkeerplaatsen.

Deze parkeeraantallen komen beschikbaar door de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein bij het pand Ekkersrijt 5006 (42 stuks), het aanspreken van de restcapaciteit (31 stuks) in de parkeergarage bij Ekkersrijt 5501 en de aanleg van een parkeerterrein op perceel B2834. Op dit perceel volstaat een parkeerterrein met $(170-42-31=)$ 97 parkeerplaatsen. Voor deze locatie zijn schetsen van de inrichting van de parkeerlocatie gemaakt. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om de 100 parkeerplaatsen te realiseren binnen de bestaande bestemming 'Bedrijf'. Er hoeft geen wijziging van het bestemmingsplan, uitbreiden bedrijfsbestemming, te worden doorgevoerd.

4.10.2 Verkeer

Door de nieuwbouw op Ekkersrijt 5006 en de bijbehorende parkeervoorzieningen vindt er een toename van het aantal verkeersbewegingen plaats. Daarom is door Anteagroup in februari 2016 de verwachte verkeersgeneratie van de nieuwe functies door berekend aan de hand van kencijfers van het CROW (publicatie 317) en is de verwachte impact op het omliggende wegennet onderzocht. De rapportage is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie beschreven.

Het plangebied genereert weliswaar meer verkeer dan in de huidige situatie maar de verdeling van het verkeer van en naar de verschillende hoofdrichtingen en parkeerbestemmingen betekent dat de verkeerstoename op de verschillende wegvakken zeer beperkt zal zijn. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor de kwaliteit van de verkeersafwikkeling.

4.11 Zonering Vliegbasis Eindhoven en radarverstoringsgebied Vliegbasis Volkel

4.11.1 Zonerings vliegbasis Eindhoven

Bedrijventerrein Ekkersrijt ligt op ruim vijf kilometer afstand van het luchthaventerrein Eindhoven. Rond het luchthaventerrein is sprake van een obstakelbeheergebied waarbinnen regels gelden voor de maximale hoogte van bouwwerken.

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken: de funnel en het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS), die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing System (ILS) en eventuele andere aanwezige navigatiehulpmiddelen. De obstakelbeheergebieden zijn vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en moeten worden gerespecteerd bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het westelijk deel van bedrijventerrein Ekkersrijt ligt gedeeltelijk binnen het obstakelbeheergebied. Het onderzoeksgebied ligt echter volledig buiten het obstakelbeheergebied. Er gelden vanwege de vliegbasis Eindhoven dus geen (hoogte)beperkingen voor de realisering van de Prodrive Campus.

4.11.2 Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Bedrijventerrein Ekkersrijt ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Om het ongestoord functioneren van de radarapparatuur te waarborgen, gelden er in het radarverstoringsgebied beperkingen voor de hoogte van bouwwerken. Deze beperkingen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Conform artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Op basis van artikel 2.4 e.v. van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer, gemeten vanaf de positie van de radar, is vastgelegd. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines. Het onderzoeksgebied ligt op een afstand van ruim 24 kilometer van het radarstation. Er gelden derhalve geen hoogtebeperkingen voor gebouwen binnen het onderzoeksgebied.

4.11.3 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen of (hoogte) vanwege het obstakelbeheergebied van vliegbasis Eindhoven of het radarverstoringsgebied van de radar op vliegbasis Volkel.

4.12 Duurzaamheid/energiemaatregelen

Het bestuur van de gemeente Son en Breugel is zich er sterk van bewust dat de gemeente een belangrijke rol speelt in het realiseren van de (nationale) doelstellingen op het gebied van energiebeleid, materiaaltransitie, biodiversiteit en milieubeleid. Duurzaamheid is in het collegeprogramma 'Samenhang en Betrokkenheid' voor de bestuursperiode 2010 - 2014 benoemd als één van de hoofdpijlers.

Milieuregelgeving voor bedrijven, de fysieke leefomgeving en het stimuleren van de biodiversiteit leveren een sterke bijdrage aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

De gemeente heeft haar beleid in de beleidsnota milieu en duurzaamheid 2012 - 2015 gespecificeerd in 5 thema's. Per thema is hieronder aangegeven wat de doelstellingen van de gemeente zijn en hoe Prodrive hier met de op dit moment bekende gegevens aan gaat voldoen. In het stadium van deze bestemmingsplanprocedure kunnen onderdelen in het stedenbouwkundig plan nog veranderen. Dit betekent dat voor enkele thema's alleen het streven van dit moment kan worden aangegeven. Het is duidelijk dat de ambities van Prodrive hoog liggen. In het kader van de Breeam-nl normering voor duurzaamheidsaspecten is het uitgangspunt van Prodrive om de score 'goed' te halen, maar het streven is om op het hoogste niveau uit te komen namelijk 'zeer goed'.

4.12.1 Energietransitie en -besparing

Doel gemeente

Het verminderen van het energieverbruik in het algemeen, het gebruik van fossiele energiebronnen verminderen en het gebruik van duurzame energie stimuleren (bestaand, nieuw, utiliteit).

