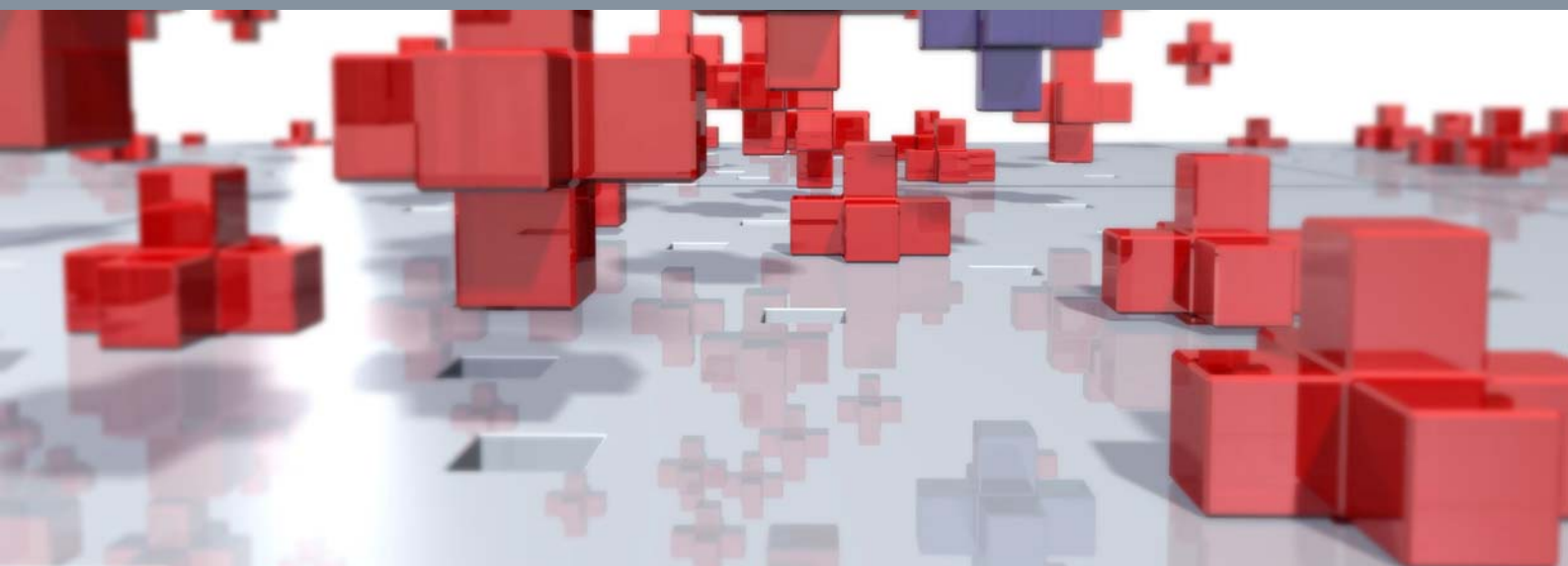


Bestemmingsplan; wijzigingsplan EKKERSRIJT; SATURN

Gemeente Son en Breugel

Ontwerp



Bestemmingsplan; wijzigingsplan EKKERSRIJT; SATURN

Gemeente Son en Breugel

Ontwerp

Rapportnummer:	211X05465.067709_1_3
Idn:	NL.IMRO.0848. BPW703EKKERSRIJT.ON01
Datum:	11 november 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Kreewinkel, H. Sentjes
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Grietje Pepping, Niels Spierings
Concept:	28 september 2011
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	11 nvoember 2011
Vaststelling:	-
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, Saturn, Ekkersrijt, gemeente Son en Breugel
Bron foto kaft:	BRO, Abstract 3
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
2. PLANOPZET	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Vigerende bestemmingsplan	7
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	12
3. BESTAAND BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nota Ruimte	13
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2 Verordening Ruimte	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Masterplan Ekkersrijt	17
3.3.2 Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010	18
4. VERANTWOORDING	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Flora en fauna	21
4.3 Archeologie	25
4.4 Waterparagraaf	28
4.5 Bodem	30
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Akoestiek	33
4.8 Luchtkwaliteit	33
4.9 Externe veiligheid	34
4.10 Distributie planologisch onderzoek	37
4.11 Verkeer en parkeren	39

5. JURIDISCHE PLANOPZET	43
5.1 Wijzigingsplan	43
5.2 Toelichting op de regels en kaart	44
 6. UITVOERBAARHEID	 47
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	47
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	47
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Distributie planologisch onderzoek	
Bijlage 2: Berekening verkeersgeneratie	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Herberekening groepsrisico	

1. INLEIDING

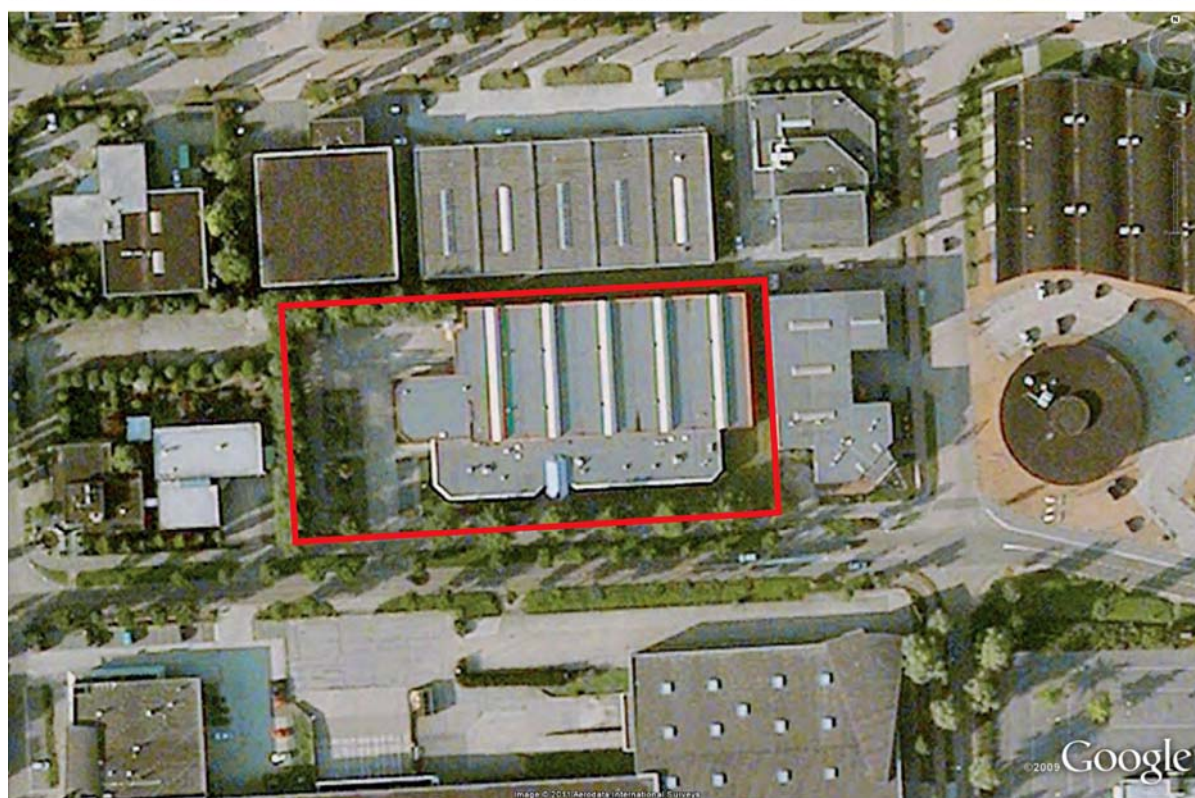
1.1 Aanleiding

De Media-Saturn Holding is voor haar elektronicaformule Saturn voornemens een nieuwe vestiging te openen op bedrijventerrein (woonboulevard) Ekkersrijt te Son en Breugel. De beoogde locatie betreft het voormalige Makita-pand aan Ekkersrijt 4086. Bouwontwikkeling Jongen BV heeft het voornemen het bestaande pand aan te slopen en te herbouwen ten behoeve van de vestiging van een elektronicawinkel. Op het pand rust momenteel de bestemming bedrijfsruimte met kantoren.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders zoals neergelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 27.2 (wro-zone - wijzigingsgebied - 2) van het moederplan. De gemeente heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan en het gemeentebestuur wil toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied (Ekkersrijt 4086) is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt in Son, gemeente Son en Breugel (zie figuur 1.1) en grenst direct aan winkelboulevard Ekkersrijt ten oosten van het plangebied. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Son en Breugel, sectie B, nummer W.2375.



— = Plangrens

Figuur 1.1

2. PLANOPZET

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Op het perceel bevindt zich een leegstaand bedrijfspand, bestaande uit twee bouwlagen. Het pand heeft een vrij armoedige uitstraling en ligt verscholen achter een bomenrij. Het perceel is daarnaast grotendeels verhard ten behoeve van parkeren. Tevens zijn er een aantal groenvoorzieningen gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw en op de parkeerplaats.



Figuur 2.1: Bestaande situatie

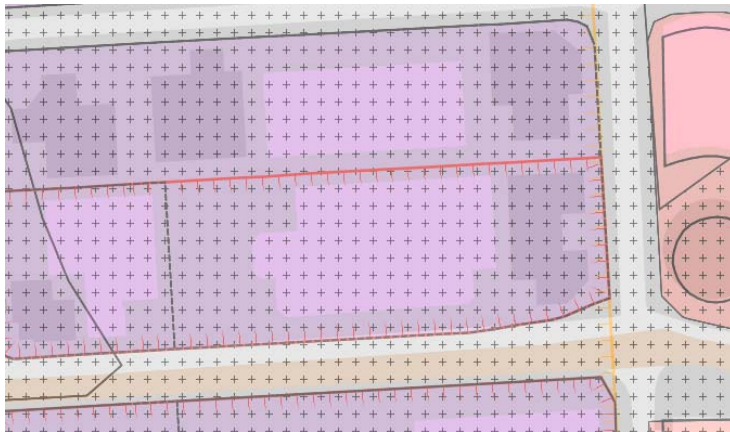
Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein Ekkersrijt, ten noorden van Eindhoven in de gemeente Son en Breugel. Het bedrijventerrein beslaat ruim 240 hectare en wordt aan de zuidzijde begrensd door de A50, in het noorden door het Wilhelminakanaal in het oosten door de kanaalstraat. De bedrijfsactiviteiten van het gebied concentreren zich op drie thema's: het Science Park (high-tech), het Multimedia Park en het Meubelplein. Het plangebied is gelegen binnen de themazone 'Meubelplein'. Het Meubelplein is een centraal op het bedrijventerrein gelegen winkelboulevard met een eigen, consumentgericht karakter. Deze winkelboulevard biedt on-

der meer onderdak aan de Ikea, verschillende bouwmarkten en woonwinkels. De komende jaren wordt er flink geïnvesteerd in de opwaardering en uitbreiding van winkelboulevard Ekkersrijt.

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 mei 2011. Op het moment dat onderhavig wijzigingsplan als ontwerp ter inzage ligt loopt er een beroepsprocedure tegen (onderdelen van het) bestemmingsplan 'Ekkersrijt'. Bestemmingsplan 'Ekkersrijt' is derhalve nog niet onherroepelijk, maar wel in werking getreden. Derhalve kan onderhavig wijzigingsplan vastgesteld worden.

Het plangebied heeft in het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein-2' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor het onderhavige plangebied opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijventerrein-2' naar 'Detailhandel – Perifeer'.



Figuur 2.2: Bestemmingsplankaart

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

De visie van de gemeente Son en Breugel is het uitbreiden van de meubelboulevard in westelijke richting, waar onder meer het onderhavige plangebied is gesitueerd. Deze ontwikkeling is geschetst in het Masterplan Ekkersrijt. Hierin is beschreven dat deze 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 moederplan aan de betreffende gronden geen directe bestemming voor perifere detailhandel toegekend, maar is er wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze manier kan uitbreiding van de winkelboulevard middels een wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' heeft de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' te wijzigen in de bestemming '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.

Conclusie

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

2.3 Toekomstige situatie

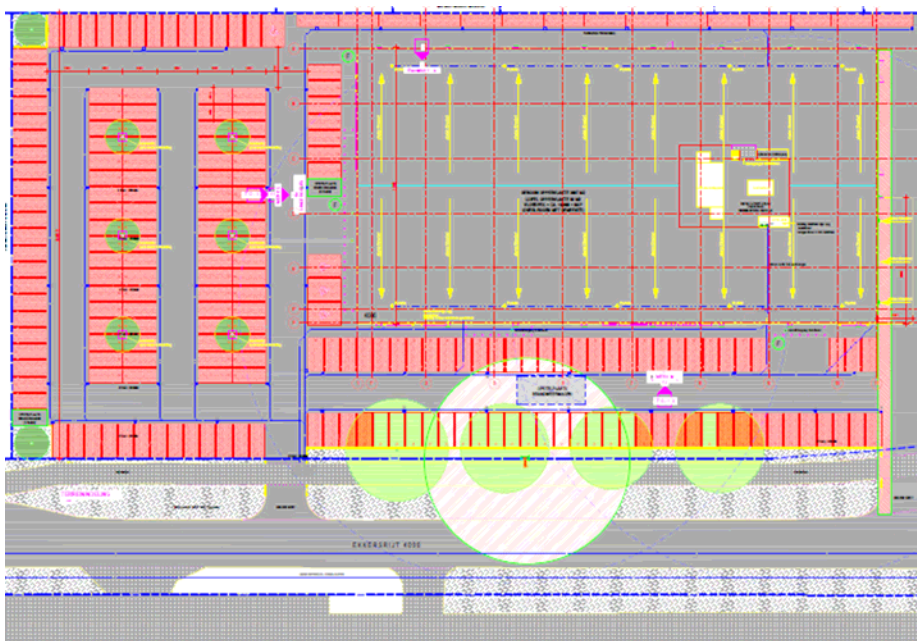
De eigenaar van het pand aan Ekkersrijt 4086 heeft het voornemen het bestaande pand te slopen en vervolgens te herbouwen. De nieuwbouw herbergt ruim 4.110 m² winkelruimte (vvo) ten behoeve van een vestiging van een elektronicazaak. Op basis van het Distributie Planologisch Onderzoek¹ worden 15.000 tot 20.000 bezoekers per week verwacht.

Het te bouwen bedrijfspand heeft twee verdiepingen die elk ongeveer 2800 m² tellen. De bouwhoogte bedraagt ruim 12 meter, dat is inclusief technische ruimten op het dak, de goothoogte bedraagt 10 meter. Het betreft een rechthoekig bouwwerk, met een gedeeltelijk terugvallende gevel aan de voorzijde en de linker zijgevel. De linker zijgevel (grenzend aan het parkeerterrein) van het pand heeft een open karakter, waarbij gebruik wordt gemaakt van forse raampartijen. Tevens bevindt zich aan deze zijde de entree van het gebouw. Ook de voorgevel van het gebouw is deels transparant met terugvallende gevelelementen. Naast grote raampartijen wordt er in deze gevels gebruik gemaakt van antracietkleurige dan wel zwarte gevelbekleding, aangescherpt met bescheiden oranje details.

¹ Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011.

Parkeren

De footprint van de toekomstige bebouwing is kleiner ten opzichte van de huidige bebouwing, dat betekent dat er meer ruimte voor parkeren ontstaat. In de nieuwe situatie worden er in totaal 214 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 2.3: Plattegrond toekomstige situatie



Figuur 2.4: Nieuwe situatie

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de voorwaarden, behorende bij de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze vermeld zijn in artikel 27.2 van het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' en in paragraaf 2.2 opgesomd staan. Hierna zal per voorwaarde nader worden ingegaan op deze toetsing.

- a. *Er wordt in het wijzigingsgebied in totaal maximaal 1 zelfstandige horecavestiging toegelaten, ten dienste van de meubelboulevard.*

In onderhavige ontwikkeling is niet voorzien in een zelfstandige horecavestiging. Derhalve wordt voldaan aan het gestelde maximum.

- 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.*

In onderhavige ontwikkeling is niet voorzien in een sportzaak. Derhalve is deze voorwaarden niet van toepassing op onderhavig plan.

- c. *De uitbreidingsbehoefte dient middels een distributieplanologisch onderzoek te worden aangetoond.*

Het distributieplanologisch onderzoek is uitgevoerd². Hieruit blijkt dat de vestiging van Saturn distributief haalbaar is en draagt bij aan de gewenste versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt. Tevens sluit de betreffende locatie goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein. De vestiging van Saturn is een solitaire ontwikkeling op het perceel Ekkersrijt 4086. Door deze solitaire vestiging is er sprake van een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid, die ruimtelijk past in het straatbeeld. In aanvulling daarop bewerkstelligt de optimale indeling (metrage en verdeling van de metrage) een economisch verantwoorde exploitatie. Daarnaast zijn op het plangebied meer dan 200 parkeerplaatsen aanwezig, waardoor parkeren op eigen terrein gewaarborgd wordt (zie paragraaf 4.11).

- d. *De bebouwing dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.*

Het bestaande pand zal worden gesloopt, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. De voorste bouwvlakgrens ligt gelijk met de voorste bouwvlakgrens van het perceel aan de oostzijde van het plangebied. De daadwerkelijke bebouwing wordt iets terug gelegd. Dit zorgt voor meer ruimtelijkheid in het straatbeeld. De maximale bouwhoogte blijft, zoals in het vigerend plan, 15 meter. De feitelijke hoogte van de geplande bebouwing bedraagt 12 meter. De maximale bouwhoogtes van nabij gelegen gebouwen varieert tussen de 15 en 20 meter. Derhalve sluit de maximum toegestane bouwhoogte en feitelijke bouwhoogte aan bij de omgeving.

² Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte³ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

³ De Nota Ruimte is formeel op 27 februari 2006 in werking getreden.

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.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, aangeboden aan de Tweede Kamer op 14 juni 2011) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie wordt aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de in paragraaf 3.2.1 genoemde Nota Ruimte. Met de SVIR krijgen provincies en gemeentes meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De vaststelling van de SVIR vindt naar verwachting plaats in het najaar van 2011.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

- regionale contrasten;
- een vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De inhoud van de provinciale structuurvisie is doorvertaald naar de Verordening Ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 8 maart 2011 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

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

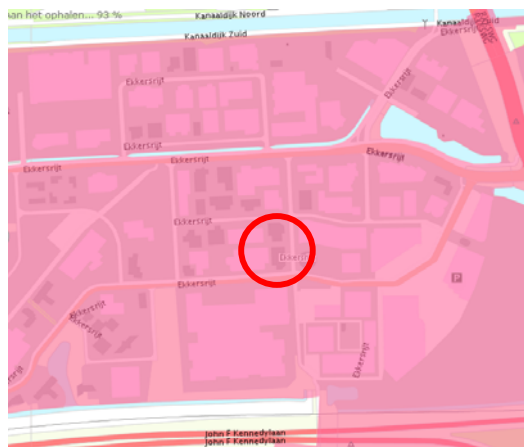
De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie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

Fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);

Fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

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



Figuur 3.1: Bestaand stedelijk gebied

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

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling voorziet in het slopen en herbouwen van een bestaand bedrijfspand. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

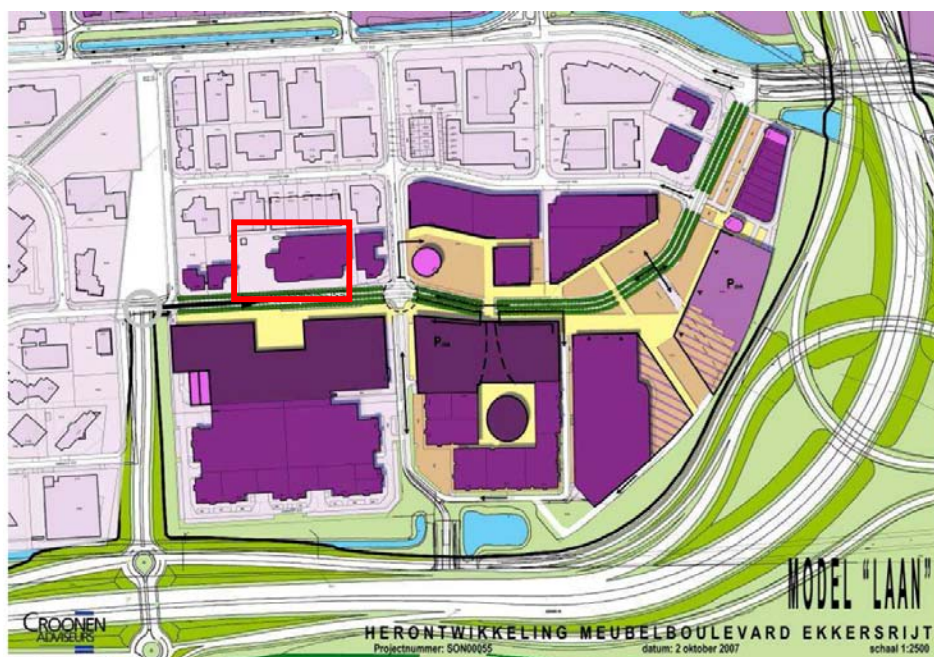
3.3.1 Masterplan Ekkersrijt

In het Masterplan Ekkersrijt is aangegeven dat Meubelboulevard Ekkersrijt de potentie heeft om uit te groeien tot het home & livingcentrum van Brabant. De geplande herontwikkeling van het meubelplein kan daarbij als een magneet werken. Bij de groei naar een bovenregionale meubelboulevard dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van zowel het aanbod, de ruimtelijke omgeving als het verblijfsklimaat op de boulevard.

Door middel van distributieplanologisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt welke invulling het label 'home & living' moet krijgen om de kwaliteit van het aanbod te behouden en te vergroten. Naar aanleiding hiervan is door de gemeente Son en Breugel en het Industrieschap Ekkersrijt gekozen voor een verdere ontwikkeling op het gebied van woninginrichting en doe-het-zelf, uitgebreid met de branche electro. Daarnaast is het gewenst om het aanbod te versterken met ondersteunende horeca.

De Meubelboulevard heeft zich de afgelopen decennia ad hoc en fasegewijs ontwikkeld. Hierdoor is een gefragmenteerd winkelgebied ontstaan zonder eenduidige uitstraling en met een individueel ingericht verblijfsgebied. Dit gekoppeld aan de langzame veroudering van de Meubelboulevard en de ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, vraagt om nieuwe impulsen in het gebied om de aantrekkingskracht van Ekkersrijt te kunnen handhaven en verder te versterken. Dit betekent herontwikkeling van de bestaande winkelpanden en een mogelijk uitbreiding in westelijke richting.

Als uitvloeisel van het Masterplan is in het vigerende bestemmingsplan 'Ekkersrijt' een ruimtelijke visie ontwikkeld, teneinde meer samenhang en een hogere ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Daarbij wordt de Meubelboulevard gezien als kralenketting, waarvan elke 'kraal' meerwaarde heeft voor het totaal. De kracht van het totaal wordt bepaald door de kwaliteit van de zwakste schakel. Als toekomstvisie is gekozen voor het 'Model Laan', die leidend is voor het herinrichtingsplan van de openbare ruimte van de Meubelboulevard.



