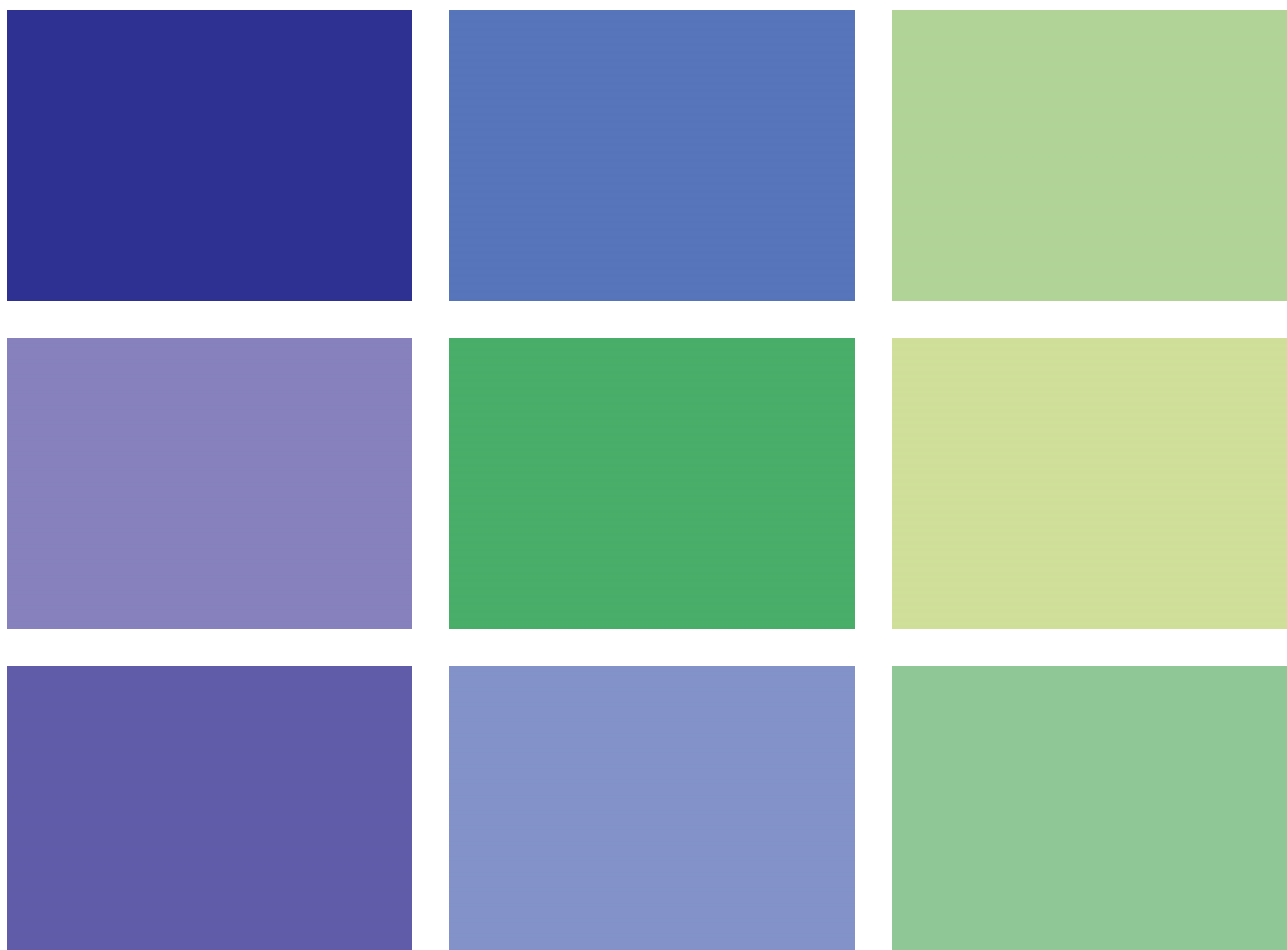


Ontwerpbestemmingsplan Ekkersrijt; herziening 2017

Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan

Ekkersrijt; herziening 2017

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Juni 2017

Projectgegevens:

