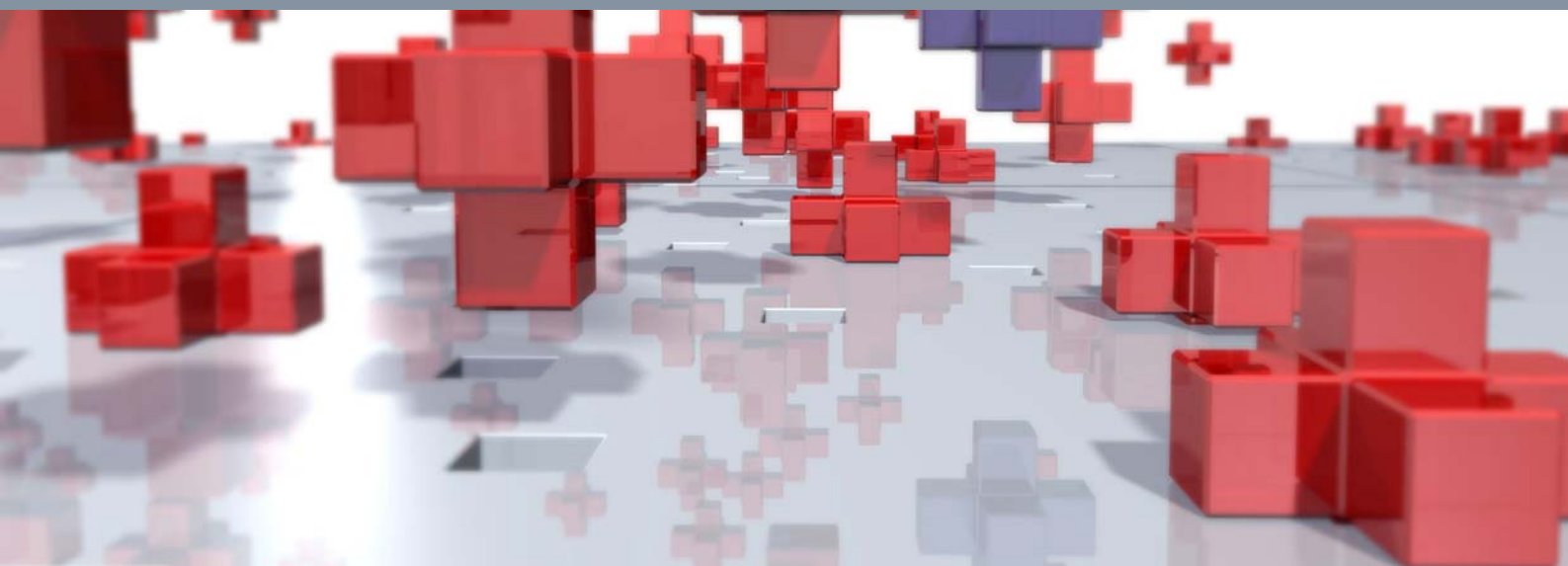


Bestemmingsplan; wijzigingsplan EKKERSRIJT; SATURN

Gemeente Son en Breugel

Vastgesteld



Bestemmingsplan; wijzigingsplan EKKERSRIJT; SATURN

Gemeente Son en Breugel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05465.067709_1_4
Idn:	NL.IMRO.0848. BPW703EKKERSRIJT-VA01
Datum:	10 februari 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Kreewinkel, H. Sentjes
Projectteam BRO:	Roeland Mathijssen, Grietje Pepping
Concept:	28 september 2011
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	11 november 2011
Vaststelling:	31 januari 2012
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	40

5. JURIDISCHE PLANOPZET	45
5.1 Wijzigingsplan	45
5.2 Toelichting op de regels en kaart	46
6. UITVOERBAARHEID	49
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	49
6.1.2 Vaststelling	49
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	50
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Distributie planologisch onderzoek en aanvullend distributie planologisch onderzoek	
Bijlage 2: Berekening verkeersgeneratie	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Herberekening groepsrisico	
Bijlage 5: Zienswijzennotitie	

1. INLEIDING

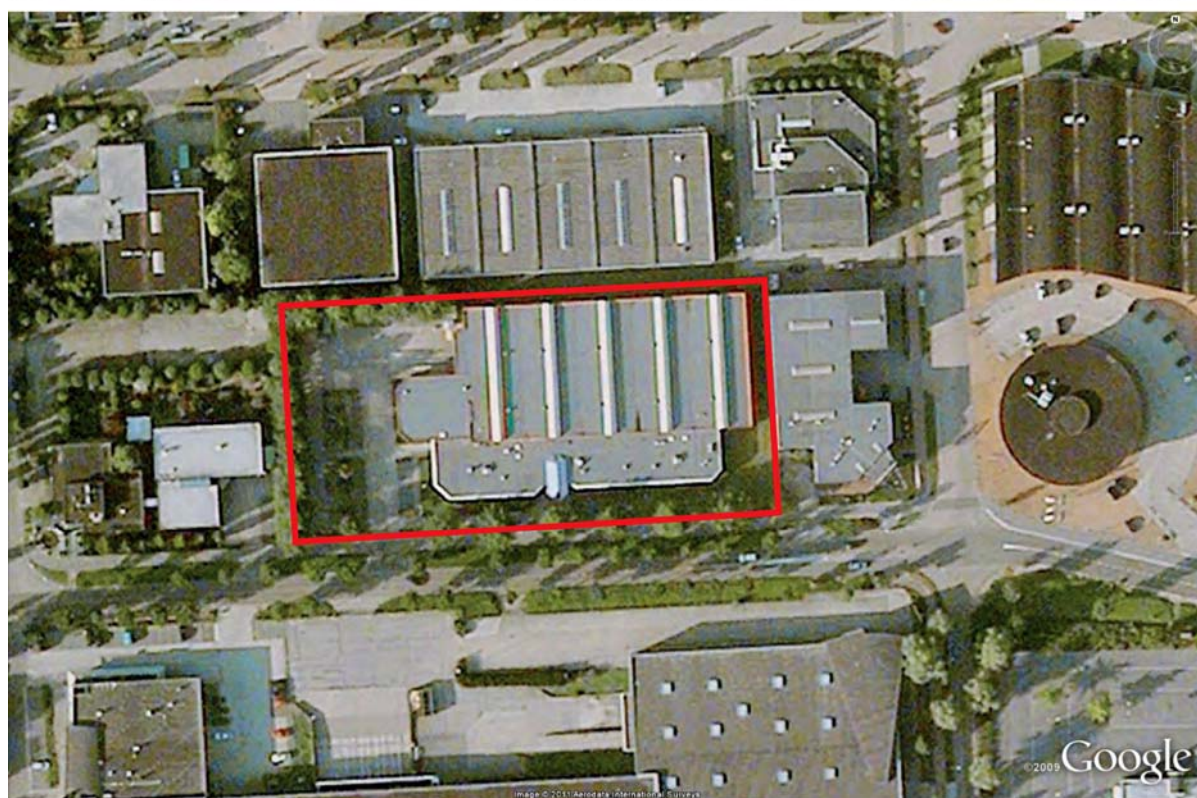
1.1 Aanleiding

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

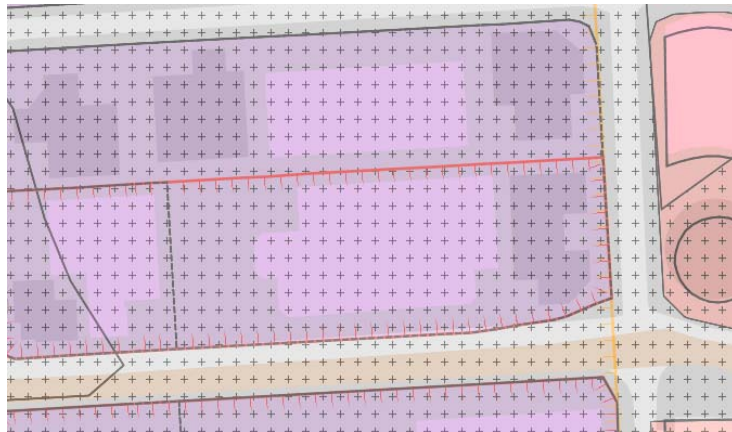
Het plangebied is gelegen op het westelijke gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt. Het bedrijventerrein Ekkersrijt is gelegen ten noorden van Eindhoven in de gemeente Son en Breugel. Het westelijke gedeelte van het bedrijventerrein Ekkersrijt beslaat ruim 240 hectare en wordt aan de zuidzijde begrensd door de A50, in het noorden door het Wilhelminakanaal in het oosten door de kanaalstraat. De bedrijfsactiviteiten op het westelijke gedeelte van het gehele bedrijventerrein concentreren zich op drie thema's: het Science Park (high-tech), het Multimedia Park en het Meubelplein. De onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de themazone 'Meubelplein'. Het

Meubelplein is een centraal op het bedrijventerrein gelegen winkelboulevard met een eigen, consumentgericht karakter. Deze winkelboulevard biedt onder 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.

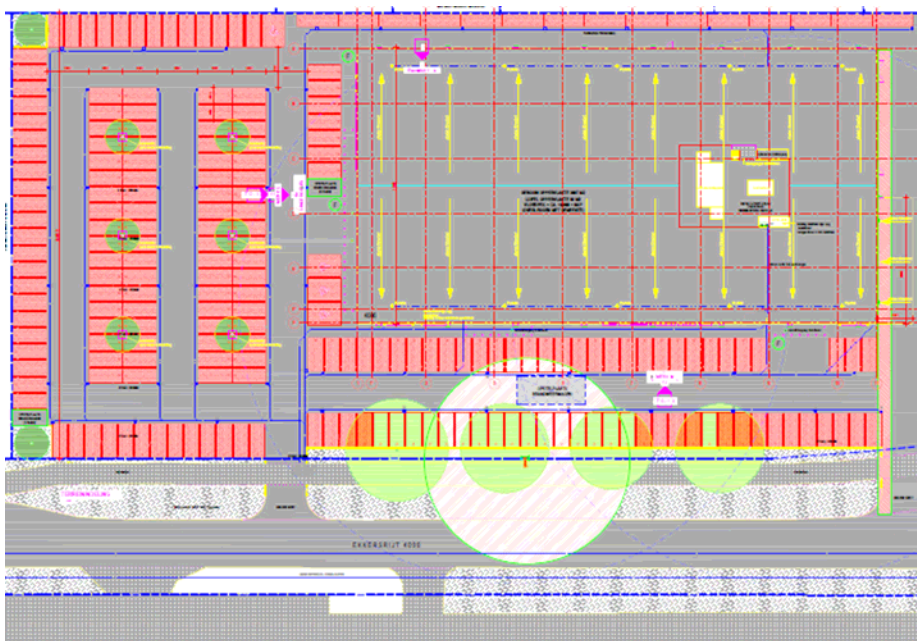
Het te bouwen bedrijfspand heeft twee verdiepingen die elk ongeveer 2800 m² tellen. De bouwhoogte bedraagt ruim 12 meter, dat is inclusief technische ruimten op het dak, de goothoogte bedraagt 10 meter. Het betreft een rechthoekig bouwwerk, met een gedeeltelijk terugvallende gevel aan de voorzijde en 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

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

wordt er in deze gevels gebruik gemaakt van antracietkleurige dan wel zwarte gevelbekleding, aangescherpt met bescheiden oranje details.

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 ruimtevrage 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.

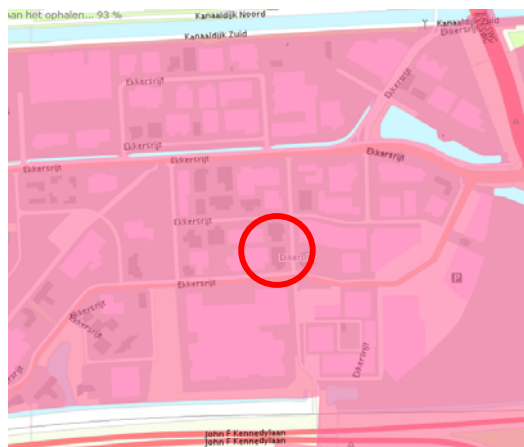
De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie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

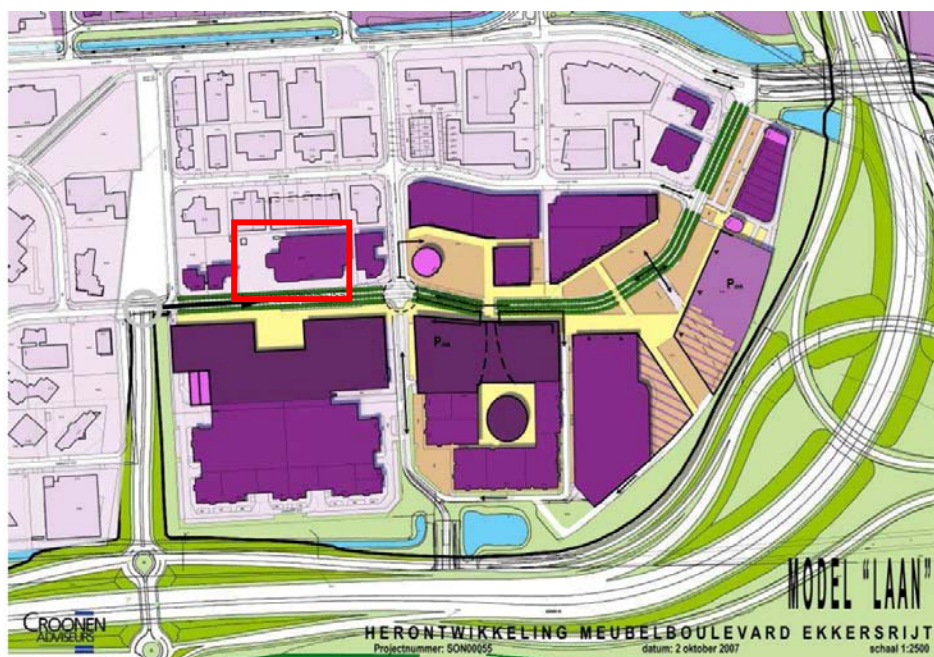
3.3.1 Masterplan Ekkersrijt

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 woonthemaparc 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 winkelloppervlak 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 mogelijk significant 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.

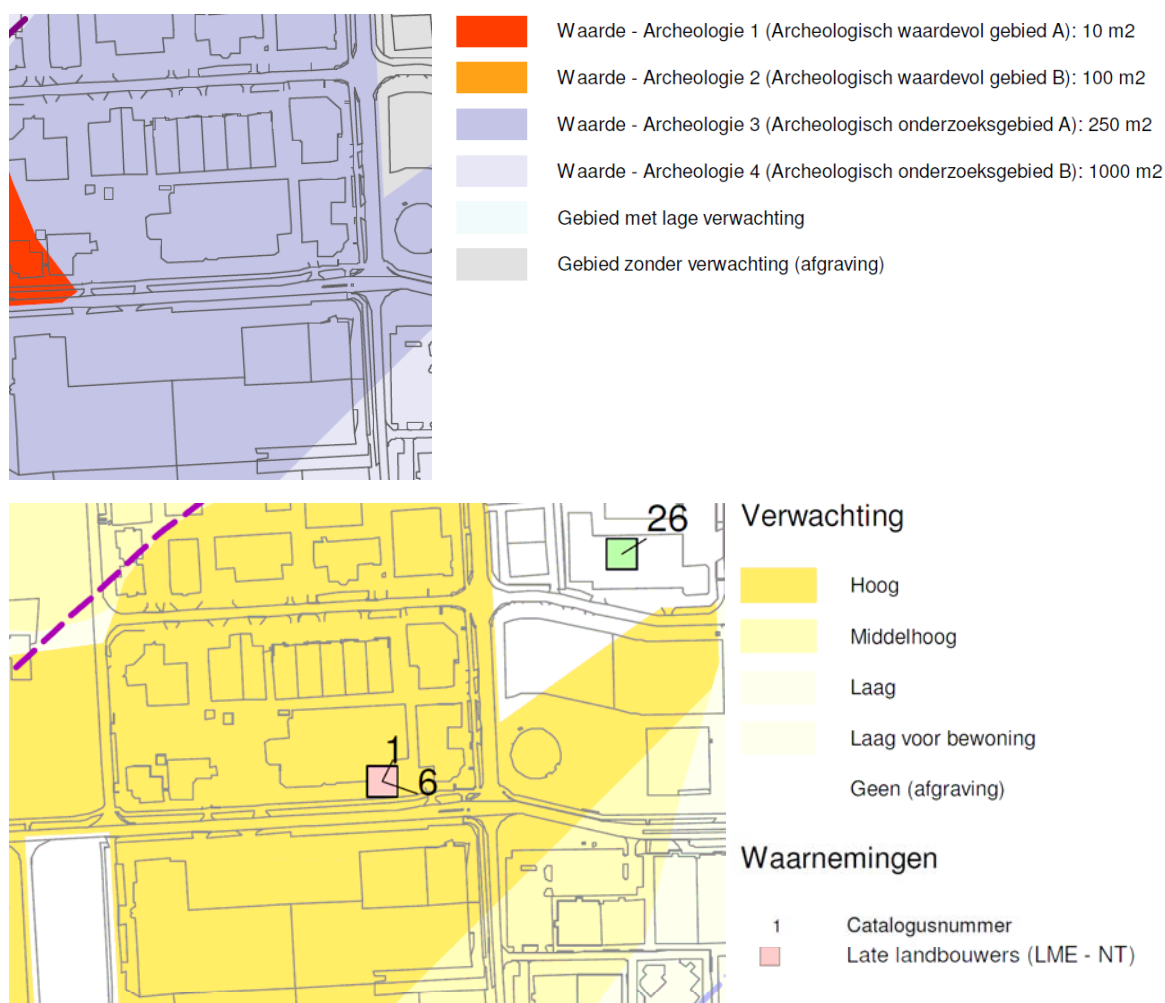
4.3 Archeologie

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 plangebied 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 bodemverstorende 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 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

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 blijkens 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, blijvend 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 een distributie planologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Omdat de bestemming "Detailhandel – Perifeer" meer branches toestaat, is er tevens een distributie planologisch onderzoek¹¹ uitgevoerd waarin onderzoek is gedaan naar de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra. De onderzoeken zijn opgenomen als bijlagen (zie bijlage 1A en 1B), hieronder zijn enkel de belangrijkste conclusies opgesomd.

Haalbaarheid

Electronicawinkel

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.

Wonen, doe-het-zelf, tuincentra en sport

Het onderzoek toont voor de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra aan dat vestigingen in die branches in principe distributief haalbaar zijn. De ontwikkelingen in Best beperken hierbij de marktmogelijkheden. Voor de branche sport is de distributieve ruimte beperkt, maar deze branche biedt de locatie Ekkersrijt wel extra mogelijkheden, doordat de bovenregionale bezoekersstromen van Ekkersrijt voor extra distributieve ruimte zorgen

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

¹¹ Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt, Wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra 203x00876, door BRO d.d. 26 januari 2012.

Locatie-overwegingen*Electronicawinkel*

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 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.

Wonen, doe-het-zelf, tuincentra en sport

Met name de vestiging van tuinaanbod op de Makita-locatie heeft een sterke toegevoegde waarde voor Ekkersrijt als geheel. Specifiek voor sport geldt dat de mogelijkheden om te komen tot een sterke clustering van sportwinkels en try-faciliteiten kleiner worden bij vestiging van sport op het Makita-terrein.

Wenselijkheid*Electronicawinkel*

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 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.

Wonen, doe-het-zelf, tuincentra en sport

Initiatieven uit de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra dragen bij aan de gewenste functionele versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt. De betreffende locatie (Ekkersrijt 4086, red.) sluit goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein en een invulling met een van de genoemde branches kan bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en de uitstraling van het gehele gebied. Daarnaast kan hier een nieuw bronpunt ontstaan.

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. Daarnaast blijkt uit het distributieplanologisch onderzoek dat vestigingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra distributief in principe haalbaar zijn, rekening houdend met de ontwikkelingen in Best. Voor de branche sport is de distributieve ruimte beperkt, maar biedt wel mogelijkheden in verband met bovenregionale bezoekersstromen.

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*¹². 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 met een bezoek aan andere winkels binnen de winkelboulevard en andersom, ofte-

¹² Uit: CROW publicatie 272.

wel 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 CROW¹³ 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.

¹³ 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 1.040.000¹⁴. 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 locatie. 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 parkeren. Voor een solitaire ontwikkeling op een perceel gaat dit echter niet op, te meer

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

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 Grootschalige 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 uitgevoerd¹⁵. 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.

¹⁵ 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. Het onderhavige plan is in het kader van dit wettelijk vooroverleg aan de inspectie, de provincie en aan het waterschap voorgelegd. Zowel de provincie als het waterschap hebben gereageerd. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet leidt tot opmerkingen. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met het plan.