Figuur 3.2: Model Laan

Uit bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat het onderhavige initiatief binnen de kaders van de ruimtelijke visie valt, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

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 het Masterplan Ekkersrijt.

3.3.2 Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010

De nota economische beleid Son en Breugel 2007-2010 "Resultaten in het vizier" geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente tot 2010 met een doorkijk naar 2015. De visie is vertaald in strategische doelstellingen en aan deze doelstellingen zijn concrete acties benoemd in het actieprogramma voor de periode 2007 tot 2010. Tenslotte is er aandacht voor zowel monitoring, evaluatie als bijsturing.

De strategische visie in de economische beleidsnota concentreert zich op 4 aandachtsgebieden:

- Bedrijvigheid binnengebied van Son en Breugel
- Ekkersrijt
- Agrarische sector
- Recreatie en toerisme.

Voor Ekkersrijt zijn een aantal doelstellingen geformuleerd in het economisch beleidsplan. Voor het meubelplein is een visie ontwikkeld over de ontwikkelingsmogelijkheden van het home & livingcenter. Deze visie vormt een ontwikkelingskader waarbij de nadruk ligt op de kwalitatieve ontwikkelingsmogelijkheden. Het doel is om Meubelplein Ekkersrijt verder te ontwikkelen tot hét woonthemapcentrum van Noord Brabant en Noord Limburg. Om te dit bereiken is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve impuls nodig. De (naams-)bekendheid van Meubelplein is groot maar verdient ook de komende jaren extra aandacht. Herontwikkeling staat daarom hoog op de agenda.

Conclusie

De Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010 doet specifieke uitspraken over de toekomstige ontwikkeling van het meubelplein Ekkersrijt. De gemeente acht het wenselijk dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve impulsen nodig zijn. Verbreiding is daarbij een van de uitgangspunten. De onderhavige ontwikkeling komt hier aan tegemoet. De vestiging van Saturn is namelijk niet alleen een kwantitatieve impuls voor het meubelplein - er worden extra vierkante meters winkeloppervlak toegevoegd - maar is tevens een kwalitatieve impuls. Er is momenteel namelijk nog geen elektronicazaak op Ekkersrijt gevestigd. Door de toevoeging van Saturn vindt een verbreding van het winkelaanbod plaats. Daarmee draagt het onderhavige plan bij aan de doelstellingen zoals geformuleerd in het economisch beleid van de gemeente Son en Breugel.

4. VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Bij besluit van 26 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Son en Breugel het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' vastgesteld. In dat bestemmingsplan, is gemotiveerd dat het plan passend wordt geacht binnen de verschillende beleidsmatige en milieuhygiënische aspecten. Onderhavige ontwikkeling past niet direct binnen dit bestemmingsplan en wordt derhalve middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Met onderhavig wijzigingsplan wijzigt de bestemming van gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-2' in 'Detailhandel - Perifeer'. In dit hoofdstuk komen de milieuhygiënische aspecten aan bod voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming

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

Natuurbeschermingswet

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

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Methode van toetsing

In de quick-scan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 26 september 2011 een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is

gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Dit wordt meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Resultaten natuuronderzoek

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt geheel omsloten door de bedrijven van het Meubelplein Ekkersrijt. Aan de zuidzijde van het terrein zijn twee parallelle bomenlanen aanwezig. In het westelijke deel van het plangebied zijn enkele opgaande beplantingen aanwezig (op en rondom de parkeerplaats).

Natuurbeschermingswet

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

Planologisch beschermde natuurwaarden

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Op ongeveer 350 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als EHS. Het plangebied zelf ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze is vastgesteld in de Verordening Ruimte fase 2 van de Provincie Noord-Brabant. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Flora en fauna

In het plangebied zijn weinig groene elementen aanwezig. Enkel de bomenlaan aan de zuidzijde van het plangebied heeft een ecologische waarde. Door de ruimtelijke ontwikkeling zal deze bomenlaan niet aangetast worden. Langs de randen van het terrein komen slechts algemene soorten voor. Voor grondgebonden beschermde zoogdieren heeft het plangebied door de huidige inrichting, verhardingen en bebouwingen geen waarde als leefgebied. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. In en rondom het plangebied zijn enkele holtes in de bomen waargenomen, echter deze holtes waren te open en daarmee niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De te slopen bebouwing is niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook vormt het plangebied zelf geen lijnstructuur waar als vliegroute door vleermuizen van gebruik gemaakt wordt. Er is geen reden voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar het voorkomen van

vleermuizen binnen het plangebied. Het voorkomen van vissen in het plangebied is uitgesloten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen is het plangebied vanwege de verhardingen en het afwezig zijn van schuilplaatsen niet geschikt als verblijfplaats. Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroepen redelijkerwijs niet te verwachten.

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009, worden door de inrichting niet verwacht binnen het plangebied. Vogelsoorten als Houtduif en Merel kunnen in de opgaande begroeiingen op en rondom het terrein tot broeden komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de aanwezige begroeiingen aan de zuid- en westzijde van het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Conclusie en advies

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten. Er is geen reden voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van broedende vogels, is het aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de opgaande begroeiingen rondom het plangebied te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op of rondom het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Door inachtneming van deze voorwaarde is het plan in overeenstemming met natuurwetgeving en natuurbeleid.

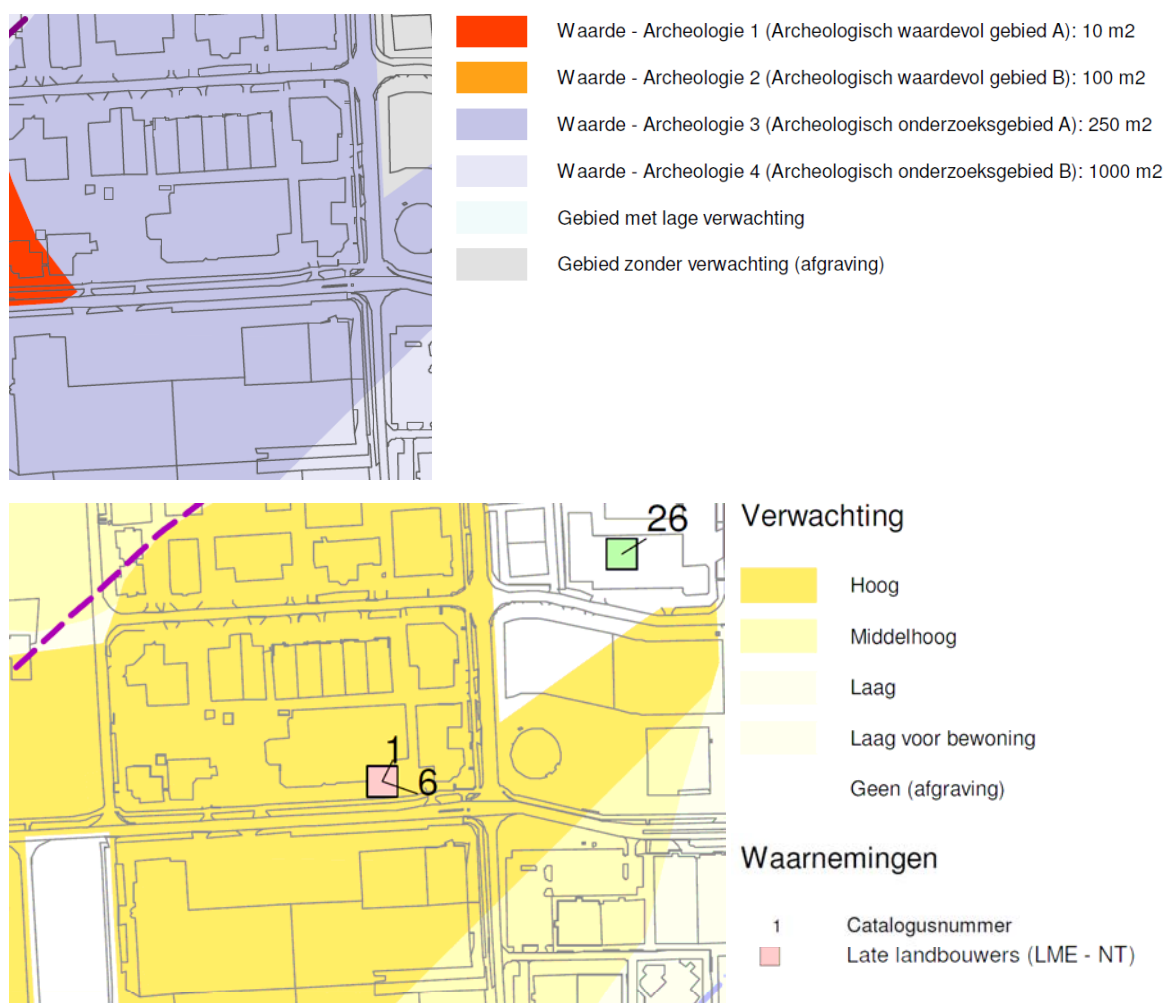
4.3 Archeologie

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

Archeologische beleidskaart Son en Breugel, selectiecriteria en planregels

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

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



Figuur 4.1: archeologische beleids- en verwachtingskaart

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel is het plan-gebied aangemerkt als 'archeologisch onderzoeksgebied A' (Waarde – Archeologie 3) (zie figuur 4.1). De onderzoeksgrens voor de categorie waarde – Archeologie 3 is vastgesteld op 250 m² met een maximale verstoringdiepte van 40 cm. Voor bodem-verstorende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht. Daarom is in het kader van het onderhavige plan een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd⁴. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan (Bijlage 3).

⁴ Een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Ekkersrijt 4086 te Son, gemeente Son en Breugel, 2011/370, door ARC d.d. 17 oktober 2011.

Conclusie en aanbevelingen

Tijdens het verkennende booronderzoek is dekzand op fluvioperiglaciaal afzettingen/ fluvio-eolische afzettingen uit het Laat/Midden-Pleniglaciaal aangetroffen. Van oorsprong waren op de onderzoekslocatie hoge enkeerdgronden aanwezig; deze zijn echter tot 15 à 40 cm in de C-horizont vergraven. Hierdoor is een eventueel vondstenniveau waarschijnlijk al grotendeels verdwenen. Diepere grondsporen kunnen nog wel aanwezig zijn. Omdat diepere grondsporen nog aanwezig kunnen zijn, blijft de hoge archeologische trefkans op grondsporen uit de periode Laat Paleolithicum–Nieuwe Tijd van kracht

Met betrekking tot de te slopen bebouwing kan worden gesteld dat, zolang de grondroerende werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de fundering, verder archeologisch onderzoek hiervoor niet nodig is, aangezien het bodemarchief ter plaatse van de fundering waarschijnlijk al is verstoord. Omdat diepere grondsporen nog wel aanwezig kunnen zijn en voor de nieuwbouw tot ca. 2,4 m –mv een kelder wordt gerealiseerd, wordt hiervoor een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden is goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel, om te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek noodzakelijk is. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft hoe dan ook van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Dubbelbestemming

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

4.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

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

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden. Ter plaatse van het plangebied kunnen in de ondergrond leemlagen voorkomen.

De grondwaterstanden in dit stedelijk gebied zijn niet gekarteerd. Nabij de projectlocatie bevindt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand zich op circa 80 cm-mv. Een dergelijke grondwaterstand werkt niet belemmerend voor het realiseren/aanpassen van bedrijfsbebouwing. De locatie is derhalve zonder ophoging geschikt hiervoor.

Grondwaterbescherming

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

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op het bedrijventerrein zijn wel enkele oppervlaktewateren aanwezig die dienen voor hemelwaterretentie.

Keurbeschermingsbeleid

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

Riolering

De bestaande opstallen zijn voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering van de gemeente Son en Breugel. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar de vuilwaterriolering, maar gescheiden van het vuilwater verwerkt via de hemelwaterriolering.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling*Beoogde ontwikkeling*

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een bedrijfspand op een thans reeds bebouwde/ verharde perceel. De herontwikkeling heeft nagenoeg geen toe- of afname van verharde oppervlakken tot gevolg.

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

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

Onderhavige ontwikkeling heeft niet of nauwelijks een verandering van het verharde oppervlak tot gevolg. Er geldt derhalve geen compensatieverplichting. Hemelwater van daken en verhardingen kan op dezelfde wijze als in de huidige situatie via de hemelwaterriolering worden afgevoerd.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de beoogde bedrijfsgebouwen zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden. Hierin wijzigt niet of nauwelijks iets ten opzichte van de uitgangssituatie.

Waterkwaliteit

Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering. Het drempelpeil van de geplande woningen dient voldoende ver boven het huidige maaiveld te worden gerealiseerd om ook bij extreme regenval wateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Deze ontwikkeling leidt niet of nauwelijks tot een toename van verharde oppervlakken. Het hemelwater zal in de beoogde situatie niet via de vuilwaterriolering worden afgevoerd, maar via de bestaande hemelwaterriolering. Vanuit deze voorziening vindt infiltratie plaats naar de ondergrond. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal. Het plan kan met het oog op de waterhuishouding onbelemmerd doorgang vinden.

4.5 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 bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Verkennend bodemonderzoek

Voor het onderhavige plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek zijn de volgende deellocaties onderscheiden:

- A. Ontvettingsruimte;
- B. Oliewater/scheider;
- C. Overige terrein.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn in de grond plaatselijk bijmengingen aangetroffen met puin en slakken.

⁵ Verkennend bodemonderzoek, 1101/015MV-01, door Tritium Advies bv, d.d. 11 januari 2011.

Deellocatie A

Ter plaats van de ontvettingsruimte (deellocatie A) is in de grond een lichte verontreiniging met het ontvettingsmiddel 1,1,1-trichloorethaan aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met 1,1,1-trichloorethaan en het afbraakproduct 1,1-dichloorethaan aangetoond. De aangetroffen concentraties zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Deellocatie B

Ter plaatse van olie/waterscheider (deellocatie B) blijken de grond en het grondwater niet verontreinigd te zijn met minerale olie of vluchtige aromaten.

Deellocatie C

In het grondmonster van de slakhoudende grond zijn lichte verontreinigingen met kobalt en lood aangetoond. In het grondmengmonster van de puinhoudende grond zijn lichte verontreinigingen met PCB en kobalt aangetoond. In één van de twee mengmonsters van de zintuiglijk schone bovengrond en in beide mengmonsters van de zintuiglijk schone ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt aangetoond. Het grondwater blijkt plaatselijk licht verontreinigd te zijn met barium (peilbus B1). De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie als bedrijfsterrein. Er is derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing, die over het algemeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereisen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare

voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.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) 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 550 meter afstand. Aan de hand van de VNG-brochure kan beoordeeld worden of deze woningen binnen de milieuhindercirkel van de initiatieflocatie liggen. Elektronicasupermarkt kan op basis van de VNG-brochure geschaard worden onder de categorie 'Supermarkten, warenhuizen'. Voor deze categorie gelden de volgende richtafstanden:

nr	SBI	Cat	Omschrijving	Afstanden in meters					
				Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Max.	Aanwezig
1	471	1	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	550

Tabel 4.1: Bedrijven en milieuzonering

Omdat de afstand van de woningen tot de initiatieflocatie meer dan 10 meter bedraagt kan geconcludeerd worden dat het onderhavige initiatief het leefklimaat van de aanwezige woningen in de directe omgeving niet belemmert.

Conclusie

De vestiging een elektronicazaak op de initiatieflocatie vormt geen belemmering voor het leefklimaat van de nabij gelegen woningen. Aan de richtafstand conform de VNG-brochure wordt ruim voldaan.

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

4.7 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. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk en heeft dan ook niet plaatsgevonden. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool wordt het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		740
Aandeel vrachtverkeer		5,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,99
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,26
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor onderhavig plan is uitgegaan van een te verwachten toename van het verkeer van 740 voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag, waarvan 5,4% vrachtverkeer (zie paragraaf 4.11). De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is.

Conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten ge-

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

volge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een 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.

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸. Via dit plan wordt de sloop en herbouw van een bedrijfspand mogelijk gemaakt. In de toekomstige situatie zal elektronikawinkel Saturn zich in dit pand vestigen, het betreft hier een beperkt kwetsbaar object.

Risicovolle activiteiten

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

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een opslag voor chemische stoffen en vloeistoffen in anodiseerbaden. Het betreft geen Bevi-inrichting. De risicocontour van deze opslag bedraagt 165 meter. De werkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 285 meter. De opslag vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Tevens moet geconstateerd worden dat er ten oosten en zuiden van het plangebied een autosnelweg loopt (A50). De minimale afstand tot deze weg bedraagt echter 350 meter. Daarmee ondervindt het onderhavige initiatief geen hinder van de autosnelweg.

Tot slot is op 400 meter afstand van het plangebied BRZO bedrijf Van den Anker gevestigd. BRZO bedrijven zijn een risicobron omdat ze gevaarlijke stoffen opslaan. Dat kunnen giftige, ontvlambare of explosieve stoffen zijn. De opgeslagen hoeveelheden gevaarlijke stoffen zijn bij BRZO bedrijven groter dan bij andere bedrijven.

De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor Van den Anker bedraagt 1.400 meter. Dit betreft effectafstand tot waar de invloed van de toxische verbrandingsgassen reikt. Voor de berekening van het groepsrisico moet het aantal aanwezigen binnen dit invloedsgebied worden geïventariseerd. Ontwikkelingen buiten dit invloedsgebied hebben geen invloed op het groepsrisico. De wijziging van Ekkersrijt valt binnen het invloedsgebied.

In 2009 is een risicoberekening⁹ uitgevoerd ten behoeve van Wijziging bestemmingsplan Ekkersrijt (zie bijlage 4). Voor de wijziging van het bestemmingsplan Ekkersrijt ten behoeve van de vestiging van Saturn is het risico van Distributiecentrum Van den Anker BV herberekend. Daaruit is gebleken dat de wijziging van het bestemmingsplan Ekkersrijt (inclusief realisatie Saturn) geen invloed heeft op het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

⁹ Wijziging bestemmingsplan Ekkersrijt - Herberekening groepsrisico Van den Anker B.V. projectnr. 187581 090033- DC99.revisie 01. 15 januari 2009.

4.10 Distributie planologisch onderzoek

Om aan te tonen of er ruimte is voor een grote elektronicawinkel in de gemeente Son en Breugel is een distributie planologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage (zie bijlage 1), hieronder zijn enkel de belangrijkste conclusies opgesomd.

Haalbaarheid

In het distributie planologisch onderzoek is aangegeven dat de branche bruin- en witgoed in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven prima functioneert. Dit heeft als gevolg dat er naar de toekomst toe voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor een grootschalige electrozaak op bedrijventerrein Ekkersrijt. Uiteraard zal daardoor de concurrentie voor het bestaande aanbod wel toenemen, echter vanwege omvang, locatie, aanbod en combinatiebezoeken blijven er voor de afzonderlijke zaken theoretisch voldoende kansen voor onderscheid.

Naast electro-artikelen (bruin-, wit- en grijsgoed) voert Saturn ook beeld- en geluidsdragers en digitale foto- en filmapparatuur als subbranches. De afgelopen jaren staan deze subbranches sterk onder druk. De omzetontwikkeling blijft ver achter als gevolg van forse prijsdalingen, transparantie voor de consument, verdere digitalisering, de opkomst van nieuwe aanbieders en verkoopkanalen (internet). De komst van een electrowarenhuis zal met name in deze branches leiden tot meer concurrentie. Het concurrentie-effect zal zich echter spreiden over meerdere winkels en een grote regio. Bovendien zullen eventuele effecten zich eerder voordoen bij de algemene electrozaken met een vergelijkbaar assortiment, prijsstelling en serviceniveau dan bij eigentijdse en kwalitatief goede speciaalzaken.

Locatie-overwegingen

Grootschalige electrowinkels kennen een relatief hoge bezoekersintensiteit en zijn daarmee belangrijke trekkers voor winkelgebieden. Zij zijn sterk van invloed op de bezoekersstromen. De locatie van electrowarenhuizen kan bepalend zijn voor het functioneren van de overige winkels in het gebied. In combinatie met parkeerfaciliteiten kunnen deze warenhuizen belangrijke bronpunten vormen voor winkelgebieden. De specifieke vestigingslocatie van Saturn op Ekkersrijt in een dergelijk bronpunt. Deze locatie sluit rechtstreeks aan op de bestaande bewinkeling aan de hoofdverkeersader en is daarmee een kans om de entreefunctie van Ekkersrijt te versterken. De ontwikkeling van dit detailhandelscluster wordt gestimuleerd.

De uitstekende bereikbaarheid van de vestigingslocatie als gevolg van de nieuwe afrit aan de A50 zorgt ervoor dat de consument eenvoudig en gericht aankopen kan doen. De keuzemogelijkheden en de aantrekkingskracht van de woonboulevard

¹⁰ Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011.

nemen door de komst van Saturn toe. Inherent aan deze ontwikkeling zal de regio-functie van Ekkersrijt toenemen waardoor het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt versterkt. Bovendien neemt de verblijfsduur in het winkelgebied toe, net zoals de hoeveelheid combinatiebezoeken.

Wenselijkheid

De gemeente Son en Breugel wil Meubelplein Ekkersrijt verder door ontwikkelen richting een 'Home & Livingcentrum'. Hierbij zal het gaan om een kwantitatieve toevoeging van nieuwe winkelmeters, maar vooral ook een kwalitatieve opwaardering. In de gemeentelijke visie moet het gebied meer identiteit krijgen door verbetering van de kwaliteit en segmentering van het aanbod.

Het initiatief van Saturn past goed binnen deze ontwikkelingsrichting. Winkels in de branche bruin- en witgoed hebben een aantoonbare relatie met het thema 'wonen'. Audio- en videoapparatuur maken, evenals computers en grote elektrische huishoudelijke apparaten, onmiskenbaar deel uit van de inrichting van woningen. Interessant is in dit verband bijvoorbeeld dat verlichting vroeger tot electro werd gerekend, maar tegenwoordig tot de woonbranche. Omdat met name grootschalige electrozaken een relatief hoge bezoekenintensiteit kennen, dragen ze bovendien sterk bij aan de levendigheid en bekendheid van perifere winkelgebieden. Bovendien wordt de aantrekkelijk van het winkelgebied Ekkersrijt voor de consument vergroot doordat de diversiteit van het aanbod toeneemt.

Het volumineuze karakter van veel van de door electrozaken gevoerde artikelen (koelkasten, wasmachines, tv's, etc.) pleit daarnaast voor perifere vestiging. Moderne electrowarenhuizen (zoals Saturn) zijn moeilijk inpasbaar in bestaande winkelgebieden (binnensteden). Daarnaast geldt het feit dat deze artikelen tegenwoordig ook verkocht worden in keuken-/sanitairzaken, bouwmarkten en woonwarenhuizen. Landelijk komen electrowarenhuizen ook al veel voor op perifere detailhandelsclusters (o.a. Breda, Rotterdam en Utrecht). Alleen al voor het behoud van de huidige concurrentiepositie van het aanbod op Ekkersrijt is het nodig om mee te gaan in deze brancheverbreiding. Meerdere woonboulevards worstelen met hun toekomstige ontwikkelingsrichting. Steeds vaker luidt daarbij de oproep voor brancheverbreiding om de consument te verleiden.

