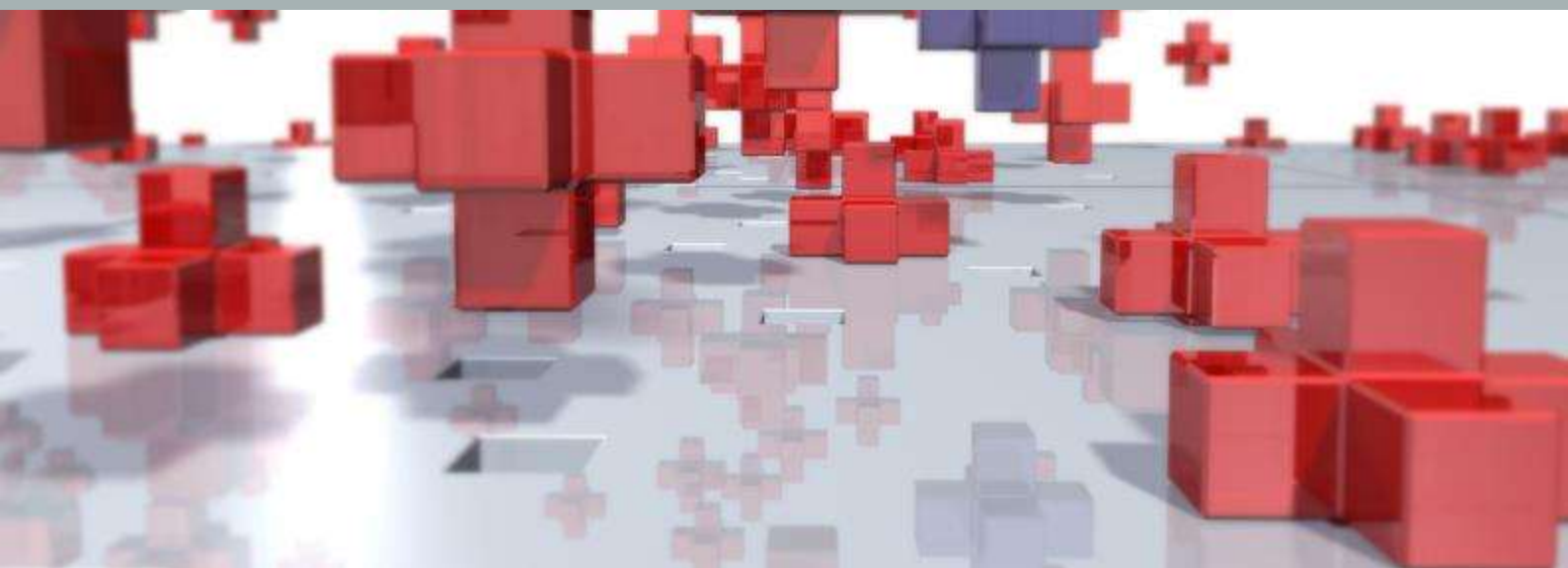


Ontwerpbestemmingsplan
'Ekkersrijt; Entree van Ekkersrijt'
Gemeente Son en Breugel



Ontwerpbestemmingsplan 'Ekkersrijt; Entree van Ekkersrijt' Gemeente Son en Breugel

Rapportnummer: P02375

IMRO-nummer: NL.IMRO.0848.BP716EKKERSRIJT-ON01

Datum: 30 juli 2021

Opdrachtgever: Particulier

Projectteam BRO: RMa, ISc, J0e

Concept: december 2020

Voorontwerp: --

Ontwerp: juli 2021

Vastgesteld:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Ekkersrijt, gemeente Son en Breugel

Bron foto kaft: --

Beknopte inhoud:

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Korte kenschets Ekkersrijt	5
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2.4 Toekomstige situatie	9
3. BESTAAND BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Toekomstvisie	15
3.4.2 Structuurvisie	15
3.4.3 Masterplan Ekkersrijt 2016	16
3.4.4 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven	17
4. RUIMTELIJK - FUNCTIONELE ONDERBOUWING	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling	18
4.2.2 Behoefte detailhandel	18
4.2.3 Proces	20
5. OMGEVINGSONDERZOEKEN	21
5.1 Verkeer en parkeren	21
5.1.1 Verkeer	21
5.1.2 Parkeren	22
5.2 Flora en fauna	23
5.3 Archeologie	25
5.4 Waterparagraaf	26

5.5 Bodem	27
5.6 Bedrijven en milieuzonering	28
5.7 Akoestiek	29
5.8 Luchtkwaliteit	29
5.9 Externe veiligheid	31
5.10 Stikstofdepositie	32
5.11 Aanmeldingsnotitie M.E.R.	34
6. JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Toelichting op de regels en verbeelding	35
7. UITVOERBAARHEID	38
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.1.1 Wettelijk (voor)overleg	38
7.1.2 Ontwerp bestemmingsplan en vaststelling	38
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	38
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 3: Onderzoeksrapport archeologie	
Bijlage 4: Onderzoeksrapport water	
Bijlage 5: Onderzoeksrapport bodem	
Bijlage 6: Onderzoeksrapport externe veiligheid	
Bijlage 7: Verkeersmemo	
Bijlage 8: AERIUS notitie	
Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie ter hoogte van Ekkersrijt 4088-4090 een woonwarenhuis te realiseren. Het initiatief behelst het realiseren van een pand met daarbinnen diverse units, verdeeld over meerdere lagen, passend binnen en als onderdeel van woonboulevard Ekkersrijt. Daartoe zal op deze locatie herontwikkeling middels sloop en nieuwbouw plaatsvinden.

Het betreft de locatie direct aan de kruising van de doorgaande weg richting Meubelplein Ekkersrijt, ten westen van de Mediamarkt en Grando Keukens. De gebouwen zijn momenteel in gebruik door bedrijven als kantoorruimte. Op het pand rust momenteel de bestemming Bedrijventerrein-2 (voornamelijk voor bedrijven).

De gemeente wil hier medewerking aan verlenen omdat met het plan uitvoering wordt gegeven aan het Masterplan Ekkersrijt van november 2015. In haar Toekomstvisie van juni 2012 en Structuurvisie van 2014 heeft de gemeente gesteld dat het winkel- en meubelplein Ekkersrijt één van de sterkste groot-winkelconcentratiegebieden in Zuid Nederland moet worden. In het Masterplan is door de gemeente aangegeven dat als een uitbreiding aan de orde is, deze in westelijke richting moet plaatsvinden. De herontwikkeling van de locatie Ekkersrijt 4088-4090 draagt hier aan bij. Deze visie past ook binnen de regionale afspraken zoals verwoord in de 'Regionale Detailhandelsvisie' voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied (Ekkersrijt 4088 en 4090, kadastraal bekend Son en Breugel percelen B2336 en B2376) is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son, gemeente Son en Breugel (zie figuur 1.1) en grenst direct aan het Meubelplein Ekkersrijt ten oosten van het plangebied.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele structuur en wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de ontwikkeling: zoals een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking en de diverse onderzoeken, zoals archeologie, ecologie en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 is een toelichting gegeven op de juridische vormgeving van het plan. De maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid komen tot slot aan de orde in hoofdstuk 6.



