

# Voorontwerp- bestemmingsplan Bedrijventerrein Ekkersrijt

Gemeente Son en Breugel





# Voorontwerpbestemmingsplan

## Bedrijventerrein Ekkersrijt

Gemeente Son en Breugel

### **Toelichting**

### **Regels**

Bijlage

### **Verbeelding**

2 deelkaarten (schaal 1:1.000)

### **Datum:**

18 juni 2009

### **Projectgegevens:**

TOE01-SON00109-01D

REG01-SON00109-01D

SVB01-SON00109-01A

TEK01-SON00109-01C

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1	Rijksbeleid, Nota Ruimte	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	18
<b>3</b>	<b>Beschrijving en analyse plangebied</b>	<b>21</b>
3.1	Ruimtelijke opzet	21
3.2	Ontsluiting	25
3.3	Groen en water	26
<b>4</b>	<b>Uitgangspunten voor het bestemmingsplan</b>	<b>29</b>
4.1	Deelgebied 1 – Sciencepark	30
4.2	Deelgebied 2 – Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal	32
4.3	Deelgebied 3 – Meubelboulevard	34
4.4	Deelgebied 4 – Oostelijk deel langs de A50	36
4.5	Deelgebied 5 – Meest oostelijk deel van Ekkersrijt	37
4.6	Bedrijfswoningen	39
<b>5</b>	<b>(Milieu)planologische aspecten</b>	<b>41</b>
5.1	Bedrijven in relatie met milieuzonering	41
5.2	Geluid	46
5.3	Bodem en grondwater	49
5.4	Water	50
5.5	Kabels, leidingen en straalpaden	52
5.6	Externe veiligheid	53
5.7	Luchtkwaliteit	54
5.8	Brandveiligheid	56
5.9	Flora en fauna	57
5.10	Archeologie	59
<b>6</b>	<b>Financieel-economische haalbaarheid</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Het bestemmingsplan</b>	<b>65</b>
7.1	Het juridische plan	65
7.2	Opzet van de planregels	65
7.3	Beschrijving van de bestemmingen	66
<b>8</b>	<b>Procedures</b>	<b>73</b>

<b>9</b>	<b>Bronnen</b>	<b>75</b>
9.1	Boeken en rapporten	75
9.2	Websites	75

# 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein Ekkersrijt, een bedrijventerrein in het zuiden van de gemeente Son en Breugel. In dit eerste hoofdstuk worden de aanleiding en het doel van dit bestemmingsplan beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de ligging en de globale begrenzing van het bedrijventerrein.

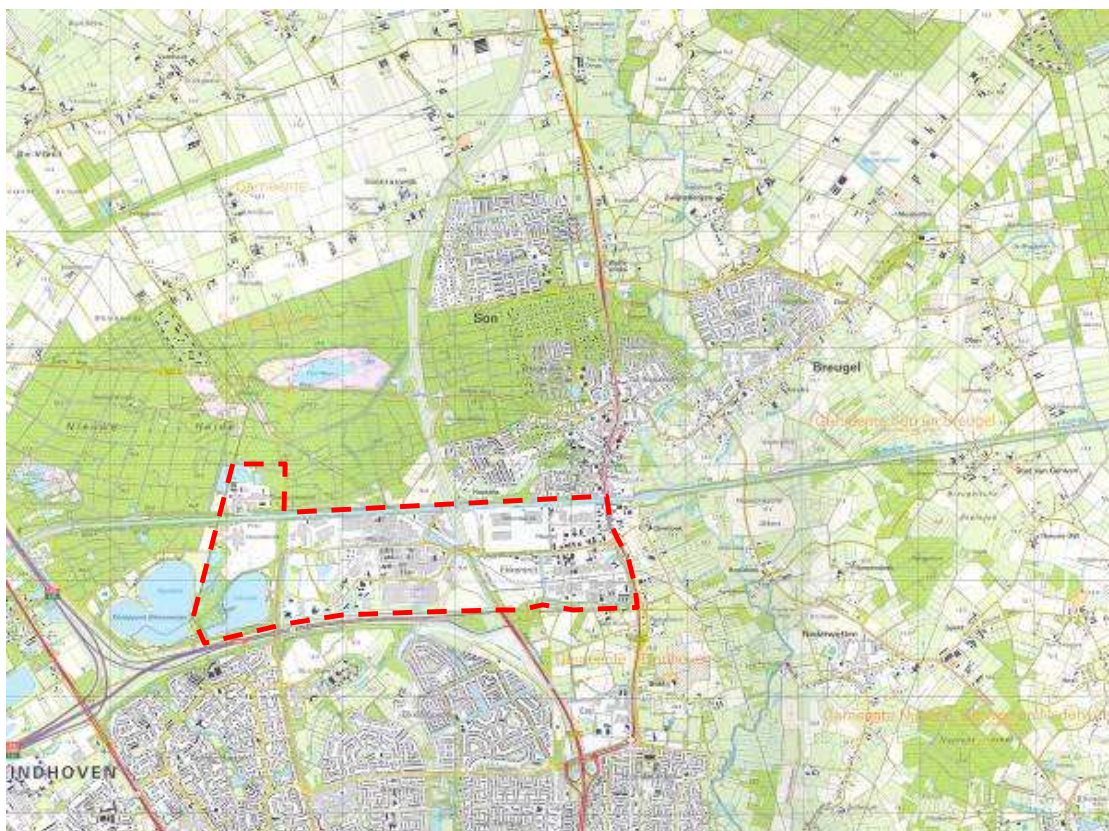
## 1.1 Aanleiding en doel

In het recente verleden is door de gemeenteraad van Son en Breugel en door het industrieschap voor het bedrijventerrein Ekkersrijt een masterplan vastgesteld. In dit masterplan is een ambitieniveau aangegeven voor de toekomst van het bedrijventerrein. De in het masterplan uitgestippelde koers heeft ruimtelijke en functionele consequenties voor het bedrijventerrein die niet meer binnen de vigerende bestemmingsplannen passen. Eén van de acties uit het Masterplan is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden, die de gemeenten verplicht haar bestemmingsplannen te digitaliseren. Daarnaast is een maatregelenpakket opgenomen om de bestemmingsplannen ook digitaal uitwisselbaar te maken. Deze standaarden zijn nog niet verplicht, maar de gemeente wenst vooruitlopend hierop aan te sluiten. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingsplannen gedateerd. Gemeente Son en Breugel heeft om deze redenen besloten om voor het hele bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan op te stellen dat actueel is en daarnaast ruimte biedt aan de toekomstplannen, zoals deze in het masterplan beschreven zijn.

Tegelijkertijd is de gemeente bezig al haar komplannen te digitaliseren en te actualiseren. Voorliggend bestemmingsplan zal qua systematiek grotendeels aansluiten bij de komplannen.

Als voorbereiding op het voorliggende bestemmingsplan is, naar aanleiding van het masterplan, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In de Nota van Uitgangspunten is beschreven welke uitgangspunten uit het masterplan binnen het bestemmingsplan opgenomen worden en op welke manier het doel van het masterplan gerealiseerd kan worden. De Nota van Uitgangspunten is in januari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en dient vanaf deze datum als basis voor het voorliggende bestemmingsplan.



Topografische kaart met een aanduiding van het plangebied  
(ANWB Topografische atlas, 2004)



Luchtfoto met een aanduiding van het plangebied  
(Microsoft Virtual Earth, maps.live.nl)

Voor het bedrijventerrein Ekkersrijt vigeren verschillende bestemmingsplannen. Deze zijn, gezien de leeftijd en systematiek, onvoldoende toegesneden op de actuele en beoogde situatie. Het voorliggend plan heeft als doel een adequaat planologisch kader te scheppen voor het bedrijventerrein Ekkersrijt en de ontwikkelingen hierbinnen. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan beoogd meer overzicht en uniformiteit te krijgen, waardoor een beter werkbare en handhaafbare situatie ontstaat.

Met de actualisering en digitalisering wordt bovendien bereikt dat sprake zal zijn van planologische regelingen die weer up-to-date zijn en waarmee wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitale bestemmingsplannen.

Om het voorgaande kracht bij te zetten, heeft de gemeente Son en Breugel het 'Handboek (digitale) bestemmingsplan Son en Breugel (februari 2008)' vastgesteld. Dit handboek heeft tot doel standaarden en afspraken vast te leggen ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papieren) en digitale vorm.

Met het oog op realisering van de ambities wordt, parallel aan dit bestemmingsplan, ook een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze zal gelijktijdig met het bestemmingsplan de procedure doorlopen.

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied ligt in het zuiden van de gemeente Son en Breugel en beslaat het hele bedrijventerrein Ekkersrijt. Op nevenstaande afbeeldingen is aangegeven waar het bedrijventerrein zich in de gemeente Son en Breugel bevindt.

Bij de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan is ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten op de perceels- en eigendomsgrenzen. In het oosten wordt de grens gevormd door de Eindhovenseweg en de Kanaalstraat. Het Wilhelminakanaal begrenst het plangebied in het noorden.

In het westen liggen de drie bedrijven Rendac, Jansen en Baetsen en de visvijver Ekkerswijer nog net binnen het plangebied. De zuidgrens wordt gevormd door de A58 en de gemeentegrens van de gemeente Son en Breugel.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren vier grote bestemmingsplannen en een aantal herzieningsplannen. In onderstaand schema worden de bestemmingsplannen weergegeven. Daarnaast zijn in de loop der tijd meerdere vrijstellingsprocedures doorlopen. Verleende vrijstellingen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedkeuring	Kroonbesluit
Bestemmingsplan 'Industrieterreinen Ekkersrijt en Heuvel'	25-2-1971	6-7-1972	19-10-1974
Bestemmingsplan 'Industrieterrein Ekkersrijt'	27-5-1982	24-5-1983	19-12-1985
Wijzigingsplan Ekkersrijt ten behoeve van Van den Anker	11-1-1990	20-03-1999	
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt, 2 <sup>e</sup> herziening'	4-2-1993	11-5-1993	
Bestemmingsplan Ekkersrijt-West	15-8-1994	22-12-1994	
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt-Oost'	17-12-1992	27-4-1993	
Bestemmingsplan 'Ekkersrijt, 4 <sup>e</sup> herziening'	27-01-2000	30-3-2000	
Bestemmingsplan 'Plan tot wijziging van de bestemming voor het perceel Ekkersrijt 4302 (gedeeltelijk)	29-08-2000	14-11-2000	
Bestemmingsplan 'Ekkersweijer'	29-9-1983	12-9-1984	
Bestemmingsplan 'Buitengebied'	22-9-1977	3-1-1979	
Bestemmingsplan 'A-50 omlegging Son'	29 juni 1995	8-2-1996	9-6-1998

Het voorliggende bestemmingsplan zal alle bovenstaande bestemmingsplannen vervangen. Ook de niet vermelde vigerende regelingen worden vervangen door dit bestemmingsplan.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in de relevante beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving en analyse van het bedrijventerrein Ekkersrijt. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten aan de orde en in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 6 toont de financiële en economische haalbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 worden de bestemmingen en plansystematiek nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een beschrijving gegeven van de te doorlopen procedure.



## 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de relevantie beleidsstukken van het Rijk, de provincie en de gemeente besproken. Alleen het beleid dat voor het plangebied en de betreffende thematiek van toepassing is, is hierin opgenomen.

### 2.1 Rijksbeleid, Nota Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. De nota is op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer goedgekeurd en daarmee definitief van kracht geworden. Het is aan provincies en gemeenten om te zorgen dat het geformuleerde beleid doorwerkt op regionaal en lokaal niveau.

Hoofddoel van de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies in Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

#### 2.1.1 Verstedelijkingsbeleid

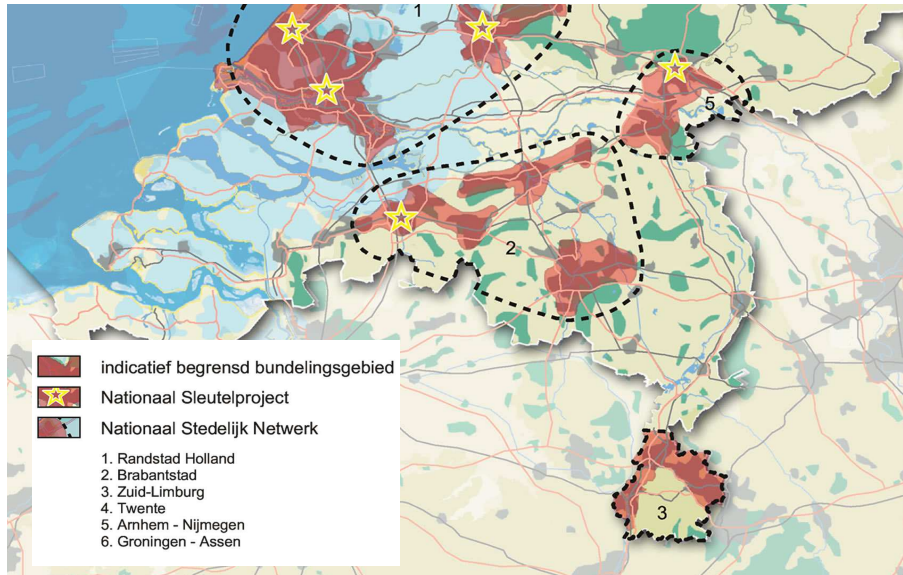
Voor dit bestemmingsplan is vooral het beleid ter bevordering van krachtige steden van belang. Binnen dit streven kiest het rijk voor voortzetting van het beleid van bundeling van verstedelijking en economische activiteit. Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, bij voorkeur in het bestaand bebouwd gebied. Het streven is erop gericht dat 40% van het totale uitbreidingsprogramma voor wonen en werken daar tot stand komt. De nieuwe bouwopgave dient daarnaast zoveel mogelijk gerealiseerd te worden in de bundelingsgebieden (stedelijke regio's).

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

De gemeente Son en Breugel ligt in het stedelijke netwerk Brabantstad. Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijke netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte. Om de positie van Brabantstad (en de Brainport Eindhoven) te behouden en te versterken is het van belang voldoende mogelijkheden te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Zuidoost-Brabant en de A2-zone vormen het oostelijk deel van de Brabantstad. Dit economische kerngebied is een belangrijk onderdeel van de toptechnologie regio Zuid-oost-Nederland. Na de Randstad is de regio Zuidoost-Brabant daarmee de meest internationaal georiënteerde regio van Nederland.

Het stedelijke gebied van de gemeente Son en Breugel maakt onderdeel uit van het bundelingsgebied Eindhoven-Helmond.



Verstedelijkingskaart Nota Ruimte (rijksoverheid 2005)

### 2.1.2 Locatiebeleid

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen was tot voor kort vooral gericht op het terugdringen van het auto-gebruik. In de Nota Ruimte krijgt het locatiebeleid een bredere doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijke netwerk en het landelijke gebied. Naast de bereikbaarheid gaat het dan om economische ontwikkelingsmogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving.

In het nieuwe locatiebeleid is het voornamelijk een taak van provincies en gemeenten om de afweging te maken tussen economie, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor dit bestemmingsplan zal dan ook vooral het provinciaal beleid bepalend zijn en in mindere mate het rijksbeleid.

### 2.1.3 Decentralisatie

In zijn ruimtelijke visie en doelstellingen gaat de Nota Ruimte uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en decentrale overheden. Het Rijk gaat daarbij minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen.

De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren. De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' en het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen. Hierna wordt ingegaan op de hiervoor genoemde provinciale beleidsstukken die in het kader van dit bestemmingsplan relevant zijn.

### 2.2.2 Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen'

Middels de beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' (vastgesteld 20 juni 2004) heeft de provincie haar locatiebeleid uitgesproken. Onderhavige beleidsbrief vervangt het provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat' van 17 februari 1998 en geeft een handleiding hoe het voormalige Streekplan 2002 en de partiële herziening hiervan (tegenwoordig Interimstructuurvisie) en de Uitwerkingsplannen, moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen.

Daar binnen onderhavig bestemmingsplan zowel ruimte is voor kantoorvestigingen, detailhandel als bedrijventerrein, komen hieronder alle drie de beleidsthema's uit de beleidsbrief aan de orde.