6.1.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 17 november tot en met 28 december 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal 3 zienswijzen ingediend. De resultaten van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in de zienswijzennotitie, die als separate bijlage is opgenomen. In deze notitie zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Op 31 januari 2012 is het bestemmingsplan 'Ekkersrijt' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

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 en
aanvullend 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
Subregio⁴	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 brancheverbreiding 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 brancheverbreiding 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.

Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe detailhandelsvestiging op Ekkersrijt

Wonen, Doe-het-zelf, Sport en Tuincentra



Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe detailhandelsvestiging op Ekkersrijt

Wonen, Doe-het-zelf, Sport en Tuincentra

Rapportnummer: 203X00876.067780_4

Datum: 26 januari 2012

Contactpersoon opdrachtgever: De heer H. Krewinkel

Projectteam BRO: Aiko Mein, Paul Kersten

Trefwoorden: Distributieplanologisch onderzoek, wonen,
doe-het-zelf, sport, tuincentra, Ekkersrijt

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 6

Beknopte inhoud: In opdracht van Bouwontwikkeling Jongen BV heeft
BRO de distributieve mogelijkheden onderzocht voor
de opening van een vestiging in de branches wonen,
doe-het-zelf, sport of tuincentra op woonboulevard
Ekkersrijt in Son en Breugel. Onderliggende rappor-
tage 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
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 Definities van de vier branches	4
1.3 Opzet rapportage	5
2. PLANINITIATIEF	7
2.1 Initiatief	7
2.2 Omvang initiatief	8
3. ONTWIKKELINGSKADERS ALGEMEEN	11
3.1 Aanbodssituatie kwantitatief	11
3.1.1 Woonboulevard Ekkersrijt	11
3.1.2 Regionale aanbodstructuur	12
3.2 Trends en ontwikkelingen	15
3.3 Beleidskaders	16
3.3.1 Masterplan Ekkersrijt	16
3.3.2 Detailhandelsnota gemeente Eindhoven	16
3.4 Plannen en initiatieven	17
3.5 Distributieve ruimte en functioneren	17
4. ONTWIKKELINGSKADERS WONEN	21
4.1 Aanbodssituatie kwantitatief	21
4.2 Trends en ontwikkelingen wonen	23
4.3 Distributieve ruimte en functioneren wonen	24
5. ONTWIKKELINGSKADERS DOE-HET-ZELF	25
5.1 Aanbodssituatie kwantitatief	25
5.2 Trends en ontwikkelingen doe-het-zelf	27
5.3 Distributieve ruimte en functioneren doe-het-zelf	28
6. ONTWIKKELINGSKADERS SPORT	29
6.1 Aanbodssituatie kwantitatief	29
6.2 Trends en ontwikkelingen sport	31
6.3 Distributieve ruimte en functioneren sport	32

7. ONTWIKKELINGSKADERS TUINCENTRA	33
7.1 Aanbodssituatie kwantitatief	33
7.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra	35
7.3 Distributieve ruimte en functioneren tuincentra	36
 8. OVERWEGINGEN	 37
8.1 Distributieve haalbaarheid	37
8.2 Kwalitatieve aspecten	39
8.3 Conclusies	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

Op de locatie van het voormalige Makita-pand aan de doorgaande weg richting Meubelplein Ekkersrijt is een electronicaformule voornemens een nieuwe vestiging te openen. Op het pand rust momenteel de bestemming bedrijfsruimte met kantoren. Bouwontwikkeling Jongen BV te Beek heeft opdracht gekregen de locatie geschikt te maken voor deze vestiging.

Om daarbij een toekomstbestendige ontwikkeling van het pand voor detailhandel (perifeer) mogelijk te maken, wil de ontwikkelaar tevens de mogelijkheden voor alternatieve branches beoordelen. Daarbij wordt gekeken naar de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra.

Op 1 september 2011 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 Bouwontwikkeling Jongen BV aan BRO verzocht een onderzoek naar de distributieplanologische haalbaarheid uit te voeren voor de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra. Een onderzoek naar de distributieplanologische haalbaarheid van de electronicaformule heeft reeds plaatsgevonden¹.

Vraagstelling

De centrale onderzoeksvragen voor dit onderzoek zijn als volgt geformuleerd:

- In hoeverre is er distributieve ruimte voor uitbreiding van het aanbod in de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra in de gemeente Son en Breugel?
- Wat zijn de effecten van nieuwe initiatieven in deze branches op de lokale en regionale detailhandelsstructuur? Met andere woorden: passen de alternatieve initiatieven eveneens binnen de gewenste ontwikkelingsrichting die in het Masterplan voor Ekkersrijt is vastgelegd?

¹ Zie Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt BRO 2011, 203X00847.067780_2.

1.2 Definities van de vier branches

Wonen

Voor de afbakening van het aanbod met betrekking tot wonen maken wij voor dit onderzoek gebruik van de volgende subbranches uit de indeling van Locatus² voor de branche Wonen.

- | | |
|---------------------|---------------------|
| • Babywoonwinkel | • Verlichting |
| • Slaapkamer/Bed | • Parket/Laminaat |
| • Keukens | • Keukens/Badkamers |
| • Meubelen | • Woninginrichting |
| • Woonwarenhuis | • Woningtextiel |
| • Oosterse Tapijten | |

Doe-het-zelf

Voor de afbakening van het aanbod met betrekking tot doe-het-zelf maken wij voor dit onderzoek gebruik van de volgende subbranches uit de indeling van Locatus² voor de branche Doe-Het-Zelf.

- | | |
|----------------------------|---------------|
| • Bouwmarkt | • Breedpakket |
| • IJzerwaren & Gereedschap | • Verf/Behang |

Sport

Voor de afbakening van het aanbod met betrekking tot sport maken wij voor dit onderzoek gebruik van de volgende subbranches uit de indeling van Locatus² voor de branche Sport & Spel.

- | | |
|---------------|------------------|
| • Buitensport | • Watersport |
| • Sportzaak | • Sport Speciaal |

Tuincentra

Voor de afbakening van het aanbod met betrekking tot wonen maken wij voor dit onderzoek gebruik van de volgende subbranches uit de indeling van Locatus² voor de branche Plant & Dier.

- | | |
|--------------|-----------------|
| • Tuincentra | • Tuinartikelen |
|--------------|-----------------|

² Locatus is dataleverancier winkelgegevens. Er is afgeweken van de Locatus indeling om deze overeen te laten komen met de branche indeling voor de bestedingscijfers van het HBD.

1.3 Opzet rapportage

Het volgende hoofdstuk beschrijft het planinitiatief. 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 algemene kaders voor het initiatief bepaald vanuit aanbod, vraag en beleid en worden de plannen en initiatieven voor uitbreiding van het aanbod in de stad en regio beschreven. In de hoofdstukken vier t/m zeven volgt per branche een kwantitatieve analyse en een beschrijving van de huidige structuur van de vier branches in de regio Son en Breugel (omvang, samenstelling en kwaliteiten). Tevens worden de relevante trends en ontwikkelingen in de vier branches benoemd. Elk hoofdstuk wordt afgesloten met een benadering van het huidige en toekomstige functioneren van de branches en de daaruit volgende distributieve ruimte.

Tot slot wordt in hoofdstuk acht op basis van kwantitatieve en kwalitatieve overwegingen een advies over de haalbaarheid en effecten per branche van een nieuw initiatief op Ekkersrijt gegeven.

2. PLANINITIATIEF

2.1 Initiatief

Nieuwe electronica detailhandelsvestiging

Een electronica concern is voornemens een vestiging te openen op Meubelplein Ekkersrijt te Son en Breugel. Doelstelling is om het filiaal in oktober 2012 te openen voor publiek. Nu de beoogde bestemming 'Detailhandel-Perifeer' is, wil de eigenaar van de beoogde vastgoedlocatie voor deze vestiging tevens de mogelijkheden voor alternatieve branches in de investeringsbeslissing meewegen.

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 wvo³. 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 meubelspeciaalzaken. Het aanbod is verdeeld over diverse concentraties met allemaal een eigen, over het algemeen moderne, uitstraling.

³ Bron: Locatus. Opname voor recente verbouwing meubelplein en uitbreiding Ikea.

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, heeft ook Ikea de vestiging uitgebreid. Zie voor details paragraaf 3.5.

Locatie aan entree

De beoogde nieuwe detailhandelslocatie 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 een detailhandelsvestiging.



2.2 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 het electronica concern (ca. 66%). Er zijn 214 parkeerplaatsen voorzien, deels aan de voorzijde en deels 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.

Voor initiatieven in de vier alternatieve branches wordt uitgegaan van de volgende oppervlaktes, telkens op basis van reguliere bvo/wvo verdeling van de branche.

Branche	Bvo	Wvo	Toelichting
Wonen	5.990 m ²	4.500 m ²	Twee verdiepingen, met 75% verdeling bvo/wvo
Doe-het-zelf	2.995 m ²	2.700 m ²	Verkoopvloer op slechts één verdieping, met 90% verdeling bvo/wvo
Sport	5.990 m ²	4.500 m ²	Twee verdiepingen, met 75% verdeling bvo/wvo
Tuincentra	2.995 m ²	2.550 m ²	Verkoopvloer op slechts één verdieping, met 85% verdeling bvo/wvo

3. ONTWIKKELINGSKADERS ALGEMEEN

3.1 Aanbodsituatie kwantitatief

In de navolgende hoofdstukken wordt de aanbodsituatie van elk van de vier branches specifiek in kaart gebracht. Het aanbod in Son en Breugel en tien omliggende gemeenten wordt op hoofdlijnen beschreven. Voor de meer specifieke uitspraken over 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 in deze subregio om ruim 305.000 inwoners.

3.1.1 Woonboulevard Ekkersrijt

Eén van de grotere woonboulevards in Nederland

Het bedrijventerrein Ekkersrijt biedt ruimte aan één van de grotere woonboulevards van Nederland. Door haar omvang en ligging nabij belangrijke rijkswegen heeft dit gebied een belangrijke verzorgingsfunctie voor Eindhoven en de ruime regio.

De oorsprong van de woonboulevard ligt bij het 'Meubelplein Ekkersrijt'. Dit gebied is in de jaren zeventig opgezet als planmatige woonboulevard. De boulevard bood ruimte aan woninginrichtingzaken, die vanwege ruimtegebrek uit de stad Eindhoven wilden verhuizen. Vanuit dit 'Meubelplein' is het gebied in de afgelopen decennia verder doorontwikkeld als regionale detailhandelsconcentratie.

De woonbranche is veruit de grootste branche op de boulevard, met zo'n 64.000 m² wvo. Binnen de woonbranche is Ikea de grootste winkel. In de andere branches zijn de twee grote bouwmarkten Gamma en Praxis opvallende winkels en het relatief kleine Business Center van KPN (500 m² wvo).

Straat 4000 als centrale as

De straat '4000' is de toegang, maar ook de centrale as door de woonboulevard. Aan beide zijden van deze straat bevinden zich grootschalige winkels, evenals het voormalige Makita-pand.

Brancheverbreiding op woonboulevards

Met de moeilijke marktomstandigheden op veel Nederlandse woonboulevards neemt de roep voor brancheverbreiding op perifere locaties toe. Onder meer electronicazaken en sportwinkels worden beschouwd als nieuwe trekkers die een positieve invloed kunnen hebben op de bezoekersaantallen. Brancheverbreiding op de traditionele woonboulevards krijgt langzaam gestalte. Formules zoals Media Markt/

Saturn en BCC, maar ook grootschalige sportwinkels zoals megastores van Intersport, Topshelf, Telstar of Decathlon 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). De brancheverbreiding is eveneens een ontwikkeling die voor een verbetering van de positionering van Ekkersrijt wordt ingezet.

3.1.2 Regionale aanbodstructuur

Son en Breugel

Het centrum van Son en Breugel ligt feitelijk op enige afstand van de woonboulevard. Het winkelaanbod is verhoudingsgewijs beperkt. Dit geldt zeker voor branches als bruin- en witgoed, wonen en doe-het-zelf. Uiteraard is de nabijheid van Ekkersrijt en Eindhoven hier voor een belangrijk deel debet aan.

Eindhoven

Eindhoven kent met zijn 210.000 inwoners een groot winkelaanbod, gevestigd in diverse winkelconcentraties. Uiteraard is de binnenstad van Eindhoven de belangrijkste aankoopplaats, met een winkelaanbod dat sterk gericht is op recreatief winkelen. Andere grotere aanbodconcentraties zijn:

- *Kade/Kanaaldijk*: Dit gebied ligt aan de zuidoostkant van Eindhoven en heeft een profiel gericht op laagfrequent kopen (wonen- en doe-het-zelf). In totaal is circa 35.000 m² wvo winkelaanbod aanwezig met een sterk accent op 'gangbare' en prijsvriendelijke formules.
- *Koopcentrum de Hurk*: Het koopcentrum en omgeving is een concentratie met perifere en grootschalige detailhandel. Dit centrum ligt aan de westzijde van Eindhoven vlak bij de A2. In dit gebied zijn meerdere grootschalige winkelformules gevestigd (o.a. doe-het-zelf, wonen, bruin- en witgoed, sport).
- *Stadsdeelcentrum Woensel*: Het stadsdeelcentrum Woensel is fors uitgebreid. Het centrum kent een zeer sterk aanbod in de boodschappensector. Het niet-dagelijks aanbod is met name sterk in de modische sector. Door de uitbreiding is ook meer ruimte ingepast voor grootschaligheid. Verouden Meubelen is in Woensel aanwezig met 5.500 m² wvo.

Nuenen, Veldhoven en Best

In de plaatsen Nuenen (omgeving Goossens) en Veldhoven (de Run) is er eveneens sprake van een omvangrijk aanbod aan perifere en grootschalige winkels vooral gericht op wonen en doe-het-zelf. In Best is het Tapijtcentrum Nederland als bijzondere grootschalige aanbieder gevestigd, met een omvang van 13.000 m² wvo, gevolgd door ADC Best met 6.000 m² wvo.

Overige relevante aanbodconcentraties

In de ruimere regio rond Eindhoven zijn er meerdere concentratiegebieden gericht op laagfrequente aankopen van wonen, doe-het-zelf en plant en dier, met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Het gaat om de volgende gebieden:

- Uden, Industrielaan;
- Helmond, Engelseweg;
- Tilburg, Leypark;
- 's-Hertogenbosch, Woonboulevard Soetelieve;
- Waalwijk, Zanddonk (o.a. Piet Klerkx);
- Breda, Kruisvoort (Ikea, Mediamarkt BCC);
- Roermond, Retailpark, Huis & Tuin Boulevard en o.a. Sijben.
- Venlo Tref e.o. Recent branchverbreding toegestaan (o.a. supermarkt, outdoor-sport, dierenwinkel en babyzaak).

Vooraf het aanbod in Waalwijk en Breda kent door de omvang en specifieke aanbieders, respectievelijk Piet Klerkx en Ikea, een sterke bovenregionale aantrekkingskracht. In Waalwijk bestaan plannen om de woonboulevard te vernieuwen evenals in Tilburg.

Een nieuwe ontwikkeling bestaat uit de plannen in Gemert-Bakel voor een 'Green Boulevard' met 15.000 m² bvo retail. Het wordt een perifere detailhandelsvestiging voor woninginrichting, bruin- en witgoed, meubels, verlichting, een tuincentrum, bouwmarkt en een supermarkt.

De markt voor grootschalige detailhandelscentra in zuidelijk Nederland blijft sterk competitief.

Tabel 3.2. Overzicht aanbod wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra regio rond Son en Breugel (aantal verkooppunten en m² wvo)

Gemeente	Inwoners	Wonen		Doe-het-zelf		Sport	Tuincentra en tuinartikelen		
		vkp*	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo
Best	28.731	11	25.923	5	3.199	3	2.153	2	5.520
Eindhoven	217.349	107	61.439	18	28.867	39	15.882	3	5.710
Geldrop-Mierlo	38.633	12	8.440	5	3.994	3	400	4	4.820
Helmond	88.807	47	42.809	7	10.675	11	2.594	6	13.050
Nuenen Ca	22.541	17	11.094	2	2.580	1	200	3	7.200
Oirschot	17.864	8	3.930	3	3.325	1	130	6	4.049
Schijndel	22.997	13	7.401	7	3.790	2	10.350	2	5.100
Sint-Oedenrode	17.890	4	781	3	3.070	2	259	3	2.384
Son en Breugel	15.795	31	64.043	3	7.280	1	117	2	1.630
Veghel	37.522	24	16.756	7	8.726	4	1.520	2	7.985
Veldhoven	43.905	20	18.050	4	6.747	6	1.873	6	13.500
Totaal regio	552.034	294	260.666	64	82.253	73	35.478	39	70.948
Subregio *	305.780	169	169.455	30	46.093	49	20.025	13	26.360
Noord-Brabant	2.463.695	1.221	933.359	349	374.587	332	110.856	226	356.573
Nederland	16.727.255	8.125	6.196.160	2.369	2.445.706	2.215	771.769	1.255	2.046.519

Bronnen: Locatus (januari 2012) en CBS (november 2011)

* vkp = verkooppunten

* Subregio = Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven

3.2 Trends en ontwikkelingen

Enkele meer algemene trends in vraag en aanbod die van belang zijn voor dit onderzoek zijn:

- De drang van detaillisten om zich buiten de reguliere hoofdcentra te vestigen, versterkt door de lagere huurprijzen in de periferie, zal in de toekomst toenemen. De huidige economische situatie speelt daarbij een belangrijke rol, evenals de trend van schaalvergroting.
- 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.
- 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 in andere branches.
- 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 en huishoudelijke artikelenzaken (Action) 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 internet⁴.
- Consumentengedrag is nauwelijks voorspelbaar. Afhankelijk van gemoedstoestand en beschikbare tijd stelt de consument eisen aan locatie, vervoersmiddel, keuzemogelijkheden, comfort en sfeer. Perifere locaties richten zich hierbij met name op het doelgericht aankopen doen of themagericht vergelijkend winkelen.

⁴ Bron: Locatus

3.3 Beleidskaders

3.3.1 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.

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.

3.3.2 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 opgenomen⁵. In deze nota wordt Ekkersrijt aangeduid als een 'bijzondere grootschalige concentratie', met een gemengd profiel en een bovenlokale en zelfs bovenregionale verzorgingsfunctie. De druk van brancheverbreiding neemt toe. De detailhandelsnota van Eindhoven geeft aan dat het bij toekomstige ontwikkeling van belang is het evenwicht te bewaren ten opzichte van de ontwikkelingen in de detailhandelsstructuur binnen de gemeente Eindhoven. Afstemming, ook in regionaal verband, is gewenst.

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

3.4 Plannen en initiatieven

De volgende grote 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.
- Er loopt een studie naar een sportboulevard op Ekkersrijt. Het gaat om een omvang van 20.000 m² bvo. Voor de invulling wordt gedacht aan een grote all-round sportzaak (6.000 – 8.000 m²), een rijwielhandel, een duikzaak en een golfzaak.
- Enkele grootschalige units voor detailhandel worden/zijn opgeleverd op bedrijventerrein T-Best, direct aan de snelweg A2, met de grootste vestiging van bouwmarkt Karwei in Nederland (7.000 m² bvo). Sportformule Decathlon wil zich in het voorjaar van 2013 vestigen met een omvang van 6.000 m².
- Bouwmarktketen Hornbach en de gemeente Best zijn het eens over de voorwaarden voor een vestiging van de bouwmarkt op het huidige terrein van B&G Hekwerk. De omvang van de locatie bedraagt circa 20.000 m² bvo, verdeeld over 10.000 m² bouwmarkt, 5.000 m² tuincentrum en 5.000 m² drive-in.

3.5 Distributieve ruimte en functioneren

Bevolkingsomvang en -ontwikkeling

De gemeente Son en Breugel telde op 30 november 2012 15.795 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 305.780 personen.

Tabel 3.4 geeft een overzicht van het draagvlak in de omgeving naar gemeente. De bevolkingsontwikkeling voor genoemde gemeenten is gebaseerd op provinciale prognoses⁶. Het totaal aantal inwoners in het primaire verzorgingsgebied neemt met 4.250 inwoners toe tot 2020 (+1,4%).

⁶ Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose, Provincie Noord-Brabant, 2008.

Tabel 3.4. Bevolking primaire verzorgingsgebied

Gemeente	Inwoners 30-11-2011	Inwonersprognose 2020
Best	28.731	30.990
Eindhoven	217.349	219.070
Son en Breugel	15.795	15.820
Veldhoven	43.905	44.155
Totaal regio	305.780	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 in de vier branches uitgegaan van landelijke gemiddelden. De bestedingen in euro's per hoofd op jaarbasis⁷ (exclusief BTW) is € 350,- voor wonen, € 220,- voor doe-het-zelf, € 60,- voor sport en € 70,- voor tuincentra.

Koopstromen

Op basis van recent koopstromenonderzoek⁸ in de regio Eindhoven zijn cijfers bekend over de kooporiëntatie van de consument in de vier branches. Voort zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Koopkrachtbinding

In het primaire verzorgingsgebied wordt een groot deel van de koopkracht in de vier branches gebonden. Uit het koopstromenonderzoek blijkt een binding van 86% voor wonen, 88% voor doe-het-zelf, 93% voor sport en 88% voor tuincentra.