Conclusie

Onderliggend distributieplanologisch onderzoek toont aan dat de vestiging van Saturn distributief haalbaar is. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is vestiging van Saturn op de betreffende locatie na wijziging van de huidige bestemming mogelijk. Het initiatief van Saturn draagt daarnaast bij aan de gewenste versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt. Tevens sluit de betreffende locatie goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein.

4.11 Verkeer en parkeren

Het vervangen van het bestaande bedrijf door een grootschalige elektronicawinkel met een grotere omvang heeft gevolgen voor de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het effect van de beoogde ontwikkeling op verkeersaspecten wordt toegelicht

Binnen het plangebied functioneert in de huidige situatie een producent van professioneel elektrisch gereedschap. Het perceel van dit bedrijf heeft een oppervlakte van 8.645 m². Op basis van CROW wordt de locatie getypeerd als een gemengd bedrijventerrein op een snelweglocatie. Op basis hiervan genereert het bestaande bedrijf ongeveer 128 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Op een gemiddelde zaterdag is de verkeersgeneratie 58 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De uitgangspunten bij de berekening zijn opgenomen in bijlage 2.

Binnen het plangebied verdwijnt de producent van professioneel elektrisch gereedschap en wordt een elektronicawinkel gerealiseerd. Deze winkel kan gezien worden als een uitbreiding van de bestaande winkelboulevard die direct ten oosten van het plangebied is gesitueerd. *Een winkelboulevard is een verzameling van diverse, vaak grootschalige detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar. Het kan hierbij gaan om diverse mengvormen van bruin- en witgoedzaken, woonwinkels, bouwmarkten et cetera. Winkelboulevards liggen vaak aan de stedelijke hoofdwegenstructuur en/of dicht bij een autosnelweg, zodat ze vooral per auto makkelijk bereikbaar zijn*¹¹. Omdat er in toekomstige situatie naar verwachting een grote wisselwerking zal optreden tussen de elektronicawinkel en de bestaande winkelboulevard, kan de elektronicawinkel Saturn beoordeeld worden als zijnde een onderdeel van deze winkelboulevard.

De beoogde elektronicawinkel krijgt een omvang van 4.110 m² vvo. Na de realisatie zijn van en naar het plangebied ongeveer 534 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag te verwachten. Op een gemiddelde zaterdag is de verkeersgeneratie circa 935 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgangspunten en uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

Omdat de te verwachten bezoekersaantallen (15.000 tot 20.000 bezoekers per week) aan de beoogde Saturn-vestiging hoger liggen dan de berekeningen van verkeersgeneratie aan de hand van kencijfers doen vermoeden, is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie herberekend aan de hand van het maximaal te verwachten bezoekersaantal van 20.000 bezoekers per week. Daarbij is tevens rekening gehouden met het feit dat de Saturn onderdeel uitmaakt van een winkelboulevard. Dit betekent namelijk dat een bezoek aan de Saturn veelal gecombineerd zal worden

¹¹ Uit: CROW publicatie 272.

met een bezoek aan andere winkels binnen de winkelboulevard en andersom, oftewel combinatiebezoek. Hierdoor is de totale verkeersgeneratie van de winkelboulevard met geconcentreerde ligging van winkels lager dan wanneer alle winkels afzonderlijk van elkaar zijn gesitueerd.

Op basis van 20.000 bezoekers per week zijn er ongeveer 868 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag te verwachten. Op een gemiddelde zaterdag is de verkeersgeneratie circa 1306 motorvoertuigbewegingen per etmaal (Uitgangspunten en uitgebreide berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2). De voorgenomen ontwikkeling zorgt daarmee voor een toename van het verkeer van en naar het plangebied van $(868 - 128) = 740$ motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Bovenstaande berekening van de verkeersgeneratie (worst-case scenario ten opzichte van de kencijfers) is verder als uitgangspunt gehanteerd voor het aspect verkeer en derhalve voor het aspect luchtkwaliteit.

Toekomstige verkeersintensiteiten

De voorgenomen ontwikkeling genereert op een gemiddelde weekdag een toename van ongeveer 740 motorvoertuigen ten opzichte van de huidige situatie. De planlocatie wordt ontsloten op Ekkersrijt 4000, welke aan de westzijde direct ontsluit op een verbindingsweg naar de A50 (naamloze weg, in het vervolg verbindingsweg genoemd). Verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zich hoofdzakelijk concentreren op deze route. De verbindingsweg heeft de functionele kenmerken van een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom: de weg is voorzien van twee rijstroken per rijrichting, een linksafopstelstrook voor verkeer dat vanaf de afrit Ekkersrijt 4000 indraait en de maximum snelheid is 50 km/h.

De verbindingsweg naar de A50 is onlangs aangelegd en beschikt over voldoende capaciteit om de extra verkeersstromen van en naar de woonboulevard op te vangen. Daarbij is rekening gehouden met de komst van Ikea en de uitbreiding van het meubelplein. De toename van 740 motorvoertuigen per etmaal die onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt is een dermate geringe toename die de verkeersafwikkeling niet nadelig beïnvloedt.

Parkeren

Voor een berekening van de toekomstige parkeerbehoefte worden, indien geen gemeentelijke parkeernormering is vastgesteld, doorgaans de algemeen erkende parkeerkencijfers van CROW¹² toegepast. Binnen Son en Breugel is momenteel geen gemeentelijke parkeernormering vastgesteld. Ten aanzien van de keuze voor het parkeerkencijfer komt de functieomschrijving van de functie 'grootschalige detailhandel' overeen met de beoogde winkelactiviteiten van Saturn.

¹² CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2007.

Voor de functie 'grootschalige detailhandel' is in de publicatie de volgende omschrijving opgenomen: bovenregionale winkelformules, die vanwege aard en omvang van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben en die gelegen zijn op perifere locaties (outlet centra, grote tuincentra, woninginrichting en meubels (bv. Ikea)). In een erratum op een eerdere druk⁹ is hieraan toegevoegd dat het om grote publiekstrekkingen gaat. De ervaring leert dat deze publiekstrekkingen enkele miljoenen bezoekers per jaar trekken (3 tot 5 miljoen). Het parkeerkencijfer voor 'grootschalige detailhandel' lijkt hiermee voor de winkel Saturn de juiste toepassing. Echter ligt het gemiddeld aantal bezoekers per jaar significant lager; het te verwachten bezoekersaantal ligt tussen de 780.000 en 1.040.000¹³. Dit vormt aanleiding om aan de hand van de opgedane kennis/ervaring met nabijgelegen grootschalige uitbreidingsplannen lokaal maatwerk te leveren. In het kader van de uitbreidingsplannen IKEA en Meubelplein zijn de volgende parkeernormen voor het uitbreidingsdeel toegepast:

IKEA	5,9 ppl / 100 m2 bvo
Meubelplein	2,2 ppl / 100 m2 bvo

Hiermee komt de parkeernorm voor de beide totale plangebieden uit op:

IKEA	5,0 ppl / 100 m2 bvo
Meubelplein	1,6 ppl / 100 m2 bvo

Het parkeerkencijfer voor 'grootschalige detailhandel' kent zogezegd een bandbreedte die uitgaat van minimaal 4,5 en maximaal 8,5 parkeerplaatsen per 100m² bvo, afhankelijk van de locatie. Zowel bij de uitbreiding van IKEA als Meubelplein is uit onderzoek gebleken dat de daadwerkelijke parkeervraag afwijkt van de parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW geeft ook aan dat lokale omstandigheden aanwezig kunnen zijn die aanleiding vormen om af te wijken van de CROW-kencijfers. Het onderzoek in het kader van uitbreidingsplan IKEA en Meubelplein heeft zich niet gericht op het achterhalen van de oorzaak van de lokaal afwijkende situatie t.o.v. de CROW-kencijfers. Dat de lokale situatie op de winkelboulevard Meubelplein Ekkersrijt echter afwijkt van de CROW-kencijfers, is een feit. Omdat de beoogde vestiging van Saturn geen publiekstrekker is die jaarlijks 3 tot 5 miljoen bezoekers trekt, wordt het redelijk geacht dat er enigszins kan worden afgeweken van de gestelde bandbreedte. In het kader van het Meubelplein is voor het uitbreidingsdeel 2,2 parkeerplaats per 100 m2 bvo aangehouden, mede omdat in het Meubelplein een diversiteit aan winkels aanwezig is waardoor een grote uitwisselbaarheid in parkeren aanwezig is op die lokatie. De vestiging van Saturn is een solitaire ontwikkeling op het perceel Ekkersrijt 4086 aan de rand van de grote winkelboulevard voorzien. Binnen dit gebied is sprake van een grote uitwisselbaarheid in parke-

¹³ Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011.

ren. Voor een solitaire ontwikkeling op een perceel gaat dit echter niet op, te meer omdat de gemeente Son en Breugel het beleid toepast dat bij ontwikkelingen, mits dit in alle redelijkheid mogelijk is, de initiatiefnemer dient te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor de onderhavige ontwikkeling wordt concluderend, vanwege het in deze paragraaf t.a.v. parkeren genoemde, een parkeernorm van 3,5 per 100m² bvo gehanteerd.

Tabel 4.1 Parkeerkencijfer en bruto parkeerbehoefte Saturn Ekkersrijt

Functieomschrijving		Omvang	Parkeerkencijfer	Bruto p-behoefte
CROW				
Nieuwe Saturn	winkel Grootchalige detailhandel	6.000 m ² bvo	3,5 pp per 100 m ² bvo	(6000/100)*3,5 = 210 pp

Volledigheidshalve is gecontroleerd of deze parkeernorm redelijkerwijs aansluit bij de verwachte bezoekersaantallen. Dit blijkt het geval:

Saturn verwacht 780.000 á 1.040.000 bezoekers per jaar (berekend o.b.v. 15.000 tot 20.000 bezoekers per week). Saturn zal jaarlijks ongeveer 320 dagen geopend zijn gedurende gemiddeld ongeveer 10 uur per dag. Dit resulteert per gemiddelde werkdag in 2.500 a 3.125 bezoekers. Indien aangenomen wordt dat alle bezoekers met de auto komen én niemand zijn/haar auto elders parkeert (vanwege een gecombineerd bezoek aan winkelboulevard Meubelplein Ekkersrijt en Saturn) resulteert dit bij een gemiddelde verblijfsduur tussen 1 a 1,5 uur in een parkeerbehoefte tussen minimaal 100 en maximaal 188 parkeerplaatsen.

In het ontwerp voor het terrein zijn 214 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is redelijkerwijs voldoende om de parkeerbehoefte van de nieuwe winkel doorgaans op te vangen op eigen terrein

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Wijzigingsplan

Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Dit wijzigingsplan 'Ekkersrijt 4086' sluit aan bij het moederplan 'Ekkersrijt' van de gemeente Son en Breugel, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van d.d. 26 mei 2011. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan heeft in het moederplan de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' met onder andere de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2'.

Voorwaarden

Middels dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 27.2 (wro-zone - wijzigingsgebied - 2) van het moederplan. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel - Perifeer' en/of 'Verkeer'. Hierbij gelden de volgende bepalingen:

- e. Er wordt in het wijzigingsgebied in totaal maximaal 1 zelfstandige horecavestiging toegelaten, ten dienste van de meubelboulevard.
- f. 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.
- g. De uitbreidingsbehoefte dient middels een distributieplanologisch onderzoek te worden aangetoond.
- h. De bebouwing dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.

In onderhavig geval wordt de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' gewijzigd in 'Detailhandel – Perifeer'. Sub a en b van bovenstaand artikel zijn niet van toepassing. Immers wordt geen horecavestiging of sportzaak mogelijk gemaakt. Sub c betreft het distributieplanologisch onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd¹⁴. Hieruit blijkt dat de vestiging van Saturn distributief haalbaar is en draagt bij aan de gewenste versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt. Tevens sluit de betreffende locatie goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein. De bebouwing is tevens stedenbouwkundig ingepast (sub d van voorwaarden). Aan de voorwaarden voor de wijziging ten opzichte van het moederplan wordt derhalve voldaan.

¹⁴ Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, 203x00847, door BRO d.d. 30 september 2011.

5.2 Toelichting op de regels en kaart

Voor regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij het moederplan en de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2008 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 bouw mogelijkheden 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 bouwvergunning worden verleend.

Bestemming Detailhandel - Perifeer

Voor onderhavig plan geldt de bestemming 'Detailhandel – Perifeer'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel in volumineuze goederen voor de woninginrichting. Het gaat hier vooral om detailhandel in meubels, keukens, badkamers en sanitair, maar ook bouwmaterialen, bruin- en witgoed. Opslag en uitstalling van de goederen is ook toegestaan. Daarnaast is horeca als ondergeschikte functie toegestaan. De overige gronden binnen deze bestemming mogen onder andere worden ingericht met tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ontsluitings) wegen en paden.

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.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m². In de planregels is het

een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Voor deze gronden geldt ook een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen. Omdat de huidige bebouwing nog moet worden gesloopt, is een praktische oplossing om het nader archeologisch onderzoek pas uit te voeren bij de omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of toe te kennen aan de gronden.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plegen 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 wijzigingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Distributie planologisch onderzoek

Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt

Media-Saturn Holding

Definitief



Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt

Media-Saturn Holding

Definitief

Rapportnummer: 203X00847.067780_2

Datum: 29 september 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer H. Krewinkel

Projectteam BRO: Aiko Mein, Stefan van Aarle

Trefwoorden: Distributieplanologisch onderzoek, bruin- en wit-goedbranche, Saturn, Ekkersrijt

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 6

Beknopte inhoud: In opdracht van Saturn heeft BRO de distributieve mogelijkheden onderzocht voor de opening van een vestiging Saturn op woonboulevard Ekkersrijt in Son en Breugel. Onderliggende rapportage dient ter onderbouwing van de benodigde bestemmingsplanwijziging.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Definitie bruin- en witgoedbranche	3
1.3 Opzet rapportage	4
2. PLANINITIATIEF	5
2.1 De Saturn-formule	5
2.2 Initiatief	7
3. ONTWIKKELINGSKADERS	9
3.1 Aanbodsituatie kwantitatief	9
3.2 Referentie branche bruin- en witgoed op woonboulevards	11
3.3 Trends en ontwikkelingen	12
3.4 Beleidskaders	13
3.4.1 Masterplan Ekkersrijt	13
3.4.2 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven	14
3.5 Plannen en initiatieven	14
3.6 en functioneren	14
4. OVERWEGINGEN	19
4.1 Haalbaarheid	19
4.2 Locatie-overwegingen	19
4.3 Wenselijkheid	20
4.4 Conclusie	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

De Media-Saturn Holding is voor haar electronicaformule Saturn voornemens een nieuwe vestiging te openen op bedrijventerrein (woonboulevard) Ekkersrijt te Son en Breugel. De beoogde locatie betreft het voormalige Makita-pand aan de doorgaande weg richting Meubelplein Ekkersrijt. Op het pand rust momenteel de bestemming bedrijfsruimte met kantoren. Bouwontwikkeling Jongen te Beek heeft opdracht gekregen de locatie geschikt te maken voor de vestiging van Saturn.

Op 1 september is een nieuw bestemmingsplan op bedrijventerrein Ekkersrijt van kracht gegaan. Voor bovenstaande ontwikkeling moet daarom een vrijstellingsprocedure worden doorlopen. Voorwaarde voor het honoreren van deze vrijstelling is het beschikbaar komen van een door een neutrale partij uitgevoerd distributieplanologisch onderzoek (dpo). Hierop heeft Media-Saturn Holding BRO verzocht een onderzoek naar de distributieplanologische haalbaarheid uit te voeren.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen voor dit onderzoek zijn als volgt geformuleerd:

- In hoeverre is er distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod in de branche bruin- en witgoed in de gemeente Son en Breugel?
- Wat zijn de effecten van het initiatief op de lokale en regionale detailhandelsstructuur? Met andere woorden: past het initiatief binnen de gewenste ontwikkelingsrichting die in het Masterplan voor Ekkersrijt is vastgelegd?

1.2 Definitie bruin- en witgoedbranche

Voor de afbakening van het aanbod met betrekking tot een electrowarenhuis maken wij voor dit onderzoek gebruik van de indeling van Locatus¹ voor de branche bruin- en witgoed. Deze branche omvat de volgende subbranches:

• radio & TV (bruingoed)	• huishoudelijke onderdelen
• computer (grijsgoed)	• telecom
• grote huishoudelijke apparaten (witgoed)	• electro

¹ Dataleverancier winkelgegevens

1.3 Opzet rapportage

Het volgende hoofdstuk beschrijft het planinitiatief van Media-Saturn. Deze beschrijving geeft inzicht in locatie, marktsegmentatie en de beoogde omvang van de vestiging. Daarnaast wordt de beoogde vestigingslocatie (incl. omgeving) beschreven. Wat zijn de kwaliteiten en knelpunten?

In hoofdstuk drie worden de kaders voor het initiatief bepaald vanuit aanbod, vraag en beleid. Na een kwantitatieve analyse volgt een beschrijving van de huidige structuur van het in de bruin- en witgoedbranche in de regio Son en Breugel (omvang, samenstelling, spreiding en kwaliteiten). Tevens worden de relevante trends en ontwikkelingen in de electrobranche benoemd en de plannen en initiatieven voor uitbreiding van het aanbod in de stad en regio beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een benadering van het huidige en toekomstige functioneren van de electrobranche.

Tot slot wordt in hoofdstuk vier op basis van kwantitatieve en kwalitatieve overwegingen een advies over de haalbaarheid en effecten van het initiatief Saturn op Ekersrijt gegeven.

2. PLANINITIATIEF

2.1 De Saturn-formule

Saturn

Media-Saturn, een onderdeel van het Duitse Metro-concern, is voornemens een Saturn-vestiging te openen op Meubelplein Ekkersrijt te Son en Breugel. Doelstelling is om het filiaal in oktober 2012 te openen voor publiek. Saturn is met meer dan 260 vestigingen in 14 landen één van de grootste electronica retailers van Europa. De eerste Nederlandse Saturn-vestiging is in het voorjaar van 2006 in Rotterdam-Zuidplein geopend. Momenteel telt Nederland negen Saturn vestigingen. Begin september is de vestiging in Spijkenisse geopend en eind september staat de opening in Nieuwegein op het programma.

De formule Saturn is redelijk vergelijkbaar met Media Markt, met het verschil dat Saturn zich iets meer op de hogere marktsegmenten richt. Dit uit zich tevens in de inrichting van de winkels en de kleurstelling. Het basisassortiment is echter grotendeels hetzelfde en bestaat uit:

• TV en video • Computers en randapparatuur • HiFi • Telecom	• Witgoed • Kleine huishoudelijke apparaten • Foto- en filmapparatuur • CD's en DVD's
--	---

Kenmerken

Saturn is een grootschalig winkelconcept met een gemiddelde omvang van 4.000 m² wvo op diverse typen locaties. In Nederland zijn drie vestigingen gevestigd op PDV/GDV-concentraties, één vestiging is gelegen in een stadsdeelcentrum en de overige vijf vestigingen zijn gesitueerd in stadscentra.

Evenals Media Markt profileert Saturn zich als een allround electrozaak met een breed en diep assortiment met bijzondere aandacht voor de prijsstelling. Enkele kenmerken van de formule zijn:

- Een omvang van circa 6.000 m² bvo en circa 4.000 m² wvo (gemiddeld is 33% van de bruto-omvang gereserveerd voor opslag van goederen, kantoren e.d.)
- Meer dan 100.000 elektronische producten.
- Circa 15.000 – 20.000 bezoekers per week (afhankelijk van vestigingslocatie).
- Parkeerbehoefte: circa 200 tot 250 parkeerplaatsen.
- Saturn heeft een decentrale structuur. Elke winkel is een zelfstandige onderneming waarvan de directeur tevens mede-eigenaar is. Men is voor een belangrijk deel zelf verantwoordelijk voor het assortiment, de prijsstelling en de reclame.

Impressie Saturn



2.2 Initiatief

Schets Ekkersrijt

Bedrijventerrein Ekkersrijt ligt ten noorden van Eindhoven in de gemeente Son en Breugel. Het terrein kent een grote diversiteit naar type bedrijvigheid: groothandel, distributie, industrie, dienstverlening en detailhandel.

Op basis van ruimtelijke voorkomen en type bedrijvigheid kan Ekkersrijt worden opgedeeld in verschillende deelgebieden. De woonboulevard, inclusief het Meubelplein, is er daar één van. Ekkersrijt huisvest één van de grotere woonboulevards van Nederland. Door haar omvang en ligging nabij een knooppunt van wegen heeft dit gebied een belangrijke verzorgingsfunctie voor Eindhoven en de ruime regio.



Uitbreiding aanbod

De omvang van het aanbod bedraagt circa 70.000 m² wvo². De woonbranche is met afstand de grootste branche, met bijna 54.000 m² wvo. Grote trekker is meubelwarenhuis Ikea. Het overige aanbod bestaat grofweg uit bouwmarkten, keuken- en meubelspecialzaken. Het aanbod is verdeeld over diverse concentraties met allemaal een eigen, over het algemeen moderne, uitstraling. In 2011 is men gestart met de herontwikkeling van het centraal gelegen Meubelplein. De winkels blijven tijdens deze periode geopend. In 2013 is het vernieuwde Meubelplein gereed. Naast de winkels gevestigd op het Meubelplein, breidt ook Ikea de vestiging uit. Zie voor details paragraaf 3.5.

Locatie aan entree

De beoogde Saturn-locatie betreft het voormalige Makita-pand aan de doorgaande weg richting Meubelplein Ekkersrijt, vrijwel direct aan de nieuwe ontsluiting vanaf de A50. Middels sloop en nieuwbouw wordt de locatie geschikt gemaakt voor Saturn.

² Bron: Locatus. Opname voor recente verbouwing meubelplein en uitbreiding Ikea.



Omvang initiatief

In de distributieplanologie wordt gebruik gemaakt van het winkelvloeroppervlakte (wvo). Dit is de ruimte die toegankelijk is voor de consument, dus exclusief magazijn, kantoren, personeelsruimte e.d. De winkel op bedrijventerrein Ekkersrijt zal een omvang krijgen van 5.990 m² bvo en 4.110 m² wvo. De verdeling bvo/wvo komt daarmee overeen met de norm van Saturn (ca. 66%). Er zijn 214 parkeerplaatsen voorzien, deels aan de voorzijde en deel aan de zijkant.

De winkelruimte zal worden verdeeld over twee verdiepingen. Op de begane grond heeft de winkel een omvang van 1.982 m² wvo en op de eerste verdieping een omvang van 2.230 m² wvo.

3. ONTWIKKELINGSKADERS

3.1 Aanbodsituatie kwantitatief

Bruin- en witgoedzaken

Hieronder wordt de aanbodsituatie in de bruin- en witgoedbranche in Son en Breugel en de omliggende gemeenten op hoofdlijnen in kaart gebracht. Om meer specifiek uitspraken te doen voor de uitbreiding van de distributieve ruimte hebben we een kleiner gebied bekeken. Het gebied dat Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven bestrijkt, beschouwen wij in dit onderzoek als het primaire verzorgingsgebied van Ekkersrijt. Het gaat dan om ruim 300.000 inwoners.

