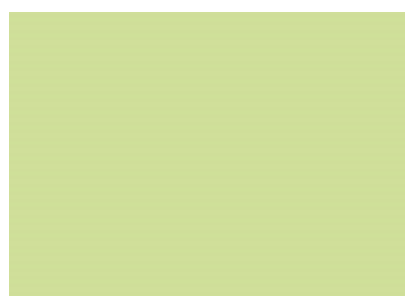


Bestemmingsplan

Ekkersrijt;
herziening 2017

Gemeente Son en Breugel



Bestemmingsplan

Ekkersrijt; herziening 2017

Gemeente Son en Breugel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000 / 1:2.000

Vastgesteld:

21 december 2017

Projectgegevens:

TOE02-0253555-02D

REG02-0253555-02B

TEK02-0253555-02B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0848.BP713EKKERSRIJT-VA01

Datum vrijgave
04-01-2018

Opsteller(s)
CS, Adv, RD, TP

Projectleider
C. Stolzenbach

Vrijgave


croonenburo5



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	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Aanpassingen verbeelding	3
2.2	Regels	5
3	Haalbaarheid	7
3.1	Beleidskader	7
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	7
3.3	Financiële uitvoerbaarheid	9
3.4	Procedures	10

Bijlagen:

- Memo externe veiligheid
- Externe veiligheid herziening Ekkersrijt
- Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan
'Ekkersrijt; herziening 2017'
- Raadsbesluit bestemmingsplan Ekkersrijt; herziening 2017



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	26 mei 2011 Gedeeltelijk opnieuw vastgesteld (bestuurlijke lus) 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 (2.1.1) beschreven.

Naast deze locatie is in deze herziening een aantal andere aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd. Deze aanpassingen worden beschreven in de paragrafen 2.1.2 t/m 2.1.5.

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

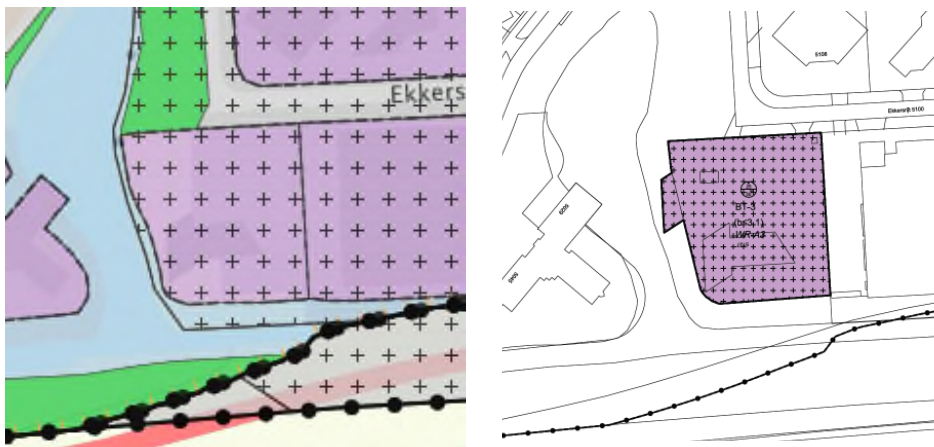
- eenduidigheid in het bestemmingsplan;
- verduidelijken regels om misinterpretatie van regels te voorkomen;
- ongewenste bouwmogelijkheden te voorkomen;
- onvolkomenheden te herstellen.

De aanpassingen van de regels zijn in paragraaf 2.2 beschreven.

2.1 Aanpassingen verbeelding

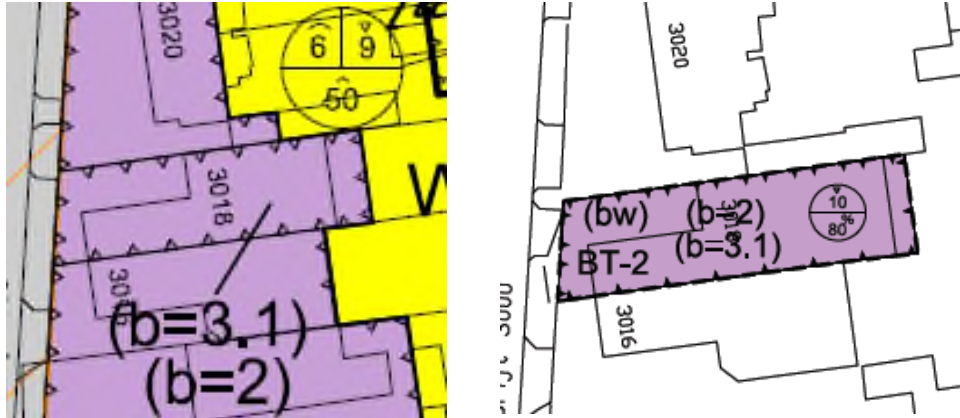
2.1.1 Science Park Eindhoven 5127

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. 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'.



2.1.2 Kanaalstraat 10

In het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is de situatie ter plaatse van Kanaalstraat 10 niet conform het destijds vigerende bestemmingsplan 'Kanaalstraat e.o.' overgenomen. De bestemming wordt aangepast overeenkomstig het voorheen vigerende bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat de bedrijfsbestemming wordt uitgebreid. De betreffende gronden worden bestemd als 'Bedrijventerrein - 2', waarbij de maximale milieucategorie 3.1 mag bedragen.



2.1.3 Ekkersrijt 7406

Geconstateerd is dat in het vigerend bestemmingsplan 'Ekkersrijt' ter plaatse van het perceel Ekkersrijt 7406 geen bedrijfswoning is opgenomen. Met voorliggende herziening wordt ter plaatse van Ekkersrijt 7406 de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd. Het toekennen van deze aanduiding heeft betrekking op het besluit hogere waarde, deze wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.1.