### **Bedrijventerrein**

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Op bedrijventerreinen in stedelijke regio's dienen de volgende activiteiten in principe worden geweerd:

- bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Deze randvoorwaarden zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m<sup>2</sup>);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Omdat het in onderhavig bestemmingsplan gaat om de revitalisering van een bestaand bedrijventerrein is sprake van een overgangssituatie. Bovenstaande richtlijnen zijn dan ook rekbaar.

De beleidsbrief bevat ten slotte nog enkele ruimtelijke criteria die adviserend van aard zijn. Onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het bestemmingsplan voor Ekkersrijt:

- toepassen van milieuzonering op bedrijventerreinen;
- bedrijven behorend tot dezelfde milieucategorie groeperen op het bedrijventerrein;
- parkeerplaatsen op het eigen terrein (met uitzondering van collectieve parkeervoorzieningen) worden ondergebracht, bij voorkeur ondergronds of op het dak;
- kantooractiviteiten moeten bij voorkeur inpandig worden gerealiseerd;
- mogelijkheden bezien om het eerste terugkooprecht van gemeenten bij het vertrek van een bedrijf op te nemen in het ruimtelijke plan;
- opstellen van een beeldkwaliteitplan.

## **Kantoren**

Stedelijke regio's zijn dé gebieden waar ruimte moet worden geboden aan grootschalige kantoorvestigingen die een groot publiek trekken met de daarbij behorende verkeersbewegingen, en aan voorzieningen met een groot ruimtebeslag voor bebouwing en verharding.

Uitgangspunt voor de locaties waar binnen de stedelijke regio's ruimte gevonden kan worden, is dat de vestiging van zelfstandige kantoorvestigingen moet leiden tot een versterking van de bestaande ruimtelijke structuur. Ze moet versterkend werken op omliggende functies en niet verstorend zijn.

Grootschalige en arbeids- en bezoekersintensieve voorzieningen en kantoorvestigingen horen om die reden thuis op goed ontsloten plekken. Deze zijn vooral te vinden in de stedelijke centra of aan de stadsranden, op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Kleinschalige kantoorvestigingen en voorzieningen moeten kunnen worden gemengd met andere functies in het bestaand stedelijk gebied.

De beleidsbrief bevat tenslotte nog enkele ruimtelijke criteria die adviserend van aard zijn. Onderstaande aandachtspunten hebben betrekking op het bestemmingsplan voor Ekkersrijt:

- Om ruimtegebruik te beperken en het combineren van functies te stimuleren is het wenselijk dat gebruik gemaakt wordt van gezamenlijke en/of gebouwde parkeervoorzieningen.
- het is wenselijk dat een locatie ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Mogelijkheden voor hergebruik en meervoudig ruimtegebruik zijn daarom belangrijke aandachtspunten.

## **Detailhandel**

Ten aanzien van detailhandel is het provinciaal beleid gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuur. De detailhandelsstructuur kenmerkt zich door fijnmazigheid en een duidelijke hiërarchie in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden (kernwinkelgebied en nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau).

Drie belangrijke subdoelen worden onderscheiden:

- het ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van de stedelijke regio's en de stedelijke centra in het bijzonder;
- het behoud van de kwaliteit van de leefomgeving, vooral in de kleine kernen, die voor een belangrijk deel bepaald wordt door de omvang en de kwaliteit van de aanwezige detailhandel- en overige voorzieningen;
- om de detailhandelsstructuur te behouden wordt de aard en omvang van de detailhandelsvestigingen afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern.

Ontwikkelingen, die bovenstaande belangen bedreigen, dienen te worden tegengegaan.

In een aantal specifieke branches mogen winkels zich buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden vestigen.

De detailhandel in deze specifieke branches stelt zodanige bijzondere vestigingseisen in verband met de aard en de omvang van de goederen dat deze zich niet altijd in winkelconcentratiegebieden kan vestigen of niet meer gevestigd kan blijven. De hoofdactiviteit van de detailhandelsvestiging moet zich in één van de onderstaande branches bevinden:

- detailhandel in auto's;
- detailhandel in boten;
- detailhandel in caravans en tenten;
- detailhandel in grove bouwmaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
- bouwmarkten;
- detailhandel in woninginrichting waar onder meubelen.

Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied.

In de stedelijke regio's is vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen met een minimale omvang van 1.500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging toegestaan. Voor de bestaande concentratie grootschalige detailhandel op Ekkersrijt geldt dat bij uitbreiding een regionaal afgestemde onderbouwing van de ruimtelijke en distributieplanologische mogelijkheden noodzakelijk is. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen gelden geen branchebeperkingen, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit voor een of meer branches gelegen in binnenstedelijke en/of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden tot onaanvaardbare gevolgen zou kunnen leiden.

### **2.2.3 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant**

Het beleid vanuit de Interimstructuurvisie voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Dit plan vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Son en Breugel en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld.

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is op 8 maart 2005 als uitwerkingsplan van het toenmalige streekplan (tegenwoordig Interimstructuurvisie) door GS goedgekeurd.

De voornaamste opgave van het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. Uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Binnen het Uitwerkingsplan is Ekkersrijt in de eerste plaats aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

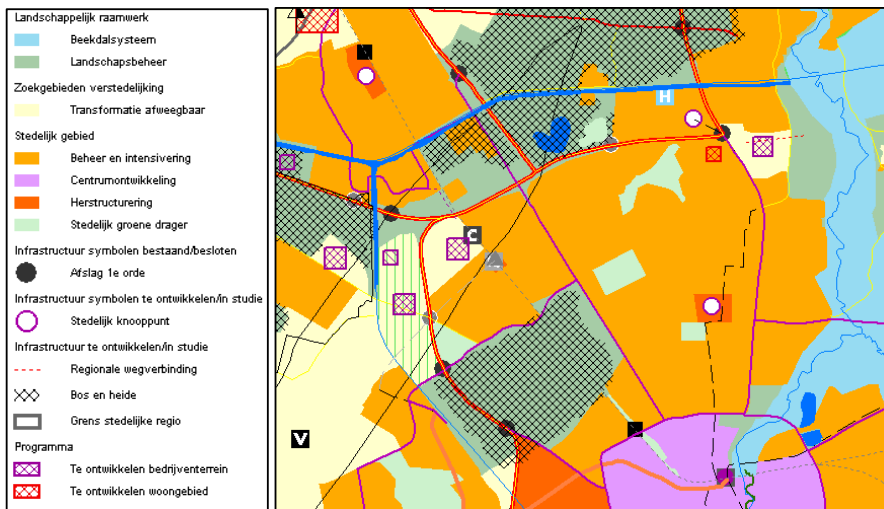
Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk.

Voor het plangebied is het beleid gericht op beheer en intensivering. Deze strategie duidt op een beleid dat nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten.

Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en/of wijken.

De visvijver is onderdeel van de stedelijke groene drager van Son en Breugel. Deze gebieden zijn van grote betekenis in de ruimtelijke relatie en de samenhang tussen stad en land. Inpassing van stedelijke functies als wonen en werken is hier mogelijk, als het groene karakter van de zone gewaarborgd blijft.

Het westelijk deel van het plangebied, rondom de visvijver, is aangeduid als gebied waarvoor het beleid is gericht op landschapsbeheer. Het beleid in deze gebieden is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.



Uitsnede verbeelding Regionaal Structuurplan regio Eindhoven

Wat betreft ontwikkeling wordt voor Ekkersrijt vooral ingezet op stedelijke knooppuntontwikkeling. Ekkersrijt is een kansrijke ontwikkelingslocatie als het gaat om de huisvesting van grootschalige en multifunctionele ruimtelijke ontwikkelingen. Naast grootschalige voorzieningen is er ook ruimte voor kantoorfuncties. De ligging aan de rand van de stad, naast de auto(snel)weg, garandeert een goede autobereikbaarheid.

Door hier ook een hoogwaardige openbaar vervoerslijn te realiseren, ontstaat een optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Op dit soort locaties vindt de schaalsprong in twee richtingen plaats; de knooppunten leveren een bijdrage aan een betere ontsluiting van het achterland van de intensiveringslocaties; rond de knoop is het gewenst om de ruimtelijke ontwikkeling te intensiveren.

Aandachtspunt bij deze locaties is de afwikkeling van het verkeer van en naar de knooppunten. De weginfrastructuur is niet overal berekend op de toekomstige ontwikkeling.

Volgens het Uitwerkingsplan zou Ekkersrijt onderdeel kunnen uitmaken van een hoogwaardige openbaar vervoerslijn die het centrum van Eindhoven, winkelcentrum Woensel en Ekkersrijt met elkaar verbindt. Deze verbinding dient zich te onderscheiden van een reguliere buslijn doordat wordt uitgegaan van een volledig vrije busbaan met goede doorstroming en prioriteit bij kruisingen met het overige verkeer en een hoge gemiddelde snelheid (tenminste 30 km/u in stedelijk gebied, hoger daarbuiten) door grotere halteafstanden en een korte halteertijd. Wat betreft de grootschalige detailhandel op Ekkersrijt worden in het Uitwerkingsplan tevens ontwikkelingskansen gezien. Meubelboulevard Ekkersrijt behoort met haar 70.000 m<sup>2</sup> verkoopvloer tot de grootste meubelboulevards van Nederland. De meubelboulevard in Ekkersrijt kan volgens het Uitwerkingsplan haar regiopositie nog verder uitbreiden. Ekkersrijt kan uitgroeien tot het meubelcentrum van Brabant en mogelijk van Nederland. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van het aanbod, de ruimtelijke omgeving en het verblijfsklimaat. De keuze voor Ekkersrijt leidt tot een beperking van de groei van het meubel-aanbod elders in de regio.

Een laatste concrete ontwikkelingsrichting die in het Uitwerkingsplan wordt genoemd, betreft de uitbreiding van bedrijventerrein ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied behoort tot de gemeente Eindhoven en staat op de planning voor de periode tot 2015. Op het moment dat hier ontwikkeling plaatsvindt, dienen zich kansen aan tot enige uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Ekkersrijt 1200 en 1500.

#### **2.2.4 Reconstructieplan Meierij**

Het reconstructieplan De Meierij is, na vaststelling door de provincie en goedkeuring door het rijk, in 2005 in werking getreden. Onderdelen van een reconstructieplan zijn met toepassing van artikel 27 van de Reconstructiewet aangewezen voor (directe) planologische doorwerking.

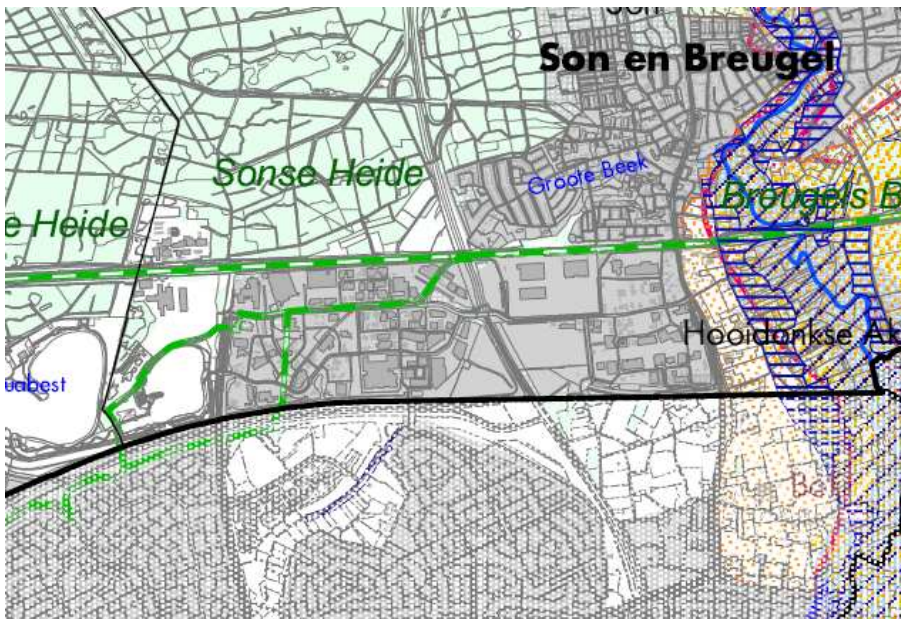
Het reconstructieplan streeft er naar de problemen in het landelijke gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonerings van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen.

De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van duurzame locaties intensieve veehouderij.

Ook de begrenzingen van natte natuurepaleis en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de RNLE's zijn opgenomen in het reconstructieplan.

In het reconstructieplan heeft het plangebied meerdere aanduidingen. Het overgrote deel van het plangebied is stedelijk gebied. Het Wilhelminakanaal is aangeduid als ecologische verbindingzone evenals de waterloop die het westelijk deel van het plangebied doorkuist. Ecologische verbindingzones doen dienst als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden.

Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd worden volgens de eisen van de doelsoorten. De ecologische verbindingzones zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'.



Provincie Noord-Brabant, 22 april 2005, kaart 'Omgevingskwaliteit'

### 2.2.5 De geniale Brainportlocatie

Het Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant biedt een totaalvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidoost-Brabant tot het jaar 2020, met een doorkijk naar het jaar 2030. De A2-zone is aangewezen als gebied waarvoor een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk is.

Voor dit gebied is een gebiedsuitwerking gemaakt; 'De geniale Brainportlocatie'. In dit document wordt een visie en een ontwikkelingsstrategie genoemd. De gemeente heeft ingestemd met deze visie en is daarmee tevens onderdeel van het gemeentelijk beleid. Het eindrapport dateert van 10 maart 2008.

De samenhang in de A2-zone wordt bepaald door structuren van bosgebieden, beekdalen, infrastructuur en verstedelijking. Op basis hiervan worden vijf verschillende landschapsvelden onderscheiden. De kenmerken van deze gebieden vertonen overeenkomsten en verschillen die gebaseerd zijn op ondergrond, infrastructurale netwerken en het patroon van de nederzettingen. De landschapsvelden vormen het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen een plaats dienen te krijgen. Het landschap is bepalend voor de ontwikkelingsrichting van de gebieden.

Er worden van noord naar zuid vijf landschapsvelden onderscheiden, elk met een naam die de basiskwaliteit van het veld het beste omschrijft. Ekkersrijt behoort tot het landschapsveld 'Mozaïek'. In elk van deze landschapsvelden zijn specifieke ontwikkellocaties benoemd. Ekkersrijt is één van deze ontwikkellocaties. Hier wordt ingezet op de opwaardering en de uitbreiding van het Home&Living Centre en het Science & Mediapark. Over Ekkersrijt wordt concreet het volgende gezegd.

#### ***Knooppunt Ekkersrijt als oostelijke toegangspoort***

*De oostelijke toegangspoort tot de A2 wordt gevormd door knooppunt Ekkersrijt. In dit kansrijke gebied liggen voor de regio wervende economische- en verzorgende bedrijven zoals woonboulevard Ekkersrijt en het Science Park. Een verdere uitbouw is van eminent belang voor de regio. Daarnaast bevat het gebied een grootschalig bedrijventerrein dat wordt geëxploiteerd en beheerd door industrieschap Ekkersrijt. Deze vorm van exploitatie is een goed voorbeeld van regionale samenwerking op grote bedrijventerreinen. De goede ontsluiting voor autoverkeer en hoogwaardig openbaar vervoer in combinatie met de aanwezigheid van vitale economische trekkers, vormen de kracht van dit dynamische gebied.*

*Het doortrekken van de A50 naar de A58 zal de bereikbaarheid van Ekkersrijt sterk verbeteren. Hiermee krijgt het gebied nieuwe impulsen. Het gebied is goed zichtbaar vanaf de (nieuwe) snelwegen en daarmee ontstaan nieuwe ruimtelijke kansen voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Ook de vestiging van nieuwe bedrijven in een groene omgeving ten oosten van de A58, aansluitend op het gebied Esp-Noord, zijn kansrijk. Rond het knooppunt A58 – A50 – John F. Kennedylaan is ruimte voor intensieve en hoge bebouwing waardoor Ekkersrijt wordt gemarkeerd als oostelijke poort van de A2.*

*Het doortrekken van de A58 in oostelijke richting verbetert de bereikbaarheid en opent nieuwe ruimtelijke perspectieven. Deze ontwikkeling verhoogt de kansen om Ekkersrijt ruimtelijk te verbinden met een uitbreiding van Esp-Noord. Extra kwaliteit verkrijgt Ekkersrijt door het gebied een kwalitatieve groene impuls te geven en door de opname van Esp-Noord in de Groene Vlinder.*

Daarmee wordt de Groene Vlinder aangesloten op het oostelijk gelegen Dommeldal en ontstaan kansen voor de versterking van de recreatieve routes in oost-westrichting.