Figuur 1.1 Plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Korte kenschets Ekkersrijt

PDV-Locatie Ekkersrijt behoort tot de grootste perifere detailhandel locaties van Nederland. Het totale winkelaanbod betreft 61 winkels met een totale omvang van ruim 115.500 m² wvo. Het aanbod betreft uitsluitend de groep 'In en om Huis', hoofdzakelijk winkels in de woonbranche, aangevuld met enkele bruin- en witgoedzaken en doe-het-zelfzaken.

De woonbranche heeft een omvang van ruim 100.000 m² wvo, verdeeld over 54 winkels. Het aanbod is niet alleen uitgebreid, maar ook zeer divers. Consumenten kunnen kiezen uit een groot aantal meubelwinkels, keukenzaken, beddenwinkels, woonwarenhuizen, keuken- en badkamer-zaken. Bovendien zijn er enkele winkels met tuinmeubelen, woningtextiel en woninginrichting en zelfs enkele specialistische zaken zoals verlichtingszaken en een babywoonwinkel. Grote eyecatcher en trekker is woonwarenhuis IKEA, met een omvang van 34.000 m² wvo de op een na grootste IKEA van Nederland. Het aanbod is ook divers naar segmentering. Hoewel de nadruk ligt op het middensegment, zijn er tevens diverse winkels in hoge segment (o.a. Sijben, Leolux, Swiss Sense) en in het lage segment (o.a. Kwantum, Leen Bakker, Jysk).

De branche bruin- en witgoed bestaat uit vier winkels met een omvang totale omvang van circa 7.300 m² wvo. Dit aanbod bestaat grotendeels uit twee elektronikawinkels (ruim 6.000 m² wvo), met een relatief nieuwe Mediamarkt (5.000 m² wvo) als belangrijkste trekker. Verder is er specialistischer aanbod in de radio & tv-winkel (Platte TV) en een telecomwinkel (KPN XL). Daarnaast is er ruim 6.400 m² wvo doe-het-zelfaanbod, bestaande uit twee bouwmarkten (Praxis en Gamma) en een winkel gespecialiseerd in deuren/kozijnen.

Ondergeschikt en ter ondersteuning van het winkelaanbod zijn er tevens drie fast service horecavoorzieningen, betreffende een Burger King, en twee lunchrooms (Bufkes en D'n Mert).

Het zeer uitgebreide en gevarieerde winkelaanbod maakt Ekkersrijt een aantrekkelijke PDV-locatie. In combinatie met de uitstekende bereikbaarheid en ruime parkeercapaciteit is het verzorgingsgebied redelijkerwijs groot. Het winkelgebied functioneert uitstekend, mede gelet op de zeer beperkte leegstand. Slechts één pand (3.500 m² wvo) staat leeg (november 2020) en dit betreft bovendien aanvangs-/frictieleegstand. Dit is ook tekenend voor de aantrekkelijkheid als vestigingslocaties voor winkels.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son en Breugel. De locatie sluit ruimtelijk-functioneel prima aan bij de bestaande PDV-locatie Ekkersrijt, waar reeds een zeer ruim aanbod woonwinkels, doe-het-zelfzaken, bruin- en witgoedzaken en tuinwinkels is gevestigd. De locatie is uitstekend ontsloten en bereikbaar via snelweg A50.

Met de komst van het Living Centre en Mediamarkt is de PDV-locatie in westelijk richting uitgebreid. Ruimtelijk gezien vormt de planlocatie mede de entree tot het PDV-gebied, functioneel gezien is hier van – gelet op de huidige functie als kantoor - echter geen sprake.

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



Figuur 2.1: Bestaande situatie

Op dit moment is het plangebied ingevuld met een kantoorruimte voor een belastingadviseur en een bedrijfsruimte voor een fabrikant in computerplatforms. Beide percelen zijn bestemd als Bedrijventerrein – 2.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 augustus 2013.

Het plangebied heeft in het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein-2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en deels 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen over het gehele plangebied. Qua maatvoering geldt een bebouwingspercentage van 80% en voor het gehele plangebied een bouwhoogte van 25 meter. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor het onderhavige plangebied opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijventerrein-2' naar 'Detailhandel – Perifeer' en/of 'Verkeer'. Hierbij gelden de volgende bepalingen:

- a. Er wordt in het wijzigingsgebied in totaal maximaal 1 zelfstandige horecavestiging toegelaten, ten dienste van de meubelboulevard.
- b. In aanvulling op de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' zijn sportzaken toegestaan, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlakte niet minder mag bedragen dan 1.500 m².
- c. De uitbreidingsbehoefte dient middels een distributieplanologisch onderzoek te worden aangetoond.
- d. De bebouwing dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.



Figuur 2.2: Bestemmingsplankaart (vigerend plan)

Vigerende bestemming 'Bedrijventerrein-2'

Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven met uitzondering van geluidzoneringsplichtige bedrijven, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;

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

Toelichting

Reeds in het Masterplan Ekkersrijt van 2016 is uitgegaan van een uitbreiding van de meubelboulevard in westelijke richting, waar onder meer het onderhavige plangebied is gesitueerd. In dat Masterplan van 2016 is beschreven dat de gronden ten westen van de bestaande meubelboulevard de meeste potentie hebben voor functieverandering naar perifere detailhandel. Daarbij is niet alleen ruimte voor detailhandelszaken in de woonbranche, maar tevens voor andere branches, waaronder de bruin- en witgoedbranche. Nieuwe initiatieven zullen individueel worden beoordeeld. Om nieuwe initiatieven mogelijk te maken is in het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' aan de betreffende gronden geen directe bestemming voor perifere detailhandel toegekend, maar is er wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee is richting gegeven aan de ontwikkeling van het onderhavige plangebied van een bedrijfsfunctie naar perifere detailhandel, waaronder home & living.

Dit uitgangspunt is herbevestigd in de Toekomstvisie Son en Breugel 2012 en Structuurvisie 2014. Met de vaststelling van Masterplan Ekkersrijt 2016 is door de gemeenteraad de uitbreiding in westelijke richting nogmaals bevestigd en stevig verankerd.

Conclusie

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

2.4 Toekomstige situatie

Ruimtelijk beeld

De herontwikkeling omvat maximaal 9.700 m² bvo voor het vestigen van een themacenter voor Home & Living (woonwarenhuis) middels sloop-nieuwbouw. Op de afbeeldingen 2.3 en 2.4 is een impressie gegeven van de nieuwe situatie. Daarmee voldoet het geheel volledig aan de eisen van deze tijd.