BRO schat in dat bij de voorziene uitbreidingen van het aanbod op Ekkersrijt 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.

Koopkrachttoevloeiing

Uit het koopstromenonderzoek is de koopkrachttoevloeiing uit de regio Eindhoven af te leiden. BRO benadert de koopkrachttoevloeiing als aandeel van de totale omzet in de huidige situatie op 50% voor de branche wonen en op 35% voor de branche sport. De koopkrachttoevloeiing van de sector wonen wordt in belangrijke mate bepaald door de trekkracht van de Ekkersrijt. Voor de branches doe-het-zelf en tuincentra wordt van een beperktere toevloeiing van 10% uitgegaan.

⁷ Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel (augustus 2011)

⁸ Bron: Regionaal koopstromenonderzoek SRE (2009)

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 branches

Op basis van voorgaande uitgangspunten is het huidige en toekomstige economisch functioneren voor de vier branches in het primaire verzorgingsgebied bepaald. Daarbij is overigens 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.

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. Dit geldt overigens vooral voor de sportbranche.

Hier staat tegenover dat steeds duidelijker wordt dat bestaande, fysieke winkels ook goed kunnen profiteren van e-commerce (multi-channelbenadering). Het onderscheid tussen omzet via internet of via de winkel vervaagt hierdoor steeds meer en dit heeft invloed op het gebruik van de kengetallen.

4. ONTWIKKELINGSKADERS WONEN

4.1 Aanbodsituatie kwantitatief

In tabel 4.3. wordt de aanbodsituatie in de woonbranche in Son en Breugel en de omliggende gemeenten per subbranche in kaart gebracht.

Het huidige aanbod in de woonbranche in subregio Son en Breugel is zeer ruim. Onderstaande tabel 4.1. geeft het aantal m² wvo weer voor de regio, provincie en landelijk per 1.000 inwoners. Deze omvang is uiteraard gerelateerd aan de aanwezigheid van meubelplein Ekkersrijt. Opvallend is echter dat in de top 10 van grootste vestigingen (tabel 4.2) in de woonbranche er slechts 2 op Ekkersrijt gevestigd zijn. Dit kan mogelijkheden bieden voor verdere concentratie op Ekkersrijt door verplaatsers.

Tabel 4.1. Gemiddelde m² wvo per 1.000 inwoners voor de branche wonen

Inwonersgebied	Omvang (m ² wvo)
Subregio Son en Breugel	554 m ²
Regio Eindhoven	472 m ²
Noord Brabant	379 m ²
Nederland	370 m ²

Het grootste deel van de woonbranche in de subregio is gevestigd in Son en Breugel (Ekkersrijt) met 64.000 m² wvo (van in totaal 170.000 m² wvo). Eindhoven volgt op de voet met 61.500 m² wvo, echter met ruim 100 verkooppunten tegen 31 in Son en Breugel. Best en Veldhoven volgen op afstand met resp. 26.000 m² wvo en 18.000 m² wvo. In de regio heeft enkel Helmond met 43.000 m² wvo een grootschalig aanbod. Het aanbod in de overige plaatsen heeft een lokaal tot beperkt regionaal karakter.

Tabel 4.2. Top-5 omvang vestigingen branche wonen in de regio Son en Breugel

Formule	Locatie	Omvang (m ² wvo)
1. Ikea	Ekkersrijt, Son en Breugel	23.000 m ²
2. Tapijtcentrum	Centrum, Best	13.000 m ²
3. ADC Best	De Dieze, Best	6.000 m ²
4. Verouden Meubelen	Woensel, Eindhoven	5.500 m ²
5. Babypark	De Run, Veldhoven	5.000 m ²
6. Lodewijks	Ekkersrijt, Son en Breugel	4.700 m ²
7. Woonsquare	Kanaaldijk, Eindhoven	4.286 m ²
8. Baby-Dump	Boschdijk, Eindhoven	4.000 m ²
9. De Echo Meubelen	Provincialeweg, Veldhoven	3.613 m ²
10. Empire	Industrieweg, Best	3.000 m ²

Tabel 4.3. Overzicht aanbod subbranches wonen in de regio rond Son en Breugel (aantal verkooppunten en m² wvo)

Gemeente	Inwoners	Babywoonwinkel		Slaapkamer/Bed		Meubelen		Woonwarenhuis		Woningtextiel		Divers *		Totaal	
		vkp*	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo
Best	28.731	-	-	1	597	3	7.869	-	-	3	13.300	4	4.157	11	25.923
Eindhoven	217.349	7	5.022	19	9.253	24	22.271	3	8.171	16	4.956	38	11.766	107	61.439
Geldrop-Mierlo	38.633	1	85	4	2.912	1	3.039	-	-	3	1.095	3	1.309	12	8.440
Helmond	88.807	3	705	6	5.787	10	13.285	4	9.907	11	6.000	13	7.125	47	42.809
Nuenen Ca	22.541	2	395	2	340	2	8.550	-	-	2	335	9	1.474	17	11.094
Oirschot	17.864	-	-	-	-	4	3.110	-	-	1	125	3	695	8	3.930
Schijndel	22.997	-	-	2	527	3	3.493	-	-	1	252	7	3.129	13	7.401
Sint-Oedenrode	17.890	-	-	-	-	-	-	-	-	1	200	3	581	4	781
Son en Breugel	15.795	1	1.380	3	3.707	13	21.941	4	27.964	3	3.420	7	5.631	31	64.043
Veghel	37.522	-	-	4	865	3	9.030	-	-	6	3.266	11	3.595	24	16.756
Veldhoven	43.905	1	5.000	2	820	4	4.588	2	4.696	4	1.296	7	1.650	20	18.050
Totaal regio	552.034	15	12.587	43	24.808	67	97.176	13	50.738	51	34.245	105	41.112	294	260.666
Subregio *	305.780	9	11.402	25	14.377	44	56.669	9	40.831	26	22.972	56	23.204	169	169.455
Noord-Brabant	2.463.695	47	38.421	146	97.091	262	299.724	47	162.428	248	104.944	471	230.751	1.221	933.359
Nederland	16.727.255	317	186.039	946	600.287	1.839	2.107.960	343	1.105.837	1.669	524.097	3.011	1.671.940	8.125	6.196.160

Bronnen: Locatus (januari 2012) en CBS (november 2011)

* Onder de naam 'Divers' zijn de subbranches Keukens, Keukens/Badkamers, Verlichting, Parket/Laminaat, Oosters Tapijt en Woninginrichting gecombineerd. Het aantal en de individuele omvang van de verkooppunten in deze subbranches zijn gering.

* vkp = verkooppunten

* Subregio = Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven

4.2 Trends en ontwikkelingen wonen

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

- Diverse ketens zijn momenteel (nog) expansief ondanks de ongunstige economische situatie. Voorbeelden zijn formules als Rofra, Pronto, Beter Bed, Hästens en Jysk. Wel is de omzet in de woonbranche als geheel de laatste jaren sterk teruggelopen.
- Gevestigde namen als Kwantum, Leen Bakker, Seats en Sofa's, Profijt meubel, Ikea, etc. gaan door met de modernisering van hun zaken en daarnaast met het verdichten van hun netwerk. Veelal gaat dit gepaard met schaalvergroting.
- Vooral bij de meer prijsvriendelijke formules manifesteert zich de groei. Nieuw in dit verband is de expansie van outletwinkels.
- Blijvend sterke ontwikkeling richting clustering. De verzorgingsstructuur kristalliseert zich verder uit: kleinere clusters op stedelijk en beperkt regionaal niveau, middelgrote clusters op regionaal niveau en grote clusters op gewestverzorgend niveau. Met name de grootste woonboulevards doen het goed en worden steeds groter. Vestiging van nieuwe woonformules in combinatie met andere zaken (electro, tuin, sport, dibevo). Daar staat tegenover dat veel kleinere woonboulevards te kampen hebben met leegstand.
- Voor de consument blijkt de aanwezigheid van veel keuze een belangrijk bezoekmotief. De keuzemogelijkheden komen tot uiting in veel winkels, maar ook in de aanwezigheid van enkele (zeer) grootschalige, sterk aansprekende branchespecifieke woonwarenhuizen (Ikea, Piet Klerks, Eijerkamp).
- Naast schaalvergroting zien we tevens een trend tot verdere specialisatie naar prijsniveau en/of deelasortiment. Meer gespecialiseerde winkels komen zowel voor op perifere locaties als in reguliere winkelgebieden, met name in de aanloop- of zwerfwinkelmilieus van grotere binnensteden.
- Vooral hoogwaardige, grotere woonzaken geven er veelal de voorkeur aan te profileren door een solitaire vestiging. Voorbeelden zijn van Oort in Uden of Sijben in Roermond.
- Vooral keukenzaken en kurk- en parketzaken hebben last van de branchevervanging. Met name de concurrentie door woonwarenhuizen, bouwmarkten en bouwmaterialenhandels neemt toe.
- Verlichtingszaken bevinden zich relatief vaak op grootschalige concentraties van winkels en in hoofdwinkelcentra, en verdwijnen langzamerhand uit kleinere winkelgebieden. De speciaalzaken ondervinden veel concurrentie vanuit andere verkoopkanalen (woonwarenhuizen, woonzaken, bouwmarkten, warenhuizen, tuincentra).
- De woonconsument is steeds mondiger, beter geïnformeerd (oriëntatie via internet) en mobieler. De behoefte aan inspiratie en advies neemt toe, evenals het servicebewust zijn, mede door de groeiende groep (relatief welgestelde) oudere consumenten.

4.3 Distributieve ruimte en functioneren wonen

Op basis van de branchedefinitie uit 1.2, de demografische gegevens en kengetallen uit 3.6 en de kwantitatieve aanbodsituatie is de onderstaande tabel een benadering gemaakt voor het huidige en toekomstige functioneren van de branche wonen. Op basis van de verhouding tussen de subregionale en landelijke gemiddelde omzet per m² wvo is hieruit een mogelijke distributieve ruimte ingeschat.

Tabel 4.4. Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren wonen

	Huidig 2011	Toekomstig 2020
Aant. inwoners gem. Son en Breugel, Eindhoven, Best, Veldhoven	305.780	310.035
Bestedingen per hoofd	€ 350	€ 350
Totale bestedingspotentieel	€ 107 mln	€ 108,5 mln
Koopkrachtbinding	86%	86% - 90%
Gebonden bestedingen	€ 92,1 mln	€ 93,3 - € 97,7 mln
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	50%	50% - 55%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 92,1 mln	€ 93,3 - 119,4 mln
Totale besteding	€ 184,2 mln	€ 186,6 - 217,0 mln
Huidig m ² wvo	169.455 m ²	169.455 m ²
Omzet per m² wvo	€ 1.090	1.105 - 1.285
Vergelijkbaar gemiddelde (per m ² wvo)	€ 1.170	1.170
Uitbreiding m ²	-12.000 m ²	-10.000 - 16.000 m ²

In de huidige situatie functioneert de branche wonen met een vloerproductiviteit van € 1.090,- iets onder het landelijk gemiddelde voor winkels in de branche wonen van € 1.170,-. Op basis van de aannames is er tot 2020 echter ook een distributieve ruimte mogelijk tot 16.000 m² wvo voor de woonbranche. Met de geplande uitbreiding van Meubelplein Ekkersrijt wordt deze distributieve ruimte reeds aangesproken, al is bij de geplande uitbreiding wel sprake van brancheverbreiding.

In de samenstelling van de branche wonen in de subregio van Son en Breugel is een bovengemiddeld aantal grootschalige winkels aanwezig. In het landelijk gemiddelde wordt uitgegaan van een lager aandeel van grootschaligheid. Door deze samenstelling is de gemiddelde vloerproductiviteit van de branche wonen in de regio lager. Een correctie op de cijfers is niet uitgevoerd, echter bij de conclusies wordt wel rekening gehouden met deze factor.

5. ONTWIKKELINGSKADERS DOE-HET-ZELF

5.1 Aanbodsituatie kwantitatief

In tabel 5.3. wordt de aanbodsituatie in de doe-het-zelf branche in Son en Breugel en de omliggende gemeenten per subbranche in kaart gebracht.

Het huidige aanbod in de doe-het-zelf branche in subregio Son en Breugel is gemiddeld te noemen. Onderstaande tabel 5.1. geeft het aantal m² wvo weer voor de regio, provincie en landelijk per 1.000 inwoners. Deze omvang is relatief laag in relatie tot de huidige aanwezigheid van de branche op meubelplein Ekkersrijt.

Tabel 5.1. Gemiddelde m2 wvo per 1.000 inwoners voor de branche doe-het-zelf

Inwonersgebied	Omvang (m ² wvo)
Subregio Son en Breugel	151 m ²
Regio Eindhoven	149 m ²
Noord Brabant	152 m ²
Nederland	146 m ²

De top 5 (tabel 5.2) neemt met ruim 31.000 m² wvo een groot deel van het totaal (46.000 m² wvo) voor haar rekening. Overigens zijn tevens de formules Karwei en Multimate aanwezig met vestigingen van meer dan 2.400 m² wvo en in Best is een Karwei van 7.000 m² voorzien. De nu nog afwezige in deze markt is Hornbach. Als grootschalige nieuwkomer op de Nederlandse markt wordt momenteel een vestiging in Best voorzien van ruim 6.000 m² wvo.

Het oppervlakte van de Praxis Plan-it zorgt voor een vertekend beeld, doordat in de Locatus gegevens het volledige aantal m² wvo tot de doe-het-zelf branche wordt gerekend. Ongeveer de helft bestaat echter uit tuincentrum. Door hiervoor te corrigeren is in feite de distributieve ruimte voor de nieuwe Karwei of Hornbach beschikbaar.¹

Tabel 5.2. Top-5 omvang vestigingen branche doe-het-zelf in de regio Son en Breugel

Formule	Locatie	Omvang (m ² wvo)
1. Praxis Plan-it (incl. tuin)	De Hurk, Eindhoven	13.587 m ²
2. Bouwmarkt Groenen	De Run, Veldhoven	6.090 m ²
3. Praxis	Kanaaldijk, Eindhoven	4.284 m ²
4. Praxis	Ekkersrijt, Son en Breugel	3.640 m ²
5. Gamma	Ekkersrijt, Son en Breugel	3.500 m ²

Tabel 5.3. Overzicht aanbod subbranches doe-het-zelf in de regio rond Son en Breugel (aantal verkooppunten en m² wvo)

Gemeente	Inwoners	Bouwmarkt		Breedpakket		IJzerwaren & Gereedschap		Verf/Behang		Totaal	
		vkp*	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo
Best	28.731	1	2.400	1	200	2	501	1	98	5	3.199
Eindhoven	217.349	5	25.921			5	1.320	8	1.626	18	28.867
Geldrop-Mierlo	38.633	2	3.135	1	700			2	159	5	3.994
Helmond	88.807	4	9.930					3	745	7	10.675
Nuenen Ca	22.541	1	2.450					1	130	2	2.580
Oirschot	17.864	1	3.200					2	125	3	3.325
Schijndel	22.997	1	2.950			2	360	4	480	7	3.790
Sint-Oedenrode	17.890	2	2.900					1	170	3	3.070
Son en Breugel	15.795	2	7.140					1	140	3	7.280
Veghel	37.522	2	6.696	3	1.565			2	465	7	8.726
Veldhoven	43.905	1	6.090			1	346	2	311	4	6.747
Totaal regio	552.034	22	72.812	5	2.465	10	2.527	27	4.449	64	82.253
Subregio *	305.780	9	41.551	1	200	8	2.167	12	2.175	30	46.093
Noord-Brabant	2.463.695	118	318.046	49	21.153	49	13.209	133	22.179	349	374.587
Nederland	16.727.255	708	2.017.097	439	179.451	398	97.733	824	151.425	2.369	2.445.706

Bronnen: Locatus (januari 2012) en CBS (november 2011)

* vkp = verkooppunten

* Subregio = Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven

5.2 Trends en ontwikkelingen doe-het-zelf

Enkele relevante trends zijn:

- De consument geeft relatief veel geld uit aan de woning en de woonomgeving en richt zich daarbij steeds meer op het makkelijke en comfortabele kopen bij bouwmarkten. Het verbeterde imago van zelfwerkzaamheid, de individualisering van de woonomgeving en de toenemende 'kluservaring' van de consument (geholpen door doe-het-zelf-tv-programma's) zijn hierop mede van invloed.
- Door de verslechterde economische situatie en de moeilijke woningmarkt zijn ook de bestedingen in bouwmarkten de laatste jaren afgenomen.
- De schaalvergroting zet zich voort. 3.000 tot 4.500 m² wvo is voor een bouwmarkt al normaal. Daarnaast is er ook een toenemende druk vanuit de markt voor het vestigen van zeer grootschalige bedrijven. Voorbeeld hiervan is de Hornbachformule die al gauw 10.000-20.000 m² of zelfs meer vraagt voor een bouwmarkt, tuincentrum en bedrijfenservicepunt onder één dak, zie ontwikkeling te Best.
- De uitbreiding van het winkelloppervlak gaat gepaard met verbreding en verdieping van het assortiment. Ook neemt de integratie van andere branches toe, men verkoopt ook keukens, badkamers, tuinartikelen, verlichting, auto- en fietsaccessoires, huishoudelijke artikelen en woninginrichtingartikelen.
- Het onderscheid tussen de diverse bouwmarktformules is beperkt en de onderlinge concurrentie groot. De prijsconcurrentie lijkt toe te nemen.
- Speciaalzaken zoeken steeds meer naar niches in de markt. De kwaliteiten van speciaalzaken liggen in het verlenen van service (persoonlijke benadering, vertrouwen), deskundigheid, exclusiviteit en het flexibel inspelen op de behoefte van de klant, zoals het leveren van een totaalconcept ('niet alleen verf, maar ook gordijnen en andere sfeermakers, dus de complete inrichting').
- Toch staan speciaalzaken onder druk. Het marktaandeel van bouwmarkten blijft toenemen en het wordt steeds moeilijker in service en kwaliteit te onderscheiden (opvolgingsproblemen, vakpersoneel moeilijk te vinden).
- Introductie van nieuwe concepten zoals shop-in-shop-formules. Bijvoorbeeld een Bosch-shop in een bouwmarkt.
- Diverse marktpartijen betreden nieuwe markten: bouwmaterialengroothandel richten zich op de particulier, en de doe-het-zelfdetailhandel op de professional. Daarnaast worden in het assortiment van bouwmarkten steeds meer branchevraamde artikelen opgenomen, vaak incidenteel als lokkertje.

5.3 Distributieve ruimte en functioneren doe-het-zelf

Op basis van de branchedefinitie uit 1.2, de demografische gegevens en kengetallen uit 3.6 en de kwantitatieve aanbodsituatie is de onderstaande tabel 5.4 een benadering gemaakt voor het huidige en toekomstige functioneren van de branche doe-het-zelf. Op basis van de verhouding tussen de subregionale en landelijke gemiddelde omzet per m² wvo is hieruit een mogelijke distributieve ruimte ingeschat.

Tabel 5.4. Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren doe-het-zelf

	Huidig 2011	Toekomstig 2020
Aant. inwoners gem. Son en Breugel, Eindhoven, Best, Veldhoven	305.780	310.035
Bestedingen per hoofd	€ 220	€ 220
Totale bestedingspotentieel	€ 67,3 mln	€ 68,2 mln
Koopkrachtbinding	88%	88% - 92%
Gebonden bestedingen	€ 59,2 mln	€ 60,0 - € 62,8 mln
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	10%	10% - 15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 6,6 mln	€ 6,7 - € 11,0 mln
Totale besteding	€ 65,8 mln	€ 66,7 - € 73,8 mln
Huidig m ² wvo	46.093 m ²	46.093 m ²
Omzet per m² wvo	€ 1.430	€ 1.450 - € 1.610
Vergelijkbaar gemiddelde (per m ² wvo)	€ 1.370	€ 1.370
Uitbreiding m ²	2.000 m ²	2.600 - 8.000 m ²

In de huidige situatie functioneert de doe-het-zelf branche met een vloerproductiviteit van € 1.430,- boven het landelijk gemiddelde voor winkels in de doe-het-zelf branche van € 1.370,-. Op basis van de aannames is er tot 2020 een distributieve ruimte tot 8.000 m² wvo voor de doe-het-zelf branche.

De twee initiatieven/plannen in Best (Karwei en Hornbach) claimen gezamenlijk reeds deze ruimte. Ook bij een correctie voor het tuingedeelte van de Praxis Plan-it blijft er dan geen distributieve ruimte meer over.