Het huidige aanbod in de branche bruin- en witgoed in Son en Breugel is beperkt. Op bedrijventerrein Ekkersrijt is een Business Center van telecomaandier KPN gevestigd met een omvang van 295 m² wvo. De branche bruin- en witgoed is verder niet vertegenwoordigd op Ekkersrijt. Voorts is een zelfstandig aanbieder gevestigd in de kern Son.

Kijken we naar de regio dan concentreert het aanbod zich voor een aanzienlijk deel in de gemeente Eindhoven. Ruim 18.000 m² wvo (van de in totaal 30.000 m² wvo in de regio) is gevestigd in Eindhoven. Met afstand heeft de Media Markt in het centrum van Eindhoven de grootste omvang: 5.900 m² wvo. De formule BCC is met twee filialen vertegenwoordigd in Eindhoven, dit geldt ook voor De Harense Smid.

Tabel 3.1: Top-5 omvang vestigingen branche bruin- en witgoed regio Son en Breugel

Formule	Locatie	Omvang (m ² wvo)
1. Media Markt	Eindhoven – Centrum	5.900
2. BCC	Eindhoven – Centrum	1.719
3. De Harense Smid	Eindhoven – Kastelenplein	1.400
4. BCC	Eindhoven – De Hurk	1.325
5. De Harense Smid	Eindhoven – Woensel	820

Het aanbod in de overige plaatsen heeft een lokaal tot beperkt regionaal karakter. In de tabel 3.2 op de volgende pagina worden enkele karakteristieken van het aanbod per gemeente gepresenteerd.

Tabel 3.2: Overzicht aanbod bruin- en witgoedbranche regio rond Son en Breugel (aantal verkooppunten en m² wvo)

	inwoners	Radio & Tv		Computers		Huishoudelijke onderdelen		Telecom		Witgoed		Electro		Totaal bruin- en witgoedbranche	
		vkp*	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo
Best	28.810	-	-	2	223	-	-	1	40	1	188	4	1.279	8	1.730
Eindhoven	216.036	6	994	23	2.229	2	150	24	1.629	3	135	11	13.098 ³	69	18.235
Geldrop-Mierlo	38.389	-	-	-	-	-	-	2	125	-	-	2	300	4	425
Helmond	88.560	2	204	6	482	1	100	8	505	3	800	5	1.500	25	3.591
Nuenen Ca	22.242	-	-	2	157	-	-	1	50	-	-	2	655	5	862
Oirschot	17.845	-	-	1	140	-	-	-	-	-	-	1	59	2	199
Schijndel	23.044	-	-	-	-	-	-	3	115	-	-	4	800	7	915
Sint-Oedenrode	17.818	-	-	2	110	-	-	1	30	-	-	1	240	4	380
<i>Son En Breugel</i>	<i>15.653</i>	<i>1</i>	<i>75</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>295</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>370</i>
Veghel	37.476	2	115	3	303	1	30	2	84	-	-	4	1.680	12	2.212
Veldhoven	43.592	1	49	3	359	1	67	4	213	1	202	2	399	12	1.289
Totaal regio	549.465	12	1.437	42	4.003	5	347	47	3.086	8	1.325	36	20.010	150	30.208
Subregio ⁴	304.091	8	1.118	28	2.811	3	217	30	2.177	5	525	17	14.776	91	21.624
Noord-Brabant	2.454.215	51	7.673	171	15.276	27	1.738	189	12.311	37	4.907	184	80.325	659	122.230
Nederland	16.688.432	321	41.993	1.178	99.849	219	17.351	1.321	79.896	163	23.812	1.186	494.892	4388	757.793

Bron: Locatus (september 2011) en CBS (januari 2011)

* vkp = verkooppunten

³ Inclusief recente vestiging van electrozaak BCC op perifere detailhandelslocatie De Hurk

⁴ Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven

Relevant zijn de volgende constatering:

- In het primaire verzorgingsgebied is in de branche bruin- en witgoed ruim 21.500 m² wvo. De subbranche electro heeft daarin een aandeel van 68%.
- Ten opzichte van 2008 is het totale winkelloppervlak in de branche met circa 5.000 m² wvo afgenomen (de totale regio als uitgangspunt). Ook het aantal winkels neemt af. Verklaringen zijn de opmars van de verkoop via internet, de dominantie van grootschalige aanbieders en het recente faillissement van de electronicaformule It's.
- Circa 60% van het aanbod in de branche bruin- en witgoed is gevestigd in Eindhoven.
- Het totale aanbod in de bruin- en witgoedbranche in de subregio is relatief hoog, 71 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit is hoger dan het landelijke gemiddelde, dat ligt op 45 m² wvo per 1.000 inwoners.
- Uitschieters zijn de gemeenten Eindhoven en Best met een aanbod per 1.000 inwoners van respectievelijk 78 m² en 60 m². Dit geeft aan dat de bruin- en witgoedbranche hier een belangrijke regionale functie vervult. In de kleinere plaatsen blijft het aanbod achter.
- In de totale regio hebben negen vestigingen een omvang groter dan 500 m² wvo.
- Circa de helft van de winkelmeters in de branche bruin- en witgoed is gesitueerd in centrale winkelgebieden.
- Het aanbod op grootschalige c.q. perifere locaties is beperkt in vergelijking tot landelijke gemiddelden. Landelijk is de trend dat deze branche zich steeds meer vestigt op perifere of grootschalige locaties.



3.2 Referentie branche bruin- en witgoed op woonboulevards

Omvang en samenstelling aanbod

In de volgende tabellen is voor een aantal woonboulevards het aanbod binnen de bruin- en witgoedbranche weergegeven als referentie.

Tabel 3.3: Overzicht aanbod branche bruin- en witgoed referentie woonboulevards

	Aantal winkels	m ² wvo
Alexandrium II en III (Rotterdam)	3	7.169
Woonboulevard Heerlen (Heerlen)	-	-
Kruisvoort (Breda)	4	5.678
Woonboulevard Utrecht (Utrecht)	1	1.133
Ekkersrijt (Son en Breugel)	1	295

Bron: Locatus, september 2011

Met de moeilijke marktomstandigheden op veel Nederlandse woonboulevards neemt de roep voor brancheverbreding op perifere locaties toe. Electronicszaken worden beschouwd als nieuwe trekkers die een positieve invloed kunnen hebben op de bezoekersaantallen.

Op basis van bovenstaande tabel kunnen we constateren dat de brancheverbreding op de traditionele woonboulevards langzaam gestalte krijgt. Formules zoals Media Markt/Saturn en BCC duiken steeds vaker op in de periferie. Dit proces komt versneld tot uiting op de Retail Parks (The Wall Utrecht, Westermaat Hengelo, Retail Park Roermond).

3.3 Trends en ontwikkelingen

Enkele relevante trends die van belang zijn voor dit onderzoek worden onderstaand opgesomd:

- De drang van detaillisten om zich buiten de reguliere hoofdcentra te vestigen, versterkt door de lagere huurprijzen in de periferie, zal in de toekomst toeneemen. De huidige economische situatie speelt daarbij een belangrijke rol.
- Als antwoord op planmatig gerealiseerde woonconcentraties onder één dak (de woonmalls), worden op regionaal niveau worden steeds vaker woonboulevards ontwikkeld met een integratie van recreatieve winkelaspecten. De consument beschikt er over zowel groot- en kleinschalige winkels rondom het thema 'in en om huis', aangevuld met horeca en een beperkt aanbod aan andere branches.
- Schaalvergroting is een continue ontwikkeling in de detailhandel. Perifere locaties bieden ruimte voor deze ontwikkeling. Niet alleen de schaal per winkel neemt toe, maar detailhandelsconcentraties in hun geheel. De huidige vergroting van Ekkersrijt is hiervan een goed voorbeeld. De schaalvergroting is het gevolg van de wens van detaillist om meer artikelen, eventueel branchevreemd, aan te bieden in de hoop op een hogere omzet.
- Op PDV-locaties en woonboulevards is tegenwoordig steeds meer aanbod beschikbaar buiten het oorspronkelijk PDV-assortiment om. De druk van formules met een compleet assortiment en een breed verzorgingsbereik

(bruin- en witgoed, sport/spel/vrije tijd, rijwielen) neemt toe. Ook supermarkten oriënteren zich op goed bereikbare locaties in de periferie. Deze branches zijn relatief bezoekersintensief en ook het overige aanbod profiteert van de extra passantenstromen.

- De concurrentie tussen winkelgebieden wordt steeds heviger. Klanten zijn door de toegenomen mobiliteit in staat om winkelcentra te bezoeken die hen het meest aanspreekt. Om zich goed in de markt te zetten is het daarom belangrijk om binnen het eigen winkelcentra een toegevoegde waarde te creëren. 'Branding' en 'thematisering' zijn daarom de sleutelwoorden van de toekomst.
- Consumenten zijn in toenemende mate georiënteerd op winkelen via internet. In de eerste helft van 2011 zijn de online consumentenbestedingen via internet opnieuw met 10% gestegen (tot € 4,25 miljard) t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. De branche bruin- en witgoed is koploper. 24% van alle bestedingen in deze branche verloopt via het internet⁵.
- Consumentengedrag is nauwelijks voorspelbaar. Afhankelijk van gemoedstoestand en beschikbare tijd stelt de consument eisen aan locatie, vervoersmiddel, keuzemogelijkheid, comfort en sfeer.

3.4 Beleidskaders

3.4.1 Masterplan Ekkersrijt

Masterplan kader voor toekomstige ontwikkelingen

De gemeente Son en Breugel heeft voor bedrijventerrein Ekkersrijt in 2003 een masterplan opgesteld. Dit plan vormt sindsdien het kader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Ten aanzien van de detailhandel worden door de gemeente het aanwezige Meubelplein en het beleidsuitgangspunt om detailhandel in stedelijk gebied te vestigen beschouwd als belangrijkste kansen.

Deelgebieden met eigen identiteit

Eén van de deelgebieden is het Meubelplein en omgeving. Dit gebied heeft potentie om uit te groeien tot het 'Home & Livingcentrum' voor heel Brabant, met een bovenregionale verzorgingsfunctie. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het aanbod, de ruimtelijke omgeving en het verblijfsklimaat.

In het Masterplan wordt aangegeven dat het thema 'Home & Living' verder uitgewerkt dient te worden. Aangegeven moet worden welke invulling bij dit concept hoort, zodat de kwaliteit van het aanbod wordt behouden en waar mogelijk vergroot.

⁵ Bron: Locatus

Tevens dient hierbij een regionale afstemming plaats te vinden, mede in relatie tot het landelijk beleid en de mogelijkheden binnen de regionale en lokale markt.

3.4.2 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 opgenomen⁶. 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. Afstemming, ook in regionaal verband, is gewenst.

3.5 Plannen en initiatieven

De volgende twee ontwikkelingen in de detailhandelssector zijn relevant voor deze studie:

- In februari 2011 is het startsein gegevens voor de uitbreiding van Meubelplein Ekkersrijt. Het meubelplein krijgt 24.000 m² extra vloeroppervlak en een geheel vernieuwde uitstraling. De oplevering staat gepland voor het voorjaar van 2013. In de plannen zijn ook winkels opgenomen die buiten de branche wonen vallen. Alle zittende huurders keren in het complex terug, sommige winkels op een andere plaats.
- IKEA is bezig met een uitbreiding op de huidige locatie. De uitbreiding is met name gericht op het aanpassen van het concept aan de moderne maatstaven. Het gaat om een uitbreiding van 9.000 m² bvo. Het totale aanbod komt daarvoor neer op 36.000 m² bvo.

3.6 en functioneren

Bevolkingsomvang en -ontwikkeling

De gemeente Son en Breugel telde op 1 januari 2011 15.653 inwoners. Het merendeel van het draagvlak voor de winkelvoorzieningen op is echter afkomstig uit de regio Eindhoven. Het primaire verzorgingsgebied bestaat naast Son en Breugel en Eindhoven ook uit van de nabijgelegen gemeenten Best en Veldhoven. In deze regio wonen in totaal 304.091 personen.

⁶ Gemeente Eindhoven, detailhandelsnota 'ten minste houdbaar tot januari 2010', mei 2005.

Tabel 3.4 geeft een overzicht van het draagvlak in de omgeving naar gemeente. De bevolkingsontwikkeling voor genoemde gemeenten is gebaseerd op provinciale prognoses⁷. Het totaal aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied neemt met 6.000 inwoners toe tot 2020 (+2%).

Tabel 3.4: Bevolking primaire verzorgingsgebied

Gemeente	Inwoners 1-1-2011	2020 ⁸
Best	28.810	30.990
Eindhoven	216.036	219.070
Son en Breugel	15.653	15.820
Veldhoven	43.592	44.155
Totaal regio	304.091	310.035

Bestedingen

Het inkomensniveau van de inwoners in het primaire verzorgingsgebied ligt met € 14.916,- per persoon per jaar 1,5% boven het landelijk gemiddelde van € 14.700,-. Het is gebruikelijk om bij een verschil groter dan 5% een correctie op het landelijk gemiddeld toe te passen. Aangezien dat in deze situatie niet aan de orde is, wordt er voor bestedingen aan bruin- en witgoedartikelen uitgegaan van landelijke gemiddelden. De bestedingen in de branche bruin- en witgoed bedragen per hoofd € 220,- op jaarbasis⁹ (exclusief BTW).

Koopstromen

Op basis van recent koopstromenonderzoek¹⁰ in de regio Eindhoven zijn cijfers bekend over de kooporiëntatie van de consument in de branche bruin- en witgoed. Voort zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Koopkrachtbinding

In het primaire verzorgingsgebied wordt een groot deel van de koopkracht in de bruin- en witgoedbranche gebonden. Uit het koopstromenonderzoek blijkt een binding van 95%.

BRO schat in dat bij uitbreiding van het aanbod met een trekker de koopkrachtbinding in de regio hooguit nog met enkele procenten kan stijgen. Afvloeiing van koopkracht zal namelijk altijd blijven bestaan, bijvoorbeeld bij aankopen tijdens recreatief bezoek buiten de regio.

⁷ Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose, Provincie Noord-Brabant, 2008.

⁹ Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel (augustus 2010)

¹⁰ Bron: Regionaal koopstromenonderzoek SRE (2009)

Koopkrachttoevloeiing

Uit het koopstromenonderzoek is de koopkrachttoevloeiing uit de regio Eindhoven af te leiden. Deze bedraagt circa € 33,0 miljoen. Dit bedrag wordt aangevuld met bestedingen van consumenten van buiten de regio. BRO benadert de koopkrachttoevloeiing als aandeel van de totale omzet in de huidige situatie op 35%.

Gezien de goede bereikbaarheid van Ekkersrijt en het toevoegen van een trekker in het aanbod neemt de koopkrachttoevloeiing in de toekomst naar verwachting toe.

Benadering economisch functioneren branche bruin- en witgoed

Op basis van voorgaande uitgangspunten is het huidige en toekomstige economisch functioneren voor de branche bruin- en witgoed in het primaire verzorgingsgebied te bepalen.

Tabel 3.5: Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren branche bruin- en witgoed

	Huidig functioneren 2011	Toekomstig functioneren 2020
Aantal inwoners gemeente Son en Breugel, Eindhoven, Best, Veldhoven	304.091	310.035
Bestedingen per hoofd	€ 220,-	€ 220,-
Totale bestedingspotentieel (mln.)	66,9	68,2
Koopkrachtbinding	95%	95% - 97%
Gebonden bestedingen (mln.)	63,6	64,8 - 66,2
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	35%	37% - 40%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (mln.)	35,0	38,0 - 44,0
Totale besteding (mln.)	98,6	102,8 - 110,2
Huidig wvo (m²)	21.624	21.624
Omzet per m² wvo	€ 4.575,-	€ 4.775,- - € 5.100,-
Vergelijkbaar gemiddelde (per m² wvo)	€ 4.360,-	€ 4.360,-
Uitbreiding (m²)	1.000	2.000 - 3.700

In de huidige situatie functioneert de branche bruin- en witgoed met een vloerproductiviteit van € 4.575,- boven het landelijk gemiddelde voor winkels in de branche bruin- en witgoed van € 4.360,-. Op basis van de aannames is er tot 2020 een distributieve ruimte van circa 2.000 tot 3.700 m² wvo.

In het bovenstaande is nog geen rekening gehouden met veranderingen in de koopstromen en de consumptieve bestedingen. De werkelijke distributieve ruimte kan namelijk groter zijn wanneer uitbreiding van de woonboulevard ook leidt tot een grotere aantrekkingskracht en meer combinatiebezoeken.

Aan de andere kant kan de oriëntatie van de consument op het aanbod via internet een bedreiging vormen. Een toenemende verkoop via internet leidt namelijk tot een daling van de bestedingen in fysieke winkels waardoor de omzet en distributieve ruimte onder druk komen te staan.

4. OVERWEGINGEN

4.1 Haalbaarheid

Voldoende distributieve ruimte

In dit onderzoek is aangegeven dat de branche bruin- en witgoed in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven prima functioneert. Dit heeft als gevolg dat er naar de toekomst toe voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor een groot-schalige electrozaak op bedrijventerrein Ekkersrijt. Uiteraard zal daardoor de concurrentie voor het bestaande aanbod wel toenemen, echter vanwege omvang, locatie, aanbod en combinatiebezoeken blijven er voor de afzonderlijke zaken theoretisch voldoende kansen voor onderscheid.

Effecten subbranches

Naast electro-artikelen (bruin-, wit- en grijsgoed) voert Saturn ook beeld- en geluidsdragers en digitale foto- en filmapparatuur als subbranches. De afgelopen jaren staan deze subbranches sterk onder druk. De omzetontwikkeling blijft ver achter als gevolg van forse prijsdalingen, transparantie voor de consument, verdere digitalisering, de opkomst van nieuwe aanbieders en verkoopkanalen (internet). De komst van een electrowarenhuis zal met name in deze branches leiden tot meer concurrentie. Het concurrentie-effect zal zich echter spreiden over meerdere winkels en een grote regio. Bovendien zullen eventuele effecten zich eerder voordoen bij de algemene electrozaken met een vergelijkbaar assortiment, prijsstelling en serviceniveau dan bij eigentijdse en kwalitatief goede speciaalzaken.

4.2 Locatie-overwegingen

Bronpunt op Ekkersrijt

Grootschalige electrowinkels kennen een relatief hoge bezoekersintensiteit en zijn daarmee belangrijke trekkers voor winkelgebieden. Zij zijn sterk van invloed op de bezoekersstromen. De locatie van electrowarenhuizen kan bepalend zijn voor het functioneren van de overige winkels in het gebied. In combinatie met parkeerfaciliteiten kunnen deze warenhuizen belangrijke bronpunten vormen voor winkelgebieden. De specifieke vestigingslocatie van Saturn op Ekkersrijt in een dergelijk bronpunt. Deze locatie sluit rechtstreeks aan op de bestaande bewinkeling aan de hoofdverkeersader en is daarmee een kans om de entreefunctie van Ekkersrijt te versterken. De ontwikkeling van dit detailhandelscluster wordt gestimuleerd.

Mogelijkheden voor fysieke verbinding

De ambitie van de gemeente Son en Breugel is om de relatie tussen de deelgebieden te versterken door middel van een fysieke verbinding. Gezien de korte afstand van de vestigingslocatie van Saturn tot de overige winkelvoorzieningen op het bedrijventerrein liggen er kansen voor een 'winkelboulevard'. De ruimtelijke synergie wordt op deze manier versterkt en de aantrekkelijkheid voor de consument neemt toe.

Kansen voor versterking regiofunctie

De uitstekende bereikbaarheid van de vestigingslocatie als gevolg van de nieuwe afrit aan de A50 zorgt ervoor dat de consument eenvoudig en gericht aankopen kan doen. De keuzemogelijkheden en de aantrekkingskracht van de woonboulevard nemen door de komst van Saturn toe. Inherent aan deze ontwikkeling zal de regiofunctie van Ekkersrijt toenemen waardoor het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt versterkt. Bovendien neemt de verblijfsduur in het winkelgebied toe, net zoals de hoeveelheid combinatiebezoeken.

4.3 Wenselijkheid

Kwalitatieve opwaardering woonboulevard

De gemeente Son en Breugel wil Meubelplein Ekkersrijt verder door ontwikkelen richting een 'Home & Livingcentrum'. Hierbij zal het gaan om een kwantitatieve toevoeging van nieuwe winkelmeters, maar vooral ook een kwalitatieve opwaardering. In de gemeentelijke visie moet het gebied meer identiteit krijgen door verbetering van de kwaliteit en segmentering van het aanbod.

Electro onderdeel van thema 'wonen'

Het initiatief van Saturn past goed binnen deze ontwikkelingsrichting. Winkels in de branche bruin- en witgoed hebben een aantoonbare relatie met het thema 'wonen'. Audio- en videoapparatuur maken, evenals computers en grote elektrische huishoudelijke apparaten, onmiskenbaar deel uit van de inrichting van woningen. Interessant is in dit verband bijvoorbeeld dat verlichting vroeger tot electro werd gerekend, maar tegenwoordig tot de woonbranche. Omdat met name grootschalige electrozaken een relatief hoge bezoekenintensiteit kennen, dragen ze bovendien sterk bij aan de levendigheid en bekendheid van perifere winkelgebieden. Bovendien wordt de aantrekkelijkheid van het winkelgebied Ekkersrijt voor de consument vergroot doordat de diversiteit van het aanbod toeneemt.

Perifere vestiging electrobranche

Het volumineuze karakter van veel van de door electrozaken gevoerde artikelen (koelkasten, wasmachines, tv's, etc.) pleit daarnaast voor perifere vestiging. Moderne electrowarenhuizen (zoals Saturn) zijn moeilijk inpasbaar in bestaande

winkelgebieden (binnensteden). Daarnaast geldt het feit dat deze artikelen tegenwoordig ook verkocht worden in keukens-/sanitairzaken, bouwmarkten en woonwarenhuizen. Landelijk komen electrowarenhuizen ook al veel voor op perifere detailhandelsclusters (o.a. Breda, Rotterdam en Utrecht). Alleen al voor het behoud van de huidige concurrentiepositie van het aanbod op Ekkersrijt is het nodig om mee te gaan in deze brancheverbreiding. Meerdere woonboulevards worstelen met hun toekomstige ontwikkelingsrichting. Steeds vaker luidt daarbij de oproep voor brancheverbreiding om de consument te verleiden.

4.4 Conclusie

- Onderliggende distributieplanologisch onderzoek toont aan dat de vestiging van Saturn distributief haalbaar is.
- Op grond van het vigerende bestemmingsplan is vestiging van Saturn op de betreffende locatie na wijziging van de huidige bestemming mogelijk.
- Het initiatief van Saturn draagt bij aan de gewenste versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt.
- De branche bruin- en witgoed is onlosmakelijk verbonden met het thema wonen. De keuzemogelijkheden en de winkelbeleving voor de consument worden vergroot.
- De betreffende locatie sluit goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein.