Figuur 2.3: Sfeerimpressies toekomstige situatie (bron Palazzo)



Figuur 2.4: Sfeerimpressies toekomstige situatie (bron Palazzo)

Functionele invulling

Het planinitiatief is om uitsluitend detailhandel te realiseren in de (brede) woningbranche. Passend binnen het profiel 'in en om het huis'. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van maximaal 9.700 m² bvo PDV, gelijk aan circa 7.200 m² wvo PDV. Het accent ligt sterk op 'Home & Living', met daarbinnen de nadruk op woonwinkels, maar tevens ruimte voor elektronica. Met dit programma wordt aansluiting gezocht bij aangrenzende bestemmingsplannen 'Living Centre' en 'Ekkersrijt, Saturn'. De initiatiefnemer gaat uit van zes winkelunits.

Groep	Branche	Omvang m ² wvo
In & om Huis	Wonen	7.200
In & om Huis	Elektronica	1.200

Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de toekomstige ontwikkeling zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. gebouw met open, toegankelijk karakter. De functies binnen het gebouw zijn zichtbaar;
- b. hoekaccent, kwalitatief hoogwaardige entree van Ekkersrijt Meubelboulevard;
- c. geen gesloten erfgrens, open karakter, toegankelijk voor voetgangers;
- d. hoogwaardige materialen met een vriendelijke uitstraling (baksteen, keramisch materiaal, hout, staal, glas), geen schreeuwerige materialen en kleuren;
- e. reclame-uitingen beperken en mee ontwerpen in de gevels. Uitsluitend losse letters, geen schreeuwerige kleuren, geen lichtbakken, geen opvallende gevel-bestickeringen (uitsluitend subtiele losse letters) op de glasvlakken;
- f. te kappen bomen en groen compenseren in hoogwaardig beleefbaar openbaar gebied met groen. Nieuwe bomen aanplanten in overleg met beleidsmedewerker Groen;
- g. openbaar gebied nabij de inrit parkeervoorziening zoveel mogelijk vergroenen buiten de wandel/voetgangerspaden.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden¹. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

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

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

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen². In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de Ladder.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

² Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een detailhandelsvestiging wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de identiteit van Ekkersrijt als een van Nederlands grootste perifere detailhandelslocaties.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking plangebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en

maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. De herontwikkeling van bedrijventerrein naar perifere detailhandel vestigingen draagt bij aan de economische ontwikkeling van Eindhoven.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De verwachting is dat op 1 januari 2022 de Omgevingswet in werking zal treden. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Het volgende artikel is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

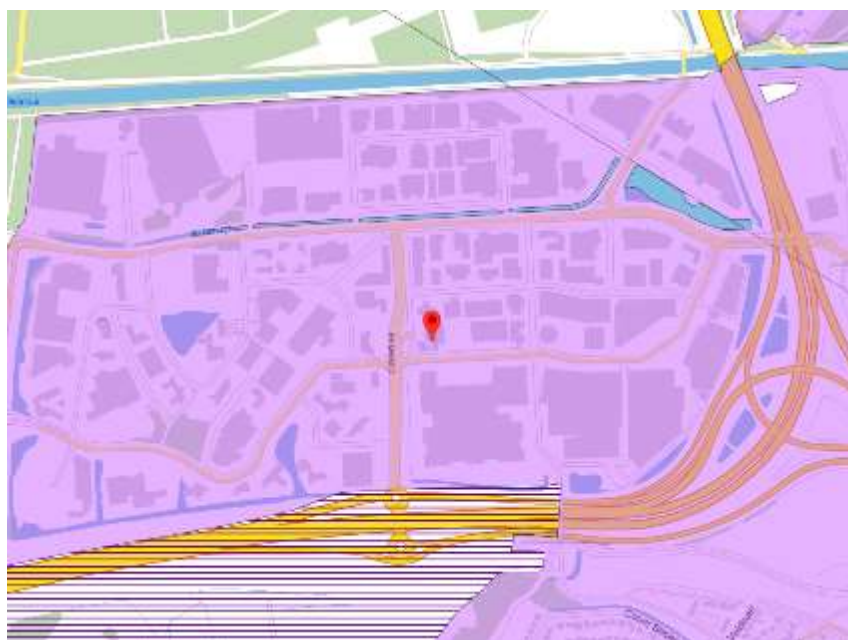
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.



Figuur 3.1: Interim omgevingsverordening (plangebied aangegeven) (paars is concentratiegebied 'verstedelijking')

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling draagt bij duurzame stedelijke ontwikkelingen.

3.3 Regionaal beleid

Op 15 juni 2015 is de regionale detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven van MRE aangeboden aan de colleges en gemeenteraden van de 21 gemeenten van de regio³. De gemeenteraad van Son en Breugel heeft op 3 september 2015 ingestemd met de detailhandelsvisie. In december 2015 is de detailhandelsvisie vastgesteld in het provinciale Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). De visie geeft aan dat, om aan te sluiten bij de ambitie van de Brainport-regio, een optimaal voorzieningenpakket gecreëerd moet worden dat aansluit bij de inwoners van de Brainport-regio. Zij worden gekenmerkt als een groep die hoge eisen stelt aan de voorzieningen in de omgeving met een drang naar dynamiek en internationale uitstraling.

Wanneer dit uitgangspunt vertaald wordt naar de winkelstructuur dan dient het aanbod compleet en het kwaliteitsniveau hoog te zijn. Met de visie is het streven om een regionaal voorzieningenniveau te creëren dat excelleert. Om dat te bereiken is het essentieel dat winkelgebieden zich bewust zijn van de eigen plaats in de regionale structuur en deze ook respecteren. In de visie worden twee gebieden aangewezen als 'top van de piramide' van de detailhandelsstructuur.

- de binnenstad van Eindhoven als het gaat om de recreatieve winkelfunctie 'funshoppen';
- meubelboulevard Ekkersrijt als perifere detailhandelslocatie.

³ Regionale detailhandelsvisie, Metropool Regio Eindhoven, definitief concept juni 2015. De versie is onder andere te downloaden via <http://bit.ly/1M59frk>