6. ONTWIKKELINGSKADERS SPORT

6.1 Aanbodsituatie kwantitatief

Het huidige aanbod in de sportbranche in subregio Son en Breugel is zeer ruim. Onderstaande tabel 6.1. geeft het aantal m² wvo weer voor de regio, provincie en landelijk per 1.000 inwoners. Het relatief ruime aanbod in de sportbranche in de (sub)regio is vooral te verklaren door de bovengemiddelde aanwezigheid van de subbranche buitensport op een niveau van meer dan het dubbele van het landelijke gemiddelde (35 m² tegen 17 m² per 1.000 inwoners).

Tabel 6.1. Gemiddelde m² wvo per 1.000 inwoners voor de branche sport

Inwonersgebied	Omvang (m ² wvo)
Subregio Son en Breugel	65 m ²
Regio Eindhoven	64 m ²
Noord Brabant	45 m ²
Nederland	46 m ²

De sportbranche is nog afwezig op Ekkersrijt. Van het totale aanbod in de subregio (20.000 m² wvo) is liefst 16.000 m² wvo in Eindhoven gelegen. Meer dan de helft van het aanbod wordt door de top 5 geboden. Het resterende aanbod bestaat uit 45 voornamelijk kleinschalige winkels. In de regio is uiteraard Campingsport De Wit in Schijndel de enige belangrijkste speler met 8.250 m² wvo.

Tabel 6.2. Top-5 omvang vestigingen branche sport in de regio Son en Breugel

Formule	Locatie	Omvang (m ² wvo)
1. De Kampeermarkt	Lodewijkstraat, Eindhoven	3.800 m ²
2. Biggelaar Intersport	Limburglaan, Eindhoven	2.700 m ²
3. Coppens Mega Kampeerschop	IBC Weg, Best	2.021 m ²
4. Perry Sport	Piazza, centrum Eindhoven	1.594 m ²
5. Bever Zwerfsport	Leenderweg, Eindhoven	1.200 m ²

Tabel 6.3. Overzicht aanbod subbranches sport in de regio rond Son en Breugel (aantal verkooppunten en m² wvo)

Gemeente	Inwoners	Buitensport		Sportzaak		Watersport		Sport Speciaal		Totaal Sport	
		vkp*	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo
Best	28.731	1	2.021	-	-	1	102	1	30	3	2.153
Eindhoven	217.349	5	6.222	15	7.316	2	437	17	1.907	39	15.882
Geldrop-Mierlo	38.633	-	-	2	350	-	-	1	50	3	400
Helmond	88.807	2	610	6	1.543	2	393	1	48	11	2.594
Nuenen Ca	22.541	-	-	1	200	-	-	-	-	1	200
Oirschot	17.864	-	-	1	130	-	-	-	-	1	130
Schijndel	22.997	2	10.350	-	-	-	-	-	-	2	10.350
Sint-Oedenrode	17.890	-	-	1	179	-	-	1	80	2	259
Son en Breugel	15.795	-	-	-	-	-	-	1	117	1	117
Veghel	37.522	-	-	2	960	-	-	2	560	4	1.520
Veldhoven	43.905	-	-	3	1.007	1	781	2	85	6	1.873
Totaal regio	552.034	10	19.203	31	11.685	6	1.713	26	2.877	73	35.478
Subregio *	305.780	6	8.243	18	8.323	4	1.320	21	2.139	49	20.025
Noord-Brabant	2.463.695	47	41.420	149	51.423	39	6.178	97	11.835	332	110.856
Nederland	16.727.255	356	285.983	872	337.280	294	54.925	693	93.581	2.215	771.769

Bronnen: Locatus (januari 2012) en CBS (november 2011)

* vkp = verkooppunten

* Subregio = Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven

6.2 Trends en ontwikkelingen sport

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

- De aandacht voor individuele sporten (fitness, zwemmen, hardlopen, e.d.) is sterk toegenomen, en voor teamsporten afgenomen. Vaak is de belangrijkste reden om aan sport te gaan doen het verbeteren van gezondheid en conditie. Vroeger was dit meer gezelligheid en sociale contacten.
- Daarnaast is sport tegenwoordig veel meer ook een lifestyle. Sportkleding maakt onderdeel uit van het alledaagse modebeeld. Met name sportkledingmerken profileren zich als een lifestyle. Sport is daarmee trendgevoelig en dus modisch. In de grootste zaken bestaat tot ca. 70% van het assortiment uit kleding en schoeisel. Veel op buitensportgerichte formules (bijvoorbeeld Bever zerfsport) hebben ook een sterk modische inslag.
- Meerdere landelijk opererende ketens blijven op zoek naar nieuwe vestigingspunten (Time Out en Aktiesport met name centrale winkelgebieden op, Sports-world, Decathlon en Intersport met megazaken perifeer).
- Sportmerken proberen zich steeds sterker te profileren. Eén van de manieren die hiervoor wordt ingezet zijn de flagshipstores, zoals de concept- of imagestores van Adidas, Puma en Nike. Nike Town in Londen is hiervoor het grote voorbeeld.
- Schaalvergroting. Met name landelijke ketens openen steeds meer (zeer) grote winkels, met een sterke voorkeur voor perifere locaties. Voorbeelden hiervan zijn Daka Sport (2.500 m² wvo), Perry Sport, Telstar, Decathlon, de megasportwinkels van Intersport en Topshelf.
- De schaalvergroting gaat ook in deze branche gepaard met verbreding van het assortiment (bijvoorbeeld fietsen, maar vooral veel kleding).
- In (sport)winkels wordt meer en meer de gewone verkoop van producten gecombineerd met het creëren van sfeer, beleving of image. Dit gebeurt met een trendy uitstraling en presentatie van het interieur, maar ook door toevoeging van entertainment of de mogelijkheid artikelen in de winkel te testen.
- Tegelijk met schaalvergroting vindt ook specialisatie in kleinschalig aanbod plaats. Speciaalzaken kunnen zich met persoonlijk productadvies duidelijk onderscheiden van andere verkooppunten. Vooral in de hardloopwereld is een duidelijke specialisatie van winkels waar te nemen.
- Ook bij speciaalzaken is schaalvergroting te zien. Jumbo Golfwereld is bijvoorbeeld een nieuwe grootschalige formule voor de golfsport. Een ander voorbeeld is Hypo Weert (800 m² wvo) een speciaalzaak in ruitersport. Daarnaast zien wij grootschalige en bijzondere zaken die een combinatie vormen van sport, ontspanning en fitness.
- Steeds vaker wordt (Outdoor)sport als thema voor een perifere ontwikkeling naar voren gebracht, bijvoorbeeld samen met een stadion of een attractie als een skihelling, bijvoorbeeld (plannen) in Breda en Sittard-Geleen.

- Op het gebied van recreatie (kamperen/caravans) zijn in Nederland enkele hele grote zaken (Vrijbouter, De Wit Schijndel) naast veel kleinere zaken. Vanwege de lage omzet per m² wvo in relatie tot de grote benodigde oppervlakte zijn veel van deze zaken perifeer gevestigd op bedrijventerreinen of in het landelijke gebied.

6.3 Distributieve ruimte en functioneren sport

Op basis van de branchedefinitie uit 1.2, de demografische gegevens en kengetallen uit 3.6 en de kwantitatieve aanbodsituatie is de onderstaande tabel 6.4 een benadering gemaakt voor het huidige en toekomstige functioneren van de branche sport. Op basis van de verhouding tussen de subregionale en landelijke gemiddelde omzet per m² wvo is hieruit een mogelijke distributieve ruimte ingeschat.

Tabel 6.4. Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren sport

	Huidig 2011	Toekomstig 2020
Aant. inwoners gem. Son en Breugel, Eindhoven, Best, Veldhoven	305.780	310.035
Bestedingen per hoofd	€ 60	€ 60
Totale bestedingspotentieel	€ 18,4 mln	€ 18,6 mln
Koopkrachtbinding	93%	93% - 95%
Gebonden bestedingen	€ 17,1 mln	€ 17,3 - € 17,7 mln
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	35%	35% - 40%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 9,2 mln	€ 7,3 - € 11,8 mln
Totale besteding	€ 26,3 mln	€ 72,8 - € 78,7 mln
Huidig m ² wvo	20.025 m ²	20.025 m ²
Omzet per m² wvo	€ 1.320	€ 1.340 - € 1.480
Vergelijkbaar gemiddelde (per m ² wvo)	€ 1.390	€ 1.390
Uitbreiding m ²	-1.000 m ²	-750 - 1.250 m ²

In de huidige situatie functioneert de sportbranche met een vloerproductiviteit van € 1.320,- iets onder het landelijk gemiddelde voor winkels in de sport branche van € 1.390,-. Op basis van de aannames is er tot 2020 een beperkte distributieve ruimte voor de sport branche van maximaal 1.250 m². Onduidelijk is welke rol door de studie naar een sportboulevard op Ekkersrijt zal worden opgeëist.

7. ONTWIKKELINGSKADERS TUINCENTRA

7.1 Aanbodsituatie kwantitatief

Het huidige aanbod in de tuincentra branche in subregio Son en Breugel is bijzonder beperkt te noemen, hoewel de totale regio wel boven het landelijk gemiddelde komt. Onderstaande tabel 7.1. geeft het aantal m² wvo weer voor de regio, provincie en landelijk per 1.000 inwoners.

Tabel 7.1. Gemiddelde m² wvo per 1.000 inwoners voor de branche tuincentra

Inwonersgebied	Omvang (m ² wvo)
Subregio Son en Breugel	86 m ²
Regio Eindhoven	129 m ²
Noord Brabant	145 m ²
Nederland	122 m ²

Ruim de helft van de totale branche van 26.000 m² is gevestigd in Veldhoven, met zes van de 13 bedrijven tevens getalsmatig het sterkste. Op Ekkersrijt is de branche niet vertegenwoordigd. De cijfers worden voor een deel vertekend door de ruimte van Praxis Plan-it. De volledige omvang van 13.587 m² is aan de doe-het-zelf branche toegerekend (zie tabel 7.2).

Belangrijke regionale speler in deze branche is de tuincentrumketen van Coppelmans met vijf vestigingen rond Eindhoven (Helmond, Nuenen, Veldhoven, Oisterwijk en Valkenswaard). De landelijke marktleider in de branche, Intratuin, heeft in de regio slechts één vestiging: in Nuenen.

Tabel 7.2. Top-5 omvang vestigingen branche tuincentra in de regio Son en Breugel

Formule	Locatie	Omvang (m ² wvo)
▪ Praxis Plan-it (incl. dhz)	De Hurk, Eindhoven	13.587 m ²
1. Kwekerij de Mortelen	Aarleseweg, Best	5.000 m ²
2. Coppelmans	Sondervick, Veldhoven	4.000 m ²
3. Groenrijk	Polderstraat, Veldhoven	3.800 m ²
4. Tuincentrum Veldhoven	De Run, Veldhoven	3.700 m ²
5. Soontiëns	Oude Doornakkersweg, Eindhoven	3.000 m ²

Tabel 7.3. Overzicht aanbod subbranches tuincentra en tuinartikelen in de regio rond Son en Breugel (aantal verkooppunten en m² wvo)

Gemeente	Inwoners	Tuinartikelen		Tuincentra		Totaal Tuin	
		vkp*	m² wvo	vkp	m² wvo	vkp	m² wvo
Best	28.731	1	520	1	5.000	2	5.520
Eindhoven	217.349	1	2.410	2	3.300	3	5.710
Geldrop-Mierlo	38.633	3	2.320	1	2.500	4	4.820
Helmond	88.807	2	4.000	4	9.050	6	13.050
Nuenen Ca	22.541	1	1.200	2	6.000	3	7.200
Oirschot	17.864	4	1.849	2	2.200	6	4.049
Schijndel	22.997	1	4.400	1	700	2	5.100
Sint-Oedenrode	17.890	2	2.084	1	300	3	2.384
Son En Breugel	15.795	1	830	1	800	2	1.630
Veghel	37.522	1	1.185	1	6.800	2	7.985
Veldhoven	43.905	1	1.350	5	12.150	6	13.500
Totaal regio	552.034	18	22.148	21	48.800	39	70.948
Subregio *	305.780	4	5.110	9	21.250	13	26.360
Noord-Brabant	2.463.695	123	119.357	103	237.476	226	356.833
Nederland	16.727.255	585	362.179	670	1.684.581	1.255	2.046.760

Bronnen: Locatus (januari 2012) en CBS (november 2011)

* vkp = verkooppunten

* Subregio = Best, Eindhoven, Son en Breugel en Veldhoven

7.2 Trends en ontwikkelingen tuincentra

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

- Consumenten stellen prijs op inspiratie, sfeer en advies voor de tuininrichting. Speciale tuinprogramma's en tijdschriften besteden bijzonder veel aandacht thema's en lifestyle. Men zoekt dus naar aanbod dat anticipeert op de behoefte aan sferen proeven, ideeën opdoen, inrichtingen met alle facetten. De tuincentra spelen hier zo goed mogelijk op in. Zij presenteren zich steeds breder en vernieuwend, ook naar buiten toe.
- Ook in deze branche een toenemende schaalvergroting. Nieuwe, moderne tuincentra zijn vaak ca. 5.000-10.000 m² wvo groot, maar er zijn landelijk enkele zeer grootschalige zaken (bijvoorbeeld Intratuin Halsteren of Overvecht Utrecht). Het aantal tuincentra loopt de laatste jaren terug.
- Schaalvergroting gaat gepaard met assortimentsuitbreiding. De tuincentra verkopen steeds meer artikelen waaronder woonaccessoires, interieurartikelen, cadeauartikelen, en decoratiemateriaal. 'Groen' blijft daarbij wel het centrale thema in het assortiment, maar ook hierbij lopen 'binnen' en 'buiten' steeds meer in elkaar over.
- Een relatief nieuwe ontwikkeling die zich richt op de voornoemde trends is het concept 'Aan de Dis' binnen de Intratuin-formule, een soort shop in the shop, gericht op het thema koken en tafelen.
- Vooral de grotere tuincentra beschikken over een horeca-gedeelte. Hiermee wordt ingespeeld op het recreatieve winkelen in de zaak en een dergelijke voorziening draagt ook bij aan een verlenging van de verblijfstijd. Een belangrijk deel van de bezoekers van tuincentra bestaat uit vrouwen die vaak vooral komen om ideeën op te doen.
- Er is ook een trend van specialisatie in opkomst van bijvoorbeeld afzonderlijke aanbieders in tuinhuisjes, speeltoestellen, tuinmeubels, vijvers, e.d. Tamelijk nieuwe, expansieve formules die zich vooral op woonboulevards vestigen, zijn in dit verband Roobol Tuin- en Serremeubelen en Blokker Tuinmeubelen.
- Tuincentra zijn veelal gelegen op solitaire locaties, mede door belang van het parkeren en een goede bereikbaarheid. Wel zien we dat de tuincentra steeds meer aansluiting zoeken bij andere perifere branches (o.a. Lelystad, Heerlen, Breda, Venlo).
- Tuincentra ondervinden veel concurrentie vanuit met name de bouwmarkten. Niet alleen voeren deze veel tuinartikelen in het assortiment (tuingereedschap, tuinhout) maar de grootste zaken hebben tegenwoordig ook een gedeelte met planten. Bovendien worden actiematig vaak planten aangeboden (bijvoorbeeld perkplanten in het voorjaar).
- De aanwezigheid van een dierenafdeling in tuincentra is tegenwoordig gemeengoed geworden. Voortgekomen uit vijverattributen, en mede bedoeld om de afhankelijkheid van het tuin seizoen te verminderen. Ook bij 'Boerenbond-winkels' sterkere nadruk op dibevo.

7.3 Distributieve ruimte en functioneren tuincentra

Op basis van de branchedefinitie uit 1.2, de demografische gegevens en kengetallen uit 3.6 en de kwantitatieve aanbodsituatie is de onderstaande tabel 7.4 een benadering gemaakt voor het huidige en toekomstige functioneren van de branche tuincentra. Op basis van de verhouding tussen de subregionale en landelijke gemiddelde omzet per m² wvo is hieruit een mogelijke distributieve ruimte ingeschat.

Tabel 7.4. Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren tuincentra

	Huidig 2011	Toekomstig 2020
Aant. inwoners gem. Son en Breugel, Eindhoven, Best, Veldhoven	305.780	310.035
Bestedingen per hoofd	€ 70	€ 70
Totale bestedingspotentieel	€ 21,4 mln	€ 21,7 mln
Koopkrachtbinding	88%	88% - 92%
Gebonden bestedingen	€ 18,9 mln	€ 19,1 - € 20,0 mln
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	10%	10% - 15%
Koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 2,3 mln	€ 2,2 - € 3,6 mln
Totale besteding	€ 22,9 mln	€ 21,3 - € 23,6 mln
Huidig m ² wvo	26.360 m ²	26.360 m ²
Omzet per m² wvo	€ 800	€ 810 - € 895
Vergelijkbaar gemiddelde (per m ² wvo)	€ 540	€ 540
Uitbreiding m ²	12.500 m ²	13.000 - 17.500 m ²

In de huidige situatie functioneert de tuincentra branche met een vloerproductiviteit van € 800,- boven het landelijk gemiddelde voor winkels in de tuincentra branche van € 540,-. Op basis van de aannames is er tot 2020 een distributieve ruimte tot 17.500 m² wvo voor de tuincentra branche. Deze ruimte wordt deels reeds ingenomen door het tuingedeelte van Praxis Plan-it en eventueel deels voorzien door de planontwikkeling in Best rond Hornbach.

8. OVERWEGINGEN

8.1 Distributieve haalbaarheid

Voldoende distributieve ruimte voor doe-het-zelf en tuinentra

In dit onderzoek is aangegeven dat de branches doe-het-zelf en tuinentra in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven goed functioneren. Dit heeft als gevolg dat er naar de toekomst toe in principe voldoende distributieve ruimte aanwezig is voor een grootschalige detailhandelsvestiging in deze branches 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 voldoende kansen voor onderscheid. Bij vestiging van een zeer grootschalige bouwmarkt in Best zal berekende marktruimte ruimschoots overschreden worden, en zal de concurrentie extra toenemen.

Beperkte distributieve ruimte voor wonen en sport

In dit onderzoek is aangegeven dat de branche wonen in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven goed functioneert, alhoewel het iets onder het landelijke gemiddelde valt. Naar de toekomst toe is er geen of beperkte distributieve ruimte aanwezig voor een aanzienlijke uitbreiding van deze branche op bedrijventerrein Ekkersrijt, zeker niet als rekening gehouden wordt met de geplande uitbreiding van wonen in het kader van de herontwikkeling Meubelplein Ekkersrijt

In dit onderzoek is aangegeven dat de branche sport in de regio Son en Breugel, Eindhoven, Best en Veldhoven iets onder het landelijke gemiddelde functioneert. Naar de toekomst toe beperkt dit de directe distributieve ruimte voor een grootschalige nieuwe detailhandelsvestiging op bedrijventerrein Ekkersrijt. Echter, een dergelijke winkel heeft een positieve invloed op de distributieve ruimte in de sport branche, door de te verwachten extra koopkrachttoevoeiing die de combinatiebezoeken op Ekkersrijt met zich meebrengen. De bovenregionale bezoekers van Ekkersrijt vormen zo een omzetbron die momenteel niet wordt aangeboord.

Markt ruimte in totaliteit

Uit de berekeningen komt naar voren dat de theoretische marktruimte in de vier benoemde branches maximaal 42.750 m² wvo bedraagt. Als daar de maximale theoretische ruimte voor de electrobranche⁹ bij opgeteld wordt, dan komt dit getal uit op 46.450 m² wvo. Hiervan betreft een belangrijk deel de tuinbranche (17.500 m² wvo). Het is onwaarschijnlijk dat dit gefaciliteerd kan worden op de locatie Makita (te weinig fysieke ruimte) of de locatie Meubelplein (plannen hier niet op afge-

⁹ Zie Son en Breugel, Mogelijkheden nieuwe vestiging Saturn op Ekkersrijt BRO 2011, 203X00847.067780_2.

stemd). Het is daarom reëler om de tuinbranche buiten beschouwing te laten. Doen we dat dan resteert een distributieve ruimte van maximaal 28.950. Als een deel hiervan ingenomen wordt door verplaatsingen vanuit het primaire marktgebied valt dit nog hoger uit.

Daar staat tegenover dat met het plan voor de herontwikkeling van het Meubelplein ca. 24.000 m² bvo toegevoegd wordt. Dit komt overeen met ca. 19.200 m² wvo¹⁰. Zo bezien is er theoretisch marktruimte binnen de gedefinieerde 'Detailhandel-perifeer' voor een invulling van zowel de Meubelplein-locatie als de Makita-locatie. Voorwaarde hierbij is uiteraard wel dat de aantrekkelijkheid van Ekkersrijt voor de consument door beide projecten dusdanig versterkt wordt dat de gehanteerde toename van de koopkrachtbinding en -toevloeiing gehaald kan worden.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve ruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het tevens van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

¹⁰ Uitgaande van een verhouding bvo-wvo van 100-80.