Bijlage 2:

Berekening verkeersgeneratie

BIJLAGE: Berekeningen verkeersgeneratie

Uitgangspunten:

- Huidige (te saneren) functie in het plangebied: productie van professioneel elektrisch gereedschap, perceelsoppervlakte 8.645 m²
- Toekomstige functie in het plangebied: Saturn als onderdeel van winkelboulevard, 4.110 m² winkelvloeroppervlakte (wvo).
- Verkeersgeneratie volgens CROW publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer, december 2008) en bijbehorende online-rekentool van CROW (www.crow.nl/verkeersgeneratie), met de volgende parameters:

Productie professioneel gereedschap:

- Hoofdgroep: bedrijventerrein
- Type werkgebied: gemend terrein
- Grootte: 0,8645 ha netto
- Ligging in stedelijk gebied: snelweglocatie
- Stedelijkheidsgraad: sterk-stedelijk gebied (hoewel Son en Breugel geclassificeerd is als weinig-stedelijk (CBS, Statline), is de omgeving van het plangebied aan te merken als sterk-stedelijk daar het meer nabij Eindhoven (sterk-stedelijk) is gelegen dan nabij de kernen van Son en Breugel.

Saturn-vestiging als onderdeel van winkelboulevard:

- Hoofdgroep: winkelen en boodschappen
- Type voorziening: winkelboulevards
- Grootte: 4.110 m² wvo
- Ligging in stedelijk gebied: rest bebouwde kom

- Tweede berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie: omdat de te verwachten bezoekersaantallen aan de beoogde Saturn-vestiging hoger liggen dan de berekeningen van verkeersgeneratie aan de hand van kencijfers doen vermoeden, is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie herberekend aan de hand van het maximaal te verwachten bezoekersaantal van 20.000 bezoekers per week. Deze berekening (worst-case scenario ten opzichte van de kencijfers) is verder als uitgangspunt gehanteerd voor het aspect verkeer en derhalve voor het aspect luchtkwaliteit.

Verkeersgeneratie huidige situatie

		Verkeersgeneratie (mvtgbew/etm)		
	Omvang	Gemiddelde weekdag	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde zaterdag
Resultaat online-rekentool CROW:				
Huidige situatie (productie professioneel gereedschap)	8.645 m² (perceelsopp)	128	171	58

Verkeersgeneratie toekomstige situatie (o.b.v. online-rekentool CROW)

	Omvang	Verkeersgeneratie (mvtgbew/etm)		
		Gemiddelde weekdag	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde zaterdag
<i>Resultaat online-rekentool CROW:</i>				
Toekomstige situatie (Saturn als onderdeel van winkelboulevard)	4.110 m² wvo	534	561	935

Verkeersgeneratie toekomstige situatie (o.b.v. te verwachten bezoekersaantallen)

		Opmerkingen
Maximaal te verwachten aantal bezoekers per week	20.000	
Percentage bezoekers op werkdagen (% per dag)	15%	CROW publ 272
Percentage bezoekers op zaterdagen (% per dag)	25%	CROW publ 272
Aantal bezoekers gemiddelde werkdag	$0,15 \cdot 20000 = 3000$	
Aantal bezoekers gemiddelde zaterdag	$0,25 \cdot 20000 = 5000$	
Percentage autogebruik bezoekers winkelboulevard	85%	CROW publ 272
Gemiddelde autobezetting bezoekers winkelboulevard (personen per auto)	2,3	CROW publ 272
Factor combinatiebezoek bij diverse winkels op één locatie, werkdag	2,6	CROW publ 256
Factor combinatiebezoek bij diverse winkels op één locatie, zaterdag	2,9	CROW publ 256
Aantal auto's bezoekers gemiddelde werkdag	$((0,85 \cdot 3000) / 2,3) / 2,6 = 426$	
Aantal auto's bezoekers gemiddelde zaterdag	$((0,85 \cdot 5000) / 2,3) / 2,9 = 637$	
Aantal motorvoertuigbewegingen per voertuig	2	
Verkeersgeneratie bezoekers gemiddelde werkdag (mvtgbew/etm)	$426 \cdot 2 = 852$	
Verkeersgeneratie bezoekers gemiddelde zaterdag (mvtgbew/etm)	$637 \cdot 2 = 1274$	
Aantal werknemers per dag	50	Aanname / inschatting
Percentage autogebruik werknemers winkelboulevard	50%	
Gemiddelde autobezetting werknemers winkelboulevard (personen per auto)	1,0	
Aantal motorvoertuigbewegingen per voertuig	2	
Verkeersgeneratie werknemers (mvtgbew/etm)	$((0,5 \cdot 50) / 1) \cdot 2 = 50$	
Aantal vrachtleveringen per dag	20	CROW publ 272
Aantal motorvoertuigbewegingen per voertuig	2	
Verkeersgeneratie bevoorrading (mvtgbew/etm)	$20 \cdot 2 = 40$	
Verkeersgeneratie gemiddelde werkdag (mvtgbew/etm)	$852 + 50 + 40 = 942$	
Verkeersgeneratie gemiddelde zaterdag (mvtgbew/etm)	$1274 + 50 + 40 = 1364$	
Verkeersgeneratie gemiddelde weekdag (mvtgbew/etm)	$((5 \cdot 852) + 1274) + (6 \cdot 50) + (6 \cdot 40) / 7 = 868$	

Toename verkeersgeneratie a.g.v. beoogde ontwikkeling

	Verkeersgeneratie (mvtgbew/etm)		
	Gemidd weekdag	Gemidd werkdag	Gemidd zaterdag
Huidige situatie (productie professioneel gereedschap)	128	171	58
Toekomstige situatie (Saturn, als onderdeel van winkelboulevard)	868	942	1364
Toename a.g.v. beoogde ontwikkeling	$868 - 128 = 740$	$942 - 171 = 771$	$1364 - 58 = 1306$

Percentage vrachtverkeer

Percentage vrachtverkeer van de toename verkeersgeneratie op gemiddelde weekdag	$40/740 = 5,4\%$
--	------------------

Bijlage 3:

Archeologisch onderzoek

**Een archeologisch bureau-onderzoek en
inventariserend veldonderzoek door
middel van boringen aan de Ekkersrijt
4086 te Son, gemeente Son en Breugel
(NB)**

M. Verboom-Jansen

ARC-Rapporten 2011-113

Geldermalsen
2011
ISSN 1574-6887



Colofon

Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Ekkersrijt 4086 te Son, gemeente Son en Breugel (NB)

ARC-Rapporten 2011-113
ARC-Projectcode 2011/370

Tekst

M. Verboom-Jansen

Afbeeldingen

M. Verboom-Jansen

Redactie

H. Buitenhuis

Beheer en plaats van documentatie

ARC bv

Versie 1.1 (concept), 17 oktober 2011

Autorisatie — A.J. Wullink



Uitgegeven door

ARC bv

Postbus 41018

9701 CA Groningen

ISSN 1574-6887

Geldermalsen, 2011

Een recente lijst van de ARC-Rapporten is te vinden op www.arcbv.nl

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot het onderzoek	4
1.2	Ligging en beschrijving van het onderzoeksgebied	4
1.3	Overzicht van de geplande werkzaamheden	4
1.4	Doel van het onderzoek	5
1.4.1	Bureau-onderzoek	5
1.4.2	Inventariserend veldonderzoek	5
1.5	Werkwijze	5
1.5.1	Bureau-onderzoek	5
1.5.2	Inventariserend veldonderzoek	6
2	Resultaten bureau-onderzoek	7
2.1	Bekende aardwetenschappelijke waarden	7
2.2	Bekende archeologische waarden	8
2.3	Historische situatie en bouwhistorische waarden	9
2.4	Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel	10
3	Resultaten inventariserend veldonderzoek	11
3.1	Booronderzoek	11
4	Samenvatting en conclusie	12
5	Aanbeveling	13
	Bijlagen	26

Projectgegevens

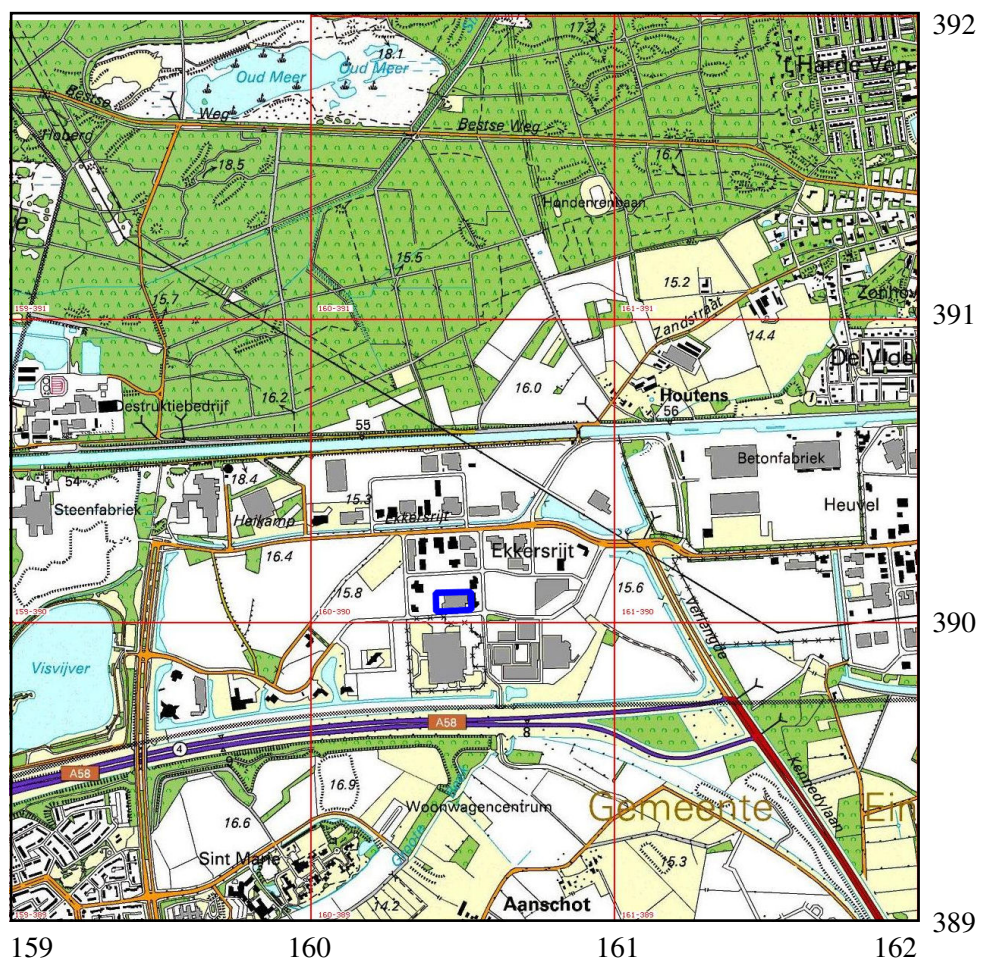
Projectnaam	Son, Ekkersrijt 4086
Projectcode	2011/370
CIS-code	48.803
Projectleider	mw. M. Verboom-Jansen, Msc
Contact	0345-620107, m.verboom@arcbv.nl
Opdrachtgever	BRO Boxtel, mw. G. Pepping
Contact	0411-850400, grietje.pepping@bro.nl
Bevoegde overheid	Gemeente Son, mw. S. Groeneveld
Contact	0499-491491, s.groeneveld@sonenbreugel.nl
Toetsing	SRE, mw. R. Berkvens
Contact	040-2594780 r.berkvens@milieudienst.sre.nl

Locatiegegevens

Toponiem	Ekkersrijt 4086
Plaats	Son
Gemeente	Son en Breugel
Provincie	Noord-Brabant
Kaartblad	51E
RD-coördinaten	NW: 160.388/390.096 NO: 160.521/390.104 ZO: 160.525/390.041 ZW: 160.392/390.032
Oppervlakte	8620 m ²

Beschrijving onderzoekslocatie

Geologie	Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden
Geomorfologie	Dekzandrug, met of zonder oud bouwlanddek (3K14)
Bodem	Hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ23-V)
Historische situatie	In 1832 en 1900 was de onderzoekslocatie onbebouwd. De huidige bebouwing is na 1991 gerealiseerd.
Archeologische verwachting	Hoge verwachtingswaarde op intacte archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat Paleolithicum–Nieuwe Tijd.



Afbeelding 1. Topografische kaart van de onderzoekslocatie en omgeving (blauw omlind), voorzien van RD-coördinaten. Bron: Topografische Dienst Nederland.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

In opdracht van BRO Boxtel heeft Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van boringen uitgevoerd aan de Ekkersrijt 4086 te Son, gemeente Son en Breugel.

Aanleiding tot dit onderzoek vormt de aanvraag van een omgevingsvergunning. Door deze werkzaamheden worden mogelijk archeologische resten bedreigd. Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg¹ dient het plangebied eerst te worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het veldwerk is uitgevoerd op 13 oktober 2011 door M. Verboom-Jansen MSc. Voorafgaand hieraan is een bureau-onderzoek uitgevoerd door M. Verboom-Jansen MSc. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de eisen die gesteld worden in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2)².

1.2 Ligging en beschrijving van het onderzoeksgebied

De onderzoekslocatie ligt aan de Ekkersrijt 4086 te Son, gemeente Son en Breugel (zie afb. 1 en 2). Op de onderzoekslocatie is een bedrijfsgebouw aanwezig, dat het grootste gedeelte van het terrein in beslag neemt. Dit gebouw is niet onderkelderd. Wel is er aan de westzijde van het gebouw een verlaagde inrit voor vrachtwagens aanwezig, die ca. 1 m lager dan de rest van het terrein ligt. Onder de fundering van het gebouw zijn avegaarpalen aanwezig. (afb. 3). Verder zijn parkeerplaatsen (klinkerverharding) en een tuin aanwezig. De oppervlakte van de onderzoekslocatie is 8620 m². De locatie ligt op ca. 15,6m +NAP (zie afb. 4).

1.3 Overzicht van de geplande werkzaamheden

Het gebouw op de onderzoekslocatie zal worden gesloopt. De bestaande avegaarpalen zullen blijven. Er zullen slechts een beperkt aantal nieuwe palen worden geslagen. Deze staan naast de bestaande palen ingetekend (afb. 3). Hierna zal in het bouwblok nieuwbouw plaatsvinden (zie afb. 2 en 5). De nieuwbouw beslaat 3190 m² en zal tot ca. 2,4 m –mv onderkelderd worden (afb. 6). De nieuwbouw vindt grotendeels plaats binnen de bestaande bebouwing.

¹In werking getreden op 1 september 2007.

²De inhoud van de KNA kan worden geraadpleegd op www.sikb.nl.

1.4 Doel van het onderzoek

1.4.1 Bureau-onderzoek

Doel van het bureau-onderzoek is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in en om het plangebied. Op basis van de verkregen informatie wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld. Hierin wordt beschreven of er archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied, wat de potentiële aard en omvang hiervan is en of de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

1.4.2 Inventariserend veldonderzoek

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) dient ertoe het in het bureau-onderzoek voorgestelde verwachtingsmodel te verifiëren en met veldwaarnemingen te completeren. Het IVO bestaat uit drie stappen: verkennend, karterend en waarderend. Het verkennend onderzoek richt zich op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden. Het karterend onderzoek stelt vast of er al dan niet archeologische waarden aanwezig zijn. Het waarderend onderzoek bepaalt de waarde van de archeologische resten.

1.5 Werkwijze

1.5.1 Bureau-onderzoek

Voor het bureau-onderzoek wordt bronnenmateriaal uit diverse disciplines geraadpleegd en geïntegreerd tot een archeologisch verwachtingsmodel. Op basis van geologische, geomorfologische en bodemkundige informatie wordt een beeld geschetst van de landschappelijke ontwikkeling van de omgeving van de onderzoekslocatie. Deze landschappelijke ontwikkeling geeft inzicht in de potentiële bewoonbaarheid van de locatie. Voor de beschrijving van de archeologische waarden wordt gebruik gemaakt van Archis2 (de online archeologische database van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)), de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), en, indien van toepassing, van informatie over eerder gedaan onderzoek en archeologische waarnemingen. Naast deze informatie wordt, als deze voorhanden zijn, ook gebruik gemaakt van provinciale en gemeentelijke beleids- en verwachtingskaarten. Voor onderhavig onderzoek is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant³ en de verwachtingskaart en beleidskaart van de gemeente Son en Breugel (Bosman et al. 2009). De historische ontwikkeling wordt beschreven aan de hand van historisch-topografisch kaartmateriaal en

³<http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten.aspx>

historische bronnen. Hierbij wordt ook ingegaan op eventuele (sub)recente verstoringen die de archeologische verwachting beïnvloeden.

1.5.2 Inventariserend veldonderzoek

Het IVO is uitgevoerd als een verkennend booronderzoek. De boringen zijn, rekening houdend met de bebouwing, zo veel mogelijk in een grid van 50×40 m geplaatst. De positie van de boringen is ingemeten met behulp van GPS. De maaiveldhoogte is bepaald aan de hand van het Actueel Hoogte Bestand Nederland.⁴ In totaal zijn zeven boringen geplaatst tot een diepte van ten minste 120 cm –mv en maximaal 220 cm –mv. Voor het boren is gebruik gemaakt van een edelmanboor met een diameter van 7 cm. De bodemopbouw is beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB). Het opgeboorde materiaal is in het veld doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerkfragmenten, houtskool, fosfaatvlekken, vuursteen, natuursteen, verbrand leem en bot.

⁴www.ahn.nl.

2 Resultaten bureau-onderzoek

2.1 Bekende aardwetenschappelijke waarden

De onderzoekslocatie ligt in het zuidelijk zandgebied in de Roerdalslenk. In dit dalingsbekken is gedurende het Saalien (370.000–130.000 jaar geleden) en Weichselien (115.000–10.000 jaar geleden) een dik pakket fluvio-periglaciale sedimenten afgezet. Dit zijn sedimenten van lokale oorsprong, die onder periglaciale omstandigheden (permafrost) door water en wind zijn afgezet. Deze sedimenten behoren tot de Formatie van Bortel. Tijdens het Laat-Glaciaal (13.000 – 10.000 jaar geleden) steeg de temperatuur en kreeg vegetatie weer een kans. Het stuivende zand werd door vegetatie ingevangen waardoor langgerechte of paraboolvormige dekzandruggen ontstonden (Berendsen 2004). Dit puur eolisch afgezette dekzand, dat ook wel Jong Dekzand wordt genoemd, vormt het Laagpakket van Wierden binnen de Formatie van Bortel.

Het dekzandlandschap raakte gedurende het Holocene versneden door talloze kleinere en grotere beken. De beken volgden veelal de rivierlopen die al tijdens het Weichselien bestonden. De beekafzettingen uit het Holocene behoren tot het Laagpakket van Singraven binnen de Formatie van Bortel. Brabants leem, dat is afgezet door beken uit het Weichselien, wordt gerekend tot het Laagpakket van Liempde binnen de Formatie van Bortel. Lokaal komt bij de Holocene beken ook veen voor (Berendsen 2004, De Mulder et al. 2003). Ook trad tijdens het Holocene bodemvorming op. In de hoger gelegen dekzanden werden podzol-bodems gevormd, in de lager gelegen beekdalen goor- en beekerdgronden. Vanaf de Late Middeleeuwen nam in de regio de bevolkingsdruk toe. Zoals overal op de zandgronden werd ook hier het potstal-systeem geïntroduceerd om voldoende opbrengst van het land te garanderen. Hierbij werden de landbouwgronden, gelegen rondom de dorpen op de overgang van de hoge naar de lage terreindelen, bemest met plaggen en schapenmest uit de potstal. Deze plaggen waren afkomstig van de hoge, droge gronden, die men ook gebruikte voor het weiden van de schapen. Door menselijk ingrijpen trad degradatie van het bos op, waardoor uitgestrekte heidevelden en stuifzanden ontstonden: de zogenaamde woeste gronden. Deze stuifzanden behoren tot de Formatie van Bortel, Laagpakket van Kootwijk (Berendsen 2005). Het potstal-systeem werd toepast tot de introductie van kunstmest halverwege de 19e eeuw. Door eeuwenlange bemesting met plaggen ontstonden rond de dorpen zogenaamde esdekken: dikke humusrijke pakketten, die op de bodemkaart worden aangeduid als enkeerdgronden.

Volgens de geomorfologische kaart ligt de onderzoekslocatie op een dekzandrug met of zonder oud bouwlanddek (3K14; afb. 7). Ten oosten van het gebied met dekzandruggen (3L5) ligt een beekdal (2R5, 4H11). Dit beekdal is zuidwest–noordoost geïntendeerd. Dit is het dal van de Groote Beek, die nu grotendeels is verdwenen, maar waarvan ten zuiden van de Ring Eindhoven nog delen bewaard zijn. Westelijk van de locatie ligt een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden (2M10). Een deel van de vlakte van verspoelde dekzanden is afgegraven (3N8).

Volgens de bodemkaart zijn op de onderzoekslocatie hoge zwarte enkeerdgronden,

gevormd in lemig fijn zand aanwezig (zEZ23-V; afb. 8). Ze komen ook in het dal van de Groote Beek voor. In de verspoelde dekzanden ten westen van de locatie worden gooreerdgronden aangetroffen. Noordelijk van de onderzoekslocatie komen veldpodzolgronden en duinvaaggronden voor. Een grondwatertrap van V betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen 40 cm –mv ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm –mv ligt.

2.2 Bekende archeologische waarden

Op de IKAW heeft de onderzoekslocatie een hoge tot middelhoge archeologische trefkans (afb. 9). Op de gemeentelijke verwachtingskaart heeft de onderzoekslocatie een hoge archeologische trefkans (afb. 10). Deze trefkans is veroorzaakt door de ligging op een dekzandrug in de nabijheid van een beekdal (Bosman et al. 2009). Door de relatief grote hoogteverschillen over korte afstand en de daarmee samenhangende grote verschillen in grondwaterstand, komen op korte afstand veel biotopen voor. Hierdoor was er een grote verscheidenheid aan flora- en faunasoorten. Daarnaast leverde de beek vis en water, terwijl de hogere dekzandruggen relatief veilig voor overstromingen waren. Om deze redenen vormden dekzandruggen in de nabijheid van beekdalen een aantrekkelijke vestigingsplaats voor zowel paleolithische jagers- verzamelaars als de landbouwers uit latere perioden. De hoge trefkans heeft dan ook betrekking op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. Mogelijk hebben de verwachte hoge enkeerdgronden onderliggende archeologische resten en/of sporen beschermd tegen subrecente ingrepen.

In de omgeving van de onderzoekslocatie is al veel archeologisch onderzoek uitgevoerd, met name rondom knooppunt Ekkersrijt. Op basis van de archeologische waarnemingen die bij deze onderzoeken zijn gedaan en waarnemingen die door amateur-archeologen in de omgeving zijn gedaan, blijkt dat het beekdal van de Groote Beek al sinds het Mesolithicum in gebruik is bij de mens. Bij knooppunt Ekkersrijt is de één na grootste Bronstijd-nederzetting van Nederland gevonden.