TOE01-0253555-02D

REG01-0253555-02D

TEK01-0253555-02D

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP713EKKERSRIJT-ON01

Datum vrijgave

Juni 2017

Opsteller(s)

CS, Adv, RD

Projectleider

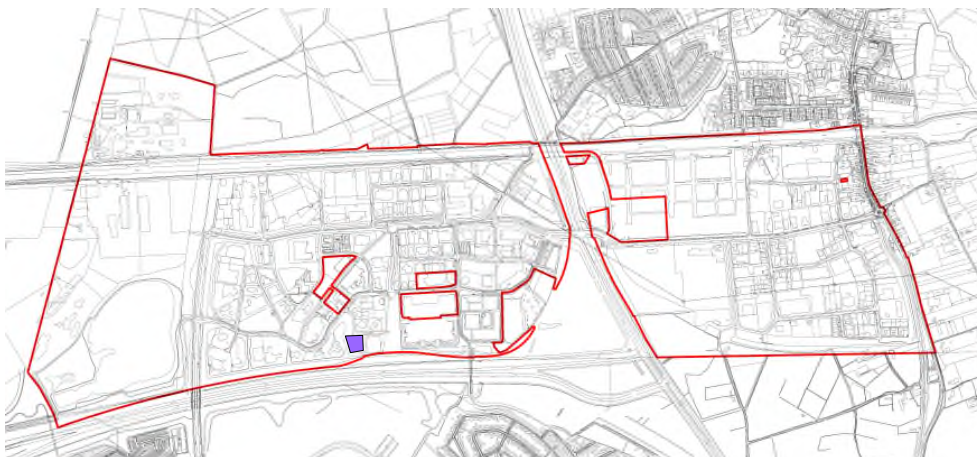
C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Kruimelgeval	3
2.2	Regels	4
3	Haalbaarheid	7
3.1	Beleidskader	7
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	7
3.3	Financiële uitvoerbaarheid	8
3.4	Procedures	8
Bijlagen:		
-	Memo externe veiligheid	
-	Externe veiligheid herziening Ekkersrijt	



Plangebied bestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft in 2013 het bestemmingsplan bedrijventerrein Ekkersrijt in Son en Breugel vastgesteld. Het bestemmingsplan Ekkersrijt betreft de gronden ten zuiden van het Wilhelminakanaal. In de loop van de tijd is gebleken dat het bestemmingsplan op (ondergeschikte) onderdelen nog aanpassingen behoeft.

De gewenste aanpassing van het bestemmingsplan beperkt zich tot ondergeschikte onderdelen. Daarom is er voor gekozen geen integrale herziening te maken maar een parapluplan waarin de betreffende onderdelen zijn verwerkt in het nu vigerende bestemmingsplan.

Op grond van de kruimelgevallenregeling is er daarnaast in het verleden een relatief grote ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor de feitelijke situatie niet meer overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is voor deze locatie een passende juridische regeling opgenomen.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van de regels van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt'.

De herziening heeft betrekking op de regels van het vigerende bestemmingsplan, het plangebied van deze herziening is gelijk aan het plangebied van de vigerende situatie.

Daarbinnen is een locatie (zie hoofdstuk 2) opgenomen waarvoor ook de verbeelding wordt herzien.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In onderstaande tabel is het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarvoor voorliggende herziening geldt.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling	Onherroepelijk
Ekkersrijt	29 augustus 2013	16 april 2014

2 Planbeschrijving

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende aanpassingen meegenomen:

Op grond van de kruimelgevallenregeling is in het verleden een relatief grote ontwikkeling mogelijk gemaakt waardoor de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de locatie:

- Science park Ekkersrijt 5127

De aanpassing van deze locatie is in de volgende paragraaf (2.1) beschreven.