8.2 Kwalitatieve aspecten

Bronpunt op Ekkersrijt

Als nieuwe entreefunctie van Ekkersrijt, biedt het voormalige Makita-pand een mogelijkheid voor een zogenaamd bronpunt. Deze vestigingslocatie sluit rechtstreeks aan op de bestaande bewinkeling aan de hoofdverkeersader en is daarmee een kans om de entreefunctie van Ekkersrijt te versterken. Als bronpunt gelden locaties met een relatief hoge bezoekersintensiteit en een combinatie met parkeerfaciliteiten. Ze leveren eigen bezoekersstromen op die als extra bron voor de overige detailhandel in het gebied gelden. Dit is zeker van toepassing op de vestiging van meer bezoekersintensieve winkels zoals een electrozaak, maar is ook mogelijk met trekkers uit de branches tuincentra, sport en doe-het-zelf. Binnen de branche wonen gelden vooral de woonwarenhuizen als mogelijke trekkers met een hoge bezoekersintensiteit.

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 het voormalige Makita-pand 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. Dit geldt enerzijds voor detailhandel in de reeds aanwezige branches wonen en doe-het-zelf, doordat bij dit entreepunt de grootschalige aanwezigheid van deze branches geaccentueerd wordt. Anderzijds geldt dit voor de branches sport en tuincentra (en ook electro) doordat het de diversiteit van de winkelboulevard kan benadrukken.

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 een detailhandelsvestiging in het voormalige Makita-pand 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.

Kwalitatieve opwaardering woonboulevard

De gemeente Son en Breugel wil Meubelplein Ekkersrijt verder doorontwikkelen 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. Een invulling van het Maki-

tapand met binnen het thema passende detailhandel kan hier in principe goed aan bijdragen. Per branche zijn de effecten echter wel verschillend.

Wonen

Een eventuele invulling van de betreffende locatie met woonaanbod past zeer goed in het thema 'Home & Living' en kan bijdragen aan het vergroten van de keuzemogelijkheden voor de consument. In deze zin draagt dit bij aan de versterking van Ekkersrijt als tophemacentrum op dit gebied in de regio. Daar staat tegenover dat er al veel woonaanbod op Ekkersrijt aanwezig is en dat er met de herstructurering van het Meubelplein e.o. al een aanzienlijke uitbreiding van het aanbod in de woonbranche op stapel staat. Gezien de marktomstandigheden is het niet te verwachten dat de vraag naar (nog) meer ruimte voor woonaanbod de komende jaren groot zal zijn. Een invulling van de betreffende locatie met woonaanbod zal daarom mogelijk resulteren in interne verschuivingen binnen Ekkersrijt.

Doe-het-zelf

Ook een invulling met een bouwmarkt past binnen het centrale thema en zal bijdragen aan een vergroting van de keuzemogelijkheden voor de consument. Voor deze branche zijn de marktomstandigheden echter ook matig en de onderlinge concurrentie zal met de mogelijke vestiging van een Hornbach in het nabij gelegen Best aanzienlijk toenemen. Gezien de relatief gunstige ligging van de Makita-locatie bestaat evenals bij een wooninvulling de kans op interne verschuivingen op de woonboulevard. Voor de herontwikkeling van het Meubelplein e.o. zal dit echter geen consequenties hebben.

Tuin

Ekkersrijt kent momenteel slechts een zeer beperkt tuinaanbod en aangezien dit wel een integraal onderdeel van het thema 'Home & Living' is, zal een uitbreiding een aanzienlijke bijdrage leveren aan de versterking van het themacentrum. Het aanbod wordt completer en daarmee het centrum als geheel aantrekkelijker. Van negatieve effecten op de rest van de woonboulevard is daarom geen sprake.

Sport

Markttechnisch is er weinig marktruimte in deze branche aan te geven, te meer daar de vestiging van Decathlon in Best momenteel zeker lijkt. Desalniettemin achten wij de vestiging van sportdetailhandel op Ekkersrijt kansrijk omdat de betreffende winkels mede profiteren van de trekkracht van het gebied in totaliteit. Andersom kan de vestiging van sportaanbod er in z'n algemeenheid toe bijdragen dat de monofunctionaliteit van woonboulevards wordt verminderd. Juist die monofunctionaliteit wordt landelijk gezien als een bedreiging voor het functioneren van deze themacentra. Als zich zowel in het project Meubelplein als op de Makita-locatie sportaanbod kan vestigen, neemt de kans op ruimtelijke clustering van dergelijk aanbod wel af.

8.3 Conclusies

- Onderliggende distributieplanologisch onderzoek toont aan dat vestigingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra distributief in principe haalbaar zijn. Wel beperken de ontwikkelingen in Best de marktmogelijkheden.
- Voor de branche sport is de distributieve ruimte beperkt, maar deze branche biedt de locatie Ekkersrijt wel extra mogelijkheden doordat de bovenregionale bezoekersstromen van Ekkersrijt voor extra distributieve ruimte zorgen.
- Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een vestiging uit de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra op de betreffende locatie na wijziging van de huidige bestemming mogelijk. Met name de vestiging van tuinaanbod op de Makita-locatie heeft een sterke toegevoegde waarde voor Ekkersrijt als geheel. Specifiek voor sport geldt dat de mogelijkheden om te komen tot een sterke clustering van sportwinkels en try-faciliteiten kleiner worden bij vestiging van sport op het Makita-terrein
- Initiatieven uit de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra dragen bij aan de gewenste functionele versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt. De betreffende locatie sluit goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein en een invulling met een van de genoemde branches kan bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en de uitstraling van het gehele gebied. Daarnaast kan hier zo een nieuw bronpunt ontstaan.

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

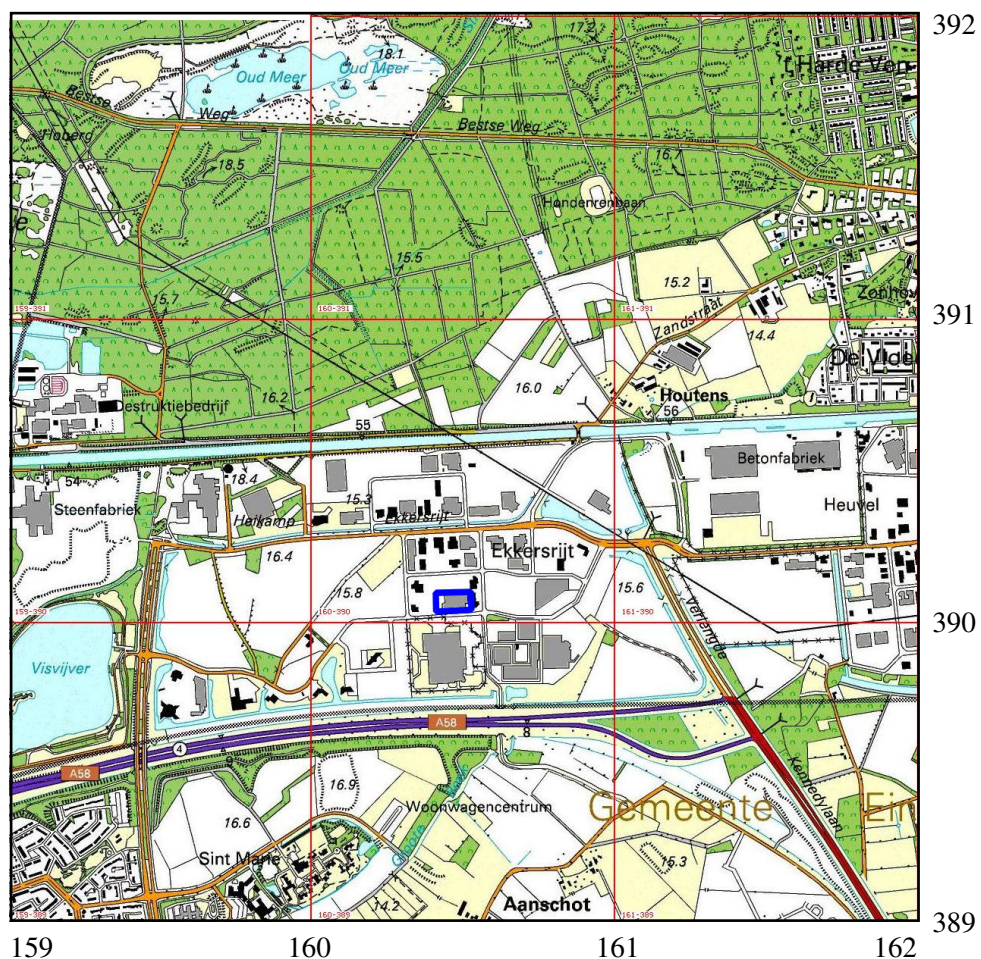
Projectnaam	Son, Ekkersrijt 4086
Projectcode	2011/370
CIS-code	48.803
Projectleider	mw. M. Verboom-Jansen, Msc
Contact	0345-620107, m.verboom@arcbv.nl
Opdrachtgever	BRO Boxtel, mw. G. Pepping
Contact	0411-850400, grietje.pepping@bro.nl
Bevoegde overheid	Gemeente Son, mw. S. Groeneveld
Contact	0499-491491, 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/fluviocoolische 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

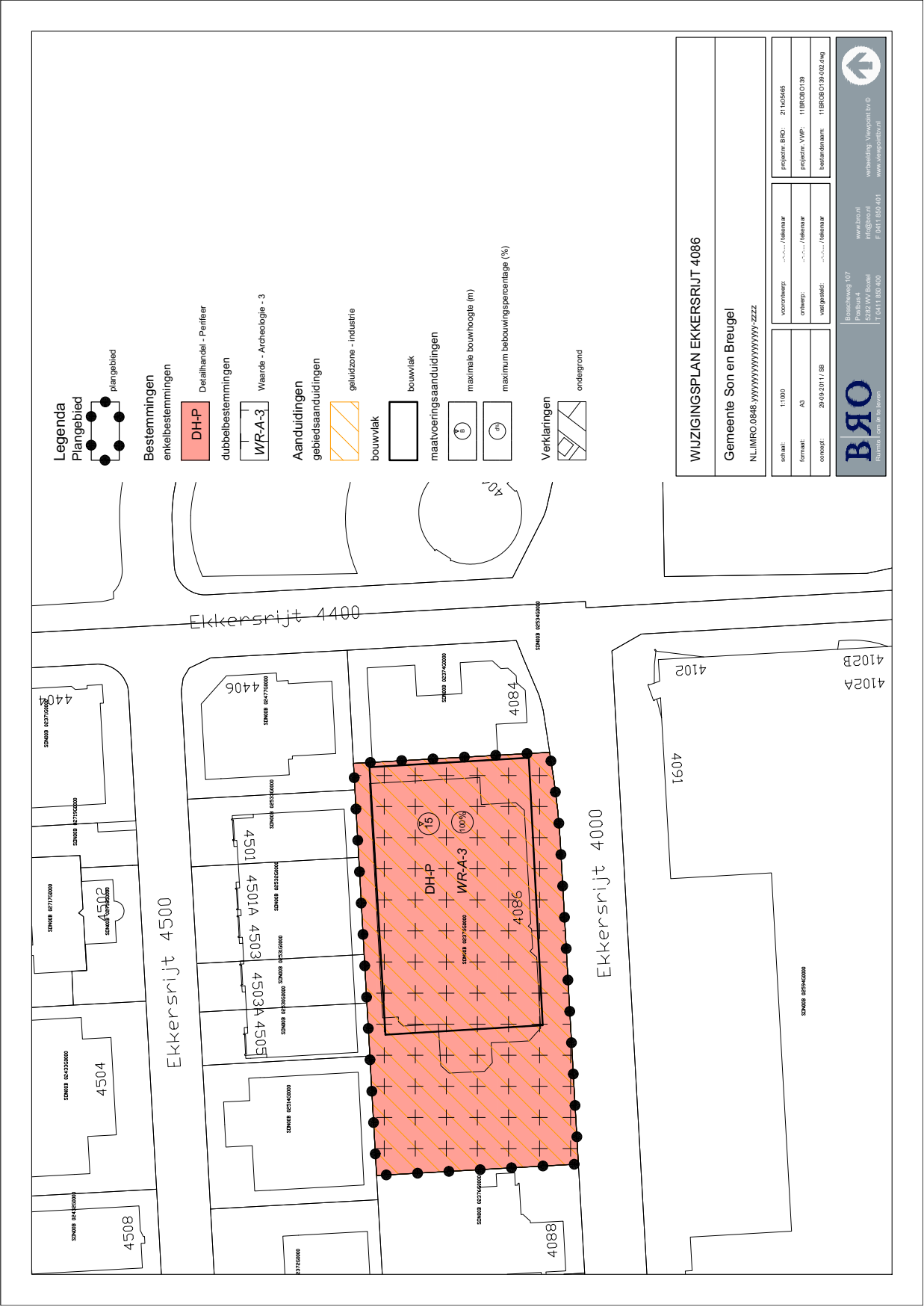
Met betrekking tot de te slopen bebouwing kan worden gesteld dat, zolang de grondroerende werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de fundering, verder archeologisch onderzoek hiervoor niet nodig is, aangezien het bodemarchief ter plaatse van de fundering waarschijnlijk al is verstoord.

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.

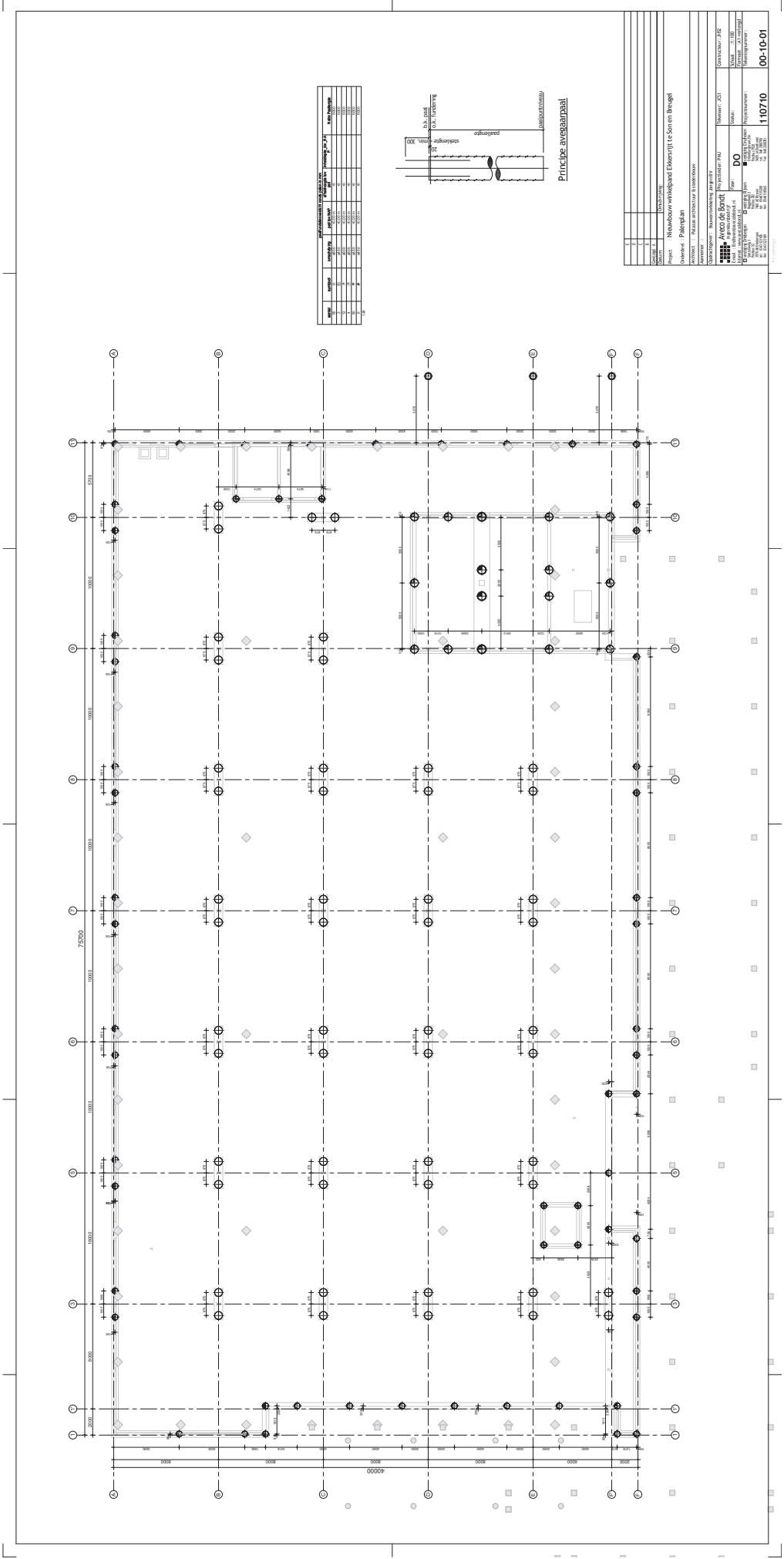
Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Son en Breugel, om te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek noodzakelijk is. De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft hoe dan ook van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische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

Literatuur

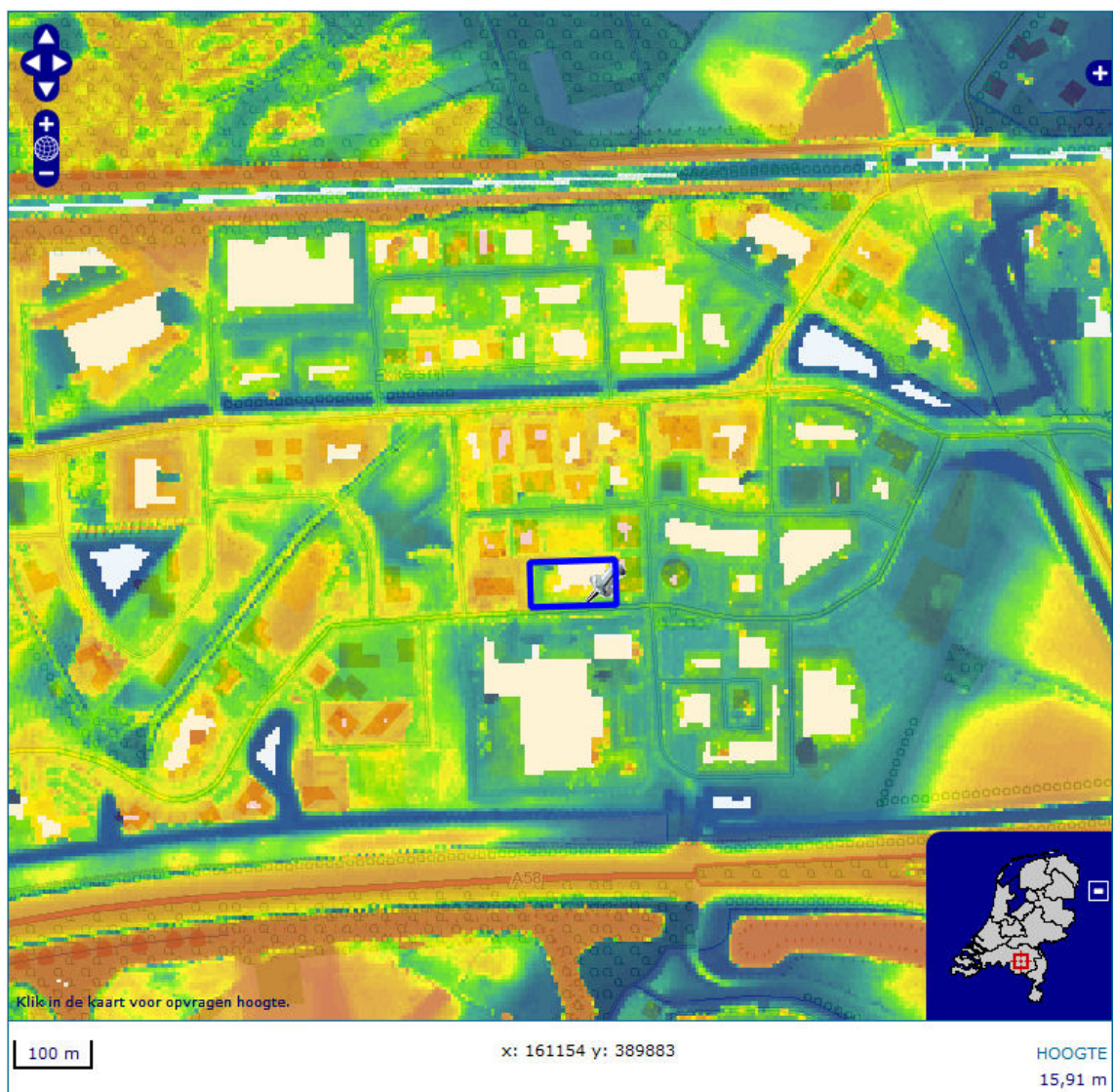
- Berendsen, H.J.A., 2004. *De vorming van het land*. Assen (Fysische geografie van Nederland). 4e, geheel herziene druk.
- Berendsen, H.J.A., 2005. *Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's*. Assen.
- Bont, Chr. de, 1993. '...Al het merkwaardige in bonte afwisseling...' *Een historische 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.