2.1.4 Kanaaldijk Zuid 24 en Ekkersrijt 9004

Voorliggende herziening voorziet in de aanpassing van de regeling voor opslag en uitstalling. Dit komt verder aan bod in paragraaf 2.2. De huidige situatie voor de bedrijven Jansen B.V. en Baetsen Containers B.V. wordt met de nieuwe regeling niet toegestaan. Om de huidige situatie te respecteren is de aanduiding 'opslag' ter plaatse van de percelen Kanaaldijk Zuid 24 en Ekkersrijt 9004 toegevoegd.

2.1.5 Ekkersrijt 3012 en Eindhovenseweg 4 en 23

Voor de in het plangebied aanwezige tankstations zijn veiligheidszones opgenomen. Binnen deze veiligheidszones mogen zich geen (beperkt) kwetsbare objecten vestigen. Ter plaatse van drie LPG-tankstations zijn gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. Een nadere toelichting voor de veiligheidszones wordt gegeven in paragraaf 3.2.2

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;
- Er is een passende regeling opgenomen voor opslag en uitstalling binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1', waarin opslag enkel als onzelfstandig onderdeel van een bedrijf wordt toegestaan. Hiermee worden bedrijfspercelen met enkel een opslagfunctie voorkomen.

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.

Wro-zone wijzigingsgebied-1

In de regels is de term EHS door beleidswijziging vervangen door de term Natuur Netwerk Brabant.

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.

3.2.1 Besluit hogere waarde

Op 26 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' vastgesteld. Middels dit bestemmingsplan is onder andere het Noordwesten van industrieterrein Ekkersrijt gezoneerd conform de mogelijkheden die de Wet geluidhinder (Wgh) daartoe biedt.

Geconstateerd is dat binnen de zone van het industrieterrein een tweetal bedrijfswoningen is gelegen waarvoor tot op heden geen besluit hogere waarde is genomen. Dit betreft de bedrijfswoningen aan het adres Ekkersrijt 6034 en Ekkersrijt 7406. In de toelichting op het bestemmingsplan en het bijbehorende 'Zoneringsonderzoek Industrieterrein Ekkersrijt noordwest, Nieuwe zone 2009, Son, Gemeente Son en Breugel' (projectnummer 474993, datum 29 juli 2009) blijkt wel het voornemen om voor de bedrijfswoningen binnen de geluidzone hogere waarde vast te stellen. Echter is bij de vaststelling van het bestemmingsplan per abuis verzuimd voor deze woningen een hogere waarde vast te stellen.

Met het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' (vastgesteld 26 mei 2011) is een geluidzone voor de inrichtingen op het industrieterrein vastgelegd. Doel van deze geluidzone was vastleggen dat op de grens van deze geluidzone de gezamenlijke belasting van de inrichtingen maximaal 50 dB(A) mag bedragen. Het voornemen was dan ook om voor de bedrijfswoningen binnen de geluidzone hogere waarde vast te stellen, zodat de geluidbelasting op deze woningen tussen de 50 en 55 dB(A) mag bedragen. Doordat verzuimd is een besluit hogere waarde voor deze woningen te nemen, wordt de buitengrens van de zone in zuidoostelijke richting verkleind van de in het bestemmingsplan vastgelegde buitengrens tot de ligging van deze woningen. Hierdoor worden de bedrijven belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening volgt voor bedrijfswoningen op niet-gezoneerd terrein een streefwaarde van 55 dB(A). Ook het Activiteitenbesluit milieubeheer kent deze waarde als aanvaardbaar voor de geluidbelasting bij een woning op een niet-gezoneerd terrein. Aangezien het hier gaat om het gecumuleerde geluid van een gezoneerd industrieterrein en dus sprake is van meerdere bedrijven die in belangrijke mate hinder kunnen veroorzaken, zijn wij van mening dat een maximale waarde van 55 dB(A) aanvaardbaar is.

Gezien de goede staat van onderhoud van de betreffende woningen, mag van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A) worden uitgegaan en is een binnenwaarde in de woning van 35 dB(A) geborgd. Daarmee wordt het vaststellen van hogere waarde voor de bedrijfswoningen aanvaardbaar geacht. Tevens wordt ter plaatse van Ekkersrijt 7406 de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.

3.2.2 Veiligheidszone - lpg

In deze 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.

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

De contouren vallen niet over (beperkt) kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan zijn veiligheidszones opgenomen. Deze zones zijn gebaseerd op de plaatsgevonden risicoafstanden zoals hiervoor genoemd. Daarbij moet worden opgemerkt dat het reservoir van het LPG-tankstation Schimmel tankstation West een noordelijke en zuidelijk aansluiting heeft, waardoor de contour van 25 meter om het reservoir ovaal is. Op korte afstand van het LPG-tankstation liggen geen kwetsbare objecten. Daarom is er voor gekozen om bij het vulpunt een ruimere contour van 40 meter te hanteren. De ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg’ is een samenvoeging van de contouren behorende bij LPG-vulpunt, LPG-tank en afleverzuil. De contouren van LPG-tankstation Schimmel Oost liggen slechts voor een klein gedeelte in het plangebied. De contour van de afleverzuil van LPG-tankstation Schimmel Oost overlapt met de contouren van LPG-tankstation Schimmel tankstation West, waardoor voor de Schimmel tankstation Oost en de Schimmel tankstation West sprake is van één ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg’.

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' heeft van 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode 4 zienswijzen ontvangen.

Het resultaat van deze procedure is in de Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; Herziening 2017' samengevat. In deze notitie, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven welke aanpassingen en ambtshalve aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt; herziening 2017' is op 21 december door de gemeenteraad van Son en Breugel vastgesteld.