Naast aanpassingen op de verbeeldingen zijn er ook aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd om verschillende redenen:

- eenduidigheid in het bestemmingsplan;
- nieuw beleid te verwerken;
- verduidelijken regels om misinterpretatie van regels te voorkomen;
- ongewenste bouwmogelijkheden te voorkomen;
- onvolkomenheden te herstellen.

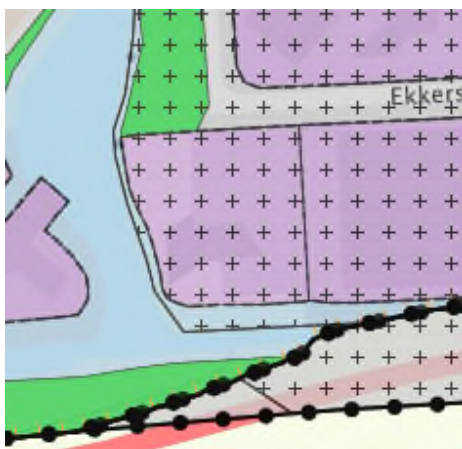
De aanpassingen van de regels zijn in paragraaf 2.2 beschreven.

2.1 Kruimelgeval

Op grond van de kruimelgevallenregeling is in het verleden een relatief grote ontwikkeling mogelijk gemaakt waardoor de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan.

2.1.1 Science Park Eindhoven 5127

In het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt' heeft de locatie de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Water'. De bebouwing zal deels in het water komen te staan overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Omdat binnen de bestemming 'Water' geen bedrijf mogelijk is wordt dit deel van het bestemmingsplan aangepast naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.



2.2 Regels

Naast aanpassingen op de verbeeldingen zijn er ook aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd om verschillende redenen zoals eerder genoemd.

Hierna zijn kort de aard van de aanpassingen in de regels beschreven.

In de regels bij voorliggende herziening is aangegeven welke aanpassing heeft plaatsgevonden

- In de verschillende archeologie dubbelbestemmingen is een uitzondering in de regels opgenomen, die grondwerkzaamheden toelaat die nodig zijn om archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren;
- Er is een passende regeling opgenomen voor parkeren, waarin parkeernormen worden vastgelegd (al dan niet op basis van gemeentelijk beleid). Tevens is parkeren voor de voorgevel van woningen uitgesloten binnen de bestemming 'Tuin';
- Er is een passende regeling opgenomen voor laden en lossen;
- De mantelzorgregeling wordt verwijderd omdat deze op reeds rijksniveau op andere wijze is geregeld;
- Aan het artikel 'Wijze van meten' is een uitleg 'Goothoogte bouwwerken' toegevoegd waarin uitleg is opgenomen waar de goothoogte zich bevindt bij verschillende dakvormen;
- Er is een nieuwe regeling ten behoeve van afwijking huisvesting huishouden en woningsplitsing opgenomen.
- Daarnaast zijn in het bestemmingsplan kleine onvolkomenheden hersteld. Zie het overzicht van aanpassingen in de volgende subparagraaf 2.2.1;
- Voor de in het plangebied aanwezige tankstations zijn veiligheidszones opgenomen. Binnen deze veiligheidszones mogen zich geen (beperkt) kwetsbare objecten vestigen. In de regels is een regeling met betrekking tot veiligheidszones is opgenomen. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.1 Kleine onvolkomenheden in regels

Hierna zijn de aanpassingen aan de regels benoemd. In de regels bij voorliggende herziening is aangegeven welke aanpassing heeft plaatsgevonden.

Begrippen en wijze van meten

- Verwijderen begrippen door beleidswijzigingen;
- Toevoegen van begrippen ter verduidelijking regels en beleidswijzigingen;
- Aanpassen enkele begrippen ter verduidelijking begrip;

Bestemming Bedrijventerrein-3 in bestemmingsplan Ekkersrijt

In de regels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven in de toegestane milieucategorieën anders dan opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten toch toe te staan onder voorwaarden.