Ambitie Prodrive

Het streven is erop gericht om een zoveel mogelijk energieneutraal gebouw te realiseren. Met het gebruik van aardwarmte heeft Prodrive inmiddels goede ervaringen opgedaan. Het is de bedoeling om het aantal bronnen uit te breiden. Op deze manier vindt energiebesparing plaats in de winter (stookseizoen), maar ook in de zomer wanneer er veel vraag naar koeling is. Eén van de doelstellingen is om voor Prodrive een duidelijk herkenningspunt te maken vanaf de snelweg. Om deze reden is in het stedenbouwkundig plan een extra markant en hoog gebouw opgenomen. Dit herkenningspunt zal indien mogelijk, nog verder versterkt gaan worden door het plaatsen van een windmolen op dit gebouw. Op de dakvlakken, waar dat mogelijk is, zal gebruik gemaakt worden van zonne-energie. Goede isolatie is vanzelfsprekend als je hoog wilt scoren in de Breeam-nl normering. Extra aandacht krijgt het realiseren van groene daken. Het voordeel is dat hiermee het water langer vastgehouden wordt en het binnenklimaat constanter blijft. Het tweede voordeel is dat het de mogelijkheid biedt van een daktuin met gewassen, geschikt voor gebruik in het bedrijfsrestaurant. De basisfilosofie van Prodrive is om de hele productieketen te concentreren in Son. Dit betekent geen transport tussen verschillende bedrijfsonderdelen of toeleverende bedrijven. Ook wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

4.12.2 Materiaaltransitie (van afvalbeheer naar materiaalbeheer)

Doel gemeente

Het optimaliseren van de afvalinzameling om de totale hoeveelheid afval te verlagen, het percentage herbruikbaar afval te verhogen en het percentage restafval te verlagen.

Ambitie Prodrive

Prodrive is aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van materiaaltransitie. Om dit goed in beeld te krijgen moeten eerst het stedenbouwkundig plan en het gebruik (de totale productieketen) in beeld zijn.

4.12.3 Biodiversiteit (soortenrijkdom)**Doel gemeente**

Het behoud en waar mogelijk versterken van het aantal verschillende planten- en diersoorten, alsmede het creëren van groene buffers (binnenstedelijk en buitenstedelijk).

Ambitie Prodrive

Prodrive wil voor de werknemers een aangename werkomgeving realiseren. Groen dicht bij de werkplek brengen, draagt hier aan bij. Dit geeft eveneens de mogelijkheid aandacht te schenken aan biodiversiteit bij de aanleg van de groene daken en het groen in de openbare ruimte. Flora en fauna is daarom onderzocht.

Door de aanbevelingen op te volgen zal de eventuele aantasting van enkele soorten gecompenseerd worden en zullen maatregelen getroffen worden om de biodiversiteit op peil te houden en waar mogelijk te versterken.

4.12.4 Milieu**Doel gemeente**

Het voorkomen van bodemverontreinigingen en het optimaliseren van grondstromen, het voorkomen van verdroging en waterverontreinigingen, luchtverontreiniging en geuroverlast, geluidshinder en onacceptabele situaties met betrekking tot externe veiligheid.

Ambitie Prodrive

Het doel van Prodrive is om met al deze aspecten rekening te houden en problemen te voorkomen. Gebleken is dat er met betrekking tot de milieuhygiënische aspecten geen belemmeringen zijn te verwachten.

4.12.5 Eigen organisatie**Doel gemeente**

De gemeente geeft onder het motto 'Een beter milieu begint bij jezelf' het goede voorbeeld bij onder andere de inkoop van diensten en producten, het promoten van duurzame energie, de besparing van energie en grondstoffen.

Ambitie Prodrive

Innovatie staat hoog in het vaandel bij Prodrive. Als organisatie vervult Prodrive dan ook graag een voorbeeldfunctie. Dit begint met het opzetten van alle gebouwen op basis van de Breeam-nl methodiek en het voldoen aan hoge duurzaamheidseisen. De Prodrive Campus wordt ontwikkeld als een compleet werklandschap, waarin zowel aandacht is voor de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

Uitgangspunt is het realiseren van een duurzame en prettige werkomgeving, waarbinnen werknemers elkaar kunnen ontmoeten en inspireren. Op de Prodrive Campus zal werken samenkomen met ontwikkelen, voorlichting, opleiding, recreëren en vooral inspireren.

4.12.6 Conclusie

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect duurzaamheid. Bij de verdere uitwerking van de plannen blijft duurzaamheid één van de belangrijkste aandachtspunten.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In het plangebied worden de volgende enkel- en/of dubbelbestemmingen toegepast.

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 3'

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor ontwikkelings- en researchbedrijven en daaraan gerelateerde bedrijven met bedrijfsactiviteiten in de categorieën 2 en 3.1 van de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Tevens zijn de gronden onder meer bestemd voor onzelfstandige kantoren met daarbij behorende tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, brugverbindingen, groenvoorzieningen en (ontsluitings)wegen en paden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en de aangegeven bouwhoogte.

Enkelbestemming 'Groen'

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, straatmeubilair, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op de gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

Aanduiding 'overige zone – brugverbinding'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - brugverbinding' zijn brugverbindingen toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte van de hoogst gelegen brugverbinding niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de aangrenzende gebouwen. Daarnaast dient onder de laagst gelegen brugverbinding een bebouwingsvrije ruimte aanwezig te zijn met een hoogte van minimaal 3,5 m gemeten vanaf maaiveld.

Geluidzone industrie

Binnen de als 'geluidzone – industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

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

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; Prodrive' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

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