In het zuiden van de onderzoekslocatie zijn twee waarnemingen bekend. Het betreft fragmenten roodbakkend geglaazuurd aardewerk en steengoed uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd, grijsbakkend gedraaid aardewerk uit de Late Middeleeuwen (waarnemingsnr. 4746; nr. 1 op afb. 10) en fragmenten aardewerk uit de IJzertijd en Romeinse Tijd (waarnemingsnr. 14385; nr. 6 op afb. 10). De genoemde fragmenten zijn door particulieren gevonden; er is niets over de diepteligging van de vondsten bekend. Waarschijnlijk zijn de fragmenten aan het maaiveld aangetroffen. Ongeveer 120 m ten noordwesten van de onderzoekslocatie heeft een booronderzoek plaatsgevonden (onderzoeksmelding 33.879). Op basis van het booronderzoek werd de locatie vrijgegeven. De reden staat echter niet in Archis2 vermeld en het rapport is niet op DANS EASY beschikbaar.⁵ Ongeveer 160 m ten zuidwesten van de onderzoekslocatie, op de overgang van een dekzandrug naar een beekdal, zijn bij een vlakdekkend onderzoek archeologische sporen en een

⁵<https://easy.dans.knaw.nl/>.

cultuurlaag (vermoedelijk een oude akkerlaag uit de IJzertijd of Romeinse Tijd) aangetroffen, die wijzen op een nederzetting uit het begin van de jaartelling (waarnemingsnr. 426.782). Er zijn fragmenten aardewerk uit de IJzertijd en Romeinse Tijd aangetroffen. Ook werden sporen van een deel van een gebouw uit de Romeinse Tijd gevonden. Aangetroffen kuilen en paalsporen uit de prehistorie wijzen op een nabijgelegen erf uit de Bronstijd/IJzertijd. Ongeveer 165 m ten noordoosten van de onderzoekslocatie, op de overgang van een dekzandrug naar een beekdal, heeft een opgraving plaatsgevonden (waarnemingsnr. 44.618; nr. 26 op gemeentelijke verwachtingskaart). Buiten het door zandwinning verstoorde terreindeel zijn een aantal greppels uit de Late Middeleeuwen en IJzertijd aangetroffen. Ook zijn vier spiekers, één drieschepig gebouw, één tweeschepig gebouw (type Haps), een schuurtje en mogelijk een vierde gebouw uit de IJzertijd aangetroffen. Ongeveer 300 m ten noorden van de onderzoekslocatie, op een dekzandrug op de rand van een beekdal zijn vijf waarnemingen bekend. Er zijn een stenen werktuig uit het Midden- tot Laat Mesolithicium aangetroffen en aardewerkfragmenten uit de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse Tijd aangetroffen (waarnemingsnr. 17.877). Verder zijn een huisplattegrond, een palenrij, grondpoor en aardewerkfragmenten uit de Late-IJzertijd – Midden-Romeinse Tijd aangetroffen (waarnemingsnrs. 32.648 en 32.649). Ook zijn fragmenten aardewerk uit de Romeinse Tijd en Vroeg-Romeinse Tijd – Vroege Middeleeuwen aangetroffen (waarnemingsnr. 44.714), en onder een esdek een sloot uit de IJzertijd (waarnemingsnr. 45.388). (nrs. 8, 13, 14, 28 en 33 op de gemeentelijke verwachtingskaart).

Er is in nabijheid van de onderzoekslocatie slechts één monument aanwezig (AMK-terrein 5230). Het betreft het terrein waarop ooit het kasteel Kemenade uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd heeft gestaan.

Samenvattend kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie een hoge trefkans heeft op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd.

2.3 Historische situatie en bouwhistorische waarden

De historische ontwikkeling van het Midden- en Oost-Brabantse zandlandschap gedurende de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is bestudeerd door De Bont (1993). In de Romeinse Tijd vond bewoning plaats in de beekdalen, op de overgang van de hogere naar de lagere gronden. Na de Romeinse Tijd nam de bevolking sterk af en daarmee ook het areaal cultuurlandschap, dat ten dele weer bebost raakte. In de Merovingische en Karolingische periode (600 - 1000 n. Chr.) nam de bevolking weer toe en werden de hooggelegen dekzandruggen in gebruik genomen. In de zelfde periode werden landerijen door Frankische edelen overgedragen aan de kerk (met name kloosters). Op deze landerijen werden, voor zo ver niet reeds aanwezig, kerken gebouwd, rondom welke nederzettingen konden ontstaan. In de 11e tot 13e eeuw vond in een aantal gevallen verplaatsing van de nederzettingen plaats van de hooggelegen dekzandruggen naar de minder hooggelegen overgang van dekzandrug naar beekdal. Kerken bleven vaak nog wel op hun oorspronkelijke locatie bestaan, waardoor het typische verschijnsel ontstond van alleenstaande

kerken te midden van akkercomplexen. Rondom deze kerken zijn dus nederzittingsresten uit de Vroege Middeleeuwen te verwachten. Veel van deze vrijstaande kerken zijn in de loop van de 19e eeuw verdwenen. Kenmerkend is ook, dat waar deze kerken stonden, vaak moderpodzolen in de ondergrond aanwezig zijn. Onder de esdekken zijn dus restanten van de vroegmiddeleeuwse nederzettingen te verwachten.

Volgens kaarten van De Bont (1993) ligt de locatie in een zone met strook- en blokvormige verkaveling die mogelijk al deels van voor 1500 dateert. Deze strookvormige verkaveling is ook te zien in de op de kadastrale kaart van 1832 (afb. 11). In 1832 was de onderzoekslocatie onbebouwd en gebruik als bouwland en tuin. In 1900 was de onderzoekslocatie in gebruik als bouwland (afb. 12). Volgens WatWasWaar⁶ was de onderzoekslocatie in 1991 nog onbebouwd. Wel is de oorspronkelijke verkaveling tijdens de aanleg van het bedrijvenpark volledig verdwenen.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er geen historisch geografische lijnen en geen monumenten op de onderzoekslocatie aanwezig. Er zijn dus geen bouwhistorische waarden op de onderzoekslocatie aanwezig.

2.4 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

De onderzoekslocatie ligt in het zuidelijk zandgebied. De onderzoekslocatie ligt op een dekzandrug met of zonder een plaggendeek, aan de westzijde van de Groote Beek. Hierdoor is er een hoge archeologische trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. Uit archeologische vondsten in de omgeving blijkt dat het dal van deze beek al sinds het Mesolithicum in gebruik is bij de mens. Op de locatie zijn fragmenten aardewerk vanaf de IJzertijd en Romeinse Tijd bekend. Op de onderzoekslocatie worden hoge enkeerdgronden verwacht. Onder het eerddek worden intacte archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen verwacht. In het eerddek kunnen losse vondsten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden verwacht. Mogelijk hebben de verwachte hoge enkeerdgronden onderliggende archeologische resten en/of sporen beschermd tegen (sub)recente ingrepen. Gezien de lage grondwaterstand zullen vooral anorganische resten zoals (vuur)steen, aardewerk en mogelijk metaal bewaard zijn gebleven; organische resten zoals hout en bot zijn waarschijnlijk niet bewaard gebleven. Of nog archeologische resten en/of sporen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn, hangt af van de intactheid van het bodemprofiel. Mogelijk is het archeologisch niveau onder het eerddek al deels verstoord door de bebouwing die op de locatie aanwezig is.

⁶www.watwaswaar.nl

3 Resultaten inventariserend veldonderzoek

3.1 Booronderzoek

Tijdens het verkennende booronderzoek zijn op de onderzoekslocatie in totaal zeven boringen gezet. De locatie van de boringen is weergegeven in afbeelding 13. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in bijlage 1. Boring 5 is op 130 cm –mv gestaakt op iets hards; daarom is iets daarnaast boring 7 geplaatst.

De bodem op de onderzoekslocatie is grotendeels vergraven. Het vergraven pakket bestaat uit zwak tot matig siltig zand en is grotendeels (licht) bruingrijs van kleur. De ondergrens van het (licht) bruingrijze pakket varieert van 80 tot 130 cm –mv. Dit vergraven pakket bevatte witte, gele en grijze vlekken van de onderliggende C-horizont. Plaatselijk is in dit pakket baksteen, puin, plastic en witgeglazuurd aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen (boring 1, 2, 6, en 7). Onder dit pakket is geel, witgeel tot witgrijs zwak tot sterk siltig zand aangetroffen. Hierin zijn vlekken van het bovenliggende bruingrijze pakket waargenomen. In boring 1 is hierin ook baksteen aangetroffen. Het is de top van de C-horizont die vergraven is. De ondergrens van dit vergraven pakket varieert van 100 tot 170 cm –mv. Hieronder is geel, witgeel tot grijs zwak tot sterk siltig zand aangetroffen, dat over het algemeen naar beneden toe siltiger en/of lemiger wordt. Dit is de C-horizont. Plaatselijk zijn leemlaagjes aangetroffen (boring 1 en 6). In boring 1 en 4 is ook sterk siltige leem aangetroffen. Daar waar sprake is van grondwaterfluctuaties komen roestvlekken voor; de Cg-horizont.

Op basis van bovenstaande beschrijving kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie dekzand aanwezig is. Dit dekzand gaat naar beneden toe over in siltiger zand en leem. Dit zijn waarschijnlijk fluvioperiglaciale afzettingen/fluvi-eolische afzettingen uit het Laat/Midden-Pleniglaciaal. Mogelijk behoort het leem tot het Brabants leem (Laagpakket van Liempde binnen de Formatie van Boxtel). Gezien de dikte van het (licht) bruingrijze pakket waren van oorsprong hoge en-keerdgronden op de onderzoekslocatie aanwezig. Deze zijn echter tot 15 à 40 cm in de C-horizont vergraven. Hierdoor is een eventueel vondstenniveau waarschijnlijk al grotendeels verdwenen. Diepere grondsporen kunnen nog wel aanwezig zijn.

4 Samenvatting en conclusie

De onderzoekslocatie ligt in het zuidelijk zandgebied. De onderzoekslocatie ligt op een dekzandrug met een plaggendek, aan de westzijde van de Groote Beek. Hierdoor is er een hoge archeologische trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. Uit archeologische vondsten in de omgeving blijkt dat het dal van deze beek al sinds het Mesolithicum in gebruik is bij de mens. Op de locatie zijn fragmenten aardewerk vanaf de IJzertijd en Romeinse Tijd bekend. Mogelijk hebben de verwachte hoge enkeerdgronden onderliggende archeologische resten en/of sporen beschermd tegen subrecente ingrepen. In 1832 en 1900 was de onderzoekslocatie onbebouwd. De huidige bebouwing is na 1991 gerealiseerd. Mogelijk is het archeologisch niveau onder het eerddek al deels verstoord door de huidige bebouwing die op de locatie aanwezig is.

Tijdens het verkennende booronderzoek is dekzand op fluvioperiglaciale afzettingen/ fluvio-eolische afzettingen uit het Laat/Midden-Pleniglaciaal aangetroffen. Van oorsprong waren op de onderzoekslocatie hoge enkeerdgronden aanwezig; deze zijn echter tot 15 à 40 cm in de C-horizont vergraven. Hierdoor is een eventueel vondstenniveau waarschijnlijk al grotendeels verdwenen. Diepere grondsporen kunnen nog wel aanwezig zijn.

Omdat diepere grondsporen nog aanwezig kunnen zijn, blijft de hoge archeologische trefkans op grondsporen uit de periode Laat Paleolithicum–Nieuwe Tijd van kracht.

5 Aanbeveling

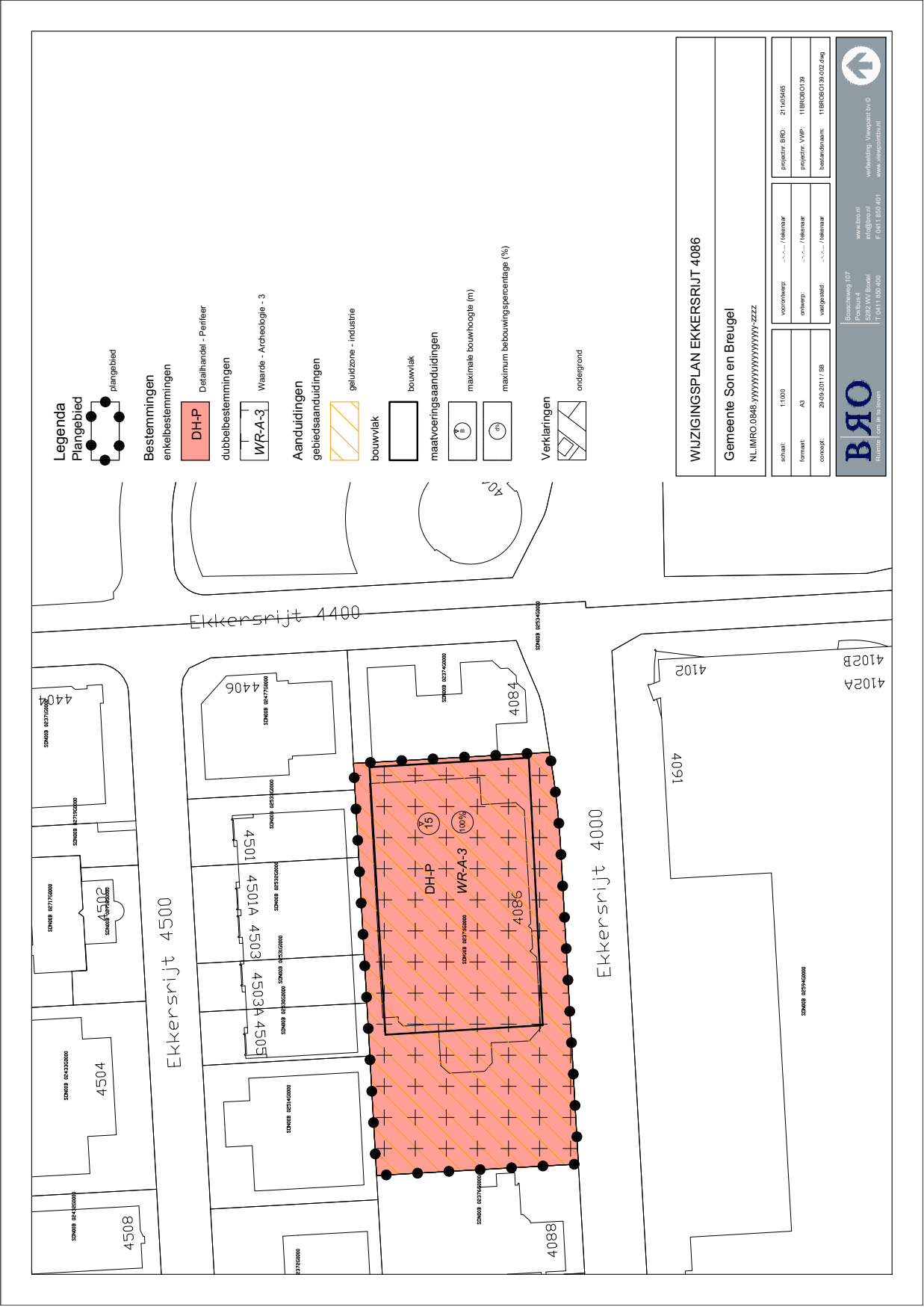
Met betrekking tot de te slopen bebouwing kan worden gesteld dat, zolang de grondroerende werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de fundering, verder archeologisch onderzoek hiervoor niet nodig is, aangezien het bodemarchief ter plaatse van de fundering waarschijnlijk al is verstoord.

Omdat diepere grondsporen nog wel aanwezig kunnen zijn en voor de nieuwbouw tot ca. 2,4 m –mv een kelder wordt gerealiseerd, wordt hiervoor een vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd als een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden is goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel.

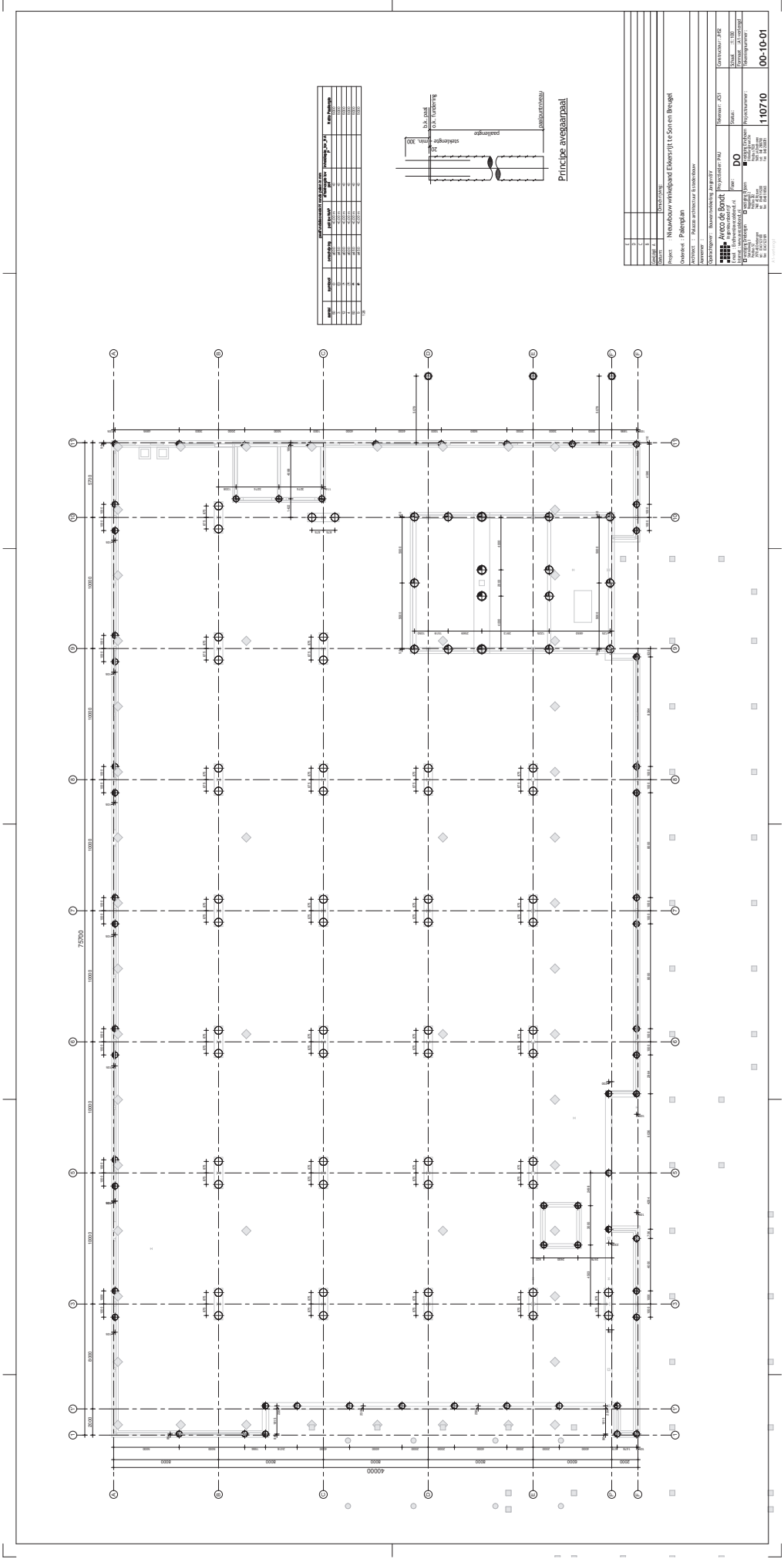
Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel, om te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek noodzakelijk is. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft hoe dan ook van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Literatuur

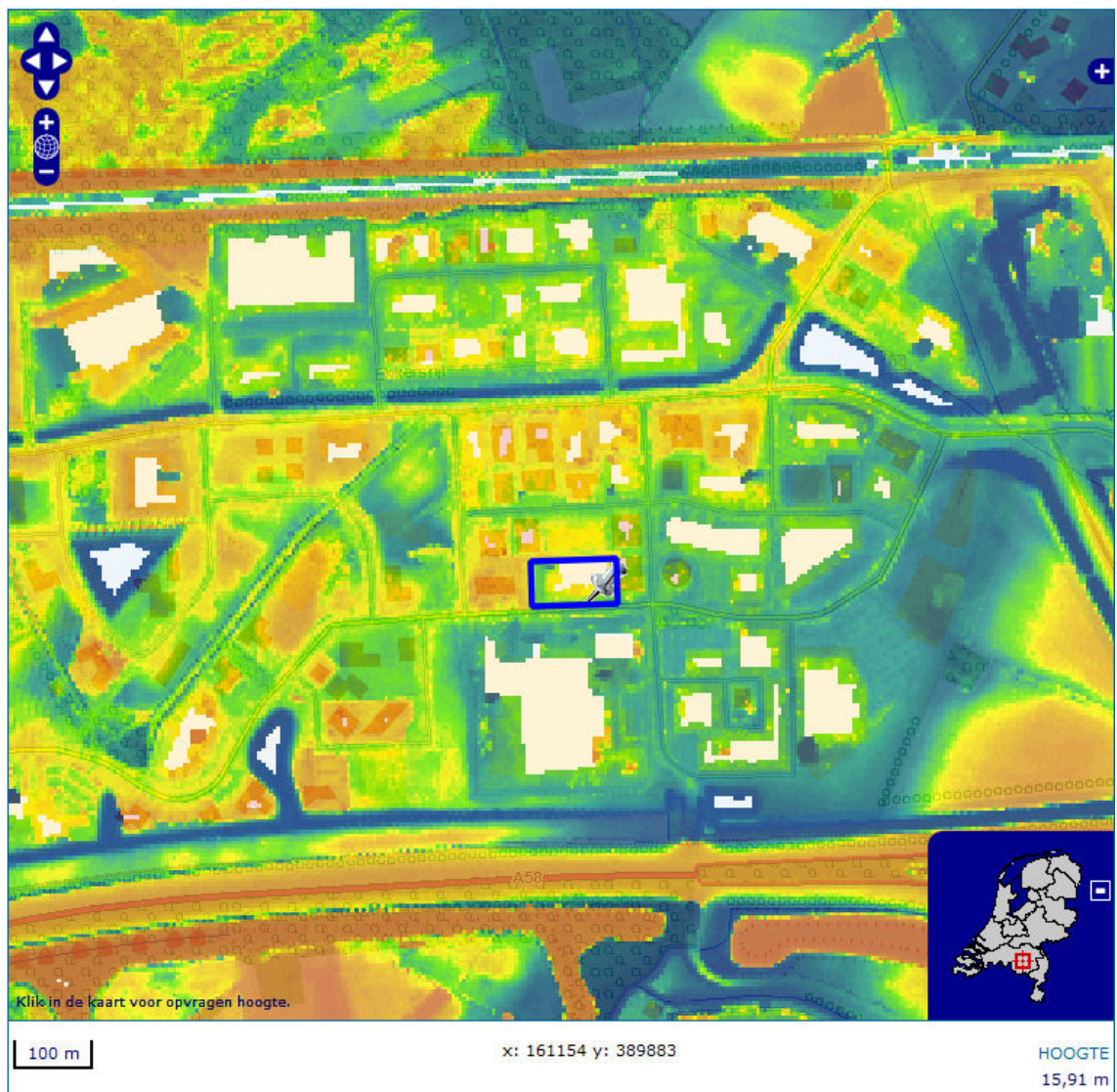
- Berendsen, H.J.A., 2004. *De vorming van het land*. Assen (Fysische geografie van Nederland). 4e, geheel herziene druk.
- Berendsen, H.J.A., 2005. *Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's*. Assen.
- Bont, Chr. de, 1993. '...Al het merkwaardige in bonte afwisseling...' *Een historische geografie van Midden- en Oost-Brabant*. Waalre (Bijdragen tot de studie van het Brabants heem 36).
- Bosman, A.V.A.J., K. Leijnse & S.M. van Roode, 2009. *Rapport archeologische waarden- en verwachtingenkaart Son en Breugel*. Woerden (Past2Present Rapport 543).
- Mulder, E.F.J. de, M. C. Geluk, I .L. Ritsema, W. E. Westerhoff & T. E. Wong, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Groningen/Houten.
- Wullink, A.J. & W.J.F. Thijs, 2008. *Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op het terrein Ekkersrijt 5200 te Son, gemeente Son en Breugel (NB)*. Geldermalsen (ARC-Rapporten 2008-174).