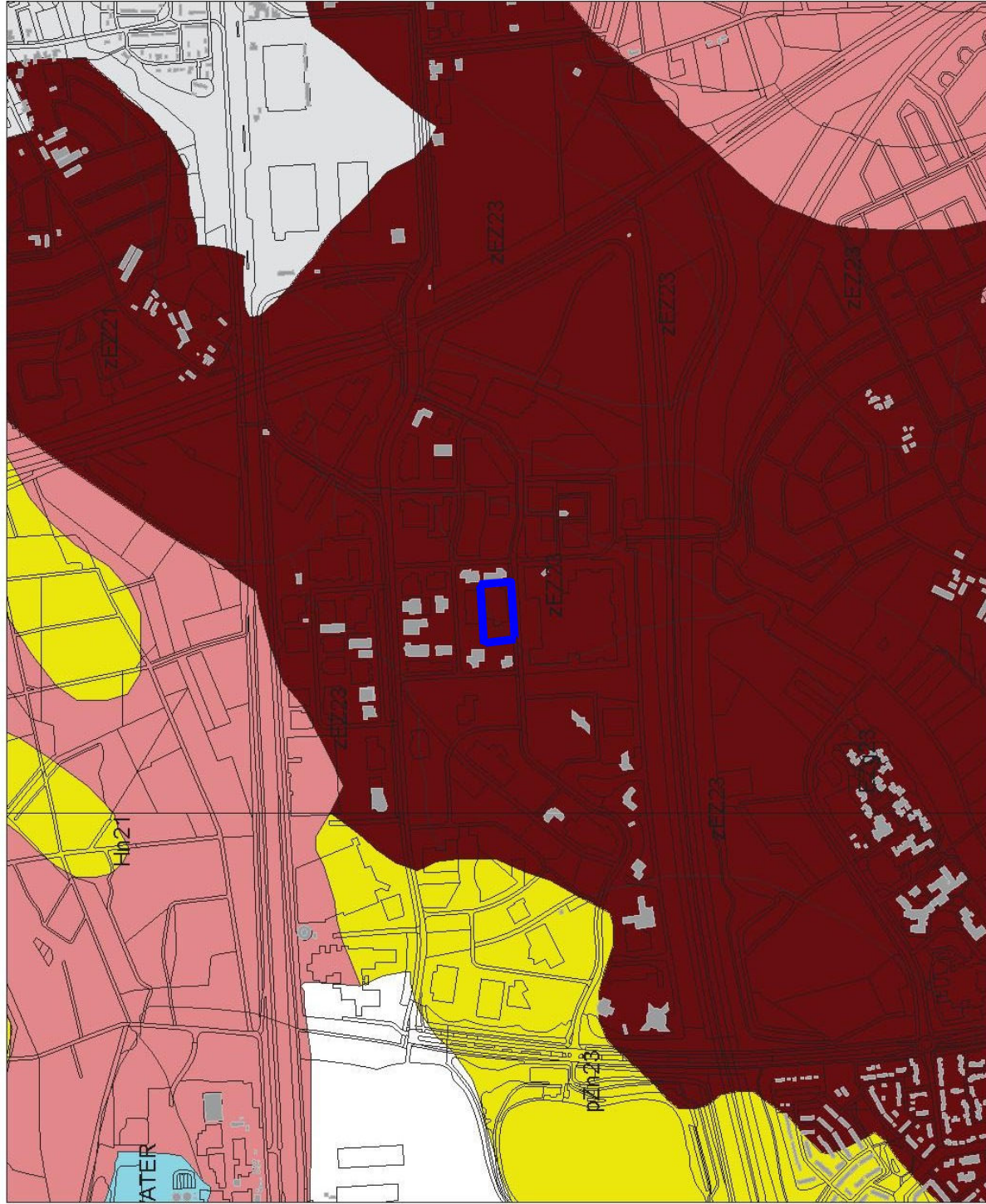
Afbeelding 3. Palenplan voor de nieuwbouw. De meeste palen zijn al onder de huidige bebouwing aanwezig. Bron: Palazzo Architectuur en Stedenbouw.



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

10-10-2011

161843 / 391183



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



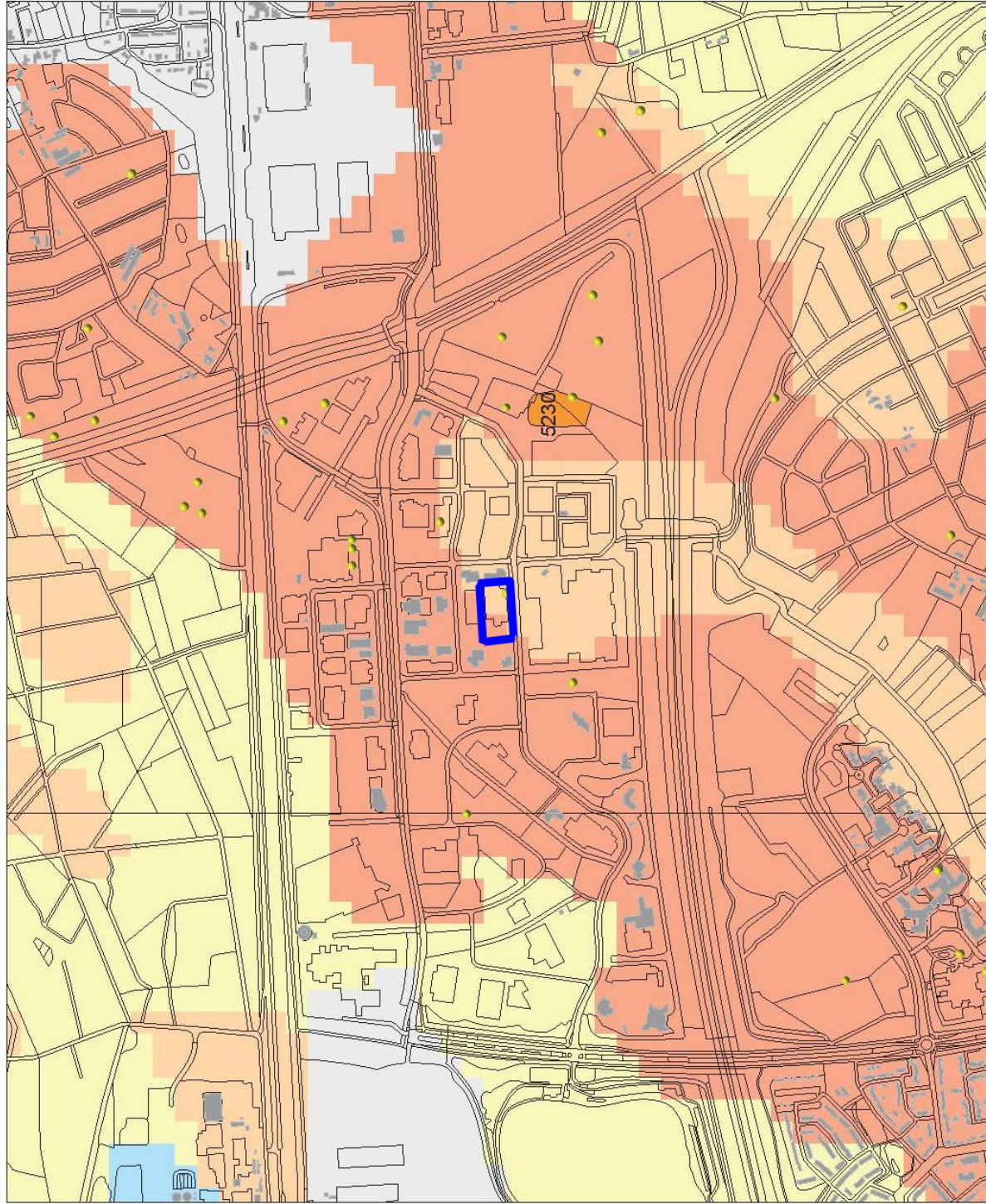
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Atlas van Nederland, Cultuur en
Wetenschap

159116 / 388955

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

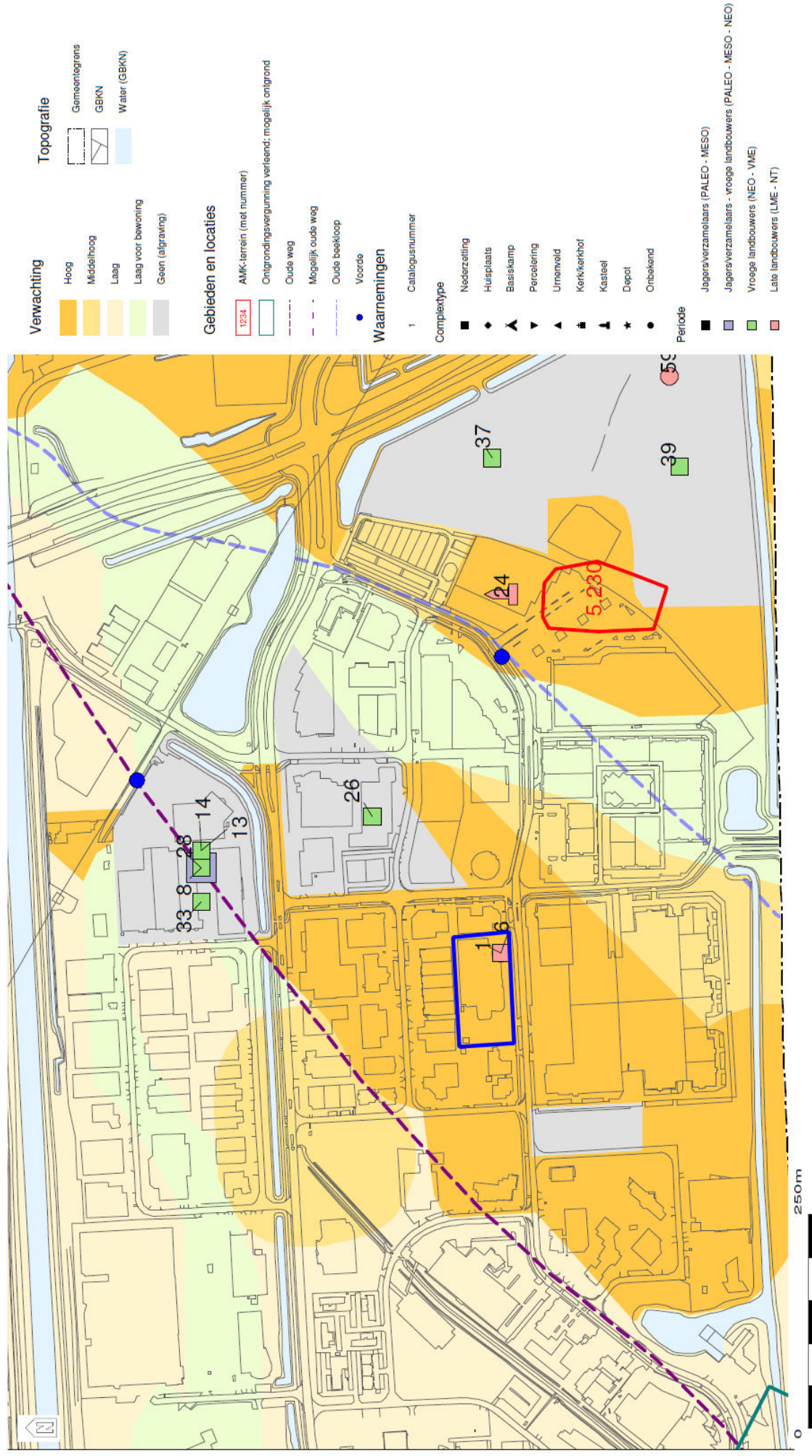
0 500 m

Archis2

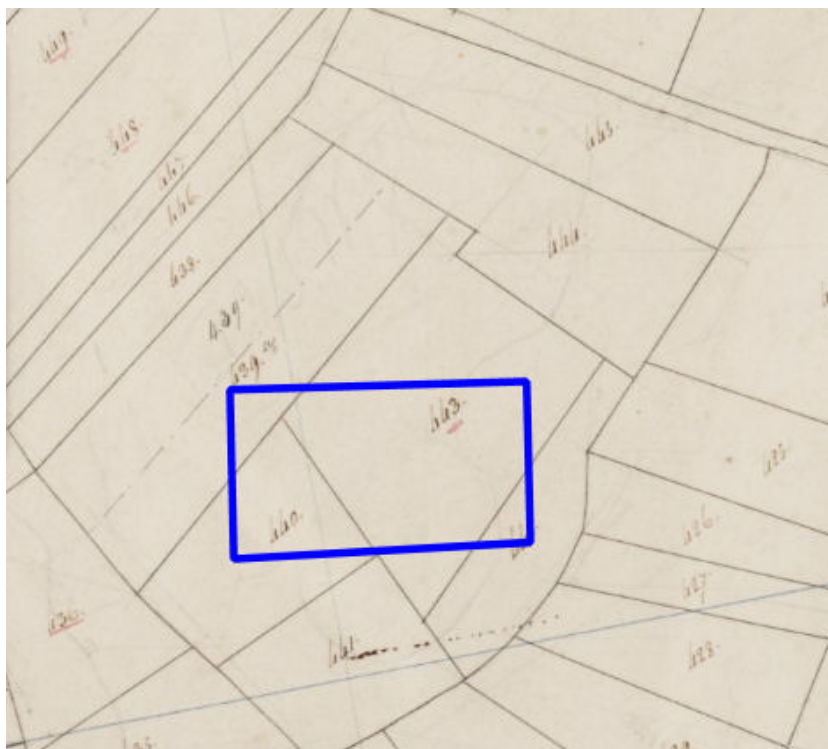


Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Atlas van Nederland, Cultuur en
Wetenschap

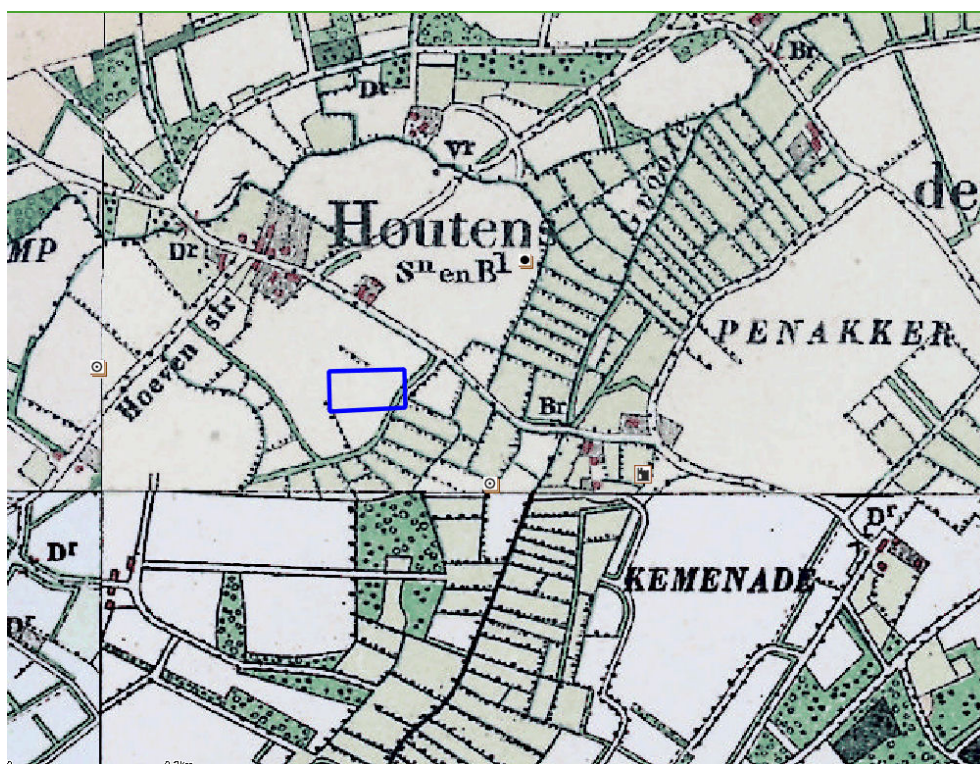
Afbeelding 9. Archeologische waarden op de onderzoekslocatie en in de omgeving (blauw omlijnd). Bron: Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)/Archis II.



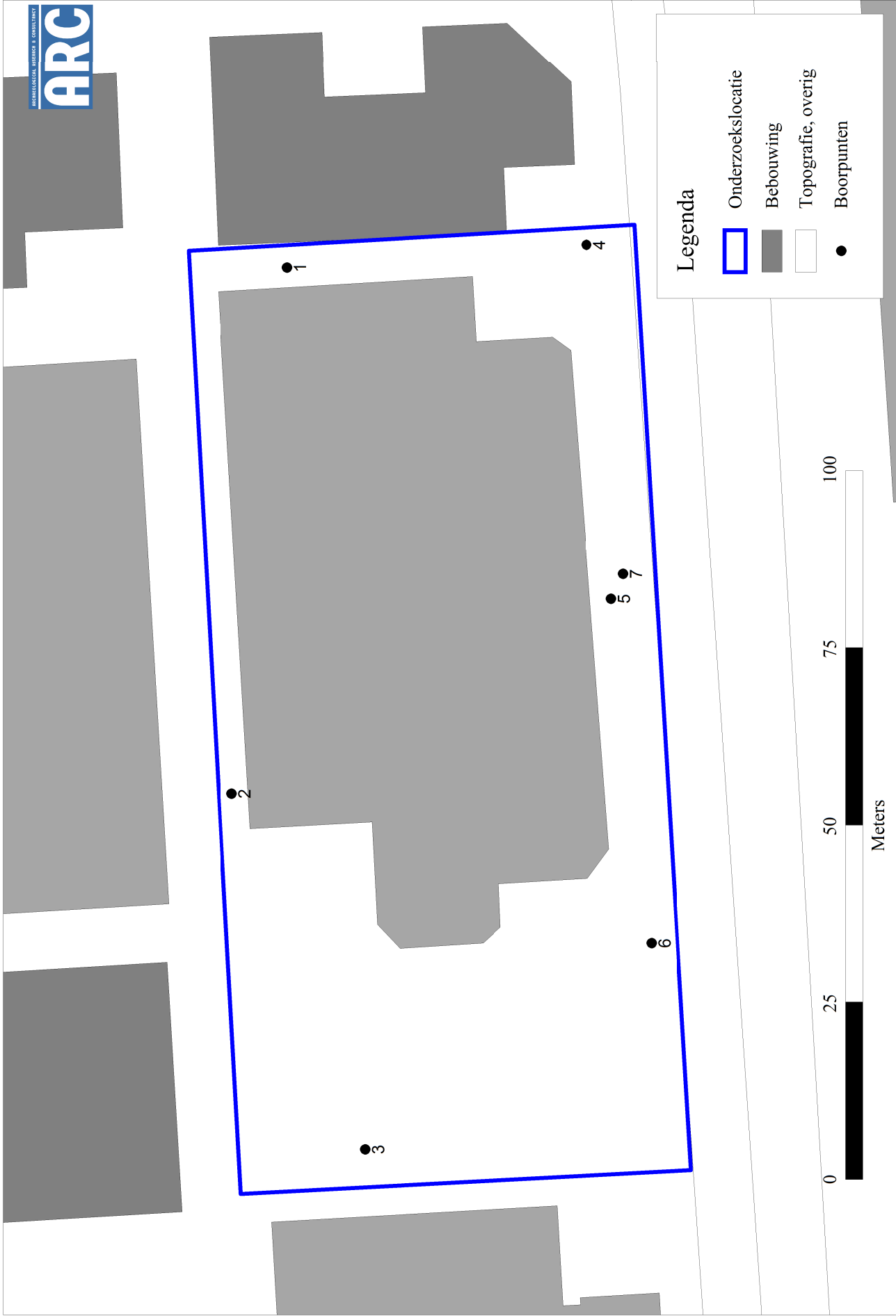
Afbeelding 10. Uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Son en Breugel in de omgeving van de onderzoekslocatie (blauw omlijnd).