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie

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

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

Voor Ekkersrijt zijn daarbij de volgende ambities uitgesproken

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

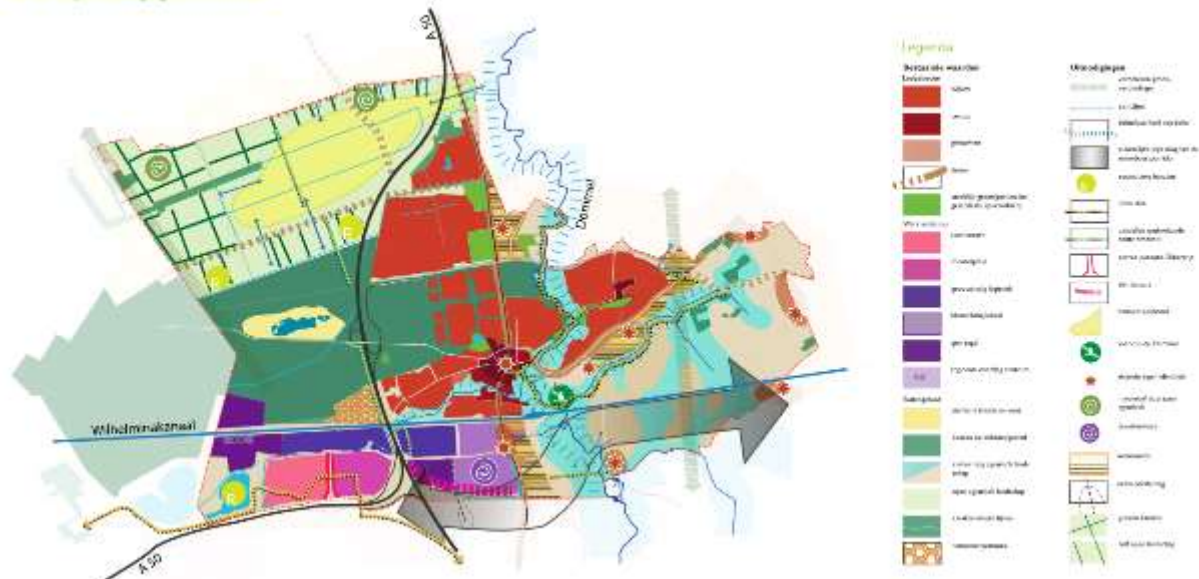
Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen op een zichtlocatie. De voorgenomen nieuwbouw zal worden gerealiseerd in hoogwaardige materialen met een vriendelijke uitstraling zodat de nieuwbouw een uitnodigende entree voor Ekkersrijt Meubelboulevard vormt. Rondom de voorgenomen nieuwbouw wordt voorzien in een hoogwaardig openbaar gebied met groen. Er worden nieuwe bomen aangeplant in aansluiting op het parkachtig groene karakter van Ekkersrijt. Buiten de voetgangerspaden en inrit voor gemotoriseerd verkeer wordt het openbaar gebied zoveel mogelijk vergroend. Het onderhavige plan past daarmee binnen de kaders van de gemeente (De Toekomstvisie van Son en Breugel).

3.4.2 Structuurvisie

De “Structuurvisie Son en Breugel”⁴ werkt de ambities en doelen uit de Toekomstvisie verder uit voor het ‘ruimtelijk domein’. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente, binnen de kaders die in de Toekomstvisie daarvoor zijn aangeduid. Aan de hand van de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten van de kernen, het buitengebied en het bedrijventerrein wordt in de structuurvisie vooruit gekeken naar 2020/2030.

STRUCTUURVISIE SON EN BREUGEL een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030



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

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

Doorwerking plangebied

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

3.4.3 Masterplan Ekkersrijt 2016

Op 12 november 2016 heeft de gemeenteraad een nieuw masterplan voor het gehele bedrijventerrein Ekkersrijt vastgesteld. Dit masterplan vervangt het inmiddels verouderde masterplan uit 2003. In Masterplan Ekkersrijt 2016 wordt ten aanzien van het deelgebied Meubelboulevard en omgeving (zie figuur 3.3, deelgebied 5) gesteld dat dit winkelcluster de top van de piramide van de perifere detailhan-

⁴ Structuurvisie Son en Breugel; een ruimtelijke uitnodiging voor 2020/2030”, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 februari 2014.

del op het gebied van “home & living” is en moet blijven. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor handhaving van de huidige branchering. Er wordt vanuit gegaan dat de woonboulevard nog in westelijke richting kan groeien. Op termijn is een verdere groei in noordwestelijke richting (langs Ekkersrijt 4200) bespreekbaar. Het streven is een eigen centrummanagement voor de woonboulevard in te richten, met als doel het bovenregionale karakter verder uit te bouwen. Daartoe zal ingezet moeten worden op een verhoging van de beleving in het gebied zodat meer bezoekers getrokken worden en de verblijfsduur wordt verlengd. Dit kan onder meer bereikt worden door meer aan te haken bij regionale evenementen.



Figuur 3.3: Masterplan Ekkersrijt 2016

3.4.4 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven

Ekkersrijt ligt binnen de gemeentegrenzen van Son en Breugel, maar heeft een regionale uitstraling. De ontwikkeling van dit gebied dient daarom in regionaal perspectief plaats te vinden. Vandaar dat ook in de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven een paragraaf over Ekkersrijt is opgenomen⁵. In deze nota wordt Ekkersrijt aangeduid als een ‘bijzondere grootschalige concentratie’, met een gemengd profiel en een bovenlokale en zelfs bovenregionale verzorgingsfunctie. De druk van brancheverbreiding neemt toe. De detailhandelsnota van Eindhoven geeft aan dat het bij toekomstige ontwikkeling van belang is het evenwicht te bewaren ten opzichte van de ontwikkelingen in de detailhandelsstructuur binnen de gemeente Eindhoven.

Herijking detailhandelsbeleid Eindhoven

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

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen past binnen het detailhandelsbeleid omdat het past binnen de regiofunctie die Ekkersrijt heeft voor de gemeente Eindhoven.

⁵ Gemeente Eindhoven, detailhandelsnota ‘ten minste houdbaar tot januari 2010’, mei 2005.

4. RUIMTELIJK - FUNCTIONELE ONDERBOUWING

4.1 Inleiding

Met onderhavig bestemmingsplan wijzigt de bestemming van gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-2' in 'Detailhandel - Perifeer'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is echter een nadere onderbouwing van de ruimtelijk-functionele aspecten noodzakelijk. In dit hoofdstuk komen deze ruimtelijk-functionele aspecten aan bod.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is noodzakelijk voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. De ladder heeft als doel duurzaam ruimtegebruik en geeft invulling aan zorgvuldige en transparante afweging van belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt omschreven:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een gedetailleerde omschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

De volledige Ladder voor Duurzame Verstedelijking is opgenomen in bijlage 1. In deze paragraaf is een samenvatting met de belangrijkste conclusies opgenomen.

4.2.1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit het volgende:

- het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' de bestemming 'Bedrijventerrein-2'. Op basis van deze bestemming is de beoogde ontwikkeling van perifere detailhandel en horeca niet toegestaan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarmee noodzakelijk;
- een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om ruim 9.000 m² bvo perifere detailhandel in combinatie met (ondersteunende) horeca toe te voegen past binnen deze definitie.