Als concrete ontwerpopgave wordt ingezet op het versterken en het etaleren van het Home & Living Centre, het doortrekken van de A58 en het versterken van de hoogwaardige maakindustrie en het markeren van de oostelijke toegang tot de Brainport.



Ontwikkelingsrichting Ekkersrijt en omgeving

### 2.2.6 BOR-convenant

In het zogenaamde Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR) zijn afspraken gemaakt over het ontwikkelen van woningbouw- en bedrijvenlocaties in de het stedelijk gebied Eindhoven. De gemeente Son en Breugel behoort tot dit stedelijk gebied.

In maart 2005 is door de betrokken gemeenten het convenant Stedelijk Gebied Eindhoven, ook wel het BOR-convenant genoemd, ondertekend. Het strategische doel van het convenant is als volgt verwoordt: 'De gemeenten in het stedelijke gebied Eindhoven werken samen teneinde een oplossing te bieden voor de ruimtelijke problematiek van Eindhoven en aan de oostzijde van het stedelijk gebied en om via strategische investeringen te bevorderen, dat het stedelijk gebied een hoogwaardig vestigingsklimaat biedt.'

In het convenant zijn ondermeer afspraken vastgelegd over het te ontwikkelen programma voor woningbouw (10.000 woningen) en bedrijventerrein (250 hectare). In dit programma is opgenomen, dat in de periode 2020-2029 op bedrijventerrein Ekkersrijt 10 hectare beschikbaar dient te zijn voor het segment gemengd. Gezien het karakter van voorliggend bestemmingsplan (actualisering) is de beoogde uitbreiding niet opgenomen in het plan. Deze zal, zodra aan de orde, als zelfstandige ontwikkeling worden opgepakt en worden vastgelegd in een separaat bestemmingsplan.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Masterplan bedrijventerrein Ekkersrijt

In opdracht van het Industrieschap Ekkersrijt is een integrale toekomstvisie en een plan van aanpak voor bedrijventerrein Ekkersrijt opgesteld; Masterplan bedrijventerrein Ekkersrijt. Het masterplan is in 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van Son en Breugel. Het masterplan vormt het kader voor de gewenste toekomstige ontwikkeling op bedrijventerrein Ekkersrijt.

In het masterplan zijn de volgende (ruimtelijk relevante) ambities voor de toekomstige ontwikkeling van Ekkersrijt geformuleerd.

- een hoge ruimtelijke kwaliteit van het gehele terrein, zowel op openbaar als privaat gebied, afgestemd op de soort bedrijvigheid;
- expliciete keuze voor diversiteit in segmentering op Ekkersrijt, waarmee een antwoord kan worden gegeven op de markt vraag, nu en in de toekomst;
- passen in het bedrijvenprofiel van de stadsregio Eindhoven;
- inzetten op een goede bereikbaarheid van het terrein en het oplossen van knelpunten om een aantrekkelijk ondernemers- en werkklimaat te behouden en verder te versterken.;
- operationeel maken van duurzame voorzieningen.

De diversiteit van de bedrijvigheid op Ekkersrijt wordt verder versterkt. Een mix van hoogwaardige technologie, transport en distributie, (kleinschalig) gemengd en een meubelplein op één terrein. De deelgebieden krijgen elk een meer eigen identiteit, ingegeven door de huidige of gewenste kwaliteit en segmentering die verder worden versterkt. Diversiteit is de drijvende kracht. Ekkersrijt is op basis van ruimtelijk voorkomen en typen bedrijvigheid verdeeld in vijf deelgebieden, te weten:

- 1 Sciencepark.
- 2 Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal.
- 3 Het meubelplein en omgeving (verder: meubelboulevard).
- 4 Oostelijke zone langs de A50.
- 5 Het meest oostelijke deel van Ekkersrijt.

Deze gebiedsindeling is ook in het vervolg van deze toelichting gebruikt, zowel bij de gebiedsanalyse als bij de beschrijving van het plan.

### 2.3.2 Toekomstvisie

De komende 25 jaar staat de gemeente Son en Breugel voor een aantal belangrijke keuzes. Daarom is er behoefte aan een breed gedragen Toekomstvisie. De afgelopen jaren heeft de gemeente samen met de bevolking, diverse organisaties en bedrijven aan deze Toekomstvisie gewerkt.

Op 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Son en Breugel besloten in te stemmen met de opzet en de inhoud van de Integrale Toekomstvisie Son en Breugel 2005-2030 als uit te werken agenda van de toekomst. De toekomstvisie is daarmee nog niet volledig en compleet, in de komende periode, tot 2010, wordt de toekomstvisie verder uitgewerkt.

Wel is een aantal uitgangspunten voor de toekomstvisie al uitgesproken. Voor het bedrijventerrein Ekkersrijt wordt gesteld dat het opgestelde masterplan als basis dient voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hierbij is een kleinschalige uitbreiding naar het zuiden mogelijk. Het realiseren van een tweede bedrijventerrein, bijvoorbeeld ten noorden van Son, behoort niet tot de mogelijkheden. De bedrijvigheid binnen de gemeente Son en Breugel zal geconcentreerd blijven op bedrijventerrein Ekkersrijt.

### 2.3.3 Milieubeleidsplan

Dit milieubeleidsplan beschrijft hoe in de gemeente Son en Breugel in de periode 2006-2009 zal worden omgegaan met het milieu. Het milieubeleid sluit voor een deel aan op het beleid dat met de milieuprogramma's van de voorafgaande jaren in gang is gezet. Op de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het bestaand beleid, wordt hieronder kort ingegaan.

- Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan en het indienen van een bouwaanvraag wordt structureel getoetst of relevant onderzoeken (bijvoorbeeld een bodemonderzoek, onderzoek naar luchtkwaliteit en een akoestisch onderzoek) noodzakelijk zijn. Bij bestemmingsplannen is daarbij ook de Watertoets van belang.
- Knelpuntsituaties ten aanzien van lpg-tankstations worden geïnventariseerd en gesaneerd.
- De geluidzone rond bedrijventerreinen (Ekkersrijt) wordt bewaakt, door bij veranderingen en uitbreidingen een zonetoets uit te voeren.

### 2.3.4 Duurzaam Veilig Son en Breugel

Door de aanleg van de nieuwe A50 als autosnelweg aan de westzijde van Son, heeft de huidige traverse zijn doorgaande verkeersfunctie verloren. In 1996 is reeds het verkeerscirculatieplan (VCP) opgesteld, waarin de vraag – hoe in de toekomst met de nieuwe verkeersstructuur om te gaan – gedeeltelijk is beantwoord. Deze notitie geeft in het verlengde van het VCP invulling aan het begrip duurzaam veilig.

In een duurzaam veilig verkeerssysteem heeft het begrip duurzaam veilig een dubbele betekenis:

- allereerst verwijst het begrip duurzaam naar een verkeerssysteem dat veilig is;
- verder wordt prioriteit toegekend aan vervoerswijzen die ons leefmilieu het minste belasten. Hierbij zal de fietser een centrale plaats moeten nemen.

Uitgangspunt is het realiseren van zo groot mogelijke verblijfsgebieden met volledige prioriteit voor de verblijfsfunctie. Gezien de omvang van de verkeersstromen op de oost-west relatie krijgt één weg een verkeersfunctie. Hierbij is gekozen voor de route Planetenlaan – Gentiaanlaan.

De volgende wegen hebben een verkeersfunctie gekregen:

- Lieshoutseweg\*
- Planetenlaan
- Gentiaanlaan
- Rooijseweg

- Bestseweg
- Eindhovenseweg
- Ekkersrijt 2000/6000
- Hooijdonk\*

In de notitie wordt voorgesteld toe te groeien naar een situatie waarin het gehele bebouwde gebied van Son en Breugel als 30 km/uur-gebied wordt aangemerkt.

*\* De visie ten aanzien van de Lieshoutseweg en Hooijdonk is inmiddels in samenspraak met buurgemeente Nuenen aangepast. Hierdoor hebben genoemde wegen niet langer een primaire verkeersfunctie en zijn ze ingericht als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom met een bijbehorend 60 km/uur-regime.*

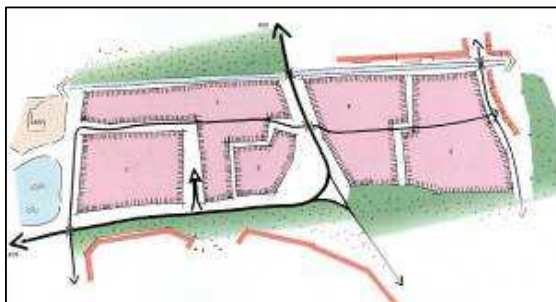
## 3 Beschrijving en analyse plangebied

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van het masterplan een beschrijving gegeven van de huidige situatie op bedrijventerrein Ekkersrijt.

### 3.1 Ruimtelijke opzet

Bedrijventerrein Ekkersrijt is een regionaal bedrijventerrein die vele gezichten kent. Aan de ene kant zijn er veel kleine, lokale bedrijven gevestigd, aan de andere kant zijn er ook grote, regionale bedrijven aanwezig en is er een meubelboulevard te vinden. Binnen het terrein zijn vijf deelgebieden te onderscheiden: het Sciencepark aan de A58, de westelijke zone langs het Wilhelminakanaal, de meubelboulevard, de oostelijke zone langs de A50 en het meest oostelijke deel van Ekkersrijt nabij de N265. Dit onderscheid in deelgebieden is overgenomen uit het masterplan. Op onderstaande illustratie zijn de vijf deelgebieden globaal weergegeven. Per deelgebied volgt hierna een beschrijving van de ruimtelijke opzet.

Het gebied ten westen van de Huizingalaan is niet opgenomen in het masterplan, terwijl daar nog drie bedrijven zijn gesitueerd. Deze bedrijvigheid wordt als extra deelgebied onderscheiden; 'Westelijk deel-overig'. Ten zuiden van deze bedrijven ligt een gebied met een visvijver die wordt beschreven bij het onderdeel 'Groen en water' (paragraaf 3.3).



#### Deelgebieden:

- 1 Sciencepark
- 2 Westelijke zone langs Wilhelminakanaal
- 3 Meubelboulevard
- 4 Oostelijke zone langs A50
- 5 Oostelijke deel nabij de N265

Overzicht in deelgebieden

#### 3.1.1 Westelijk deel – deelgebied 1: Sciencepark

Het Sciencepark bestaat uit een menging van bedrijven en kantoren in een groene, parkachtige omgeving. De bebouwing heeft een kwalitatief hoge uitstraling en vormt een groot gedeelte van de bebouwingswand aan de A58. Bij de ontwikkeling van dit jongste gedeelte van het bedrijventerrein is veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit. De aanwezige bebouwing oriënteert zich op de ontsluitingswegen en op de A58. Veel bedrijfspercelen zijn met zorg ingericht en dragen bij aan het groene en verzorgde karakter van het Sciencepark.

De kantoren binnen dit deelgebied vormen de visitekaartjes van de gevestigde bedrijven en onttrekken vaak het zicht op de bedrijfsloodsen en opslagterreinen.

Als enige deelgebied kent het Sciencepark een aangelegde groenstructuur waarin langzaamverkeerroutes en waterpartijen opgenomen zijn. Waar in andere deelgebieden het groen voornamelijk dient als begeleiding van wegen, daar heeft het groen in het Sciencepark veel meer een verblijfsfunctie.

In het gebied is nog veel dynamiek aanwezig door de realisering van diverse bouwplannen. Alleen de bouwplannen die reeds een vrijstellingsprocedure hebben doorlopen of die bouwplannen die paste binnen het vigerende bestemmingsplan zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen.



### 3.1.2 Westelijk deel – deelgebied 2: westelijke zone aan het Wilhelminakanaal

De westelijke zone aan het Wilhelminakanaal heeft een wisselende uitstraling. De interne ontsluitingswegen zijn duidelijk herkenbaar doordat deze worden begeleid door bomenrijen. Deze wegen sluiten in het zuiden aan op Ekkersrijt 6000 en lopen in de meeste gevallen dood binnen het deelgebied. Ten zuiden van het gebied ligt een brede waterpartij tussen de 6000-weg en de bebouwing. Dit geeft de entree van het gebied een groene en parkachtige sfeer. Binnen het gebied zijn verschillende takken van bedrijvigheid gehuisvest, allen met een eigen uitstraling. Binnen het deelgebied zijn de grotere bedrijven in het noordelijk en westelijk deel gevestigd. De kleinere bedrijven en kantoren grenzen aan de Ekkersrijt 6000 en zorgen voor de uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein. Tevens onttrekken zij het zicht op de opslagterreinen en de bedrijfsloodsen.

In het oosten, grenzend aan de A50 is een aantal moderne kantoorpanden aanwezig die een front vormen richting de A50.



### 3.1.3 Westelijk deel – deelgebied 3: Meubelboulevard

De meubelboulevard wordt gemarkeerd door de bebouwing en reclamemast van de IKEA. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een grote publieksaantrekkende werking.

De bebouwing heeft een extravert karakter waardoor de uitstraling van dit gebied erg verschilt van de rest van Ekkersrijt. De meubelboulevard bestaat uit een ouder deel waarbij een groot aantal woonwinkels rond een centraal plein gesitueerd zijn en een nieuwer gedeelte. Het nieuwere gedeelte bestaat uit grote woonwinkels en bouwmarkten die aan één centrale weg liggen. In tegenstelling tot het oude deel, dat duidelijk als één geheel ontwikkeld is, hebben de nieuwere winkels allemaal een eigen uitstraling en buitenruimte. De buitenruimtes zijn in veel gevallen niet op elkaar aangesloten waardoor een erg versnipperde openbare ruimte is ontstaan. Dit wordt nog eens versterkt doordat elke winkel een eigen parkeerplaats en/of parkeergarage heeft.

Meubelboulevard Ekkersrijt behoort met een totaal oppervlak van circa 70.000 m<sup>2</sup> wo tot de grootste meubelboulevards van Nederland.

Voor de ontwikkeling van het (nieuwe) Meubelplein is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. Deze ontwikkeling kan derhalve worden gezien als planologisch bestaande situatie. De bebouwing wordt gerenoveerd en uitgebreid in noordelijke richting. Er wordt een nieuw dynamisch front gemaakt, op de plaats waar nu vier bestaande units zijn gevestigd. Dit nieuwe front bestaat uit twee winkelblokken over twee lagen met een half open gevel waarlangs twee hellingbanen voeren naar het boven gelegen parkeerdek op de tweede verdieping. In het midden van het huidige plein verrijst een nieuw winkelhart in de vorm van een 'champignon' met winkels over drie lagen, en een optie voor een extra vierde laag. Deze ontwikkeling is in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd.



### 3.1.4 Oostelijk deel – deelgebied 4: Oostelijke zone langs de A50

De oostelijke zone aan de A50 wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een aantal grote bedrijven. Er is hierbij sprake van een extensieve bedrijfsvoering waarbij het overgrote deel van de percelen wordt gebruikt als buitenopslag. Dit gedeelte van Ekkersrijt heeft de minste uitstraling naar buiten. Vanaf Ekkersrijt 2000, de centrale route door dit gebied, worden de bedrijfsperven afgeschermd door een hek en/of opgaand groen. De bedrijven zijn intern gericht, alleen de hoofdgebouwen en kantoren zijn georiënteerd op de openbare ruimte.

Betonson ligt in het noorden van het gebied en is het enige bedrijf binnen Ekkersrijt dat gebruik maakt van het Wilhelminakanaal. De kade is niet openbaar toegankelijk.