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

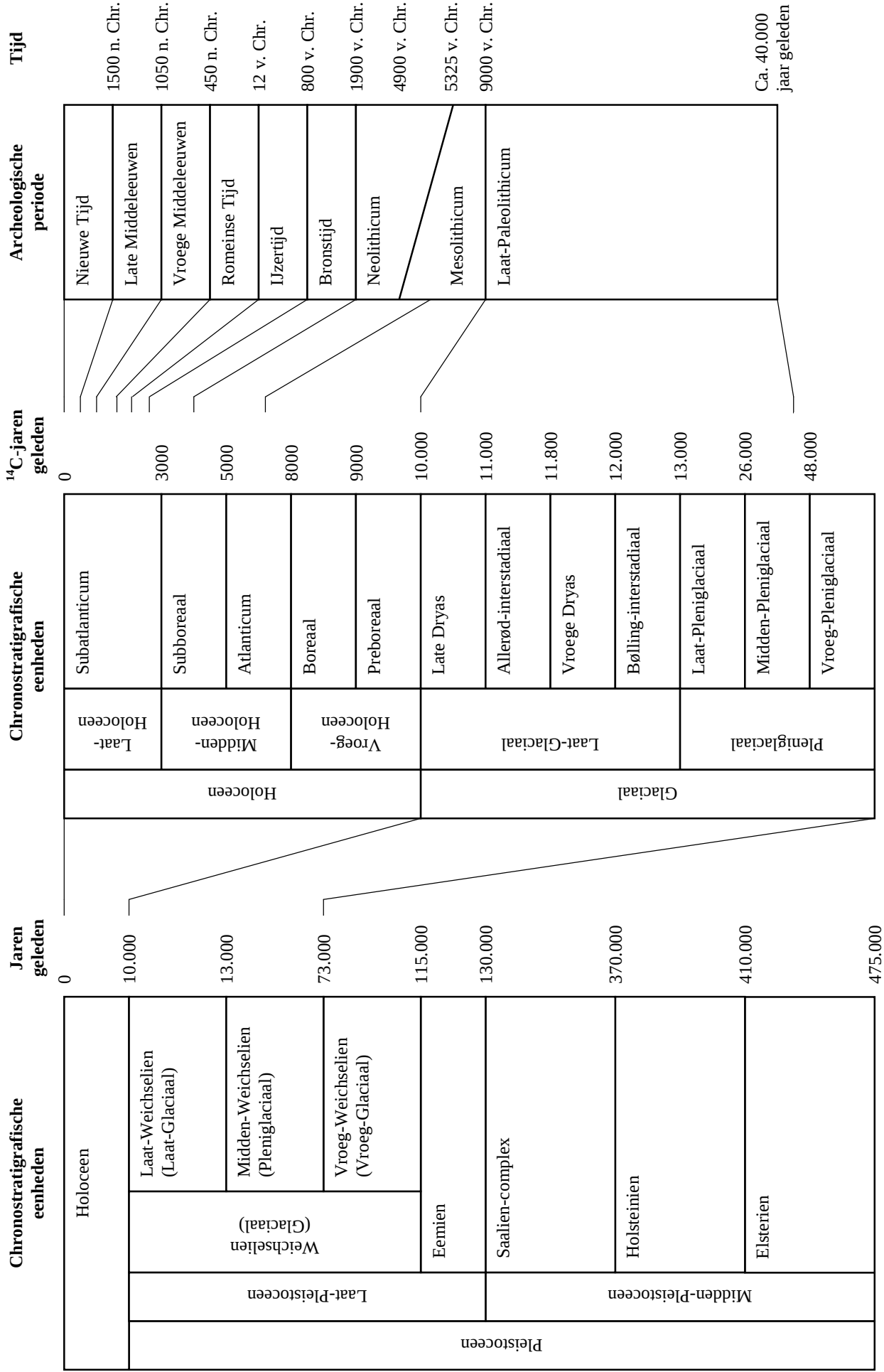
boring 1 RD-X: 160.519. RD-Y: 390.090. Maaiveld: 15,60. Boormethode: edelmanboring.

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	Vlekken: matig gevlekt, geel. Bodemkundige interpretaties: vergraven.
80 Zs1	licht bruingrijs	scherp	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

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

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

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

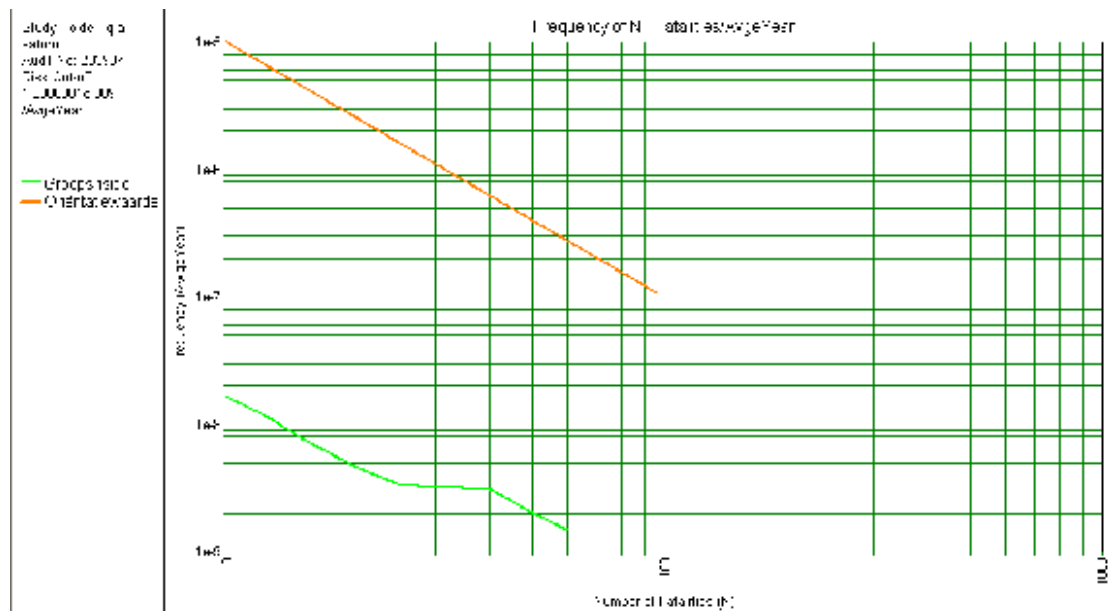
De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor Van den Anker bedraagt 1.400 meter. Dit betreft effectafstand tot waar de invloed van de toxische verbrandingsgassen reikt. Voor de berekening van het groepsrisico moet het aantal aanwezigen binnen dit invloedsgebied worden geïnventariseerd. Ontwikkelingen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

Bijlage 5:
Zienswijzennotitie

ZIENSWIJZENNOTITIE

**Ontwerpbestemmingsplan; wijzigingsplan
EKKERSRIJT; SATURN**

Inleiding

In de periode van 17 november tot en met 28 december 2011 heeft het ontwerp wijzigingsplan EKKERSRIJT; SATURN in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter visie gelegen.

Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft:

1. Indiener A., te Amstelveen;
2. Indiener B., te Rotterdam en te 's-Gravenhage; en
3. Indiener C., te Son en Bruegel.

Naast de ingediende zienswijzen, is gebleken dat er een aantal zaken niet goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Onder het kopje ambtelijke aanpassingen worden deze toegelicht.

Zienswijzen

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van de ingediende zienswijzen en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot bijstelling van de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan "wijzigingsplan EKKERSRIJT; SATURN".

1. Indiener A.

a.

Indiener stelt dat er geen reden is om de bestemming van de onderhavige locatie (Ekkersrijt 4086, red.) te wijzigen. Binnen het Meubelplein, eigendom van indiener, is speciaal ruimte gereserveerd voor de vestiging van Saturn. Een deel van het in aanbouw zijnde Meubelplein is in overleg met Saturn tot stand gekomen.

Reactie:

Dat er ruimte is binnen de eigendommen van de indiener is planologisch niet relevant voor onderhavig wijzigingsplan. Het distributieplanologisch onderzoek (verder: dpo) heeft aangetoond dat de uitbreiding distributief haalbaar is. Daarnaast past de uitbreiding binnen het beleid van de gemeente om het perifere detailhandelsgebied in westelijke richting uit te breiden en het thema "home & living" verder te verbreden, zoals ook blijkt uit paragraaf 3.3 van de plantoelichting.

b.

Indiener stelt dat ook de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ontbreekt. Immers moet de extra detailhandelsruimte middels een distributieplanologisch onderzoek (dpo) worden aangetoond. Volgens indiener blijkt uit het terzake opgestelde dpo dat er niet voldoende marktruimte is. Bovendien is die marktruimte volgens indiener in werkelijkheid nog kleiner, doordat er geen rekening is gehouden met het Meubelplein.

Reactie:

In het dpo is geen rekening gehouden met de metrages voor elektronica-aanbod in het Meubelplein, omdat het deze nog niet zijn gerealiseerd en onduidelijk is of deze ruimte wordt gevuld met aanbod in elektronica, daar de bestemming van het Meubelplein breder is dan alleen elektronica. Het Meubelplein kan ook met andere detailhandelsfuncties gevuld worden (passend binnen de bestemmingsplanregeling). Er is in de plannen voor het Meubelplein rekening gehouden met de vestiging van bruin- en witgoedzaken. Het is echter niet zeker dat deze ruimte uiteindelijk ook ingevuld gaat worden door de bruin- en witgoedbranche.

Voorts wijzen wij erop dat, indien al sprake zou zijn van een eventuele overschrijding van de berekende distributieve ruimte, de kernvraag luidt of dit resulteert in een aantasting of verstoring van de detailhandelstructuur. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is naar voren gekomen dat de consumentenbescherming hierbij voorop staat, en concurrentieoverwegingen geen rol mogen spelen. De centrale vraag is hierbij of de consument voldoende keuzemogelijkheden overhoudt. Hier zal in onderhavig geval altijd sprake van zijn omdat, zo er al bestaand aanbod verdwijnt, er ook nieuw, modern aanbod bij komt.

c.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat volgens indiener dat de wijzigingsbevoegdheid pas kan worden toegepast als op bestaande locaties, zoals het eigendom van indiener, de vraag uit de markt onvoldoende kan worden gefaciliteerd. Daarvan is volgens indiener geen sprake aangezien de Saturnvestiging in het pand van indiener kan worden gehuisvest.

Reactie:

Indiener hanteert een te enge benadering van het vereiste van artikel 27.2 van de planvoorschriften, dat de uitbreidingsbehoefte middels een distributieplanologisch onderzoek moet worden aangetoond.

Voorop staat dat sprake moet zijn van een uitbreidingsbehoefte. In de toelichting op het moederbestemmingsplan Ekkersrijt is op p. 42 vermeld dat het dpo moet aantonen 'dat de voorgenomen vestiging geen duurzame ontwrichting van de gevestigde detailhandel tot gevolg zal hebben'. In zoverre moet de uitbreidingsbehoefte dus niet beoordeeld worden vanuit de vraag of elders binnen het plangebied voldoende vloeroppervlak (marktruimte) aanwezig is doch of de uitbreiding niet leidt tot een duurzame ontwrichting. Dit is ook logisch omdat, naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, een bestemmingsplan, en dus ook een wijzigingsplan, zich uitsluitend met concurrentieverhoudingen mag inlaten indien voorkomen moet worden dat een duurzame ontwrichting van de gevestigde detailhandel zou ontstaan.

Het aan het wijzigingsplan ten grondslag liggende dpo toont aan dat sprake is van een uitbreidingsbehoefte en dat dus voldaan wordt aan het vereiste in artikel 27.2, aanhef, onder c van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Ekkersrijt.

d.

Momenteel is het Meubelplein, eigendom van indiener, in herontwikkeling. Indiener vreest dat een deel bij de oplevering leeg zal staan, nu onderhavige ontwikkeling al wordt toegestaan. Deze leegstand zal leiden tot teruglopende bezoekersaantallen en dat leidt weer tot nog meer leegstand. Dit terwijl de gemeente, volgens indiener, baat heeft bij het succes van het Meubelplein.

Reactie:

Het toestaan van de vestiging van Saturn op onderhavige locatie zal leiden tot méér bezoekersstromen, waardoor de kans op verhuurbaarheid van de winkelruimte bij indiener juist veel groter wordt. Door de vestiging van Saturn op onderhavige locatie toe te staan, wordt de gewenste verbreding van het thema "home & living" bereikt. Hierdoor zal een groter publiek worden aangesproken. De concurrentiekracht van het gehele gebied, dus ook indiener, zal hiervan profiteren.

e.

Naast het Meubelplein is indiener ook eigenaar van de percelen Ekkersrijt 4104 tot en met 4138. Indiener vreest dat de verkeersaantrekkende werking van Saturn zal leiden tot verkeersopstoppen, waardoor zowel het Meubelplein, als de overige percelen van indiener slechter bereikbaar zijn. Er is geen sprake van een onderzoeksrapport waarin de verkeersstromen en verkeersintensiteiten inzichtelijk zijn gemaakt. Aan indiener werden wel tal van

eisen gesteld, waaronder een rapport als voornoemd, alvorens toestemming tot herontwikkeling werd gegeven.

Reactie:

Door de huidige herontwikkeling van het Meubelplein worden 4.110 m² toegevoegd aan het winkelareaal. Verwezen wordt naar paragraaf 4.11 van de plantoelichting. Bovendien is naar aanleiding van de ontwikkeling bij indiener en de ontwikkeling bij IKEA, in opdracht van het Industrieschap Ekkersrijt de weginrichting aangepast. Door deze aanpassing is de verkeerscapaciteit van Ekkersrijt toegenomen. Uit de berekeningen in bijlage 2 van de plantoelichting blijkt echter dat de toename van het aantal motorvoertuigen dermate gering is, dat de verkeersafwikkeling niet nadelig wordt beïnvloed. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

f.

Indiener stelt dat het onderliggende bestemmingsplan Ekkersrijt nog niet onherroepelijk is omdat er nog een beroepsprocedure loopt bij de Raad van State. In deze beroepsprocedure staat de wijzigingsbevoegdheid zelf nog ter discussie. Indiener geeft aan dat Gedeputeerde Staten (GS) in haar zienswijze op het bestemmingsplan Ekkersrijt de behoefte aan uitbreiding van perifere detailhandel vooralsnog niet was aangetoond. Indiener deelt deze mening en vindt het voorbarig is om reeds van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, terwijl het onzeker is of deze wel in stand blijft.

Reactie:

Het bestemmingsplan is inderdaad nog niet onherroepelijk, maar wel in werking getreden. Daarmee mag dus ook van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. Indiener vermeldt niet dat deze zienswijze van GS zeer uitvoerig is beantwoord. Aangezien dit onderdeel niet in het beroep – dat GS heeft ingesteld tegen bestemmingsplan Ekkersrijt – terugkomt, kan worden gesteld dat deze beantwoording voor GS voldoende was.

g.

Indiener is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast. In de voorwaarden om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid staat onder meer dat de uitbreidingsbehoefte middels een dpo moet worden aangetoond. Volgens Indiener is het de bedoeling om te waarborgen dat pas van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt als de marktvraag niet meer kan worden gefaciliteerd op het Meubelplein. Dit blijkt volgens Indiener ook uit de tekst op pagina 40 van het bestemmingsplan (Ekkersrijt, red.): “Dit betekent herontwikkeling van de bestaande winkelpanden en een mogelijke uitbreiding in westelijke richting. Dit laatste is aan de orde nadat de herontwikkelingsplannen in gang zijn gezet en indien op de bestaande locaties de vraag uit de markt onvoldoende gefaciliteerd kan worden.”

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder c.

Het klopt dat een van de voorwaarden is dat de uitbreidingsbehoefte middels een dpo moet worden aangetoond. Bij een dpo wordt echter gekeken of een uitbreiding distributief haalbaar is en niet of deze ruimtelijk noodzakelijk is, danwel dat er ‘voldoende’ ruimte aanwezig is. Aan de aangehaalde voorwaarde is voldaan. Aangetoond is dat de uitbreidingsbehoefte distributief haalbaar is. Bovendien is naar aanleiding van de zienswijzen een tweede, uitgebreider dpo opgesteld. Daarbij komen ook de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra aan bod. Uit dit rapport blijkt dat er kwantitatief gezien voldoende marktruimte is om zowel het Meubelplein als onderhavige locatie te ontwikkelen.

h.

Indiener stelt dat volgens het dpo sprake is van een uitbreidingsruimte van circa 2000 m² tot maximaal 3700 m². Volgens indiener wordt de Saturnvestiging liefst 6.000m² groot. Deze grootte wordt niet door het dpo aangetoond en voldoet dus niet. Bovendien houdt het dpo geen rekening met het Meubelplein, waar ook 7.000 m² is gereserveerd voor bruin- en witgoed. Dit laatste bevreemdt indiener omdat de steller van het dpo ook het dpo voor het Meubelplein heeft opgesteld.

Reactie:

Indiener houdt geen rekening met het onderscheid tussen bruto- en winkelvloeroppervlak van winkels. In het dpo staat vermeld dat er tot 2020 nog ruimte is voor maximaal 3700 winkelvloeroppervlak (exclusief magazijn en personeelsruimten). De Saturnvestiging krijgt een grootte van 6000 brutovloeroppervlak (inclusief magazijn en personeelsruimten). Volgens de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan wordt het winkelvloeroppervlak van de Saturnvestiging 4110 m². Er is dus sprake van een geringe overschrijding.

In het onderzoek van BRO is aangegeven dat de vestiging van een grootschalige elektronicazaak in het gebied past bij het functionele thema (Home & Living) en het doelgerichte bezoek aan dergelijke themacentra. De vestiging van een dergelijke zaak in het gebied vormt een functionele versterking. Daarnaast ontstaat een derde bronpunt voor bezoek aan het themacentra als geheel, passend bij de nieuwe ontsluitingsstructuur (Ikea als bronpunt aan de ene kant, Saturn aan de andere kant, het vernieuwde Meubelplein daartussen). Op basis deze kwalitatieve argumenten wordt een geringe overschrijding van de berekende distributieve ruimte, zeker in het licht van de totale nu in de (sub)regio aanwezige verkoopruimte, acceptabel geacht.

i.

Indiener stelt dat het wijzigingsplan op de huidige locatie niet alleen een elektronicazaak mogelijk maakt, maar alle branches die binnen de bestemming "Detailhandel – Perifeer" vallen. Het dpo gaat niet op de andere branches in.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze is er een tweede dpo opgesteld dat de branches wonen (waaronder keukens), doe-het-zelf, sport en tuincentra. Dit dpo zal tevens onderdeel gaan uitmaken van de onderbouwing van het wijzigingsplan. De belangrijkste conclusies hieruit zijn:

- Het onderzoek toont aan vestigingen in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra distributief in principe haalbaar zijn. Wel beperken de ontwikkelingen in Best de marktmogelijkheden.
- Voor de branche sport is de distributieve ruimte beperkt, maar deze branche biedt de locatie Ekkersrijt wel extra mogelijkheden doordat de bovenregionale bezoekersstromen van Ekkersrijt voor extra distributieve ruimte zorgen.
- Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een vestiging uit de branches wonen, doe-het-zelf, sport en tuincentra op de betreffende locatie (Ekkersrijt 4086, red.) na wijziging van de huidige bestemming mogelijk. Met name de vestiging van tuinaanbod op de Makita-locatie heeft een sterke toegevoegde waarde voor Ekkersrijt als geheel. Specifiek voor sport geldt dat de mogelijkheden om te komen tot een sterke clustering van sportwinkels en try-faciliteiten kleiner worden bij vestiging van sport op het Makita-terrein.
- Initiatieven uit de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra dragen bij aan de gewenste functionele versterking van het 'home & living' thema op Ekkersrijt. De betreffende locatie (Ekkersrijt 4086, red.) sluit goed aan op het overige winkelaanbod en de winkelstructuur op het bedrijventerrein en een invulling met een van de genoemde branches kan bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en de uitstraling van het gehele gebied. Daarnaast kan hier een nieuw bronpunt ontstaan.

j.

Indiener heeft een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Ekkersrijt. In de beantwoording van de gemeente staat dat van uitbreiding van de woonboulevard in westelijke richting pas aan de orde is nadat de plannen in de bestaande winkelboulevard in gang zijn gezet en als blijkt dat de marktvraag niet binnen het bestaande winkelgebied gerealiseerd kan worden. Indiener heeft naar aanleiding daarvan geen beroep ingesteld. Onderhavig ontwerp wijzigingsplan is volgens Indiener daarom ook in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Reactie:

De herontwikkelingsplannen binnen het bestaande winkelgebied zijn reeds in gang gezet. Niet alleen bij het Meubelplein, maar ook bij IKEA. Zoals reeds eerder is aangehaald past de ontwikkeling van Saturn in het beleidsmatige streven van de gemeente om het perifere detailhandelsgebied in westelijke richting uit te breiden en het thema “home & living” verder te verbreden.

Indiener onderbouwt voorts niet op welke wijze het vertrouwen is gewekt dat nieuwe detailhandel pas wordt toegestaan als alle bestaande meters zijn ingevuld. Van een opgewekt vertrouwen is dan ook geen sprake.

k.

Indiener is van mening dat Saturn niet bijdraagt aan de gewenste versterking van het ‘home & living’ thema op Ekkersrijt. Immers staat in de plantoelichting dat Saturn een solitaire ontwikkeling is. Van aansluiting op het Meubelplein of synergie daarmee is geen enkele sprake. De vestiging van Saturn zal eerder bezoekers uit het Meubelplein wegtrekken dan dat er naar het Meubelplein toekomen. Daar komt nog bij dat er een fors tekort aan marktruimte is, welke nog verder zal afnemen omdat vooral in de elektronica-branches steeds meer via internet wordt gekocht. Bovendien hebben meubelboulevards het al moeilijk genoeg en kampen deze met leegstand.