4.2.2 Behoeftedetailhandel

Initiatief past binnen vigerende beleidskaders

De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale, regionale en lokale beleidskaders:

- de ontwikkeling versterkt de bestaande detailhandelsstructuur en draagt bovendien bij aan de doorontwikkeling van Ekkersrijt tot beleidsmatig gewenste top van de retailpiramide binnen de regio;
- de positie van Ekkersrijt wordt versterkt en daarmee ook de regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van het winkelaanbod als geheel. Dit komt ten goede voor alle consumenten in de regio;
- de massa en het onderscheidend vermogen van Ekkersrijt worden versterkt en tegelijkertijd blijft de complementariteit binnen de structuur gewaarborgd;

- de gewenste branchering binnen het thema 'Home & Living' of 'in en om het huis' blijft overeind. Het initiatief richt zich primair op perifere detailhandel. In de branchering zijn uitsluitend winkels mogelijk die momenteel reeds zijn toegestaan op Ekkersrijt;
- de beoogde planlocatie is in het Masterplan Ekkersrijt reeds aangeduid als onderdeel van de Meubelboulevard (concentratie en compact). Tevens draagt de ontwikkeling zowel ruimtelijk als functioneel bij aan de gewenste versterking van de entreebeleving aan de westzijde;
- versterking van Ekkersrijt is ook wenselijk vanuit het perspectief van Eindhoven. De regionale positie en het perspectief van Ekkersrijt wordt onderstreept. Ten behoeve van de totale structuur ziet Eindhoven Ekkersrijt als dé locatie voor grootschalige trekkers in de branche 'in en om het huis'. Het initiatief voorziet hierin.

Kwantitatieve behoefte detailhandelsprogramma

De beoogde ontwikkeling voorziet deels in een kwantitatieve behoefte:

- in de huidige situatie functioneert de **woonbranche** goed en rond het landelijk vijfjaarsgemiddelde. Als gevolg van de forse bevolkingsgroei ontstaat in 2030 circa 6.600 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte in de woonbranche. Dit betekent een duidelijke kwantitatieve behoefte voor winkels in de woonbranche;
- de **elektronicabranche** functioneert in de huidige situatie ook bovengemiddeld. Ondanks de bevolkingsgroei zal door meer online bestedingen de distributieve uitbreidingsruimte afnemen tot circa 1.250 m² wvo. Dit geeft echter wel aanleiding voor toevoeging van één nieuwe grootschalige winkel op Ekkersrijt;
- in de bovenstaande berekening is rekening gehouden met de effecten van online en COVID. Met name door de forse bevolkingsgroei kan het initiatief voorzien in een kwantitatieve behoefte;
- in het geval (onvoorziene) harde plancapaciteit wordt ingevuld met woonwinkels en/of elektrowinkels, zal de kwantitatieve behoefte afnemen. In dit geval blijft het initiatief echter voorzien in een kwalitatieve behoefte. De effecten van het initiatief op het bestaande aanbod veranderen niet (zie hierna).

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- de beoogde uitbreiding draagt bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument, zowel binnen het primaire brancheprofiel (wonen), maar tevens binnen het bredere brancheprofiel In & om Huis (elektronica). Dit is positief voor de consumentenverzorging;
- de ontwikkeling vindt plaats op een (zeer) gewenste plek binnen de detailhandelsstructuur. Ekkersrijt groeit hiermee verder door naar de gewenste 'top van de retailpiramide', zeker op het gebied van 'Home & Living'. De bovenregionale aantrekkingskracht verzorgingspositie wordt duurzaam verstevigd. Dit is positief voor het perspectief van Meubelboulevard Ekkersrijt en de regionale detailhandelsstructuur;
- het initiatief heeft nadrukkelijk aandacht voor de synergie met de Meubelboulevard, door de (voetgangers)entree te situeren nabij Media Markt en een aantrekkelijke voetgangersverbinding te maken. De locatie vormt een logische afronding van het westelijke deel van de Meubelboulevard en heeft een belangrijke entreefunctie. Het bestaande kantoor-/bedrijfspan wordt getransformeerd naar een hoogwaardig en aantrekkelijk winkelpand met uitstraling. Dit is positief voor het gebied.

Behoeft horeca

De beoogde ontwikkeling voorziet ten aanzien van ondersteunende horeca in een behoefte:

- de ontwikkeling ten aanzien van horeca is redelijk beperkt en betreft uitsluitend ondersteunende horeca aanvullend aan de winkelfuncties. Aan de hand van een benchmark blijkt dat het horeca

aanbod op Ekkersrijt redelijk beperkt. Te meer aangezien Ekkersrijt van de onderzochte clusters reeds de grootste is en met de beoogde ontwikkeling nog verder doorgroeit;

- aanvullende ondersteunende horeca (1 à 2 voorzieningen) wordt passend geacht. De ondersteunende functie van de horeca (aan het winkelaanbod) kan in kwalitatieve zin worden geborgd door te focussen op fast service horeca (o.a. lunchrooms, fastfood, broodjeszaak, etc.)

Effecten zijn aanvaardbaar

De effecten als gevolg van de ontwikkeling zijn aanvaardbaar:

- voor de onderzochte branches bestaat distributieve uitbreidingsruimte. Dit betekent op zichzelf dat ook na toevoeging van winkelmeters voldoende ruimte blijft bestaan voor bestaande aanbieders om duurzaam te kunnen blijven functioneren;
- wel moet rekening worden gehouden met enige omzeteffecten. Dit uit zich primair in de elektronica-branch. In het meest negatieve geval kan dit oplopen tot bijna 8% van de bestaande omzet. Een dergelijk effect moet worden beschouwd als ondernemersrisico;
- de omzeteffecten binnen de woonbranche blijven zeer beperkt, aangezien hier sprake is van de meeste distributieve uitbreidingsruimte;
- de kans op leegstand is op basis van het bovenstaande beperkt. Indien er onverhoopt leegstand zou ontstaan is deze niet onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Panden zijn veelal goed herinvulbaar of te transformeren. De sterke economische positie en welvarendheid van de regio draagt hier aan bij.

4.2.3 Proces

Het initiatief is voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie Detailhandel (RACD) en besproken op basis van een eerdere versie van het rapport. Naar aanleiding van deze beraadslagingen is gekomen tot een advies. Naar aanleiding hiervan is het initiële ladderrapport aangepast. Het rapport en het definitieve advies zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5. OMGEVINGSONDERZOEKEN

5.1 Verkeer en parkeren

Om de verkeersgeneratie en het parkeren van de ontwikkeling te bepalen is een verkeersmemo opgesteld. Deze verkeersmemo is opgenomen in de bijlagen. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven.

5.1.1 Verkeer

Bedrijventerrein Ekkersrijt beschikt over een directe ontsluiting op het hoofdwegenet: de weg Ekkersrijt 10.000 vormt een directe verbinding met de autosnelweg A50. Deze autosnelweg leidt in oostelijke richting naar knooppunt Ekkersrijt, met verbindingen naar Uden en Nijmegen en de John F. Kennedy-laan richting het centrum van Eindhoven. In westelijke richting leidt de A50 richting knooppunt Ekkersweijer / A2 (Eindhoven/Maastricht- Den Bosch).

De locatie ligt op de hoek van de weg Ekkersrijt 4.000 en Ekkersrijt 4.600, dat parallel ligt aan Ekkersrijt de belangrijkste verbinding in het gebied Ekkersrijt 10.000. Naast een ontsluiting op de snelweg is Ekkersrijt ook binnendoor vanuit Son en Eindhoven te bereiken, via de wegen Ekkersrijt 2.000 en 6.000. Het plangebied krijgt een rechtstreeks afrit vanaf Ekkersrijt 10.000 en een uitrit op Ekkersrijt 4.000. De bereikbaarheid van Ekkersrijt 4.600 en 4.500 wordt door middel van een nieuwe afrit direct ten noorden van het plangebied geborgd.