Abbeelding 2. Ligging van de onderzoekslocatie (rood gemarkeerd) en het bouwblok op een kadastrale kaart. Bron: BRO.



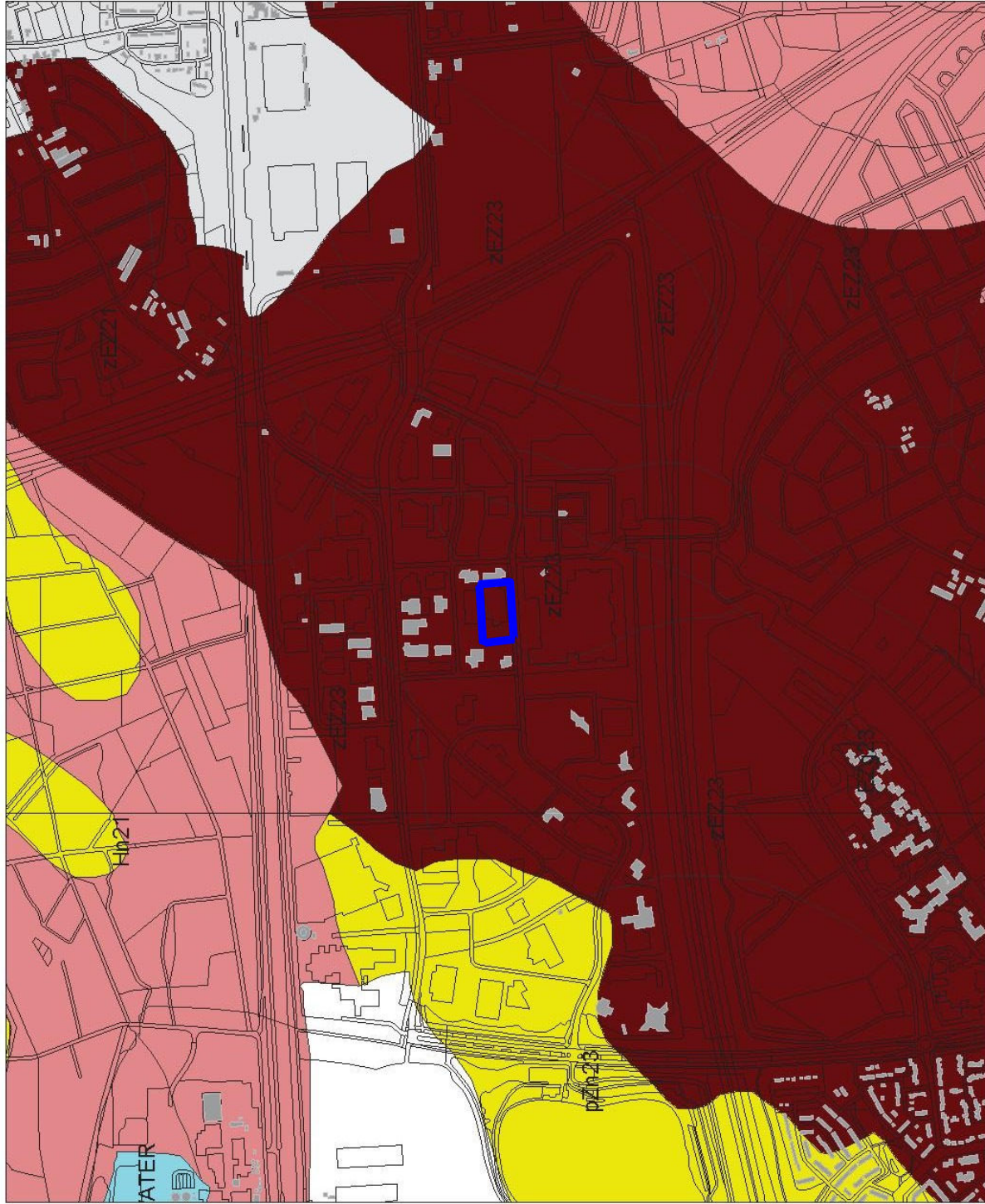
Afbeelding 3. Palenplan voor de nieuwbouw. De meeste palen zijn al onder de huidige bebouwing aanwezig. Bron: Palazzo Architectuur en Stedenbouw.



Afbeelding 4. Maaiveldhoogte in de omgeving van de onderzoekslocatie (blauw omlijnd).
Bron: www.ahn.nl.

10-10-2011

161843 / 391183



159116 / 388955

Legenda

- HUIZEN
- TOP10 ((c)TDN)
- BODEM ((c)Allerra)
- Associaties
- Brikgronden
- Bebouwing
- Dijk, bovenlandstrook
- Dikke eedgronden
- Fluviatile afz ouder pleistoceen
- Groeve, gegraven, mijnstort
- Kalksteenververingsgronden
- Oude rivierkleigronden
- Overige oude kleigronden
- Ondiepe keileemgronden
- Leemgronden
- Zeekleigronden
- Marlene afz ouder pleistoceen
- Niet-gerijpte minerale gronden
- Oude bewoningsplaatsen
- Rivierkleigronden
- Kalkh lutumarme gronden
- Veengronden
- Moerige gronden
- Water, moeras
- Podzolgronden
- Kalkoze zandgronden
- Kalkhoudende zandgronden

0 500 m

Archis2

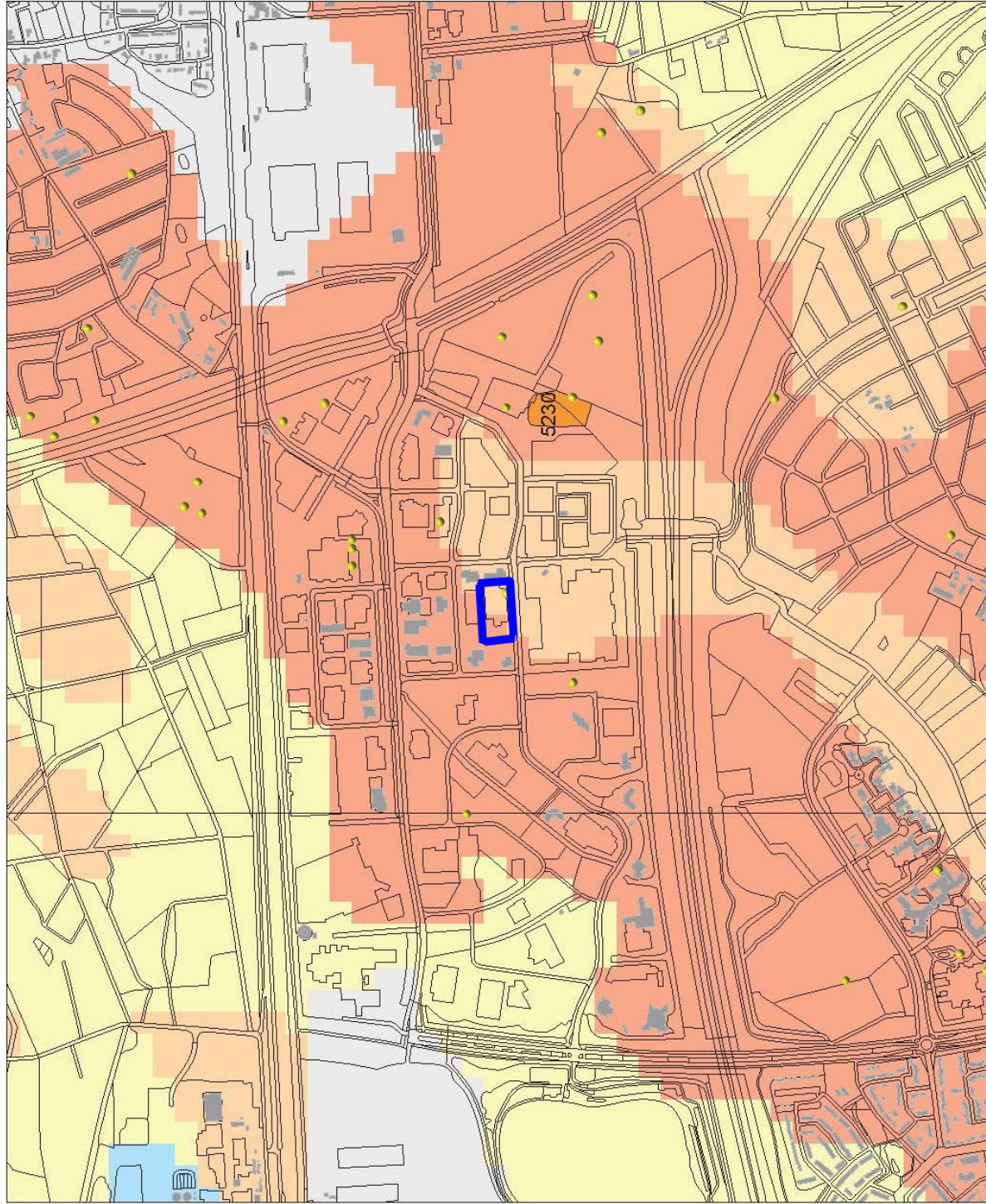


Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Atlas van Nederland, Cultuur en
Wetenschap

Afbeelding 8. Bodemkaart van de onderzoekslocatie (blauw omlijnd) en omgeving. Bron: Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)/Archis II.

10-10-2011

161843 / 391183



159116 / 388955

Legenda

- WAARNEMINGEN
 - HUIZEN
 - TOP10 ((c)TDN)
- MONUMENTEN
 - archeologische betekenis
 - archeologische waarde
 - hoge archeologische waarde
 - zeer hoge archeologische waarde
 - zeer hoge arch waarde, beschermd
- IKAW
 - zeer lage trekfaks
 - lage trekfaks
 - middel hoge trekfaks
 - hoge trekfaks
 - lage trekfaks (water)
 - middel hoge trekfaks (water)
 - hoge trekfaks (water)
 - water
 - niet gekarteerd

0 500 m

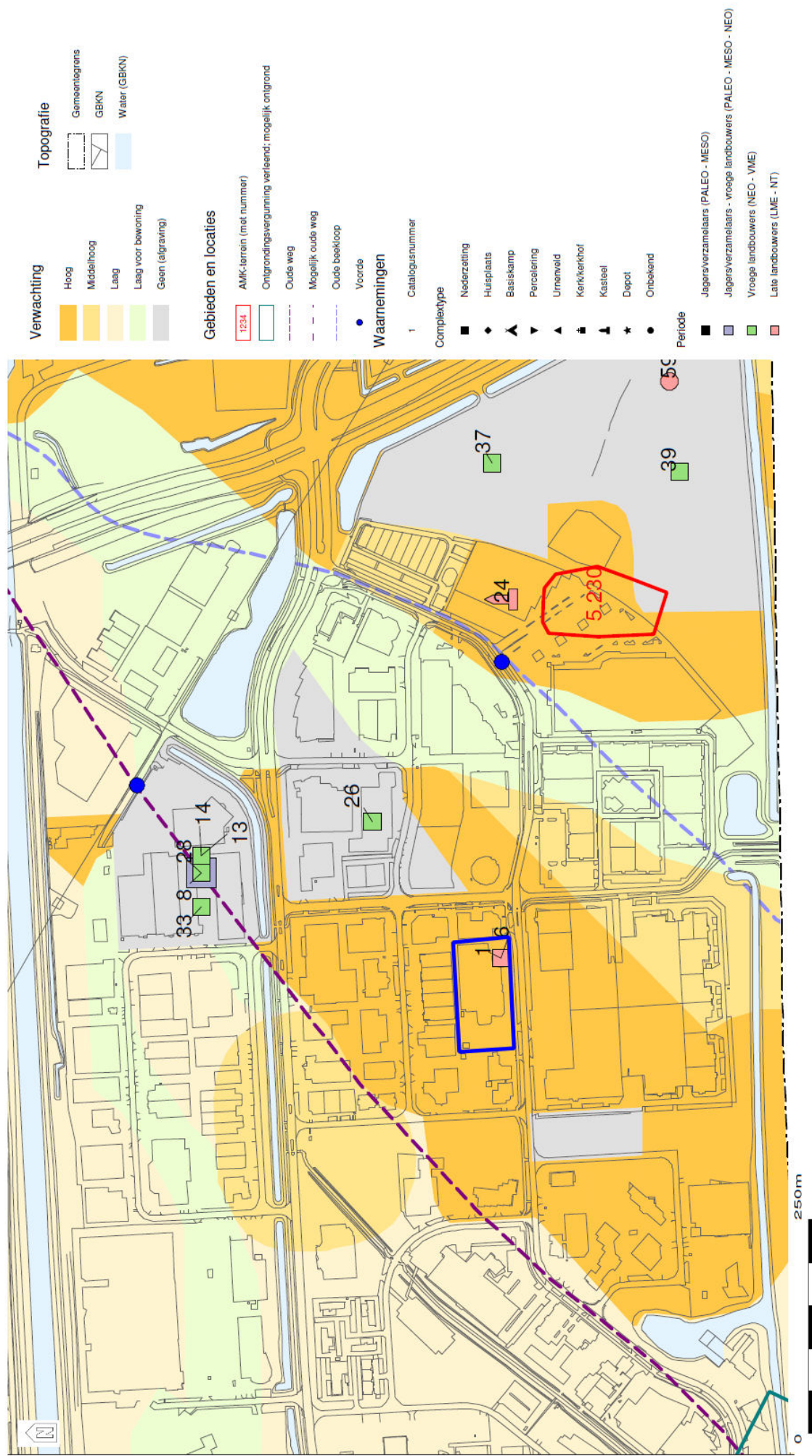


Archis2

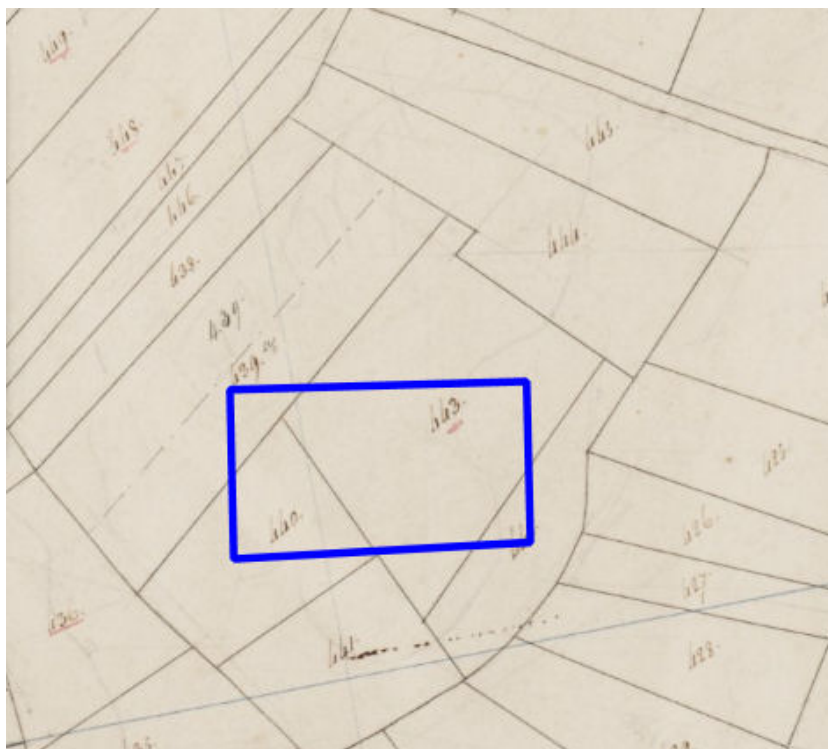


Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Atlas van Nederland, Cultuur en
Wetenschap

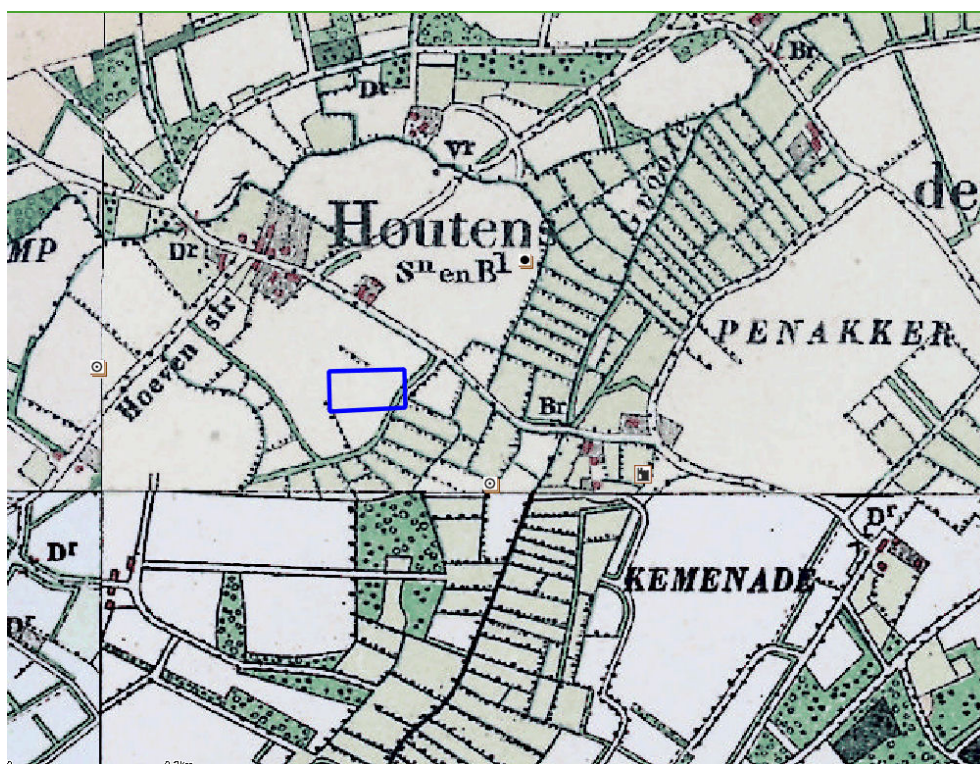
Afbeelding 9. Archeologische waarden op de onderzoekslocatie en in de omgeving (blauw omlijnd). Bron: Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)/Archis II.



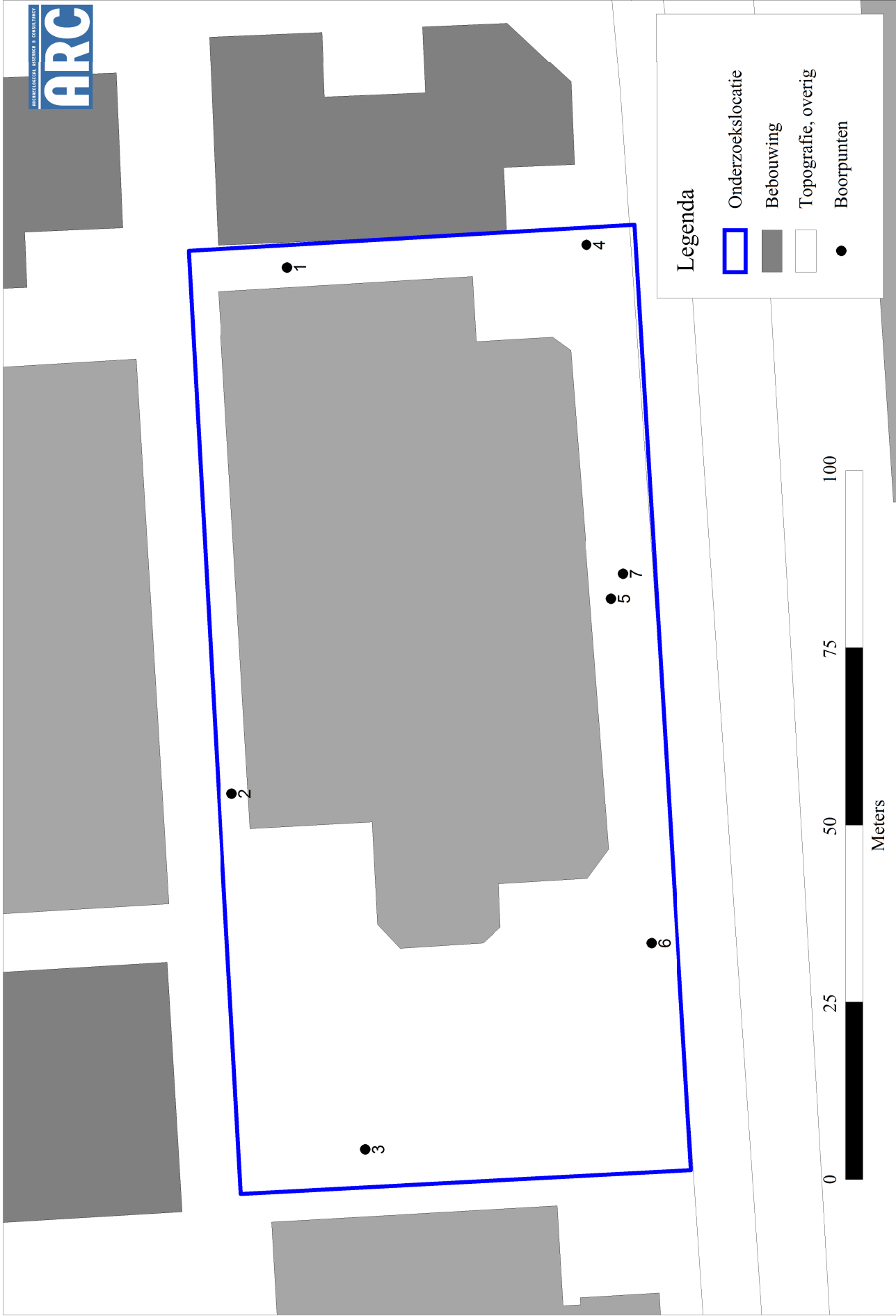
Abbeelding 10. Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Son en Breugel in de omgeving van de onderzoekslocatie (blauw omljnd).



Afbeelding 11. De onderzoekslocatie (blauw omlijnd) op een kadastrale kaart uit het begin van de 19e eeuw. Bron: www.watwaswaar.nl.



Afbeelding 12. De onderzoekslocatie (blauw omlijnd) op topografische kaart uit het begin van de 20e eeuw. Bron: www.kich.nl.



Afbeelding 13. De ligging van de boorpunten op de onderzoekslocatie. © Topografische Dienst, Emmen, 2007–2009.