Bestemming Bedrijventerrein-1, Bedrijventerrein-2 en Bedrijventerrein-3 in bestemmingsplan Ekkersrijt

In de regels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven in een hogere milieucategorie dan de toegestane milieucategorieën toch toe te staan wanneer deze naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane milieucategorieën.

Bestemming Bedrijventerrein 2 in bestemmingsplan Ekkersrijt

In de regels is abusievelijk de regeling voor de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2' niet opgenomen, terwijl deze wel op de verbeelding voorkomt. Deze regeling is toegevoegd.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

De voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan moet passen binnen het vigerend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

De aanpassingen aan de verbeelding en regels zorgen echter niet voor grote aanpassingen in het stedelijk gebied waardoor een beleidsmatige afweging niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot de ontwikkeling is in het kader van de omgevingsvergunningen echter reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Voorliggende herziening zorgt ervoor dat de juridische regeling gelijk wordt aan de feitelijke vergunde situatie.

Een nieuwe beleidsmatige afweging is niet aan de orde.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Met betrekking tot de ontwikkelingen heeft in het kader van de omgevingsvergunningen reeds een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten plaatsgevonden. De uitbreiding van het bedrijf op de locatie was in dit kader mogelijk.

De overige aanpassingen aan de regels en verbeelding zorgen niet voor extra bouwmogelijkheden.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna Odzob) zijn diverse milieuaspecten beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat vanuit de aspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, geurhinder geen belemmeringen zijn te verwachten. Voor het aspect externe veiligheid is door de omgevingsdienst een rapportage geschreven, deze rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Middels onderhavige herziening worden bij de in het plangebied aanwezige tankstations veiligheidszones opgenomen. Het gaat om het tankstation Schimmel West, tankstation Schimmel Oost en tankstation Van den Hurk.

Ekkersrijt

Schimmel tankstation West is een LPG-tankstation gelegen aan de Eindhovenseweg 4. Het tankstation beschikt over een ondergronds LPG-reservoir van 20 m³ met een vergunde doorzet van 1000 m³ per jaar. Hiervoor gelden de volgende plaatsgebonden risicoafstanden:

Reservoir:	25 meter
Vulpunt:	35 meter
Afleverzuil:	15 meter

Schimmel tankstation Oost is een LPG-tankstation gelegen aan de Eindhovenseweg 23. Het tankstation beschikt over een ondergronds LPG-reservoir van 20 m³ met een vergunde doorzet van 500 m³ per jaar. Hiervoor gelden de volgende plaatsgebonden risicoafstanden:

Reservoir: 25 meter
Vulpunt: 25 meter
Afleverzuil: 15 meter

Van den Hurk tankstation is een LPG-tankstation gelegen op Ekkersrijt 3012. Het tankstation beschikt over een ondergronds LPG-reservoir van 20 m³ met een vergunde doorzet van 1500 m³ per jaar. Hiervoor gelden de volgende plaatsgebonden risicoafstanden:

Reservoir: 25 meter
Vulpunt: 40 meter
Afleverzuil: 15 meter

Deze contouren vallen niet over (beperkt) kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan zijn veiligheidszones opgenomen. Deze zones zijn gebaseerd op de plaatsgevonden risicoafstanden zoals hiervoor genoemd. Binnen deze veiligheidszones mogen zich geen (beperkt) kwetsbare objecten vestigen, zodat het bestemmingsplan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico.

Een uitgebreide toetsing aan het aspect externe veiligheid is in de bijlage opgenomen.

3.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; herziening 2017' betreft een herziening van een locatie, waarbij een bouwmogelijkheid is opgenomen en het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Voor de ontwikkeling is reeds in de procedure van de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, die mede betrekking heeft op het verhalen van gemeentelijke kosten.

3.4 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; herziening 2017' zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dat kader zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie worden gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

De resultaten van de voorgenoemde procedures zullen later worden ingevoegd.