Door de ontwikkeling van de A50 ten westen van dit deelgebied, wordt het intern gerichte karakter van de bedrijfspercelen nog eens versterkt. Zeker gezien de ontwikkeling van het knooppunt A58/A50 en het feit dat de verbinding tussen de A50/A58 en de N279 spoedig ontwikkeld zal worden, is het intern gerichte karakter van dit deel van het bedrijventerrein niet meer op zijn plaats. De zone grenzend aan deze grote, toekomstige infrastructuur is versnipperd en bestaat deels uit braakliggend terrein, groen en water.

### 3.1.5 Oostelijk deel – deelgebied 5: Oostelijk deel Ekkersrijt

Het oostelijk deel van Ekkersrijt heeft van oorsprong een meer lokale functie en is kleinschaliger van opzet. Oorspronkelijk deed dit deel van het bedrijventerrein dienst als overloopgebied vanuit de kernen van de gemeente. Bedrijven die teveel overlast veroorzaakten binnen de woonomgeving zijn naar dit bedrijventerrein verplaatst. Er is daarom ook een grote mix aan bedrijven te vinden waardoor het gebied een rommelig karakter heeft. Het gebied is niet als geheel ontworpen, in tegenstelling tot andere delen van Ekkersrijt.



Aan de Kanaalstraat staan enkele woningen. Ook is hier een tankstation aanwezig. De Kanaalstraat is onderdeel van de provinciale weg van Son naar Eindhoven. Na de komst van de A50 is de weg afgewaardeerd en heeft in Son een herinrichting plaatsgevonden. Het karakter van de bebouwing is zeer divers, mede door de bouw in verschillende tijdsperioden.

### 3.1.6 Westelijk deel – overig

In het westen van het plangebied is een visvijver aanwezig, die wordt besproken bij het onderdeel 'groen en water'. Ten noorden van dit natuurgebied zijn twee grote bedrijven aanwezig. Het betreffen twee afvalverwerkings- /recyclingbedrijf. Beide bedrijven liggen enigszins afgezonderd van de andere bedrijven op Ekkersrijt. De bedrijven worden gescheiden van Ekkersrijt door groenvoorzieningen. Op beide bedrijfspercelen zijn verschillende loodsen aanwezig. De activiteiten vinden veelal plaats op het buitenterrein.

Ten noorden van het Wilhelminakanaal is een destructiebedrijf aanwezig, Rendac. De activiteiten van Rendac bestaan uit het ophalen, verwerken en (laten) vernietigen van dierlijke restmaterialen en kadavers op een zodanige manier dat veilige en bruikbare brandstoffen ontstaan. Het bedrijfsperceel is ingebed in een bosrijke omgeving. Op het perceel komen verschillende kleinschalige bedrijfsgebouwen voor.



Links: Destructiebedrijf, Rendac  
Rechts: Afvalverwerkings-/recyclingbedrijven

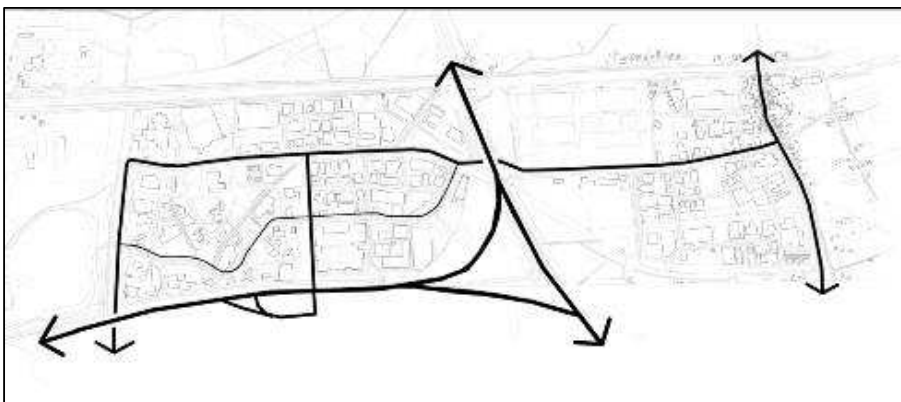
### 3.2 Ontsluiting

Ekkersrijt heeft een helder en duidelijk wegenpatroon. Elk bedrijf ligt aan een weg en elke weg is geschikt voor vrachtwagens. Het wegenpatroon neemt in Ekkersrijt veel ruimte in beslag en bepaalt de uitstraling van het bedrijventerrein. De wegen worden veelal begeleid door bomen of andere groenvoorzieningen.

Het bedrijventerrein wordt op een beperkt aantal punten ontsloten. Dit onder andere om vrachtverkeer in de rustige woonwijken in de omgeving te vermijden.

Momenteel wordt de hoofdontsluiting van het oostelijk deel van Ekkersrijt gevormd door Ekkersrijt 2000. Deze loopt vanaf de rotonde met de Kanaalstraat en de Eindehovenseweg in westelijke richting naar het westelijk deel van Ekkersrijt. Vanaf deze weg wordt het bedrijventerrein middels ringwegen ontsloten. De Ekkersrijt 2000 gaat ter plaatse van de ongelijkvloerse kruising met de A50 over in de Ekkersrijt 6000.

Voor de ontsluiting van het oostelijk deel van Ekkersrijt worden gezocht naar een nieuwe verbinding die de A58/A50 verbindt met de N279. Deze route is nog in studie en derhalve niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Wegenpatroon Ekkersrijt

Het westelijk deel van het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Ekkersrijt 6000. Deze weg loopt vanaf de ongelijkvloerse kruising met de A50 in westelijke richting naar de Huizingalaan. De Huizingalaan loopt in zuidelijke richting door tot in de Eindhovense wijk Achtse Barrier. Ook vanaf de Ekkersrijt 6000 loopt een aantal ringwegen door het bedrijventerrein.

In het zuiden is een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de A58, de Ekkersrijt 10000. Deze weg sluit aan op de hoofdontsluiting van het westelijk deel van het bedrijventerrein. Vanaf dit punt wordt het bedrijventerrein Ekkersrijt ontsloten.

### **3.2.1 Langzaam verkeer**

Voetgangers en fietsers dienen op het bedrijventerrein vaak gebruik te maken van dezelfde wegen als de auto. Op een aantal punten zijn fiets- en voetpaden aangelegd die niet met de auto te betreden zijn. Deze paden dienen in de meeste gevallen voor recreatief verkeer. In het westelijk deel van Ekkersrijt is het netwerk aan fietspaden relatief groot.

In het westelijk deel is een fietsroute langs het kanaal aanwezig. Deze steekt over bij de Houtense Brug, direct ten oosten van de A50. Deze brug is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer en zorgt voor een snelle verbinding vanaf het bedrijventerrein naar Son. De fietsroute langs het kanaal is onderdeel van een regionale recreatieve fietsroute. De fietspaden op Ekkersrijt verbinden Eindhoven met deze route. Op twee plekken zijn fietspaden aanwezig die voor een directe verbinding zorgen met Eindhoven.

In de groenstructuur op het Sciencepark zijn tevens paden voor fietsers en voetgangers opgenomen. Deze dienen niet alleen als ontsluiting voor langzaam verkeer, maar bieden tevens mogelijkheden voor korte wandelingen.

Langs de centrale route door Ekkersrijt (Ekkersrijt 6000 en 2000) is een vrijliggend fietspad aanwezig. Ook voor langzaam verkeer is dit de belangrijkste ontsluitingsroute vanuit zowel Eindhoven als Son.

## **3.3 Groen en water**

### **3.3.1 Groenstructuur**

Ekkersrijt grenst zowel in het oosten als in het westen gedeeltelijk aan een groen gebied. In het oosten is dit het kleinschalige, agrarisch buitengebied van Son en Breugel en Eindhoven, in het westen zijn dit de Nieuwe Heide ten noorden van het Wilhelminakanaal en de recreatieplas Aquabest. Vooral aan de randen van het bedrijventerrein zijn deze landschappen zichtbaar en voor een gedeelte lopen ze door op het bedrijventerrein, onder andere ter plaatse van de visvijver in het westen van het plangebied. In het zuid-oostelijk deel van het bedrijventerrein is een deel van het agrarisch gebied opgenomen binnen het plangebied. Het betreft hier een groene strook met kleine visvijver met verspreid liggende bebouwing. De strook is geen onderdeel van de groenstructuur maar vormt de overgang tussen Ekkersrijt en het buitengebied.

In het westen wordt de beplanting, in aansluiting op de bossen van de Nieuwe Heide, bepaald door bomen en hoog opgaand groen. Ook deze groenstroken vormen geen groenstructuur, maar zorgen wel voor een groene inkleding van de hier aanwezige bedrijfsbebouwing. In het zuidwesten van het plangebied is een grote visvijver aanwezig. Hier komt een extensieve vorm van recreatie voor zoals vissen en wandelen. Ruimtelijk vormt het geen onderdeel van het bedrijventerrein en sluit qua functie meer aan op de naastgelegen recreatieplas Aquabest (gemeente Best).



Structureel groen

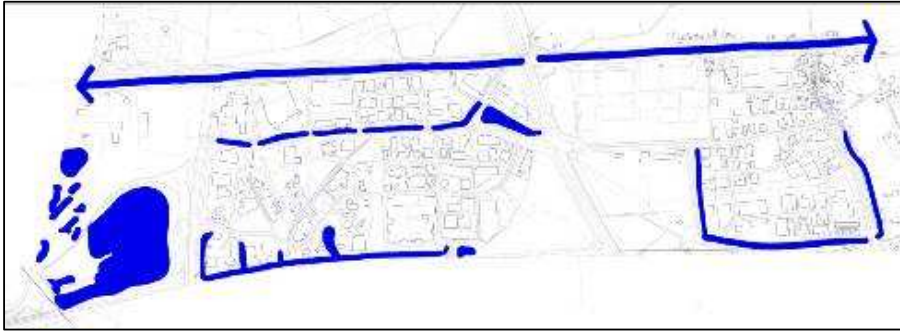
Het groen binnen Ekkersrijt kent voornamelijk een begeleidende functie voor wegen en bebouwing. Vooral de centrale route in het plangebied, Ekkersrijt 6000 en 2000, kent een breed profiel waarin met name in het westelijk deel ruimte is gereserveerd voor groen en bomen.

Uitzondering hierop wordt gevormd door de groenstructuur in het Sciencepark. Hier is een groenstructuur aangelegd die zorgt voor een groene aankleding van het bedrijventerrein. Tevens biedt het ruimte voor wandelaars en fietsers. Het groen bestaat hier uit grasvelden en grasstroken met solitaire bomen en bosschages.

### 3.3.2 Waterstructuur

Ekkersrijt kent relatief veel open water. Ten noorden van het plangebied is de hoofdwatergang het Wilhelminakanaal aanwezig. Deze watergang wordt gebruikt door binnenvaartschepen en sporadisch door pleziervaart. Betonson is het enige bedrijf dat gebruik maakt van het kanaal.

Het kanaal maakt onderdeel uit van een ecologische hoofdstructuur en de paden en wegen langs het kanaal worden veel gebruikt door fietsers en wandelaars. De kades ter hoogte van het plangebied zijn openbaar, met uitzondering van de kade bij Betonson. De kade ten noorden van het kanaal is wel overal toegankelijk. Dit maakt doorgaand recreatief verkeer mogelijk. Doorgaand autoverkeer is niet mogelijk.



Belangrijkste oppervlaktewater

In het zuidwesten van het plangebied is een grote visvijver aanwezig. Deze watervlakte is niet zichtbaar vanuit het bedrijventerrein en de aanliggende wegen en speelt daarom ook geen structurerende rol binnen het bedrijventerrein. Dit gebied heeft meer een relatie met het naastgelegen recreatiegebied Aquabest.

Ten zuiden van het bedrijventerrein zijn ook waterlopen aanwezig. In het oostelijk deel heeft deze weinig waarde, maar in het westelijk deel dient de watergang als ruimte waaraan verschillende bedrijven zich presenteren. Tot slot is langs de Ekkersrijt 6000 een brede waterloop aanwezig, de Ekkersrijt, die de weg begeleidt en tevens zorgt voor een formele uitstraling van de centrale weg. Deze waterloop loopt door in zuidwestelijk en noordoostelijk richting en is onderdeel van een groter systeem aan waterlopen. De Grootte Beek stroomt langs de westzijde van de A50 richting Eindhoven en in noordelijk richting naar Son. Met name de waterloop Ekkersrijt heeft ook ecologische waarde en is derhalve voorzien van een dubbelbestemming.

## 4 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het Masterplan is het bedrijventerrein opgedeeld in een aantal deelgebieden. Voor elk deelgebied zijn uitgangspunten opgesteld. In voorliggend bestemmingsplan is dezelfde indeling in deelgebieden gehanteerd. Elk deelgebied bestaat uit een aantal clusters bedrijven die van elkaar worden gescheiden door de wegen.

In dit hoofdstuk worden de deelgebieden afzonderlijk beschreven en er wordt een vergelijking gemaakt tussen het gestelde in het Masterplan en hetgeen uiteindelijk geregeld is in het bestemmingsplan. Het gebied ten noorden van de visvijver is niet opgenomen in het Masterplan. Dit gebied zal als apart deelgebied worden beschreven.

Voor het hele plangebied zijn enkele algemene uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn van toepassing op alle deelgebieden en worden in het vervolg dan ook niet afzonderlijk beschouwd. Het betreft de volgende uitgangspunten:

- Er wordt gebruik gemaakt van drie bestemmingen; Bedrijventerrein-1, Bedrijventerrein 2 en Bedrijventerrein-3. Bedrijventerrein-1 wordt toegepast voor het deel van Ekkersrijt dat is gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het ongezoneerde deel van Ekkersrijt is voorzien van de bestemmingen Bedrijventerrein-2 en bedrijventerrein-3.
- Conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2007) is het plangebied gezoneerd. De maximaal toelaatbare milieucategorie is op de verbeelding aangegeven met een aanduiding. Op Ekkersrijt zijn bedrijven tot categorie 4.2 toegestaan.
- Bestaande bedrijven die niet passen binnen de opgestelde milieuzonering zijn specifiek aangeduid, evenals aanwezige bedrijven die niet voorkomen op de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen is niet direct toegestaan. Bestaande risicovolle inrichtingen zijn voorzien van een aanduiding.
- Het minimale bebouwingspercentage (50%) en de minimale bouwhoogte (4 meter), zoals genoemd in de Beleidsbrief Handleiding Ruimtelijke Plannen 'Bedrijven, kantoren, detailhandel en voorzieningen' wordt gerespecteerd, met uitzondering ter plaatse van Science Park. Hier is een minimaal bebouwingspercentage aangehouden van 40%. Hiervoor is gekozen om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, groen en open karakter, te kunnen waarborgen.
- In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen, afgestemd op de bestaande situatie. Om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en trends als intensivering van het ruimtegebruik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de maximale bouwhoogte te wijzigen tot maximaal 60 meter. Het beeldkwaliteitsplan geeft locaties aan waar deze hogere bebouwing past binnen de stedenbouwkundige structuur.

- In het bestemmingsplan is een minimale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> per perceel aangehouden. In het gebied ten oosten van de Ekkersrijt 1500/3300 zijn bedrijven ≤1000 m<sup>2</sup> wel toegestaan. Dit deel van het bedrijventerrein moet als uitplaatsingsgebied kunnen gelden voor bedrijven uit de kern. Hiervoor moet in de regels ruimte worden geboden. Tevens bevinden zich in dit gebied al veel 'kleine' bedrijven, waardoor deze specifieke regeling meer recht doet aan de bestaande situatie.
- Alle aanwezige bedrijfswoningen zijn positief bestemd middels een aanduiding. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- Nieuwvestiging van bedrijven behorende tot milieucategorie 1 worden in principe geweerd van het bedrijventerrein. Voor bedrijven in milieucategorie 2 wordt wel ruimte geboden. Grote bedrijven in milieucategorie 2 zijn niet wenselijk in een centrumomgeving. Om toch ruimte te bieden aan deze bedrijven is ervoor gekozen deze toe te staan in voorliggend plangebied. Ook daar waar dit vanuit milieuoogpunt wenselijk is worden bedrijven in milieucategorie 2 specifiek toegestaan.
- Kleinschalige groenvoorzieningen zijn veelal opgenomen in de verkeersbestemming met uitzondering van die plekken die bepalend zijn voor Ekkersrijt.
- Ecologisch waardevolle gebieden zijn specifiek aangeduid.
- Er is een onderscheid gemaakt tussen de wegen op het bedrijventerrein en de rijkswegen. De A58 en de A50, inclusief aansluitingen, zijn voorzien van een specifieke verkeersbestemming.
- Voor de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer' is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van de komplannen.