Reactie:

Er is sprake van een solitaire vestiging van Saturn, niet van een solitaire ontwikkeling ten opzichte van de overige perifere detailhandel op Ekkersrijt. Het toestaan van de vestiging als Saturn op onderhavige locatie zal leiden tot méér bezoekersstromen. Door de vestiging van Saturn op onderhavige locatie toe te staan, wordt de gewenste verbreding van het thema “home & living” bereikt. Hierdoor zal een groter publiek worden aangesproken. De concurrentiekracht van het gehele gebied zal hiervan profiteren. Er is dus wel degelijk sprake synergie.

De ontwikkeling an sich betreft een solitaire ontwikkeling, maar de toekomstige aanwezigheid van Saturn draagt bij aan het geheel ‘Woonboulevard Ekkersrijt’. Dat blijkt uit het dpo en uit het moederplan. Immers, er is niet voor niks op die gronden de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De panden op de hoeken van de Ekkersrijt 4000 en de toegangsweg liggen bij de nieuwe entree van de Meubelboulevard. Een groot deel van deze panden staat al langere tijd leeg en moeilijk verkoop- of verhuurbaar voor ‘reguliere’ bedrijfsactiviteiten, zodat herstructurering hier actueel is. Het dpo geeft aan dat deze ontwikkeling een positieve impuls kan zijn voor onder andere het Meubelplein (meer aantrekkingskracht en combinatiebezoeken).

l.

Indiener is van mening dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de voorwaarde uit artikel 27.2 onder d uit het bestemmingsplan Ekkersrijt. Hier staat dat het plan stedenbouwkundig inpassbaar moet zijn. Volgens indiener dient er aansluiting te zijn op het Meubelplein, waarvan dus geen sprake is.

Reactie:

Bedoelde voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid geeft aan dat de bebouwing stedenbouwkundig inpasbaar dient te zijn. De aansluiting op het Meubelplein wordt in de wijzigingsbevoegdheid niet genoemd. De bebouwing dient stedenbouwkundig ingepast te zijn. Dat is het geval: de bebouwing sluit qua hoogte en ligging aan op de omgeving en past in het straatbeeld.

m.

Volgens Indiener was zij reeds in onderhandeling met Saturn. De enige reden dat Saturn zich op onderhavige locatie wil vestigen is omdat deze locatie goedkoper is vanwege de bedrijfsbestemming.

Reactie:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen daar dit niet van belang is in het kader van onderhavig wijzigingsplan.

n.

Indiener stelt dat uit geen enkel document blijkt dat de verkeersafwikkeling niet nadelig wordt beïnvloedt. Niet is onderzocht hoe het een en ander zit ten aanzien van verkeersveiligheid.

Reactie:

Zoals reeds eerder aangegeven, is berekend hoeveel de verkeerintensiteiten toe zullen nemen. Uit deze berekening in bijlage 2 van de plantoelichting blijkt dat dit, uitgaande van een "worst-case" scenario, neer te komen op 740 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

In het wijzigingsplan (p. 40) is aangegeven dat als gevolg van de ontwikkeling van Saturn de verkeersgeneratie van het plangebied toeneemt. Op een gemiddelde werkdag is een toename te verwachten van $942 - 171 = 771$ motorvoertuigbewegingen per etmaal, op een gemiddelde zaterdag is dat $1.306 - 58 = 1.248$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Als vuistregel wordt gehanteerd dat gedurende het drukste uur op zaterdag een winkel ongeveer 15% van het verkeer trekt dat het per etmaal genereert. Saturn zal tijdens het drukste uur ongeveer $0,15 * 1.248 = 188$ motorvoertuigbewegingen genereren.

De planlocatie ontsluit op de weg Ekkersrijt, die is ingericht als de ontsluitingsweg van de winkelboulevard. De weg is voorzien van twee rijstroken, een vrijliggend fietspad en er geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. De weg is ingericht om verkeer op een vlotte manier af te wikkelen en ook de kruisingen in de nabijheid zijn gericht op een vlotte verkeersafwikkeling. De toename verkeer die de beoogde Saturn genereert, is met 188 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste uur op de drukste dag van de week (zaterdag) beperkt. Problemen bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de ontwikkeling zijn niet te verwachten.

o.

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling verwacht Indiener schade te leiden. Indiener wil de gemeente op voorhand hiervoor aansprakelijk stellen.

Reactie:

De gemeente is op geen enkele wijze privaatrechtelijk aansprakelijk voor welke vermeende schade dan ook.

2. Indiener B.

a.

Indiener geeft aan dat niet is gebleken dat in het kader van de voorbereiding overleg is gepleegd met de betrokken bestuursorganen.

Reactie:

Er heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. De betrokken bestuursorganen hadden geen opmerkingen over het plan. Dit is per abuis niet in de plantoelichting opgenomen. In paragraaf 6.1.1 van de toelichting worden deze reacties verwerkt.

b.

De bestaande bestemming wordt gewijzigd in "Detailhandel – Perifeer", om zodoende de vestiging van Saturn mogelijk te maken. Deze elektronikawinkel verkoopt niet alleen bruin- en witgoed maar ook computers, digitale camera's l-pads, dvd's en cd's. Dit valt volgens indiener niet onder de definitie van perifere detailhandel als onder de bestemmingsomschrijving van bestemming "Detailhandel – Perifeer". Het gaat hier immers niet om artikelen die veel ruimte in beslag nemen. Ten onrechte wordt in de plantoelichting opgenomen dat computers audio- en videoapparatuur deel uitmaken van de inrichting van woningen. Blijkens de definitie vallen hieronder meubels en nadrukkelijk geen elektronica.

Reactie

Volgens artikel 1.34 van de regels van het wijzigingsplan, is de definitie van perifere detailhandel: "Detailhandel in goederen waarvoor vanwege het ruimtebeslag en de grote verkeersaantrekkende werking, bestaande winkelcentra niet de meest geschikte vestigingsplaats zijn, te weten: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (zoals auto's, boten, caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels."

In het Masterplan Ekkersrijt staat bij de beschrijving van deelgebied 2b (pagina 19) genoemd dat het gebied kan worden doorontwikkeld tot het "home & living" centrum van Brabant. Ook staat hier vermeld dat bedrijven die passen binnen het label "home & living" zich hier kunnen vestigen. Gedacht wordt daarbij aan onder meer perifere detailhandelsvestigingen (pdv) en aan grootschalige detailhandelsvestigingen (gdv). Dus naast de reguliere perifere detailhandel, leent Ekkersrijt zich ook voor grootschalige detailhandel, waaronder bijvoorbeeld verlichting.

Saturn handelt hoofdzakelijk in volumineuze goederen die vallen onder bruin- en witgoed. Naast deze artikelen voert Saturn ook beeld- en geluidsdragers en digitale foto- en filmapparatuur als subbranches, dit laatste kan worden geschaard onder de grootschalige detailhandel.

c.

Volgens het distributieplanologisch onderzoek zorgt een elektronikawinkel voor veel concurrentie in een markt die sterk onder druk staat en waarbij de omzetontwikkeling ver achter blijft als gevolg van forse prijsdalingen, transparantie voor de consument en internetverkoop. De distributieve haalbaarheid is onvoldoende aangetoond. Voorts is onvoldoende gemotiveerd waarom er een relatie is met het thema "wonen".

Reactie:

Het distributieplanologisch onderzoek toont juist aan dat de vestiging van Saturn distributief haalbaar is. Op pagina 19 van voornoemd onderzoek (bijlage 1 bij de plantoelichting van het ontwerp wijzigingsplan) staat dat de subbranches die Saturn voert onder druk staan. Dus niet 'een' elektronikawinkel als geheel zoals indiener stelt. De hoofdbranche van Saturn, te weten bruin- en witgoed, staat niet onder druk en er is voldoende distributieve ruimte in de regio aanwezig.

Het thema van het gebied dat in het moederbestemmingsplan de bestemming "Detailhandel – Perifeer" heeft gekregen is niet "wonen" zoals indiener suggereert, maar "home & living". In paragraaf 3.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op het Masterplan Ekkersrijt en de Nota economisch beleid Son en Breugel 2007-2010. Daaruit blijkt dat de voorziene ontwikkeling in onderhavig ontwerpwijzigingsplan past binnen de gewenste verbreding en het thema "home & living". In paragraaf 4.10 van de plantoelichting wordt ingegaan op de wenselijkheid van de Saturnvestiging op de voorziene locatie. Daarmee is zeer ruim gemotiveerd waarom en wat de relatie is met het thema "home & living".

d.

Ingevolge artikel 3.1, lid b van de planregels voor de bestemming "Detailhandel – Perifeer", zijn de gronden ook bedoeld voor ondergeschikte horeca. Indiener is van mening dat dit ten onrechte niet nader is begrensd. Ingevolge de definitie uit de planregels wordt horeca direct toegestaan met onaanvaardbare gevolgen voor reeds bestaande horecavestigingen zoals die gevestigd aan Ekkersrijt 4019.

Reactie:

In artikel 1.29 van de planregels van onderhavig ontwerpwijzigingsplan is ondergeschikte horeca als volgt gedefinieerd: "beperkte vorm van horeca die ondergeschikt is aan, en afgeleid is van, de hoofdfunctie". Dit betekent dus dat binnen dit plan alleen beperkte horeca mag worden toegestaan die bovendien alleen mag worden aangewend ten dienste van de te vestigen winkel. Te denken valt daarbij aan een coffeecorner. Dit is geenszins te vergelijken met een zelfstandige horecavestiging zoals de Burger King op Ekkersrijt 4019.

e.

Ten aanzien van de archeologie constateert indiener dat het bestemmingsplan pas vanaf 50 cm een onderzoeksrapport verplicht stelt, terwijl uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er al na 40 cm grondsporen aanwezig zijn. Hierdoor is de archeologische waarde van de grond volgens de indiener onvoldoende verzekerd. Bovendien voorziet het bouwplan in een bouwactiviteit tot 2,4 meter onder het maaiveld, wat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de archeologische waarde.

Reactie:

De planregels zoals die zijn opgenomen in de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" komen exact overeen met de regels uit het bestemmingsplan "Ekkersrijt". De wijze van het bepalen van de dubbelbestemming en de daaraan verbonden regels zijn een direct gevolg van de lokale archeologische beleidskaart, welke door de gemeenteraad op 22 april 2009 is vastgesteld. Deze beleidskaart is specifiek dan de algemeen gebruikte provinciale archeologische verwachtingenkaart.

De conclusie van indiener dat er al na 40 cm grondsporen zijn aangetroffen delen wij niet. Dit staat niet in het rapport en ook niet in de samenvatting die is opgenomen in de plantoelichting. Wel staat er letterlijk in de conclusie van het onderzoek: "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". Hieruit volgt echter niet automatisch dat er vanaf 40 centimeter grondsporen te verwachten zijn.

Ten aanzien van de bouwactiviteit onder het maaiveld zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning hiervoor een rapport archeologisch onderzoek overlegd moeten worden waaruit blijkt dat volgens het bevoegd gezag de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de voorziene ondergrondse bouwactiviteit groter moet zijn dan 250 m² en dieper dan 50 cm. Daar op onderhavige locatie tot 2,4 meter diep wordt gegraven, zal bij de vergunningsaanvraag derhalve een archeologisch onderzoek moeten worden overlegd.

f.

Indiener stelt dat zij niet kunnen verifiëren of het verharde oppervlak inderdaad niet of nauwelijks toeneemt. Hierdoor is onvoldoende gemotiveerd of er inderdaad sprake is van additionele verharding. De gevolgen voor de waterhuishouding en de mogelijke compensatieplicht zijn volgens indiener dus ook onvoldoende onderzocht.

Reactie:

In de huidige situatie is nagenoeg het gehele perceel verhard. In de nieuwe situatie is daarvan ook sprake. Derhalve is gesteld dat er nagenoeg geen sprake is van een toe- of afname van het verharde oppervlak. Het waterschap heeft in deze het plan getoetst en aangegeven in te stemmen met onderhavig ontwerpplan.

g.

Indiener stelt dat niet duidelijk is welke uitgangspunten zijn gehanteerd voor de berekening van het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid. Zo is niet duidelijk waarom men tijdens de dagperiode rekening houdt met 387 mensen. Indiener stelt dat de uitkomsten onzeker zijn en daarmee de externe veiligheid onvoldoende is onderzocht en gemotiveerd.

Reactie:

Er is gebruik gemaakt van de gangbare rekenmethode, welke is opgenomen in bijlage 4 van de planregels. Gekeken is naar het aantal parkeerplaatsen en daar een factor 2 op toegepast. Vervolgens is gekeken naar de openingstijden van de te vestigen winkel in zowel de dag als de nachtperiode.

Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 214. Dit leidt tot een maximaal aantal aanwezige bezoekers van 428 personen. Over het aantal personen van 428 is een aanwezigheidscorrectie uitgevoerd voor de dag en de nachtperiode. De dagperiode is gedefinieerd als de periode 8:00 – 18:30 en de nacht als de periode 18:30 – 8.00. In deze periodes is Saturn respectievelijk 9,5 en 3 uur geopend. In het rekenmodel zijn derhalve voor de dag- en nachtperiode ingevoerd:

- Dagperiode: $428 * (9,5/10,5) = 387$ personen;
- Nachtperiode: $428 * (3/13,5) = 99$ personen.

Uit de berekening blijkt dat door de nieuwe ontwikkeling Saturn het groepsrisico niet wijzigt. Het groepsrisico blijft zelfs ruim onder de oriëntatiewaarde liggen.

h.

Volgens indiener wordt bij de verkeersgeneratie uitgegaan van de verkeerde uitgangspunten, zodat de berekende toename van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling een onjuist beeld oplevert. Ten onrechte wordt rekening gehouden met de “factor combinatiebezoek”. Gezien de afstanden op Ekkersrijt zal men opnieuw de auto pakken om een tweede winkel te bezoeken, hetgeen een extra verkeersbeweging oplevert. Verder is niet gemotiveerd waarom verwacht wordt dat slechts 50% van het personeel met de auto komt. Het betreft immers een perifere locatie, hierdoor zal het personeel eerder geneigd zijn met de auto te komen. Tot slot is indiener van mening dat de huidige verkeersbewegingen ten onrechte in mindering worden gebracht op het te verwachten verkeer in de toekomstige situatie. In de huidige situatie staat het pand namelijk leeg.

Indiener is van mening dat moet worden uitgegaan van een groter aantal nieuwe verkeersbewegingen die aan de vestiging van Saturn moeten worden toegeschreven. Indiener vreest overlast aan het extra verkeer te ondervinden. Tevens vreest indiener minder bereikbaar te worden omdat er mogelijk verkeerscongestie op gaat treden ter hoogte van de nieuwe ontwikkelingen.

Ad h.

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking zijn twee berekeningen uitgevoerd. De eerste berekening betreft de standaardberekening die wordt gebruikt voor het berekenen van verkeersgeneratie. Het CROW – het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte – heeft hiervoor een rekenmodel ontwikkeld. Deze standaardberekening komt uit op een verkeersgeneratie van 534 voertuigen op een gemiddelde weekdag. Op zich levert deze berekening reeds voldoende onderbouwing op om te concluderen dat de voorgestane ontwikkeling de huidige verkeersafwikkeling niet nadelig zal beïnvloeden.

Vanwege het hoge, door Saturn verwachte, aantal bezoekers is een tweede berekening uitgevoerd. Het zijn de uitgangspunten die voor deze laatste berekening zijn gebruikt die indien ter discussie stelt. Om te zorgen voor een robuuste berekening, is het aantal te verwachten bezoekers erg hoog geschat op 20.000 per week. De “factor combinatiebezoek” is afgeleid uit een publicatie van het CROW. Gezien het feit dat deze laatste een kennisdeskundige is op het terrein van verkeer en vervoer moeten we er van uitgaan dat deze factor correct is. Ten aanzien van het aantal medewerkers dat met de auto komt, blijkt uit ervaring van de verkeersdeskundigen dat ongeveer de helft met de auto komt, de overige medewerkers komen per fiets, scooter of openbaar vervoer. Derhalve is het uitgangspunt dat ongeveer 50% van de medewerkers met de auto komt correct. Overigens is ook in dit geval het aantal medewerkers hoger ingeschat dan in de feitelijke situatie het geval zal zijn. Tot slot zijn de verkeersbewegingen die de huidige situatie genereert wel terecht in mindering gebracht op de toekomstige verkeerssituatie. Het feit dat het pand enige tijd leeg stond, heeft voor de berekening van de wegcapaciteit namelijk geen invloed. Ook hierbij is destijds rekening gehouden met het aantal verkeersbewegingen die deze locatie met zich meeneemt. Geconcludeerd moet worden dat deze laatste berekening robuust en sterk is, daar gerekend is met het maximale aantal bezoekers. Bovendien is het aantal te verwachten medewerkers in die situatie ook gemaximaliseerd. In de werkelijkheid zullen deze aantallen zeer waarschijnlijk lager liggen, waarmee de verkeersgeneratie lager zal zijn dan verwacht.

In de plantoelichting is uitgegaan van een zogenaamd “worst-case scenario”. Dat betekent dat het scenario dat de meeste verkeersgeneratie oplevert, is gebruikt voor de verdere onderbouwing van het ontwerpwijzigingsplan. Uit bijlage 2 van de plantoelichting blijkt dat dit niet de standaardrekenmethode betreft (welke op zich reeds voldoende was geweest), maar de berekening op basis van het aantal te verwachten bezoekers.

Op basis van het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat de verkeersbewegingen ruim voldoende zijn onderzocht. De vrees van indien dat zijn panden slechter bereikbaar worden, wordt derhalve niet gedeeld.

i.

Het is voor indien niet duidelijk op welke wijze de parkeernormen worden gehandhaafd, deze zijn namelijk niet opgenomen in de planregels.

Reactie:

Het is niet verplicht om parkeernormen op te nemen in de planregels. In de overeenkomst die met de initiatiefnemers is gesloten, is middels een kettingsbeding het aantal te realiseren parkeerplaatsen vastgelegd. Daarmee is verzekerd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en is opname in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

j.

Volgens indien is uitgegaan van onjuiste aantallen verkeersbewegingen. Deze aantallen zijn echter wel gebruikt voor het onderzoek naar de luchtkwaliteit. Doordat de verkeerde aantallen zijn gebruikt, is de luchtkwaliteit volgens indien ook niet voldoende onderzocht.

Reactie:

Zoals reeds aangegeven is uit gegaan van een “worst-case scenario” ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen is daarmee ruim voldoende onderzocht en gemotiveerd. Er is derhalve ook geen enkele reden om aan te nemen dat de luchtkwaliteit onvoldoende is onderzocht.

3. _____ Indiener C.

a.

Indiener constateert dat de beschrijving van Ekkersrijt zich lijkt te concentreren op het gebied dat zich uitstrekt tussen de visvijver en de A50. De gemeente gaat daarbij gemakkelijk voorbij aan het gegeven dat er tussen de A50 en de Kanaalstraat nog een groot deel van Ekkersrijt ligt, een gebied waar diverse, in hoofdzaak van oudsher lokale, bedrijven gevestigd zijn. De gemeente zou in een dergelijk beleidsdocument dit ook zichtbaar moeten maken.

Reactie

Indiener doelt op de tekst die in de plantoelichting op pagina 5 is opgenomen. Dit zal worden aangepast, zodat duidelijk is dat de bedrijfsactiviteiten waarop wordt gedoeld zijn gelegen op Ekkersrijt-West.

b.

De percelen van indiener liggen evenals het perceel van Saturn, binnen de bestemming “Bedrijventerrein – 2”. Indien in de toekomst het noodzakelijk blijkt te zijn dat de bestemming van de percelen van cliënten zou moeten wijzigingen, dan gaat indiener ervan uit dat het college ten minste een vergelijkbare coulante houding aanneemt als zij dit doet met betrekking tot de plannen van Saturn.

Ad b.

Het is correct dat de bestemming van de percelen van indiener dezelfde bestemming hebben als het perceel in onderhavig ontwerpwijzigingsplan. Indiener gaat echter voorbij aan het feit dat het perceel in onderhavig wijzigingsplan in het moederbestemmingsplan tevens een wijzigingsbevoegdheid bevat, waardoor de wijziging van de bestemming mogelijk is. De percelen van indiener bevatten een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet.

Ambtelijke aanpassingen

Gebleken is dat in de planregels onder artikel 3.1 sub c. abusievelijk is opgenomen dat ondergeschikte kantoren zijn toegestaan. In het bestemmingsplan Ekkersrijt is hiervan geen sprake. Het wijzigingsplan kan alleen de bestemming “bedrijventerrein – 2” wijzigen in de bestemming “Detailhandel – Perifeer” zoals die in het bestemmingsplan Ekkersrijt is opgenomen. Derhalve zal de tekst onder artikel 3.1 sub c worden verwijderd.

Regels