Er zijn geen recente verkeerstellingen bekend van de wegen rond de planlocatie, maar wel een verkeerstelling uit 2015 (als indicatie voor de voertuigcategorieën, verdeling over de dag, per rijrichting etc. (zie bijlage). Daarnaast heeft de gemeente verkeersprognoses beschikbaar gesteld van het planjaar 2030, zie bijlage (Verkeersmodel 2030 in mvt/etmaal zonder ontwikkeling (BBMA weekdag-etmaalwaarden 2030).

Op basis van de in CROW publicatie 381 (Toekomstigbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen, d.d. dec 2018) genoemde functietypes is berekend hoeveel verkeer de nieuwe functie aantrekt. In de nieuwe situatie heeft het woonwarenhuis een omvang van 9.700 m² bvo.

De verkeersgeneratie voor de nieuwe winkelfunctie bedraagt 946 mvt/etmaal. De huidige (planologische) verkeersgeneratie bedraagt 338 mvt/etmaal. De netto verkeerstoename na de functiewijziging bedraagt derhalve 607 mvt/etmaal. Uitgangspunten en uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

De toename van de verkeersgeneratie van het nieuwe pand bedraagt 607 mvt/etmaal. Dit is onderverdeeld in afgerond 304 aankomende en 304 vertrekkende ritten. De aankomende ritten rijden allen binnen via de rechtstreekse afrit vanaf Ekkersrijt 10.000. De verwachting is dat de helft van de bezoekers na vertrek andere bestemmingen bezoeken op Ekkersrijt en via de achteruitgang naar Ekkersrijt 4.500, 4.400 en 4.000 rijden om vervolgens te vertrekken via Ekkersrijt 6.000 en 10.000. De andere helft van de bezoekers zal via de uitrit op Ekkersrijt 4.000 – 10.000 naar de A50 rijden. Deze toename in verkeersstromen zijn hieronder weergegeven:



Figuur 5.1: Toename verkeersstromen na realisatie planlocatie

Bij het beschouwen van de verkeerscapaciteit zijn binnen de bebouwde kom kruispunten maatgevend. De totale belasting op het kruispunt Ekkersrijt 10.000 – 4.000 is in 2030: 27.404 mvt/etmaal. Een kruispunt van dergelijke omvang (met op de hoofdrichting 3- 4 opstelstroken en op de zijrichtingen 2 opstelvakken) heeft een capaciteit van circa 35.000 mvt/etmaal. De aanliggende infra heeft dus nog ruimschoots voldoende capaciteit om de relatief beperkte verkeersgroei op te vangen.

Conclusie

De capaciteit van de omliggende wegen is toereikend om de verkeersgroei voldoende vlot en veilig te verwerken.

5.1.2 Parkeren

De gemeente Son en Breugel hanteert de parkeerkencijfers van het CROW. Ten aanzien van de keuze voor het parkeerkencijfer komt de functieomschrijving van de functie 'Woonwarenhuis' overeen met de beoogde winkelactiviteiten. De landelijk geldende CROW parkeernorm ligt voor deze locatie op minimaal 1,7 parkeerplaats / 100 m²bvo.

De bruto vloeroppervlakte van de nieuwe winkels bedraagt 9.700 m² bvo. Dit betekent dat voor dit initiatief de parkeerbehoefte 165 parkeerplaatsen bedraagt. In het ontwerp van de planlocatie zijn 168 parkeerplaatsen opgenomen. Met de aanleg van 168 nieuwe parkeerplaatsen wordt aan de parkeerbehoefte voldaan inclusief de 3 parkeerplaatsen aan de parallelweg van Ekkersrijt 4.600 die verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling.

Onderbouwing parkeernorm

Het CROW geeft een bandbreedte aan bij de parkeernormen (minimum en maximum). De minimale parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaats / 100 m²bvo, de maximale parkeernorm is 2,2 parkeerplaats / 100 m²bvo. In dit geval is gekozen voor de minimale parkeernormen. Het CROW geeft aan dat lokale omstandigheden aanwezig kunnen zijn die hier aanleiding voor geven. Het beleid van de gemeente Son en Breugel is dat bij ontwikkelingen, mits dit in alle redelijkheid mogelijk is, de initiatiefnemer dient te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Belangrijke aspecten voor het toepassen van een minimale parkeernorm is de aanwezigheid van goede fietsroutes (zoals de SlowLane voor de deur van de planlocatie) en goed openbaar vervoer. Op loopafstand van de locatie liggen haltevoorzieningen voor openbaar vervoer (buslijn 21 van en naar Son en Breugel (halfuurdienst) en lijn 406 van en naar NS-station Eindhoven (halfuurdienst), zie lijnenkaart in de bijlage). Openbaar vervoer is met name voor werknemers en 'funshoppers' een goed alternatief voor de auto.

Bevoorrading

Naast realisatie van de planlocatie zal de bevoorrading van de winkels onder het pand plaatsvinden en via de rechtstreekse afrit vanaf Ekkersrijt 10.000 afgewikkeld worden. Het wegrijden van de vrachtwagens vindt plaats via Ekkersrijt 4.600 – 4.500 – 4.400 – 6.000 – 10.000.

Conclusie

De parkeerbehoefte bedraagt 165 parkeerplaatsen en er verdwijnen 3 parkeerplaatsen door de ontwikkeling. De 168 nieuwe parkeerplaatsen zijn voldoende om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

5.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten.

Doorwerking plangebied

Voor dit plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige quickscan is opgenomen in de bijlagen.

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde:

- ten aanzien van broedvogels dient het verwijderen van het opgaand groen en het buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Aanbevelingen

De te slopen gebouwen bieden in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuis-kasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Figuur 5.2: Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

In figuur 5.2 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

5.3 Archeologie

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit archeologisch onderzoek is de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing ten behoeve nieuwbouw (winkels) met daarbij 168 parkeerplaatsen. De diepte van de toekomstige verstoring is niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot tenminste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld reiken. Het westelijk deel van de onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Son en Breugel in een zone met de Waarde – Archeologie 1: archeologisch waardevol gebied A. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10 m². Het oostelijk deel van de onderzoekslocatie ligt in een zone met Waarde – Archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter onder maaiveld. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlagen.

Doorwerking plangebied

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de hoge bruine enkeerdgronden, zoals verwacht op basis van het bureauonderzoek, aanwezig zijn binnen het plangebied. Een uitzondering hierop is boring 2 waarbij er geen antropogeen dek van tenminste 50 centimeter meer aanwezig is, en dus in feite niet van een hoge enkeerdgrond gesproken kan worden.