Masterplan: visie bedrijventerrein Ekkersrijt

## 4.1 Deelgebied 1 – Sciencepark

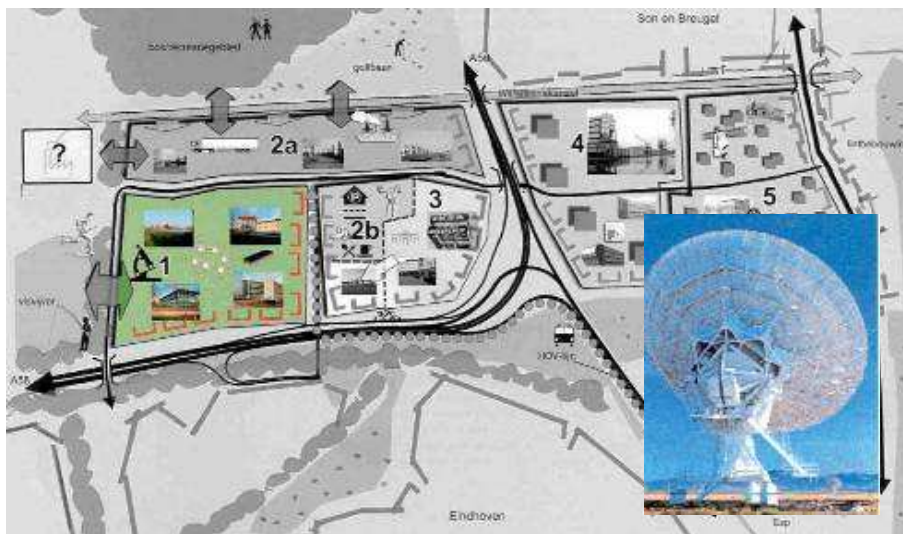
### 4.1.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Dit deelgebied is ruim opgezet waarbij de ontsluitingswegen worden begeleid door brede groenstroken en water. In deze parkachtige omgeving zijn kantoren en bedrijven gevestigd met een relatieve hoge beeldkwaliteit.

Deze huidige kwaliteiten die het gebied herbergen dienen in de toekomst versterkt te worden. Uitgangspunt hierbij is dat nieuw te vestigen bedrijven actief zijn in de branches 'high-technologie' en 'science'. De koppeling en doorschakeling van onderwijsinstellingen en ondernemingen is een belangrijke factor in de versterking van het karakter van dit deel van Ekkersrijt.

Oplossingen dienen te worden gezocht voor de stijgende parkeerdruk in het gebied. Door meer centrale parkeervoorzieningen te realiseren kan op termijn het parkeren langs de straten verboden worden.

In dit deelgebied zijn twee ontwikkelingen voorzien die worden meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. In de volgende paragrafen wordt hier kort ingegaan.



Masterplan deelgebied 1

#### 4.1.2 Deelgebied 1 in bestemmingsplan

Deelgebied 1 is opgedeeld in een aantal bebouwingsclusters die van elkaar gescheiden worden door wegen en groenstroken. Het grote aandeel groen en water is belangrijk voor de uitstraling van het deelgebied en zijn daarom specifiek bestemd. De ecologische verbindingzone ten noorden van de Ekkersrijt 6000 is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie'.

Om de parkeerdruk in de toekomst te verminderen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een centrale parkeerplaats ten noorden van de Ekkersrijt 5000.

De gronden krijgen de bestemming 'Bedrijventerrein-3'. Binnen deze bestemming is het mogelijk naast bedrijven kantoren te vestigen. Ontwikkelings- en researchbedrijven zijn hier beoogd. De hoogwaardige uitstraling van het gebied kan hierdoor beter worden vormgegeven.

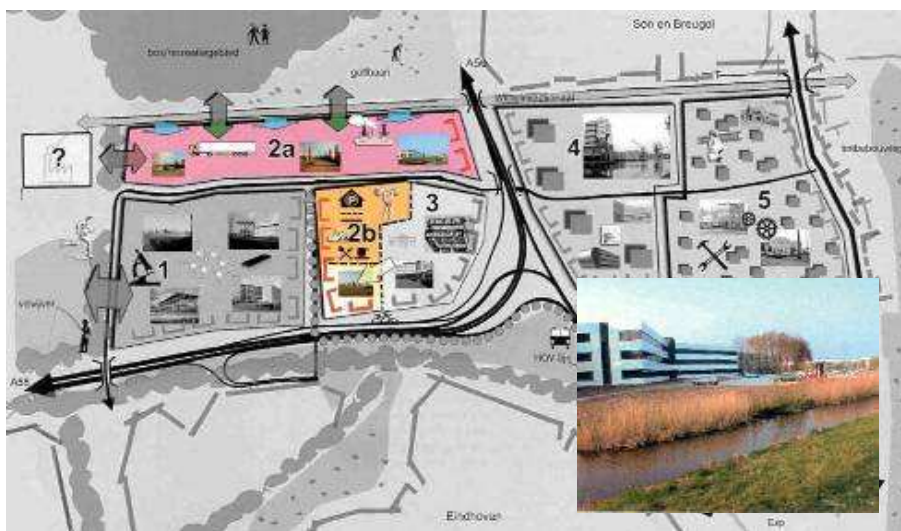
Voor elk cluster is uitbreiding van de huidige bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Om het open karakter en de hoogwaardige uitstraling van het gebied te behouden is bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 50%. Om te kunnen sturen op intensief ruimtegebruik is ook een minimaal bebouwingspercentage opgenomen (40%). Deze ligt lager dan in de provinciale beleidsbrief is aangehouden. Gezien het karakter van dit gebied wordt dit wenselijk geacht om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden.

Voor de bouwhoogte is een gebiedsgerichte afweging gemaakt. Hoofdzakelijk wordt een maximale bouwhoogte voorgesteld van 20 meter. Onder andere voor de locatie van Strukton is hiervan afgeweken en bedraagt de maximaal toelaatbare bouwhoogte 30 meter.

## 4.2 Deelgebied 2 – Westelijke zone langs het Wilhelminakanaal

### 4.2.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Hierbij is onderscheid te maken tussen het gedeelte van het deelgebied dat aan het kanaal ligt, en het deel dat grenst aan de meubelboulevard en de A58. Voor beide delen zijn aparte uitgangspunten opgesteld.



Masterplan deelgebieden 2a en b

#### Deelgebied 2a: gebied langs Wilhelminakanaal

Momenteel wordt de ligging aan het kanaal en de ligging nabij de nieuwe afslag van de A58 niet optimaal benut. Voor het gebied langs het Wilhelminakanaal wordt vooral gestreefd naar de vestiging van vestiging van transport- en distributiebedrijven. Hierdoor zal de gunstige ligging van het gebied meer uitgebuit worden.

Waar mogelijk zal ook meer gebruik worden gemaakt van vervoer over water. De vestiging van een ROC (Regionaal Overslag Centrum) is goed mogelijk langs het kanaal. De uitstraling van het gebied zal ook in de toekomst sober en doelmatig blijven en vooral gericht op de gevestigde bedrijven.

#### **Deelgebied 2b: gebied ten westen van de meubelboulevard**

Dit gedeelte van deelgebied 2 kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bedrijven. In de toekomst kan het zuidelijk deel dienen als uitbreiding van de meubelboulevard. Op deze manier kan gestalte worden gegeven aan de ontwikkeling van het home & livingcentrum van Brabant. In het noordelijk deel van deelgebied 2b kan, door zijn centrale ligging, optimaal worden benut door er gezamenlijke parkeergarages en een HOV-halte te vestigen. Ook is dit deel van Ekkersrijt geschikt voor de vestiging van een centraal facilitycentrum waarin onder andere een kinderopvang, een restaurant en een fitnesscentrum een plaats kunnen krijgen.

### **4.2.2 Deelgebied 2 in het bestemmingsplan**

#### **Deelgebied 2a in het bestemmingsplan**

In dit gedeelte van deelgebied 2 zal de vestiging van bedrijven tot en met categorie 4.2 mogelijk worden gemaakt. Hierbij zal de nadruk komen te liggen op bedrijven in de transportsector. Dit is specifiek mogelijk gemaakt middels een aanduiding. Elders op het bedrijventerrein zijn deze niet toegestaan.

Ook in dit gebied is de bebouwing opgenomen in een cluster waarin uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk is. Voor dit gedeelte van het bedrijventerrein is een maximaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen en de maximaal toelaatbare bouwhoogte bedraagt grotendeels 25 meter. De regeling is afgestemd op de bestaande situatie. De percelen zijn over het algemeen meer bebouwd dan in deelgebied 1 het geval is, waardoor een ruimer bebouwingspercentage mogelijk is. Bovendien sluit dit aan bij het streven tot intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Een uitzondering op deze regeling geldt voor het gebied dat wordt omringd door de Ekkersrijt 7200 t/m 7500. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit onderscheid is mede te verklaren door de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Ook de schaal van de bedrijven is kleiner als in het overige deel van het deelgebied.

Langs het Wilhelminakanaal is in het Masterplan een laad- en loszone aangegeven. Aangezien realisering ervan binnen de planperiode financieel niet haalbaar is en er verder onderzoek naar de haalbaarheid en noodzaak van de laad- en loszone moet worden verricht, wordt de zone nu niet specifiek bestemd in het bestemmingsplan.

De gronden ten westen van de huidige meubelboulevard zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid die de uitbreiding van de meubelboulevard mogelijk maakt. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn strikte voorwaarden gekoppeld. De toevoeging van horeca ten dienste van de meubelboulevard wordt toegestaan.

### Deelgebied 2b in het bestemmingsplan

Aangezien er binnen de bestemmingsplantermijn van tien jaar geen concrete plannen zijn voor de uitbreiding van de meubelboulevard in dit deelgebied, worden in het bestemmingsplan geen expliciete regelingen opgenomen waarin deze uitbreiding mogelijk wordt gemaakt.

De ideeën uit het masterplan zijn niet rechtstreeks vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft geen ontwikkelingsplan. Dit deelgebied heeft echter wel de meeste potentie voor functieveranderingen. Nieuwe initiatieven zullen individueel worden beoordeeld en waar gewenst zal medewerking worden verleend in de vorm van een bestemmingsplanherziening. In het kader van dat plan dient de ondernemer wel door middel van een DPO aan te tonen dat de voorgenomen vestiging geen duurzame ontwrichting van de gevestigde detailhandel tot gevolg zal hebben.

De gronden in dit deelgebied zijn bestemd conform de opgestelde milieuzonering. Bedrijven tot categorie 4.2 zijn hier toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage mag 80% bedragen en de maximale bouwhoogte varieert van 15 tot 20 meter, afhankelijk van de bestaande bebouwing.

## 4.3 Deelgebied 3 – Meubelboulevard

### 4.3.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Dit gebied heeft de mogelijkheid om uit te groeien tot het home & livingcentrum van Noord-Brabant. Specifiek aandachtspunten in dit deelgebied zijn de confrontatie van langzaam verkeer met gemotoriseerd verkeer. Als gevolg van de nieuwe aansluiting op de A58 worden de verkeersstromen heroverwogen door het industrieschap Ekkersrijt en de gemeente Son en Breugel.



Masterplan: deelgebied 3

Voor het Meubelplein -een onderdeel van de Meubelboulevard- is een herontwikkeling voorzien. Een concrete locatie is de locatie ten zuiden van de Ekkersrijt 4000. De ontwikkeling heeft betrekking op de renovatie en uitbreiding van het bestaande meubelplein en de uitbreiding van de branche met bruin- en witgoed.

#### 4.3.2 Deelgebied 3 in bestemmingsplan

De visie van de gemeente Son en Breugel is om de meubelboulevard uit te breiden in westelijke richting. In deze ontwikkeling wordt in het Masterplan voorzien. Gezien de concrete plannen is een deel van de uitbreiding van de Meubelboulevard direct mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Omdat een deel van deze uitbreiding onvoldoende concreet is, is deze niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Deze gronden derhalve voorzien van een bestemming 'Bedrijventerrein-2'

Deelgebied 3 is voorzien van een relatief flexibele regeling. De gronden zijn bestemd als 'Detailhandel- Detailhandel perifeer'. Binnen deze bestemming liggen onder andere de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage vast. Ook zijn bouwvlakken ingetekend. Deze bouwvlakken zijn zo gekozen dat voldoende uitbreidingsruimte over blijft. De bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd.

Door het opnemen van bouwvlakken kan meer gestuurd worden op de uitbreidingsrichting van de afzonderlijke bedrijven. Hierdoor kunnen de doelen uit het Masterplan beter worden gerealiseerd.

De ontsluiting van de Meubelboulevard is niet concreet vastgelegd. Tussen de bouwvlakken is voldoende ruimte over die gebruikt kan worden voor de ontsluiting van het gebied. Dit is in de planregels mogelijk gemaakt.

Voor de ontsluiting van de Meubelboulevard is een visie opgesteld, dat geresulteerd heeft in het model 'Laan'. Het ruimtelijke voorstel 'Laan' is gebaseerd op het handhaven van het doorgaande karakter van de hoofdontsluiting Ekkersrijt Industriepark 4000. Binnen de bestaande maatvoering en breedtemaat van het wegprofiel wordt de inrichting en vormgeving van de weg aangepast.

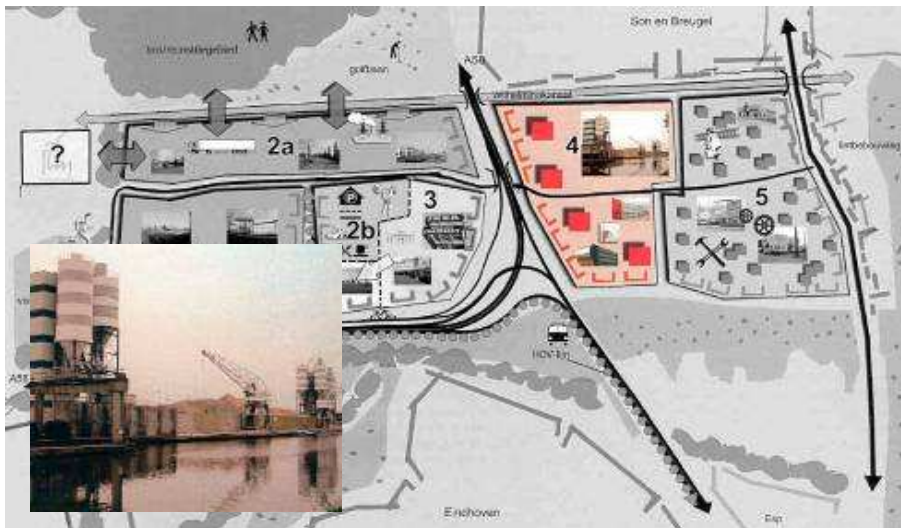
Het model 'Laan' heeft als doel:

- de oversteekbaarheid en veiligheid van de langzaam verkeersdeelnemers te verbeteren;
- de verblijfskwaliteit te verbeteren;
- de verkeersbewegingen herin te richten en te verbeteren en de overzichtelijkheid te verbeteren;
- het herinrichten van de parkeervelden middels herbestrating en aanleg voetgangers-'lopers' tussen de noordelijke en zuidelijke meubelboulevard.

## 4.4 Deelgebied 4 – Oostelijk deel langs de A50

### 4.4.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Deelgebied 4 ligt ten oosten van de A50 en wordt extensief gebruikt. Een groot gedeelte van het deelgebied is in gebruik als opslagterrein. In de toekomst dient de uitstraling van dit deelgebied naar de A50 en het toekomstige traject van de A50/A58 naar de N279 te verbeteren.