Bijlage 1 Boorstaten

Locatiebepaling	gemeten, GPS
Referentievlak	Normaal Amsterdams Peil
Maaiveldhoogtebepaling	geschat, actueel hoogtebestand
Nauwkeurigheid maaiveldhoogte	10 cm

De volgende afkortingen worden in de boorstaten gebruikt.

grondsoort (onderdeel lithologie)

L	leem
Z	zand

grind (onderdeel van lithologie)
g2 matig grindig

bijmengsel (onderdeel lithologie)

s1	zwak siltig
s2	matig siltig
s3	sterk siltig
s4	uiterst siltig
z3	sterk zandig

humus (onderdeel lithologie)

h1	zwak humeus
h2	matig humeus

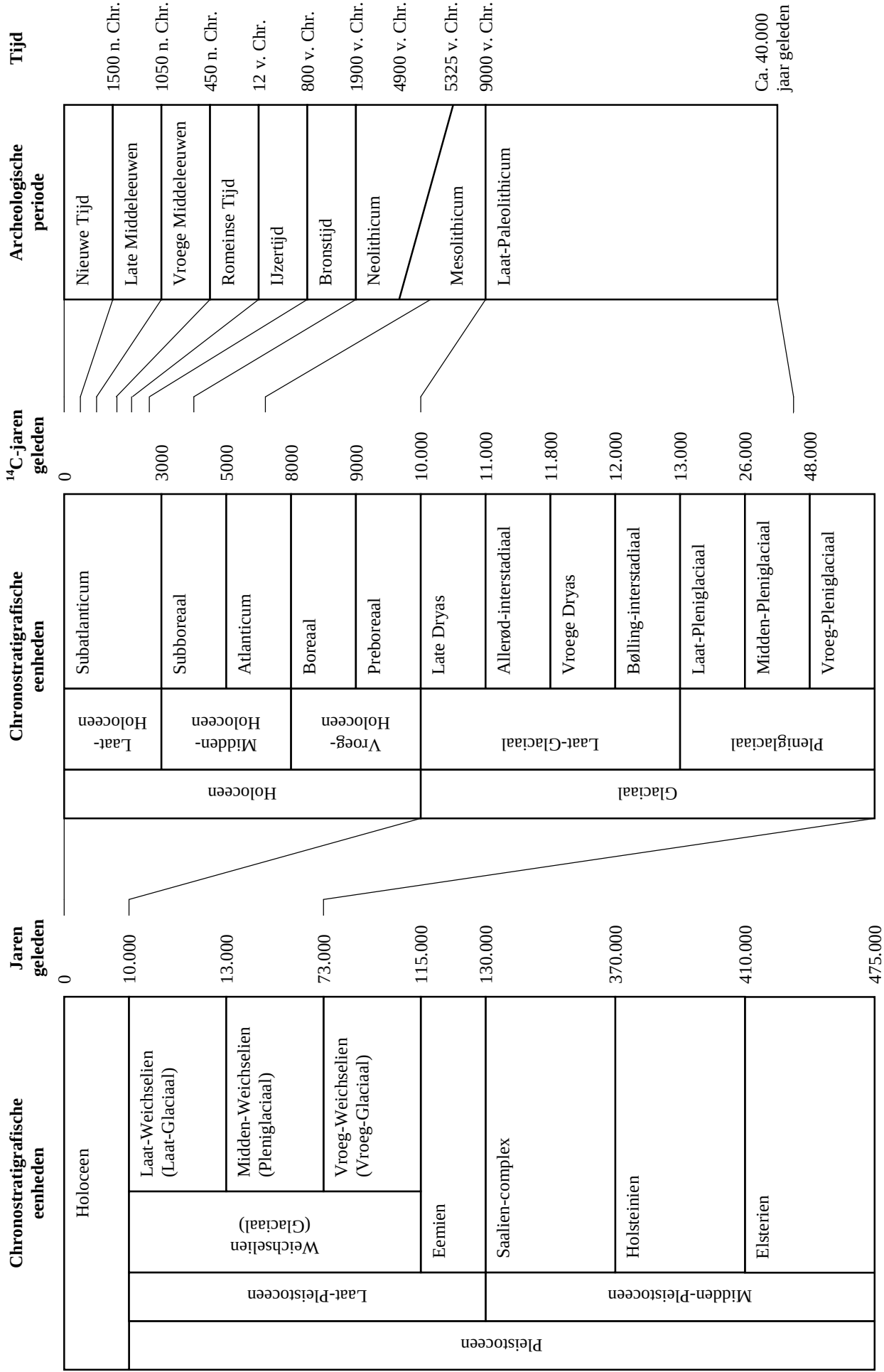
boring 1 RD-X: 160.519. RD-Y: 390.090. Maaiveld: 15,60. Boormethode: edelmanboring.

diepte lithologie	kleur	grens	
50 Zs1	bruingrijs	scherp	Vlekken: licht gevlekt, wit. Archeologische indicatoren: baksteen, spoor. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: plastic op 50cm.
90 Zs2	bruingrijs	scherp	Vlekken: licht gevlekt, wit. Archeologische indicatoren: baksteen, weinig. Bodemkundige interpretaties: vergraven.
130 Zs3	geel	scherp	Vlekken: sterk gevlekt, grijs. Archeologische indicatoren: baksteen, spoor. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig.
150 Zs1	geelwit	geleidelijk	Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: sterk gevlekt, oranje. Sublagen: leemlagen. Opmerkingen: leem roestkleur.
170 Lz3	geelwit	beëindigd	Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: sterk gevlekt, oranje.

boring 2 RD-X: 160.445. RD-Y: 390.098. Maaiveld: 15,70. Boormethode: edelmanboring.

diepte lithologie	kleur	grens	
20 Zs1h1	bruingrijs	scherp	Vlekken: licht gevlekt, geel. Bodemkundige interpretaties: bouwvoor.
70 Zs2h1	bruingrijs	scherp	Vlekken: matig gevlekt, geel. Archeologische indicatoren: baksteen, weinig. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig.
80 Zs2h1	bruingrijs	scherp	Vlekken: sterk gevlekt, wit. Opmerkingen: rommelig.
100 Zs3	geel	scherp	Vlekken: matig gevlekt, grijs. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig.
120 Zs2	geel	beëindigd	Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: sterk gevlekt, oranje.

boring 3 RD-X: 160.395. RD-Y: 390.079. Maaiveld: 15,65. Boormethode: edelmanboring.			
diepte	lithologie	kleur	grens
20	Zs1h1	donker grijsgeel	scherp
Vlekken: sterk gevlekt, wit. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: in perkje naast parkeerplaats.			
50	Zs1	licht bruingrijs	scherp
80	Zs1	licht bruingrijs	scherp
Vlekken: matig gevlekt, geel. Bodemkundige interpretaties: vergraven.			
Zandmediaanklasse: matig fijn. Zand sortering: goed. Geologische interpretaties: dekzand. Opmerkingen: heel droog.			
90	Zs1	licht bruingrijs	scherp
Vlekken: matig gevlekt, geel. Opmerkingen: vergraven.			
105	Zs2	witgeel	scherp
Vlekken: matig gevlekt, grijs. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: roestvl.			
130	Zs2	witgeel	geleidelijk
Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: matig gevlekt, oranje.			
150	Zs1	wit	beëindigd
Bodemhorizont: C. Zandmediaanklasse: zeer fijn. Zand sortering: goed.			
boring 4 RD-X: 160.522. RD-Y: 390.048. Maaiveld: 15,60. Boormethode: edelmanboring.			
diepte	lithologie	kleur	grens
20	Zs1h1	bruingrijs	scherp
Bodemkundige interpretaties: bouwvoor.			
60	Zs1h1	licht bruingrijs	scherp
Vlekken: matig gevlekt, grijs. Archeologische indicatoren: baksteen, weinig. Bodemkundige interpretaties: vergraven.			
130	Zs1h2	bruingrijs	scherp
Vlekken: matig gevlekt, grijs. Archeologische indicatoren: baksteen, spoor. Bodemkundige interpretaties: vergraven.			
170	Zs4	licht grijs	scherp
Vlekken: sterk gevlekt, grijs. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: roestvl.			
190	Zs4	grijs	geleidelijk
Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: licht gevlekt, oranje.			
210	Lz3	grijs	beëindigd
Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: sterk gevlekt, oranje. Opmerkingen: grbr roestvl.			
boring 5 RD-X: 160.472. RD-Y: 390.045. Maaiveld: 15,70. Boormethode: edelmanboring.			
diepte	lithologie	kleur	grens
40	Zs1h1	bruingrijs	geleidelijk
Vlekken: matig gevlekt, wit. Bodemkundige interpretaties: vergraven.			
90	Zs1h1	bruingrijs	scherp
Vlekken: licht gevlekt, wit. Bodemkundige interpretaties: vergraven.			
130	Zs2	wit	gestaakt
Vlekken: sterk gevlekt, grijs. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig; gestaakt op iets hards.			
boring 6 RD-X: 160.424. RD-Y: 390.039. Maaiveld: 15,65. Boormethode: edelmanboring.			
diepte	lithologie	kleur	grens
20	Zs1h1	grijsbruin	scherp
Bodemkundige interpretaties: bouwvoor. Opmerkingen: 2e poging, eerste gestaakt op puin op 50 cm . In perkje.			
50	Zs1	licht grijs	scherp
Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond.			
70	Zs1g2	grijsbruin	scherp
Archeologische indicatoren: baksteen, weinig. Bodemkundige interpretaties: opgebrachte grond.			
100	Zs2	bruingrijs	scherp
130	Zs3h1	bruingrijs	scherp
Vlekken: matig gevlekt, wit. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig.			
155	Zs3	licht witgrijs	scherp
Vlekken: sterk gevlekt, donker grijs. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: roestvlekken.			
170	Zs1	oranje	scherp
Bodemhorizont: C, gley. Zandmediaanklasse: matig grof. Zand sortering: goed. Opmerkingen: roestkleur.			
220	Zs2	geel	beëindigd
Vlekken: sterk gevlekt, bruin. Zandmediaanklasse: matig fijn. Zand sortering: goed. Laagtrends: naar boven toe grover. Opmerkingen: rommelig; roestbruin lz3.			
boring 7 RD-X: 160.476. RD-Y: 390.043. Maaiveld: 15,70. Boormethode: edelmanboring.			
diepte	lithologie	kleur	grens
20	Zs1h1	grijsbruin	scherp
Vlekken: sterk gevlekt, wit. Bodemkundige interpretaties: vergraven.			
90	Zs2h1	bruingrijs	scherp
Vlekken: licht gevlekt, geel. Archeologische indicatoren: aardewerk. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig; witgeglazuurd aardewerk Nieuwe Tijd.			
110	Zs3	licht grijswit	scherp
Vlekken: sterk gevlekt, grijs. Bodemkundige interpretaties: vergraven. Opmerkingen: rommelig.			
160	Zs3	geel	beëindigd
Bodemhorizont: C, gley. Vlekken: matig gevlekt, oranje.			



Bijlage 2. Een overzicht van geologische (chronostratigrafische) en archeologische periodes. Door: A.J. Wullink. Gebaseerd op: ?, De Mulder et al. 2003; Berendsen 2004.

Bijlage 4:

Herberekening groepsrisico

Gemeente Son en Breugel
T.a.v. A. Obbema
Postbus 8
5690 AA SON

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
T (0513) 63 45 67
F (0513) 63 33 53
save@oranjewoud.nl
www.save.nl

datum 18 oktober 2011
uw brief van
uw kenmerk
projectnummer 111111
onderwerp Herberekening groepsrisico wijzigingsplan Ekkersrijt

Geachte heer Obbema,

Op verzoek van gemeente Son en Breugel heeft Oranjewoud/Save een berekening uitgevoerd van het groepsrisico voor het wijzigingsplan Ekkersrijt. Het (plan)gebied Ekkersrijt valt binnen het invloedsgebied van Van den Anker en moet derhalve worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Deze brief bevat de rapportage van de berekening en de toetsing aan het Bevi.

1. Inleiding

De bestemming van een deel van Ekkersrijt nabij het knooppunt A50/A58 wordt gewijzigd om de vestiging van Saturn mogelijk te maken. Op dergelijke wijzigingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing vanwege de aanwezigheid van het Distributiecentrum Van den Anker BV elders op Ekkersrijt (zie toelichting toetsingskader in bijlage 1).

In 2009 is een risicoberekening uitgevoerd ten behoeve van Wijziging bestemmingsplan Ekkersrijt (*Wijziging bestemmingsplan Ekkersrijt - Herberekening groepsrisico Van den Anker B.V. projectnr. 187581 090033- DC99. revisie 01. 15 januari 2009*). Deze QRA dient als basis voor het onderzoek van Saturn. Waar in deze brief nodig verwijzen wij u naar dit rapport.

2. Berekeningswijze

De ongewenste gebeurtenissen voor de risicoanalyse zijn vastgelegd in de Handleiding Risicoberekeningen Bevi. Het Distributiecentrum Van den Anker bestaat uit een aantal chemicaliën opslagen (PGS-15 opslagen). De wijze waarop een dergelijke analyse hiervoor moet worden uitgevoerd was in 2009 beschreven in de Concept rekenmethode voor PGS-15 inrichtingen. Aan deze methode wordt gerefereerd met PGS-15 methodiek. De risicoberekeningen zijn uitgevoerd met de meest recente versie van het voorgeschreven programma SAFETI-NL, versie 6.54.1.

contactpersoon: ir. R.A.M. van Rooij
e-mail: rudi.vanrooij@oranjewoud.nl
bijlage(n):

T (0513) 63 41 24 / (06) 20 49 51 17

typ.: rr
coll.:



Handelsregister Leeuwarden 29021830 ingeschreven onder Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. btw.nr. NL008025125B03
Vestigingen in Heerenveen / Assen / Schoonebeek / Deventer / Almere / Capelle a/d IJssel / Goes / Oosterhout / Geleen

3. Resultaten Groepsrisico

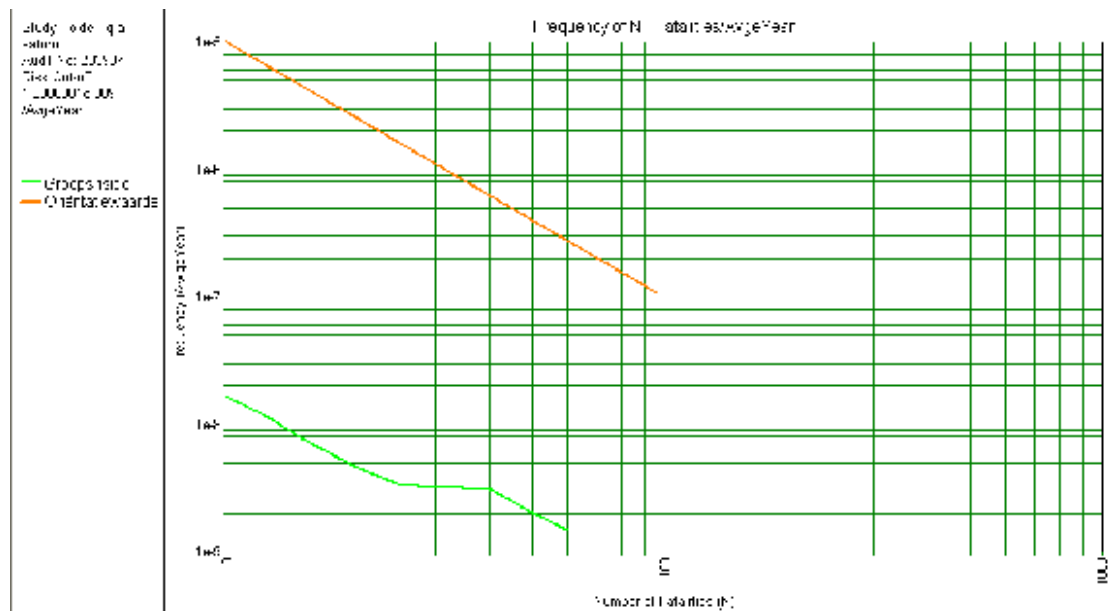
De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor Van den Anker bedraagt 1.400 meter. Dit betreft effectafstand tot waar de invloed van de toxische verbrandingsgassen reikt. Voor de berekening van het groepsrisico moet het aantal aanwezigen binnen dit invloedsgebied worden geïnventariseerd. Ontwikkelingen buiten dit invloedsgebied hebben geen invloed op het groepsrisico. De wijziging van Ekkersrijt valt binnen het invloedsgebied. De SRE heeft aangeven, welke (gewijzigde) bestemmingsplangegevens voor Ekkersrijt aan de orde zijn. (tabel 3.1)

Tabel 3.1 Wijzigingen bestemmingsplan Ekkersrijt

Nr.	Naam	Dichtheid Dag (/ha)	Dichtheid Nacht (/ha)	Oppervlak (ha)	Aantal mens dag	Aantal mens nacht
1	Waterzuivering (rendac)	100	0	6,05	605	-
2	Steenfabriek	100	0	9,08	908	-
3	Science Park	400	0	44,035	17614	-
4	Strukton	400	0	0,7849	314	-
5	HCC Toren	400	0	0,5786	231	-
6	Bedrijven dagdienst <3>	400	0	29,098	11639	-
7	meubelplein	400	0	41,61	16644	-
8	Facility center	400	100	3,049	1220	305
9	Son en Breugel <1>	56	80	34,79	1948	2783
10	Son en Breugel <2>	56	80	10,48	587	838
11	Industrie	85	0	40,77	3465	-
12	Poort van Eindhoven	400	0	9,438	3775	-
13	Industrie terrein	85	0	40,43	3437	-
14	Castiliëlaan Eindhoven	400	400	16,48	6592	6592
15	Blixembosch <3>	56	80	27,911	1563	2233
16	Blixembosch <2>	56	80	19,13	1071	1530
17	Blixembosch <1>	56	80	12,79	716	1023
18	IKEA	528	109	4,05	2140	440
	Planlocatie Saturn					
	Huidig:	400	100	0,45	181	45
	Toekomstig:	nvt	nvt	0,45	387	99
					74469	15744

Op basis van de scenario's en gegevens uit tabel 3.1 is het groepsrisico berekend. Figuur 3.1 geeft het resultaat weer voor zowel de huidige als de toekomstige situatie.

Het berekende groepsrisico is ruim lager dan de oriëntatie waarde.



Figuur 3.1. Groepsrisico Distributiecentrum Van den Anker BV zonder en met gewijzigde invulling van het bestemmingsplan Ekkersrijt; Saturn

Uit figuur 3.1 blijkt dat, het groepsrisico ten gevolg van de wijziging van het plan niet wijzigt. Het berekende groepsrisico is ruim lager dan de oriëntatie waarde

4. Toetsing Bevi

Voor de wijziging van het bestemmingsplan Ekkersrijt ten behoeve van de vestiging van Saturn is het risico van Distributiecentrum Van den Anker BV herberekend. Daaruit is gebleken dat de wijziging van het bestemmingsplan Ekkersrijt (inclusief realisatie Saturn) geen invloed heeft op het groepsrisico.

Met vriendelijke groet,
ir. Rudi van Rooij

Senior Adviseur
Oranjewoud/Save

Bijlage 1 Toetsingskader Bevi

Met externe veiligheid wordt in het algemeen bedoeld op de grootte van het overlijdensrisico voor personen als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het overlijdensrisico wordt veroorzaakt door branden en/of explosies van brandbare gassen en vloeistoffen en door giftige gas- of dampwolken als gevolg van ontsnappingen van giftige vloeistoffen of gassen. Ook branden met giftige rookgassen kunnen een oorzaak zijn.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van drie te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de maximale effectafstand.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico presenteert de overlijdenskans van een persoon als functie van de afstand tot de beschouwde activiteit. Het wordt berekend door te stellen, dat een persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Door middel van risicocontouren op een plattegrond wordt aangegeven tot waar de risico's reiken. De grootte van het plaatsgebonden risico is onafhankelijk van de feitelijke omgeving en zegt niets over het aantal personen dat bij een ongeval getroffen kan worden. De plaatsgebonden risicocontouren vormen eigenlijk een hoogtekaart van overlijdenskans.

Groepsrisico

Het groepsrisico is in feite een vertaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico houdt wel rekening met de daadwerkelijke aanwezigheid van personen en geeft de kans dat een bepaalde groep personen tegelijkertijd het slachtoffer zou kunnen worden. Het voor een situatie berekende groepsrisico wordt in een grafiek weergegeven, waarin op de horizontale as het berekende aantal slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve frequentie daarvan is weergegeven.

Maximale effect afstand

De maximale effectafstand is de afstand in de windrichting waarop de overlijdenskans bij 30 minuten blootstelling is gedaald tot 1%.

Deze afstand speelt geen rol in de toetsing van bedrijfsactiviteiten aan de normstelling op het beleidsterrein externe veiligheid. De maximale effectafstanden zijn van belang voor de voorbereiding op de rampenbestrijding.

Normstelling

De normstelling ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 mei 2004, gepubliceerd in het Staatsblad 2004 onder nummer 250. Bij dit Besluit behoort de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), die in de Staatscourant van 23 september 2004 (nr. 183) is gepubliceerd.

De toetsingscriteria ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn gekoppeld aan de risiconiveaus van 10-5 en 10-6 per jaar. Het Bevi onderscheidt acceptatiegrenzen voor bestaande en nieuwe situaties. Vanwege de bestemmingsplanwijziging zijn de acceptatie grenzen voor nieuwe situatie van toepassing (tabel A.1)

Tabel A.1 PR-toetsingscriteria voor (beperkt) kwetsbare objecten in nieuwe situaties

Kwetsbare objecten PR hoger dan 10-5 /jaar	NIEUWE SITUATIES	
	PR 10-5 tot 10-6 /jaar	PR lager dan 10-6 /jaar
Niet toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan
Beperkt kwetsbare objecten PR hoger dan 10-5/jaar	PR 10-5 tot 10-6 /jaar	
	PR lager dan 10-6 /jaar	
Toegestaan, mits onderbouwd	Toegestaan, mits onderbouwd	Toegestaan

De toetsing aan (beperkt) kwetsbare objecten heeft niet alleen betrekking op de objecten die in de werkelijkheid gerealiseerd zijn, maar ook op objecten die er volgens het vigerende bestemmingsplan zouden mogen staan.

Tabel A.1 geeft aan, dat de acceptatiegrenzen afhankelijk zijn van het feit of de omliggende objecten worden gekwalificeerd als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar. In tabel 2.2 is een overzicht gegeven van soorten objecten waarvan de kwetsbaarheid is vastgelegd.

Tabel A.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
Woningen	Verspreid liggende woningen
Ziekenhuizen, verpleeghuizen	Dienst-/bedrijfswoningen
Bejaardenhuizen	Objecten met infrastructurele waarde
Scholen	Sporthal/zwembad
Kantoren/hotels met bvo > 1.500 m2	Kantoren/hotels <1.500 m2 bvo
Winkelcomplexen, winkels > 2.000 m2	Overige winkels
Kampeer/recreatie > 50 personen	Sportterreinen

De normstelling met betrekking tot het groepsrisico heeft de status van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat het bevoegd gezag de plicht heeft om het berekende groepsrisico te verantwoorden (verantwoordingsplicht).

Regels