De geomorfologische situatie kan op basis van het verkennend booronderzoek niet bepaald worden. Wel is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond uit matig tot sterk siltig matig fijn dekzand (Laagpakket van Wierden binnen Formatie van Boxtel) bestaat. Het dekzand bevindt zich op gemiddelde diepte van 14,35 tot 15,31 meter +NAP.

De bodemopbouw zijn is in enige mate aangetast in alle boringen. Er werd geen oorspronkelijke (podzol)bodem meer aangetroffen. Deze zal zijn opgenomen in de later gevormde eerdlaag. Dit hoeft echter niets te zeggen over de eventueel aanwezige archeologische resten. De afwezigheid van sporen van een podzolbodem kan erop duiden dat deze of zich nooit heeft gevormd of is opgenomen in het bovenliggende pakket bij de eerste bewerkingen ervan. Dit betekent dat de top van het dekzand, en daarmee het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen indien deze aanwezig geweest zijn alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. De verwachting voor deze periode wordt om deze reden bijgesteld van hoog naar laag.

Voor de periode neolithicum – nieuwe tijd blijft op basis van een intact boorprofiel de verwachting hoog en middelhoog gehandhaafd. Dergelijke resten zijn robuuster van aard en kunnen zich dieper hebben ingegraven (greppels, kuilen en waterputten).

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de in het bureauonderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. Hierdoor kunnen eventueel nog archeologische resten worden aangetroffen. De archeologische verwachting

middelhoog voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen en hoog voor de periode late middeleeuwen - nieuwe tijd wordt hier dan ook gehandhaafd. De archeologische verwachting op het aangetroffen van resten uit de periode laat-paleolithicum – mesolithicum wordt voor het gehele plangebied bijgesteld naar laag.

Eventueel aanwezige archeologische resten worden vanaf 90 centimeter onder maaiveld verwacht. Indien de bodemingrepen dieper dan 70 centimeter onder maaiveld reiken (een bufferzone van 20 centimeter in acht nemend) wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Son en Breugel).

5.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in het rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlagen. In deze paragraaf is een korte samenvatting van het wateronderzoek gegeven.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van de gewenste ontwikkeling is geen grondwateroverlast aanwezig of te verwachten door de hogere ligging. Bij de nieuwbouw is geen kelder gepland. De GHG is op ca. 1,5 meter beneden maaiveld te verwachten. Door het aanhouden van een begane grondniveau zoals bestaand (ca. 16 meter +NAP) is geen instroom te verwachten en wordt derhalve voldaan aan de benodigde drooglegging.

Zover bekend is het bestaande pand aangesloten op een gescheiden rioolstelsel onder de Ekkersrijt. Bij de voorgenomen nieuwbouw zal de riolering aangesloten worden op het gescheiden rioolstelsel. Gezien het bestaand gebruik als kantoor-/industrie pand en het toekomstig gebruik als winkelruimte is geen toename aan afvalwater bij het planvoornemen te verwachten.

Het toekomstig afvalwater zal via een gescheiden stelsel op eigen terrein afgevoerd worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Een wijziging aan de rioolaansluiting zal ten tijde bij de gemeente Son en Breugel aangevraagd worden.

Het plangebied is momenteel grotendeels verhard (bedrijfspan en omliggende verharding) en aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieu hygiënische maatregelen worden getroffen. De drooglegging en verwachte bodemopbouw laat (beperkte, voornamelijk) horizontale verspreiding van water in de bodem toe.

Op basis van de concepttekening neemt het verhard oppervlak toe met ca. 670 m². Vanuit het waterschap is er geen verplichting tot de aanleg van een compensatie bij de afvoer van verhard oppervlak. Conform het gemeentelijk beleid dient de ontwikkeling waar mogelijk klimaatbestendig ontwikkeld te worden waardoor compensatie benodigd is. De minimaal benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen bedraagt ca. 40 m³ ter compensatie van de toename. Voor een klimaatbestendige herontwikkeling dient ter plaatse ca. 309 m³ hemelwater geborgen te worden (bui van 60 mm).

Binnen het plangebied is voornamelijk ondergronds ruimte aanwezig zodat geen versnelde afvoer uit het plangebied te verwachten is. De eenvoudigste verwerking betreft de combinatie van een groene inpassing met een hemelwaterriool waarin de benodigde 40 m³ hemelwater geborgen wordt. Hiervoor is ruimte aanwezig.

Indien vanuit de gemeente vereist dat ondanks de bestaande verharding het gehele verhard oppervlak op eigen terrein geborgd dient te worden, vraagt dit hogere investeringskosten omdat dit alleen middels een groendak en/of een grotere ondergrondse voorziening (waterkelder, krattenveld, etc.) ingepast kan worden.

Binnen het plangebied is voornamelijk ondergronds ruimte aanwezig. Door de aanleg van een hemelwatervoorziening is geen versnelde afvoer uit het plangebied te verwachten. Door het aanhouden van eenzelfde vloerpeil als het bestaand (ca. 16 m +NAP) is geen instroom te verwachten en is geen wateroverlast te verwachten bij of door de voorgenumen planontwikkeling.

Bij de verdere planuitwerking dient de uiteindelijke hemelwatervoorziening opgenomen te zijn in het bouwplan geschikt voor het definitief verhard oppervlak. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen naar het openbaar gebied bij gebrek aan andere mogelijkheden.

5.5 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal is in de bovengrond van boring 10 een spoor baksteen waargenomen. In de bovengrond van boring 11, ter plaatse van drie parkeerplaatsen aan de Ekkersrijt zijn bijmengingen met baksteen en betongranulaat waargenomen (funderingspakket). De locatie wordt als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten zijn. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieu hygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (wooncentrum met parkeerplaatsen).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁶

Richtafstandenlijsten

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

De VNG richtafstanden gelden vanaf het bedrijf tot woningen in een "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen etc. is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de (indicatieve) afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel(s)

⁶ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

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

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

Figuur 5.3: Bedrijven en milieuzonering

De dichtstbijzijnde bedrijfswoning is gelegen op circa 175 meter. Omdat de afstand van de woningen tot de initiatieflocatie meer dan 30 meter bedraagt kan geconcludeerd worden dat het onderhavige initiatief het leefklimaat van de aanwezige woningen in de directe omgeving niet belemmert.

Doorwerking plangebied

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

5.7 Akoestiek

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

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

Het plangebied bevat geen geluidgevoelige functies en daarmee gelijk te stellen functies. Het plangebied ligt op de centrale ontsluitingsweg van Ekkersrijt met een ruim profiel. Aangezien de omgeving van het plangebied overwegend bestaat uit bedrijven en perifere detailhandelfuncties (geen geluidgevoelige gebouwen) heeft de beperkte toename van het verkeer als gevolg van dit plan geen invloed op het woon, leef en ondernemersklimaat van de omgeving. De dichtstbijzijnde bedrijfswoning is gelegen op circa 175 meter van het plangebied, ook dit heeft geen invloed op het woon, leef en ondernemersklimaat van de omgeving. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en heeft dan ook niet plaatsgevonden. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is

primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

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

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

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		607
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.4: NIBM rekentool

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig plan is uitgegaan van een verwachte toename van 607 voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag en het aandeel vrachtverkeer bedraagt 2%, zie paragraaf 5.1. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekende mate is, zie onderstaand figuur.

Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de normen uit de Wet milieubeheer niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transport het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).



Figuur 5.5: Ligging plangebied (blauw) en Imperial(rood)

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het bedrijf Imperial Chemical Logistics B.V. Daarom is een risicoberekening uitgevoerd om de effecten van het initiatief op de externe veiligheids-situatie inzichtelijk te maken. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlagen. In deze paragraaf wordt enkel de conclusie uitgelicht.

Het plaatsgebonden risico neemt, als gevolg van de nieuwe rekenmethodiek, zeer beperkt toe maar blijft binnen de inrichtingsgrens. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden van het Bevi voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico neemt niet toe als gevolg van de beoogde ontwikkeling en ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde. De volledige berekening van het groepsrisico is opgenomen in bijlage 6.

5.10 Stikstofdepositie

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfases en gebruiksfasen geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen is de volledige rapportage ten behoeve van de AERIUS-berekening opgenomen. In deze paragraaf wordt de invoer kort toegelicht.

Aanlegfase

Bij de sloop van de bestaande opstallen, de realisatie van de perifere- en grootschalige detailhandel en de aanleg van het terrein wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

(Mobiele) werktuigen

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van opstallen, de bouw van een grootschalig bedrijfspand en de aanleg van de gronden daar omheen, gebaseerd op informatie uit eerdere berekeningen. Zie hiervoor onderstaande tabel en bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Figuur 5.6: Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draai-uren	Totale emissie NOx (kg/j)
Mobiele hijskraan	2014	Diesel	210	61	800	73,79
Laadschop	2012	Diesel	100	55	800	138,04
Graafmachine	2012	Diesel	60	69	800	76,84
Betonstorter	2014	Diesel	200	69	100	11,04
Verreikers	2014	Diesel	250	84	200	30,24
Ruw terrein heftrucks	2013	Diesel	50	74	200	23,68
Trilplaat	2002	Benzine	10	40	200	0,83

Verkeer sloop, bouw en aanleg

Ten behoeve van sloop, bouw en aanleg vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. De totale verkeersgeneratie is weergegeven in navolgende tabel. De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Tevens is rekening gehouden met het stationair draaien van de voertuigen.

Figuur 5.7: Bouwverkeer aanlegfase

Verkeersbewegingen bouwverkeer	Totale verkeersgeneratie
Bedrijfsbusjes (licht verkeer)	30 p/etmaal
Aan- en afvoer materialen (middelzwaar vrachtverkeer)	300 p/jaar
Betonmixer of zwaar transport (zwaar vrachtverkeer)	450 p/jaar

Gebruiksphase

Het planvoornemen, bestaande uit de realisatie van periferieën grootschalige detailhandel, wordt gasloos opgeleverd en zorgt dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkeersmemo opgesteld, voor meer informatie zie de onderzoeksbijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de in CROW publicatie 381 (Toekomstig bestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen, d.d. dec 2018) genoemde functietypes is berekend hoeveel verkeer de nieuwe functie aantrekt. In de nieuwe situatie hebben de nieuwe winkels een omvang van 9.700 m². De verkeersgeneratie voor de nieuwe winkelfuncties bedraagt 946 mvt/etmaal. Voor de volledigheid zijn ook 2 zware vrachtbewegingen meegenomen per week (bewegingen voor bijvoorbeeld een vuilniswagen) en de verkeersbewegingen in de parkeergarage (stationair draaien van de motorvoertuigbewegingen).

De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd per deelgebied, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Twee berekeningen uitgevoerd voor de gebruiksfase

Er zijn twee berekeningen van de gebruiksfase uitgevoerd. De reden hiervan is dat in de AERIUS-calculator de emissies van het wegverkeer (een lijnbron) worden afgebroken vanaf 5 kilometer afstand. Er wordt dus geen depositie berekend op natuurgebieden die verder liggen dan 5 kilometer. In dit geval is hiervan sprake. Om deze fout te ondervangen is een extra berekening gedaan waarbij fictieve rekenpunten zijn opgenomen in zuidelijke, westelijke, noordelijke en oostelijke richting vanaf het projectgebied. De puntbronnen liggen op circa 4 kilometer afstand. Uit de berekening blijkt dat ook bij deze rekenpunten een depositie ontstaat van 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee kan worden gesteld dat ook op grotere afstand (11 kilometer) de depositie 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen.

Doorwerking plangebied

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel ten tijde van de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

5.11 Aanmeldingsnotitie M.E.R.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In het plangebied wordt de realisatie van een PDV mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling valt onder de activiteit D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om een activiteit die betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Conclusie is dat geen milieueffectrapportage wordt vereist.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Toelichting op de regels en verbeelding

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

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

Bestemming Detailhandel – Perifeer

Voor onderhavig plan geldt de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor perifere detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, meubelen en woninginrichting. Tevens is ondergeschikte horeca, tot een maximum brutovloeroppervlakte van 150 m² toegestaan. Het brutovloeroppervlakte van de hiervoor genoemde functies mag maximaal 9700 m²

bedragen. Verder zijn ondergeschikte kantoorruimte, opslag en uitstalling, (ontsluitings)wegen en paden, (on)gebouwde parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Bouwpercelen mogen binnen deze bestemming niet minder bedragen dan 1000m², waarbij het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse is aangegeven op de verbeelding. Het bebouwingspercentage mag niet minder bedragen dan 50%.

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

Binnen deze bestemming is opslag en uitstalling uitsluitend toegestaan binnen de bebouwing.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 10 m². In de planregels is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: onder voorwaarden is ondergronds bouwen toegestaan. Daarnaast is een regeling opgenomen over bestaande maten, zodat wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk II - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.
- Algemene gebruiksregels: onder gebruik in strijd met de aan de gronden en bebouwing gegeven bestemming wordt in ieder geval verstaan: bewoning en seksinrichtingen..
- Algemene aanduidingsregels: hierin worden regels gegeven voor gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen.

- Overige regels: hierin worden regels gesteld voor parkeren en laad- en losmogelijkheden. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van beide aspecten bij omgevingsvergunning afwijken van de regels. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.1.1 Wettelijk (voor)overleg

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

7.1.2 Ontwerp bestemmingsplan en vaststelling

De voorbereiding van het bestemmingsplan vindt plaats met toepassing van de zogenaamde gemeentelijk coördinatieregeling. Dat betekent dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht en genomen worden in één besluitvormingstraject. Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met de ontwerp omgevingsvergunning) conform artikel 3.31, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van <.....> tot en met <.....> voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is <zienswijzen>

.

De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in de zienswijzennotitie, die als separate bijlage is opgenomen. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op <.....> is het bestemmingsplan 'Entree van Ekkersrijt' vastgesteld door de gemeenteraad.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