Masterplan: deelgebied 4

Dit deelgebied zal ook ruimte moeten bieden aan bedrijven met een perceelsgrootte van circa 10.000 m<sup>2</sup>. Handhaving van Betonson is gewenst, dit bedrijf maakt als enige gebruik van het Wilhelminakanaal. Aan de westzijde van dit bedrijf is nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk die de uitstraling van het bedrijventerrein richting de A50 kan opwaarderen.

Om de kwaliteit in het meest oostelijk deel van Ekkersrijt te verhogen zal dit deelgebied als overstapgebied gaan gelden voor bedrijven die dit gebied 'ontgroeien'. Op deze manier kan de gewenste kwaliteitsverbetering in het meest oostelijk deel van Ekkersrijt een nieuwe impuls krijgen en kan het oorspronkelijke, kleinschalige karakter worden hersteld.

Vestiging van bedrijven in de branches transport- en distributie, science, high-technologie en zakelijke dienstverlening dient hier uitgesloten te zijn. Wel is het mogelijk dat bedrijven uit het segment 'Gemengd' met zakelijke dienstverlening als nevenactiviteit (minder dan 50% van het bvo) een plek kunnen krijgen in dit deelgebied. De benodigde kantooruimte voor bedrijven dient boven het bedrijf te worden gerealiseerd. Een belangrijke ambitie voor dit deelgebied is het verkrijgen van de gewenste beeldkwaliteit als noordelijke entree van de stadsregio Eindhoven.

#### 4.4.2 Deelgebied 4 in bestemmingsplan

In overeenstemming met het Masterplan is de ontwikkeling van de gronden langs de A50 en het toekomstig tracé van de verbinding tussen de A50/A58 en de N279 in het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. Hierin wordt niet alleen de bouw van bedrijven mogelijk gemaakt, maar ook de aanleg van wegen en groen. Hierdoor is het mogelijk het gebied in de toekomst flexibel in te delen. Voorop staat dat de toekomstige bedrijven zich naar de omliggende (snel)wegen oriënteren. Hiermee krijgt de entree van het bedrijventerrein meer uitstraling dan momenteel het geval is.

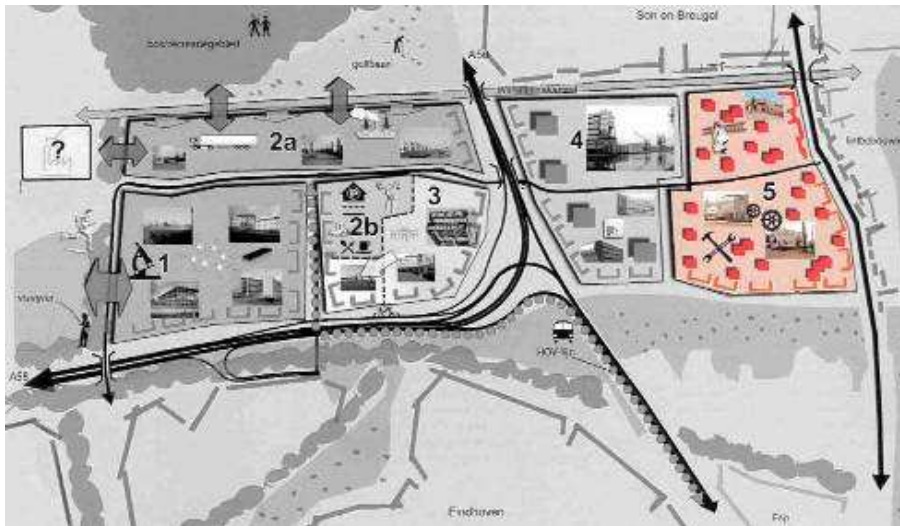
In het gebied zijn bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2 toegestaan, met uitzondering van de noordelijke strook waar uitsluiten bedrijven in milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. De betonwarenfabriek is specifiek aangeduid. Het bestemmingsvlak mag voor 80% worden bebouwd en de maximale bouwhoogte mag 15 meter bedragen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de aanwezige hoogspanningsleiding en de aanwezige brandstofleiding. De leidingen zijn op de verbeelding aangegeven. In het zuiden loopt ook nog een gasleiding. Binnen deze vrijwaringszone is echter geen bebouwing toegestaan.

#### 4.5 Deelgebied 5 – Meest oostelijk deel van Ekkersrijt

##### 4.5.1 Uitgangspunten uit het Masterplan

Dit deel van het bedrijventerrein fungeert van oudsher als lokaal bedrijventerrein voor Son. Hier zijn onder andere bedrijven gevestigd die uit de kern geplaatst werden omdat ze te veel overlast veroorzaakten binnen de kern. Hierdoor is de diversiteit van grootte en soort bedrijf in dit gebied erg groot.

In de toekomst zullen op dit deel van het bedrijventerrein voornamelijk bedrijven met een perceelsgrootte van 1.000 – 10.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.



Masterplan: deelgebied 5

Momenteel heeft het bedrijventerrein geen uitstraling naar de omgeving (Eindhovenseweg en toekomstig verbinding van de A50/A58 en de N279). Op dit moment manifesteren de bedrijven zich met de achterkanten naar de Eindhovenseweg. Om dit te verbeteren wordt de vestiging van bedrijven in de strook ten oosten en zuiden van het huidige bedrijventerrein voorgesteld.

De lintbebouwing tussen het Wilhelminakanaal en de 2000-weg blijft gehandhaafd.

#### **4.5.2 Deelgebied 5 in bestemmingsplan**

De huidige bedrijven in het deelgebied worden positief bestemd met kleine uitbreidingsmogelijkheden. De uitstraling van het deelgebied richting de Eindhovenseweg en het tracé van de verbindingsweg tussen de A50/A58 en de N279 dient in de toekomst opgewaard te worden. Er zijn op dit moment nog geen concrete initiatieven om dit mogelijk te maken. Derhalve zijn de gronden bestemd conform de vigerende situatie. In het gebied komen meerdere bedrijfswoningen voor. De aanwezige bedrijfswoningen zijn positief bestemd, maar het verdient de voorkeur de woonfunctie bij verkoop komt te vervallen.

Aan de achterzijde van de woningen aan de Kanaalstraat zijn, in verband met de milieuzonering, uitsluitend bedrijven van categorie 2 toegestaan. Aan de randen van het deelgebied zijn bedrijven van milieucategorie 3.1 of 3.2 mogelijk en in het westelijk deel zijn bedrijven in milieucategorie 4.1 of 4.2 toegestaan.

De woningen aan de Kanaalstraat zijn voorzien van een woonbestemming. Hierbij is aangesloten op de bestemmingsplansystematiek zoals deze is gebruikt bij de komplannen. Het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen is positief bestemd.

#### **4.5.3 Westelijk deel – overig**

Dit gebied is niet meegenomen in het Masterplan. In het bestemmingsplan is derhalve aangesloten bij de bestemmingsplansystematiek van de rest van Ekkersrijt. De gronden zijn voorzien van een bestemming 'Bedrijventerrein-1'. De aanwezige bedrijven zijn specifiek aangeduid, omdat deze niet voorkomen op de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De gronden ten zuiden van deze bedrijven zijn voorzien van een bestemming 'Bos' en 'Recreatie'. De ecologische verbindingzone is als zodanig aangemerkt en voorzien van een dubbelbestemming. De aanwezige ecologische en natuurwaarden worden hiermee voldoende beschermd.

## 4.6 Bedrijfswoningen

In het oostelijk deel van het bedrijventerrein komt een aantal bedrijfswoningen voor. In het bestemmingsplan worden alleen de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen wordt voor het hele plangebied uitgesloten. Optimaal voor de intensivering van het bedrijventerrein is dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan, maar aangezien dit grote gevolgen zal hebben op de financiële uitvoerbaarheid wordt ervoor gekozen de huidige bedrijfswoningen te handhaven.

Wel wordt met betrekking tot de bestaande bedrijfswoningen een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, waarin de mogelijkheid is geregeld dat de aanduiding 'bedrijfswoning' van de verbeelding wordt verwijderd, nadat de functie van bedrijfswoning is beëindigd.



## 5 (Milieu)planologische aspecten

In voorliggend bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingen meegenomen. Voor twee van deze ontwikkelingen is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen en derhalve kunnen deze worden gezien als bestaande situatie, te weten Prodrive en de ontwikkeling op het meubelplein. De ontwikkeling van Strukton was reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan en kan derhalve niet worden aangemerkt als planologische verandering. In dit hoofdstuk zal derhalve niet concreet aandacht worden besteed aan de (milieu)planologische aspecten voor deze ontwikkelingen.

### 5.1 Bedrijven in relatie met milieuzonering

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor het bedrijventerrein Ekkersrijt in een zonering conform de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2007). Hierbij is op perceelsniveau bepaald welke categorieën bedrijven zijn toegestaan. Daarnaast zijn delen van het bedrijventerrein gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder en daarmee voorzien van een 50 dB(A)-contour. Deze (dubbele) zonering is in voorliggend bestemmingsplan vertaald door middel van verschillende bestemmingen en aanduidingen:

- De zonering op basis van de Wet geluidhinder is vertaald in de bestemmingen 'Bedrijventerrein-1' en 'Bedrijventerrein-2'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2' zijn dergelijke inrichtingen uitgesloten.
- De zonering in milieucategorieën op basis van de VNG-brochure, die zowel voor de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-1' als de bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2' geldt, is geregeld door middel van aanduidingen. Hierbij is per bedrijfsperceel aangegeven welke milieucategorie maximaal is toegestaan.

In paragraaf 5.2.1 wordt ingegaan op de milieuzonering conform de VNG-brochure. Paragraaf 5.2.2 betreft de zonering in het kader van de Wet geluidhinder.

#### 5.1.1 Milieuzonering conform VNG-brochure

##### Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuozonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Son en Breugel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuozonering' uit 2007. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2007)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied.

Binnen gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor dergelijke gebieden is in de VNG-brochure een specifieke bedrijvenlijst opgenomen.

### Milieuzonering Ekkersrijt

Voor het bedrijventerrein Ekkersrijt is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. De milieuzonering richt zich uitsluitend op de het bedrijventerrein Ekkersrijt en de bedrijven Rendac, Baetsen en Jansen.

Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in het plangebied en de omgeving ervan zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in de tabel op de vorige pagina) uitgezet. Hierbij is voor de volgende gebieden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk':

- het gebied ten noorden van het kanaal, oostelijk van de A50;
- het gebied aan weerszijden van de Kanaalstraat, noordelijk gedeelte;
- het gebied ten zuiden van de A58, tussen de A2 en de A50;
- het gebied tussen de A50 en de Eindhovenseweg.

Het gebied ten oosten van de Kanaalstraat, zuidelijk gedeelte, is als gemengd gebied aangemerkt. Op het bedrijventerrein zelf bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Voor deze woningen kan worden uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen.

Er is derhalve voor gekozen om bedrijfswoningen niet mee te nemen bij de milieuzonering. Het streven van de gemeente is er ook op gericht om bedrijfswoningen zo veel mogelijk te weren van bedrijventerreinen. Derhalve is ook een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'bedrijfswoning' te verwijderen, nadat het gebruik van de bebouwing als bedrijfswoning is beëindigd;

Vanuit de aanwezige gevoelige functies (woningen) zijn indicatieve cirkels uitgezet. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat in het plangebied bedrijvigheid van categorie 4.2 en hoger niet wordt toegestaan. In de huidige situatie komt dergelijke zware bedrijvigheid niet voor in het plangebied. De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. De bestaande kadastrale grenzen vormen hierbij de grens tussen de verschillende zones met bedrijvigheid.

Bedrijven in categorie 1 en 2 worden in principe niet toegestaan op het bedrijventerrein, tenzij dit uitdrukkelijk is aangegeven. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen zoals Ekkersrijt. De concrete zonering op perceelsniveau is vertaald op de verbeelding van het bestemmingsplan. De zonering is hier door middel van aanduidingen met maximale milieucategorieën opgenomen.

### **Bestaande bedrijven**

Ekkersrijt is een bestaand bedrijventerrein waarop in de loop der jaren bedrijven in verschillende milieucategorieën zijn gevestigd. De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein zijn zeer verschillend van omvang. Daarnaast loopt de mate van hinder die zij veroorzaken ook sterk uiteen. De milieucategorie varieert. In de huidige situatie komt een aantal bedrijven voor die formeel niet passen binnen de nieuwe bestemming, omdat ze niet in de toegestane milieucategorie vallen. De betreffende bedrijven zijn echter door middel van de milieuvergunning/milieuregelgeving zodanig in hun activiteiten beperkt, dat hinder naar de omliggende woningen beperkt blijft.

Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd. De bedrijven die niet passen binnen de aanduiding waarbinnen ze zijn opgenomen, zijn daarom voorzien van een specifieke aanduiding, waardoor zij hun activiteiten op de huidige locatie voort kunnen zetten. Voor burgemeester en wethouders wordt de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding te verwijderen en derhalve geen nieuwvestiging van zwaardere of vergelijkbare bedrijven toe te staan.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bedrijven voorzien van een specifieke aanduiding.

<b>Bedrijf</b>	<b>Type bedrijf</b>
Rendac	Destructiebedrijf
Jansen (2 locaties)	Betonwarenfabriek (oost) - Afvalverwerkings- en/of recyclingsbedrijf (west)
Baetsen	Afvalverwerkings- en/of recyclingsbedrijf
Betonson	Betonwarenfabriek

#### **Lijst van toegelaten bedrijfstypen**

Als bijlage bij de regels is een lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen, de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is toelaatbaar door middel van ontheffing.

De Staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, detailhandel, en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

#### **Bedrijfs- en burgerwoningen**

De bestaande bedrijfs- en burgerwoningen in het plangebied worden positief bestemd. De realisering van nieuwe bedrijfswoningen wordt niet toegestaan.

#### **5.1.2 Zonering in het kader van de Wet geluidhinder**

Het bedrijventerrein Ekkersrijt is gedeeltelijk gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Voor de bedrijventerreinen zijn twee zoneringsbesluiten genomen. Een gedeelte van het bedrijventerrein is gedeeltelijk gedezoneerd. Hierdoor is ook de 50 dB(A)-contour gewijzigd. Deze zone, die moet worden vastgelegd in één of meerdere bestemmingsplannen, legt enerzijds beperkingen op aan de industrie (via bestemmingsplan en milieuvergunning) en anderzijds aan de bouw van nieuwe woningen in de zone rondom het industrieterrein. De geluidsbelasting afkomstig van alle bedrijven op het terrein mag buiten deze zone niet hoger zijn dan 50 dB(A).

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de uitgevoerde zoneringsonderzoeken en de daaruit voortkomende zonegrens en de grens van het gezoneerde bedrijventerrein.

## 5.2 Geluid

### 5.2.1 Industrielawaai

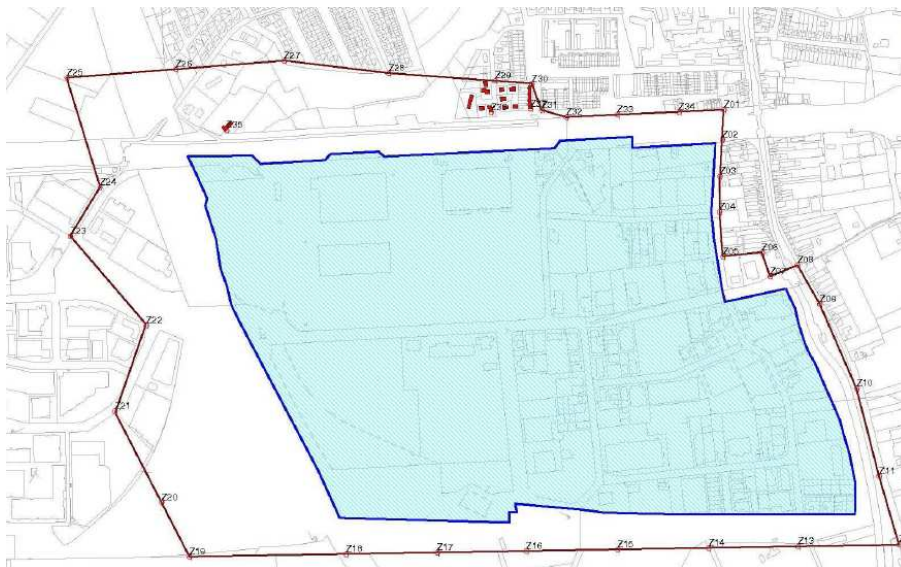
Door de Milieudienst van de Regio Eindhoven is een zoneringsonderzoek uitgevoerd voor industrieterrein Ekkersrijt. Er zijn twee afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd, één voor Ekkersrijt Oost (rapportage d.d. 25 maart 2008) en één voor Ekkersrijt Noordwest (rapportage d.d. 14 maart 2008). Ekkersrijt Oost is reeds een gezoneerd bedrijventerrein, dit in tegenstelling tot Ekkersrijt Noordwest. Beide onderzoeken zijn als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

#### Industrieterrein Ekkersrijt Oost

Bijna heel het gebied, waarvoor in voorliggend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming is toegekend, is momenteel een gezoneerd industrieterrein. Dit Industrieterrein Ekkersrijt/Heuvel te Son is een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Op 29 februari 1998 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant deze zone vastgesteld. De gemeente wil in voorliggend bestemmingsplan het gezoneerd bedrijventerrein beperken tot het gedeelte ten oosten van de verlengde Kennedylaan. Voor de bedrijven gelegen in de buurt van Rendac wil de gemeente een nieuw gezoneerd industrieterrein vaststellen (zie 'Zoneringsonderzoek Industrieterrein Ekkersrijt Noordwest').

Voor de nieuwe zone Ekkersrijt Oost is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vigerende zone voor het oostelijk deel van Ekkersrijt. Op basis van een inventarisatie van alle inrichtingen is de 50 dB(A) etmaalwaarde geluidcontour berekend. Het blijkt dat deze contour de nieuwe zonegrens fors overschrijdt. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de afgelopen jaren, zeker voor AMvB bedrijven geen adequate zonetoetsing is verricht. Berekend is welke reductie van de geluidemissie per inrichting, zonder de normale bedrijfsvoering te beperken, mogelijk is, een zogenaamde papieren sanering. Na berekening van de 50 dB(A) etmaalwaarde geluidcontour blijkt dat deze nergens de nieuwe zonegrens overschrijdt.

De nieuwe zonegrens komt grotendeels overeen met de vigerende zonegrens.



Overzicht gezoneerd bedrijventerrein en zonegrens

Binnen de grens van het gezoneerd terrein maar niet op het gezoneerd terrein zelf zijn een aantal woningen gelegen. Deze woningen ontvangen een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde van het gezoneerde industrieterrein. Voor deze woningen was en blijft een hogere waarde toegestaan.

In het onderzoek wordt het volgende geadviseerd:

- de grens van het gezoneerde terrein zoals die hierboven is afgebeeld op te nemen in het bestemmingsplan voor Ekkersrijt;
- de zonegrens zoals die staat aangegeven in het onderzoeksrapport op te nemen in het bestemmingsplan voor Ekkersrijt en alle andere bestemmingsplannen waarin hij is gelegen;
- voor de woningen, welke staan aangegeven in het onderzoek, een ontheffing te verlenen tot een grenswaarde van ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde;
- de inrichtingen die vermeld staan in het onderzoeksrapport te saneren;
- een zonebeheerplan vaststellen voor het gezoneerde industrieterrein Ekkersrijt Oost.

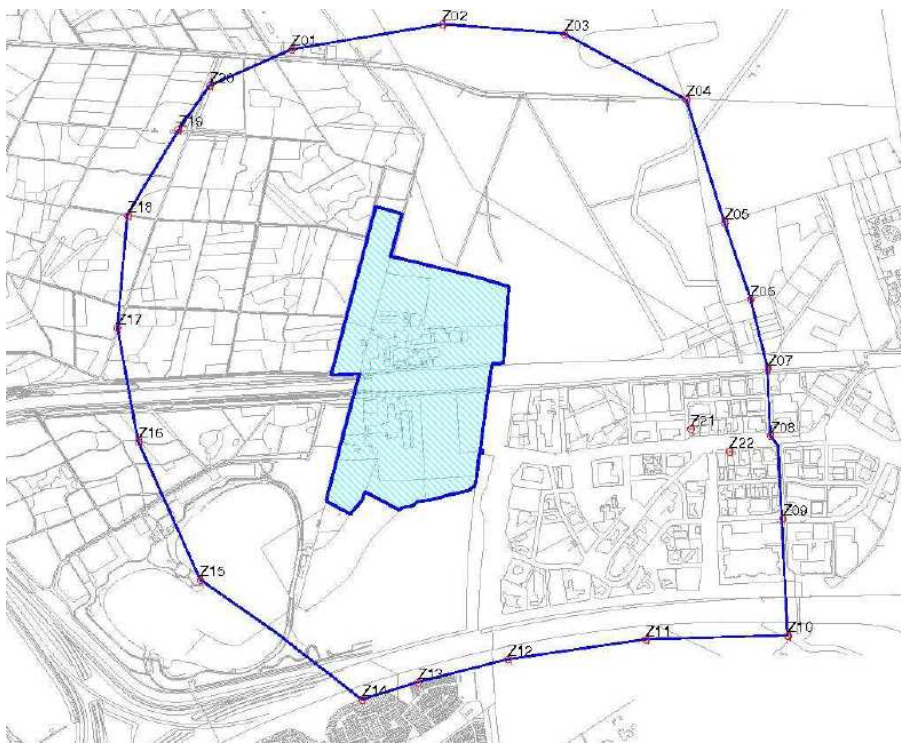
### **Industrieterrein Ekkersrijt Noordwest**

In het onderzoek is onderzocht op welke wijze het industrieterrein gezoneerd kan worden. Op dit industrieterrein zijn momenteel vier inrichtingen gelegen waarvan er één valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wmb. Voor deze inrichting bestaat een zone die echter nooit wettelijk is vastgelegd.

Voor de zonegrens is in principe uitgegaan van de momenteel vergunde geluidruimte plus de geluidruimte die zij in de toekomst denken nodig te hebben. De cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van de inrichtingen op het gezoneerd terrein mag conform de Wet geluidhinder niet meer bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde op de zonegrens. Wanneer woningen binnen de grens van het gezoneerde industrieterrein liggen maar wel binnen de 50 dB(A) zonegrens en de geluidbelasting is meer dan 50 dB(A) dan dient voor die woningen een ontheffing te worden aangevraagd voor een hogere maximaal toegestane waarde.

Door middel van een rasterberekening is voor de vergunde situatie met toekomstplannen van alle vier de inrichtingen de cumulatieve 50 dB(A) contour berekend. Op basis van deze contouren is een 50 dB(A) zonegrens bepaald. Met als uitgangspunt:

- De cumulatieve immissiewaarde op de zonegrens mag niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde en bij voorkeur iets minder zodat er geluidruimte overblijft voor wijzigingen of uitbreidingen in de toekomst.
- Binnen de zonegrens mogen bij voorkeur geen geluidgevoelige bestemmingen aanwezig zijn.
- De zonegrens mag geen gebouwen doorsnijden.
- De zonebewakingspunten dienen op een uit oogpunt van handhaving bereikbare plek te liggen.



Overzicht gezoneerd bedrijventerrein en zonegrens

De zonegrens, zoals hierboven weergegeven, wordt middels voorliggend bestemmingsplan gedeeltelijk vastgesteld. In de huidige vergunde situatie plus de toekomstplannen van de inrichtingen is er bij deze zone op sommige zonepunten nog enige geluidruimte aanwezig.

Geadviseerd wordt om deze zonegrens ook vast te stellen buiten het plangebied middels een herziening van alle bestemmingsplannen waarin hij is gelegen. De betreffende bestemmingsplannen zijn in de gemeente Son en Breugel, de gemeente Best en de gemeente Eindhoven gelegen.

Voor de woningen Ekkersrijt 7320 en 6036 te Son dient een ontheffing verleend te worden voor een maximaal toegestane geluidbelasting van 55 dB(A).

### 5.2.2 Verkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies worden toegelaten, is hiervoor géén akoestisch onderzoek vereist op grond van de Wet geluidhinder.

### 5.3 Bodem en grondwater

Door Tauw bv zijn in de maanden maart en april 2008 verkennende bodemonderzoeken verricht ter plaatse van drie kadastrale percelen op het bedrijventerrein Ekkersrijt (oostelijk deel). Het gaat hierbij om de volgende percelen.

- Kadastraal perceel met nummer 2471, sectie B, gemeente Son en Breugel (25.440 m<sup>2</sup>, in gebruik bij het transportbedrijf De Rooy).
- Kadastraal perceel met nummer 2059, sectie B, gemeente Son en Breugel (2.320 m<sup>2</sup>, in gebruik bij Jansen Betoncentrale).
- Kadastraal perceel met nummer 2729, sectie B, gemeente Son en Breugel (51.328 m<sup>2</sup>, open veld (akker) + aangrenzende bosstrook tussen de verlengde Kennedylaan en Ekkersrijt 1500/de Kievit)

Daarnaast zijn drie gronddepots in een driehoekige bossage tussen het open veld en de terreinen van De Rooy en Jansen Betoncentrale onderzocht (indicatieve uitkeuring).

Het doel van de verkennende bodemonderzoeken is het inzichtelijk maken van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. De resultaten van de verkennende bodemonderzoeken zijn hierna weergegeven.

Voorafgaand aan de veld- en analysewerkzaamheden van bovengenoemde onderzoeken is op 30 januari 2008 een terreininspectie verricht en is in de maand maart een historisch onderzoek uitgevoerd bij de gemeente Son en Breugel, de MDRE en de provincie Noord-Brabant.

De aanleiding voor de bodemonderzoeken is de herziening van het bestemmingsplan van het bedrijventerrein Ekkersrijt. Alvorens de kadastrale percelen de bestemming bedrijventerrein toebedeeld kunnen krijgen, dient inzichtelijk te zijn gemaakt wat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater is.

#### 5.3.1 Resultaten bodemonderzoek bij De Rooy

In zowel de grond als het grondwater overschrijden de concentraties aan verontreinigingen de T-waarde niet (wel enkele overschrijdingen van de streefwaarde). Op basis hiervan bestaat er geen belemmering om dit perceel een bedrijfsbestemming toe te kennen.

#### 5.3.2 Resultaten bodemonderzoek zijterrein bij Jansen Betoncentrale

In zowel de grond als het grondwater overschrijden de concentraties aan verontreinigingen de T-waarde niet (wel enkele overschrijdingen van de streefwaarde). Zowel op het maaiveld als in de gegraven gaten tot 0,5 m–mv is geen asbest aangetroffen. Op basis hiervan bestaat er geen belemmering om dit perceel te bestemmen als bedrijventerrein.

### 5.3.3 Resultaten open veld (akker) en aangrenzende bosstrook

In zowel de boven- als ondergrond van het open veld en de aangrenzende bosstroken ten zuiden en ten oosten van het open veld zijn geen van de geanalyseerde stoffen waargenomen in verhoogde gehalten (< S-waarde).

In het grondwater overschrijden de concentraties van enkele stoffen wel de streefwaarde, maar niet de T-waarde. Op basis hiervan bestaat er ons inziens geen belemmering om dit perceel te bestemmen als bedrijventerrein.

### 5.3.4 Indicatieve uitkeuring gronddepots

In een bosschage tussen het open veld en de terreinen van De Rooy en Jansen Betoncentrale blijken zich drie sterk begroeide gronddepots te bevinden (herkomst onbekend, ouderdom circa 5-10 jaar). Op basis van een indicatieve uitkeuring (niet conform het VKB-protocol 1001) blijkt per partij het volgende.

#### Partij 1 (MA, fijn zand, matig siltig, spoortjes puin)

Uit de analyseresultaten blijkt dat geen van de geanalyseerde stoffen de samenstellingswaarde voor schone grond overschrijden. De partij is als schone grond toepasbaar.

#### Partij 2 (MB, fijn zand, matig siltig, spoortjes puin)

Uit de analyseresultaten blijkt dat het gehalte aan PAK's de samenstellingswaarde van schone grond overschrijdt. Het gehalte aan minerale olie (koolwaterstoffractie C10-C40) overschrijdt de tussenwaarde. De partij is als Categorie 1 grond toepasbaar.

#### Partij 3 (MC, fijn zand, matig siltig, matig puin, zwak grindig)

Uit de analyseresultaten blijkt dat het gehalte aan minerale olie (510 mg/kg d.s. aan de koolwaterstoffractie C10-C40) de samenstellingswaarde voor niet schone grond overschrijdt. De partij is als niet toepasbare grond geclassificeerd.

## 5.4 Water

Door Tauw bv is in mei 2008 een watertoets opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen zijn in de watertoets opgenomen.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij een waterhuishoudkundig relevant ruimtelijk plan. De meerwaarde van de watertoets is dat vroegtijdige en systematische aandacht wordt besteed aan wateraspecten bij het bestemmingsplan en toekomstige functiewijzigingen.

De watertoets heeft betrekking op de herziening van het bestemmingsplan Ekkersrijt. Binnen het plangebied dienen nieuwe ontwikkelingen te worden getoetst aan de uitgangspunten uit deze watertoets.

#### 5.4.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt zuidwestelijk van de kern Son en ten noorden van de A58. De noordelijk grens van het plangebied is het Wilhelminakanaal. Het plangebied wordt doorkruist door de A50, waardoor het bedrijventerrein wordt opgedeeld in een oostelijk en westelijk deel van Ekkersrijt. In totaal zijn vijf gebieden te onderscheiden.

De bodemopbouw bestaat hoofdzakelijk uit leemhoudend fijn zand. De infiltratiecapaciteit van de bodem varieert van 0,2 meter tot 2,3 meter per dag. Over het algemeen is de infiltratiecapaciteit in het noordelijk deel van Ekkersrijt-West goed. Het zuidelijk deel wordt verstoord door leem, waardoor de infiltratiecapaciteit slecht is. In Ekkersrijt-Oost is de infiltratiecapaciteit matig.

In Ekkersrijt-West bevindt de GHG zich rond 1,0 m-mv. In Ekkersrijt-Oost bevindt de GHG zich op minder dan 0,6 m-mv.

#### 5.4.2 Uitgangspunten waterbeheerder en gemeente

Gemeente en waterschap hanteren voor ruimtelijke ontwikkelingen basisrichtlijnen. Deze ontwikkelingen dienen hieraan getoetst te worden:

- voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater;
- het voorkomen van water- en bodemverontreiniging;
- acceptabele peilstijging van het oppervlaktewater;
- het voorkomen van grond- en wateroverlast;
- inrichting en beheer van watergangen en oevers.

In het kader van de watertoets is een startoverleg gevoerd met de gemeente Son en Breugel en Waterschap De Dommel.

#### 5.4.3 Toekomstige situatie

De aanwezige voorzieningen voor het vuil-, hemel- en oppervlaktewater zijn in de jaren '70 ontworpen en kunnen niet meer getoetst worden aan de vigerende basisrichtlijnen. Het ontwerp van destijds is gebaseerd op heel andere ontwerpgrondslagen.

Wel wordt in de toekomstige situatie aangegeven in hoeverre nieuwe ontwikkelingen van invloed zijn of hiervoor andere uitgangspunten gelden.

#### Grondwater

Met uitzondering van het zuidwestelijk deel van Ekkersrijt-Oost, zijn er ten aanzien van de ontwateringsdiepte geen aanvullende eisen. In het zuidwestelijk deel van Ekkersrijt-Oost dient kruipruimteloos gebouwd te worden of is ophoging van het terrein wenselijk.

#### Droogweerafvoer

Droogweerafvoer wordt zonder problemen afgevoerd. Hiervoor is voldoende infrastructuur aanwezig in de vorm van vuilwaterstelsels. Nieuwe lozingen leveren geen problemen op, zolang dit geen grotere lozingen zijn met afvoer van meer dan 1,0 l/s per hectare bruto bedrijventerrein.

## **Regenwater**

De huidige gescheiden stelsels van zowel Ekkersrijt-Oost en als –West zijn gedeeltelijk uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel. Niet alle regenwateruitlaten zijn voorzien van een overstortmuur. De gescheiden stelsels functioneren daarom deels of niet als verbeterd gescheiden stelsels.

Het regenwaterstelsel van Ekkersrijt-Oost wordt aangepast tot een gescheiden stelsel. In de huidige situatie wordt op diverse plaatsen water op straat berekend. Door het ombouwen naar een gescheiden stelsel wordt water op straat verminderd. Het rechtstreeks aansluiten van nieuwe verharding op het regenwaterstelsel heeft een negatief effect op het hydraulisch functioneren en leidt tot een verhoogde kans op water op straat of overlast.

De huidige afvoercapaciteit van het regenwaterstelsel van Ekkersrijt-West voldoet net niet aan de normen voor de afvoercapaciteit. Dit wordt echter niet als overlast ervaren. Alhoewel er nauwelijks knelpunten aanwezig zijn, heeft rechtstreeks aansluiten van nieuwe verharding niet de voorkeur.

Voor beide gebieden worden de uitgangspunten van het waterschap gehanteerd, waarbij een maatgevende bui T=10 geborgen moet worden geborgen binnen het plangebied met een afvoernorm van 1,67 l/s/ha. Hierbij mag een overloop naar het regenwaterstelsel worden gerealiseerd.

## **Oppervlaktewater**

Rondom en in het plangebied liggen diverse oppervlaktewateren. Het regenwater wordt in beide deelgebieden opgevangen via singelstructuren en afgevoerd naar de Dommel. De berging in de Singelstructuur van Ekkersrijt-Oost is onvoldoende, maar levert geen problemen op. In Ekkersrijt-West is wel voldoende berging aanwezig.

Aanpassingen aan het oppervlaktewatersysteem zijn momenteel niet aan de orde. Bij eventuele aanpassingen wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met natuurvriendelijke oevers en onderhoudsstroken.

## **5.5 Kabels, leidingen en straalpaden**

### **5.5.1 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied is een aantal kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Het betreffen een hoofdgasleiding, een brandstofleiding en een hoogspanningstracé. Deze leidingen zijn, inclusief de bijbehorende veiligheidszone opgenomen op de verbeelding en in de regels. Binnen deze zone is geen bebouwing mogelijk, of in beperkte mate.

### 5.5.2 Straalpaden

Sinds maart 2000 is het verbodingsnetwerk van de Koninklijke Luchtmacht definitief buiten werking gesteld. De voorheen aanwezige straalpaden over het plangebied zijn daarmee vervallen.

## 5.6 Externe veiligheid

Door de Milieudienst van de Regio Eindhoven is een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten voor het plangebied. De onderzoeksrapportage (d.d. 27 februari 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In het beschouwde gebied bevinden zich risicobronnen door productie, opslag, gebruik en transport van gevaarlijke stoffen.

De bronnen zijn te onderscheiden in inrichtingen met en transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

De volgende risicovolle inrichting komen voor in het plangebied:

- Distributiecentrum Van den Anker BV, Ekkersrijt 7604;
- Decor Handelsmaatschappij, Ekkersrijt 1411;
- lpg-tankstation Schimmel, Eindhovenseweg 23;
- lpg-tankstation Schimmel, Eindhovenseweg 4;
- lpg-tankstation Van den Hurk, Ekkersrijt 3012;
- Conlac, Ekkersrijt 1301.

Met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen zijn onderstaande aspecten van belang.

- vervoer over de weg;
- vervoer over het water;
- aanwezigheid van buisleidingen.

### 5.6.1 Conclusies

De doeleindenomschrijving in de vigerende bestemmingsplannen maakt menging van risicovolle activiteiten en bedrijven met een hoog aantal aanwezigen en/of bezoekers mogelijk. Deze menging is met de verrichte herzieningen en met de verleende vrijstellingen in de afgelopen 20 jaar opgetreden.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is de aanwezigheid van groepen personen in de buurt van gevaarlijke stoffen onwenselijk.

Als gevolg van nieuwe en aangescherpte wetgeving is er op dit moment geen sprake van een knelpunt. Er zijn wel latente knelpunten aanwezig omdat de realisatie van kwetsbare objecten die niet voldoen aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico zonder aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk is.

### 5.6.2 Aanbevelingen

De saneringssituatie rond lpg-tankstations dient te worden opgeheven door het beperken van de doorzet lpg. Rond lpg-tankstation De Schimmel aan de Eindhovenseweg 23 dient het bestemmingsplan bovendien geen nieuwe functies toe te laten ('conserve-rend' te zijn). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit gebied in een conserverende regeling.

Het is belangrijk dat in het op te stellen bestemmingsplan een ruimtelijke scheiding wordt aangebracht in het gebruik van de grond voor risicobedrijven en voor arbeidsintensieve en publieksaantrekkende bedrijven.

Dit kan door in de doeleindenomschrijving ofwel kwetsbare objecten ofwel risicobedrijven expliciet uit te sluiten. Teneinde de opgetreden menging van functies in de toekomst terug te draaien kan in wijzigingsbevoegdheden de kaders worden aangegeven voor gewijzigd gebruik.

In voorliggend bestemmingsplan is nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen niet direct toegestaan. De specifieke aanduiding behorende bij een huidige risicovolle inrichting kan door burgemeester en wethouders worden verwijderd van de verbeelding. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een nieuwe risicovolle inrichting. Hieraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

Op het deel van het bedrijventerrein dat binnen het invloedsgebied van een risicobron valt, dient aandacht besteed te worden aan de beheersbaarheid van een incident en aan de zelfredzaamheid van aanwezigen. Zodra het bestemmingsplan in de ontwerp-fase is beland moet hierover advies worden aangevraagd bij de Veiligheidsregio Zuidoost Brabant.

### 5.7 Luchtkwaliteit

Door de Milieudienst van de Regio Eindhoven is een onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. De onderzoeksrapportage (d.d. mei 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In de vigerende bestemmingsplannen is het gebruik van de percelen in algemene zin beschreven als bedrijfsdoeleinden ten dienste van (grootschalige) industriële en ambachtelijke activiteiten in de categorieën 1 tot en met 4, met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Per deelgebied zijn hierin verschillen aangebracht ten aanzien van bebouwingspercentage en hoogte van de gebouwen. Bedrijfswoningen zijn toegestaan. In het oorspronkelijke bestemmingsplan en in herzieningen daarvan zijn de doeleinden van delen van het bestemmingplan aangepast om detailhandel en kantoren mogelijk te maken.

De combinatie van bestemd gebruik en toegestane bebouwingsoppervlakte kan leiden tot grote populatiedichtheden, oplopend tot 400 personen per hectare. Het karakter van het industrieterrein is in de loop der jaren veranderd naar dienstverlenende bedrijvigheid, detailhandel, groothandel en woonboulevard. Behalve de arbeidsintensieve aard van de bedrijven heeft het industrieterrein daarmee een sterk publiekaantrekende (en daarmee verkeersaantrekkende) werking gekregen.

Er is een aantal initiatieven in de particuliere sector waarvoor in het nieuwe bestemmingsplan ruimte moet worden geboden. Het betreft zowel uitbreiding van gevestigde bedrijven als nieuwbouw van kantoren en facilitaire bedrijven. De ontwikkelingen gaan gepaard met een verdere toename van het aantal aanwezigen en verkeersbewegingen in het plangebied. Dit heeft gevolgen voor de luchtkwaliteit, welke in dit rapport nader zullen worden uitgewerkt. Op dit moment zijn geen plannen bekend voor intensivering van industriële activiteiten.

Op landelijk niveau leveren fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens de Wet luchtkwaliteit, voldoen normaliter aan de Wet luchtkwaliteit.

Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen in de omgeving van het bestemmingsplan. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan aanzienlijke toename van de verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben, bestaat zowel voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) als stikstofdioxide ( $NO_2$ ) het risico van overschrijding van de grenswaarden uit de 'Wet luchtkwaliteit'. Daarom worden in dit onderzoek de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de stoffen fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) onderzocht.

De grenswaarden voor  $NO_2$  zijn: maximaal  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor de jaargemiddelde concentratie en maximaal  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor de uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze waarde maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Als grenswaarde voor  $PM_{10}$  geldt  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor de jaargemiddelde concentratie en  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor de vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijfendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

De gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit zijn berekend met het rekenprogramma GeoSTACKS V1.13. Dit rekenmodel gebruikt hetzelfde rekenhart als het rekenprogramma STACKS+ welke geschikt is om verspreidingsberekeningen (ten behoeve van de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit bij wegen) uit te voeren volgens het Nieuw Nationaal Model (NNM).

Uit de berekening blijkt dat overal op en buiten de grens van het bedrijventerrein Ekkersrijt voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> voor alle toetsjaren (2010, 2015 en 2020) de concentratie minder dan de grenswaarden bedraagt:

- de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> bedraagt op bovengenoemde plaatsen in alle toetsjaren (2010, 2015 en 2020) minder dan 40 µg/m<sup>3</sup>;
- de maximaal toegestane uurgemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> (200 µg/m<sup>3</sup>) wordt minder dan 18 maal per kalenderjaar overschreden;
- de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> bedraagt op bovengenoemde plaatsen in alle toetsjaren (2010, 2015 en 2020) minder dan 40 µg/m<sup>3</sup>;
- de maximaal toegestane uurgemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> (50 µg/m<sup>3</sup>) wordt minder dan 35 maal per kalenderjaar overschreden.

**Met opmaak:**  
opsommingstekens en  
nummering

De resultaten van de berekeningen zijn getoetst aan de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer gestelde grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Uit de resultaten blijkt dat de toename van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ten gevolge van de activiteiten in het voorliggende bestemmingsplan (huidige bedrijvigheid plus toekomstige ontwikkelingen) de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en het maximaal toegestane aantal overschrijdingsdagen voor zowel NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> nu en in de toekomst (toetsjaren 2010, 2015 en 2020) niet overschrijden. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> op gevoelige objecten op het bedrijventerrein zelf en in de omgeving van het bedrijventerrein niet zullen worden overschreden. De Wet luchtkwaliteit staat daarom de vergunningverlening niet in de weg.

## 5.8 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid stelt voorwaarden aan de afstand tussen gebouwen op een bedrijventerrein. Wat betreft brandgevaar voor de omgeving kan gezegd worden dat hiermee bij de indeling in hindercategorieën en de daarbij horende minimale afstanden tot andere functies ('Bedrijven en milieuzonering') onder meer rekening is gehouden.

In geval van calamiteiten is het van groot belang dat de bereikbaarheid en de ontsluiting op het bedrijventerrein goed zijn. Hiervoor wordt gezorgd door op het niveau van de individuele bebouwing de randvoorwaarde op te nemen dat gebouwen aan één zijde op 3 m uit de perceelsgrens liggen, zodat ruimte overblijft die de brandweer in noodgevalen een benaderingsmogelijkheid geeft.

Hierbij wordt aangesloten op de landelijke richtlijn 'de omgeving van een brandveilig gebouw'. In deze richtlijn zijn duidelijke criteria opgenomen over de weginrichting en het bereiken van afzonderlijke objecten. Tevens dienen er 2 ontsluitingsroutes aanwezig te zijn.

De onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen is niet alleen van belang voor een slagvaardig repressief brandweeroptreden maar heeft, afhankelijk van de gebouwfuncties, ook te maken met de beperking van het gevaar van branduitbreiding doordat bijvoorbeeld lichtopeningen tegen elkaar liggen.

## 5.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dit kader is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (Croonen Adviseurs, september 2006).

Uit het onderzoek blijkt dat aanwezige natuurwaarden met name gekoppeld zijn aan de aanwezige groen- en waterstructuur en in mindere mate aan aanwezige bebouwing. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om algemene soorten, die geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het terrein. Strikt beschermde soorten zijn beperkt te verwachten, met name de soortgroepen vogels en vleermuizen vormen echter wel een belangrijk aandachtspunt.

### Vleermuizen

In de regio komt een groot aantal vleermuissoorten voor waarvan enkele soorten, met name watervleermuis, laatvlieger en gewone dwergvleermuis, ook in en nabij het plangebied zijn aangetroffen.

Het Wilhelminakanaal is van belang als trekroute en foerageergebied voor watervleermuizen. Verder zijn ondermeer langs de A50 gewone dwergvleermuizen en laatvliegers aangetroffen. Verwacht mag worden dat deze laatste twee relatief algemene soorten in het hele plangebied foeragerend voorkomen, met name langs lijnvormige groenstructuren en bebouwingsstructuren. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen, maar de incidentele (tijdelijke) aanwezigheid van vleermuizen in bebouwing en oudere bomen valt in het algemeen niet uit te sluiten.

Van de overige zoogdieren zijn uitsluitend algemene soorten bekend of te verwachten.

### Vogels

Door het karakter van het gebied zijn vooral veel algemene (broed)vogels te verwachten. Van de minder algemene soorten is de alleen de groene specht nabij het plangebied aangetroffen, ten zuiden van de A58. Mogelijk komt deze ook foeragerend in het plangebied voor.

### 5.9.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het bestemmingsplan worden ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein mogelijk gemaakt die ook consequenties kunnen hebben voor aanwezige beschermde planten en dieren. De verschillende typen ontwikkelingen betreffen:

### **Directe ontwikkelingen**

Het bestemmingsplan maakt, veelal ter plaatse van de reeds intensief in gebruik zijnde terreinen, de uitbreiding en vestiging van bedrijvigheid en kantoren direct mogelijk, veelal in de vorm van clusters die worden gescheiden door bestaande wegen en water-/groenstroken.

In overeenstemming met het Masterplan is ook de ontwikkeling van de gronden langs de A50 en het toekomstig tracé van de verbindingsweg tussen de A50/A58 en de N279 in het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt. Dit betreft in een aantal gevallen ook bestaande groenstroken waarin ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Een concrete invulling van deze ontwikkelingen is vooralsnog niet bekend waardoor de toetsing in het kader van de Flora- en faunawet een algemeen karakter heeft.

### **Wijzigingsbevoegdheden**

Een deel van de ontwikkelingsmogelijkheden, zoals de vestiging van een lokaal overslagcentrum, zijn in het bestemmingsplan opgenomen d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft ook betrekking op de groenstrook in het noordwesten van het plangebied. De concrete invulling hiervan zal pas bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid nader worden uitgewerkt. Een concrete toets van deze ontwikkelingen is daarom vooralsnog niet aan de orde.

### **Grootschalige ontwikkelingen**

In het Masterplan aangegeven ontwikkelingen zoals de realisatie van een laad- en loszone langs het Wilhelminakanaal en een uitbreiding van de meubelboulevard zijn naar verwachting op overzienbare termijn niet aan de orde en zijn daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Groene uitloopgebieden**

Het gebied met de visvijver Ekkerswijer (ten westen van Ekkersrijt) is gelegen binnen de grenzen van het plangebied. Dit gebied krijgt een recreatiebestemming en een bosbestemming. De ecologische verbindingzone is specifiek aangeduid als gebied met ecologische waarde. Ook de bosbestemming biedt voldoende beschermingsmogelijkheden voor de aanwezige natuurwaarden. In dit gebied zijn derhalve geen effecten op beschermde flora en fauna aan de orde. Ook zijn hier geen ontwikkelingen voorzien.

## **5.9.2 Consequenties voor het bestemmingsplan**

Op de aanwezige algemene beschermde soorten, waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van de Flora- en faunawet, zullen de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geen wezenlijke effecten hebben. Wel geldt voor de uitvoering een algemene zorgplicht.

Voor strikt beschermde soortgroepen als vogels en vleermuizen geldt dat ingrepen in de bebouwings- en beplantingsstructuur incidenteel ten koste kunnen gaan van broeden en verblijfplaatsen. Omdat het hier vooral om algemene soorten gaat zal dit naar verwachting geen effect hebben op de duurzame instandhouding van deze soorten in dit gebied. Desalniettemin dient in het uitvoeringstraject rekening te worden gehouden met deze soortgroepen. Vooruitlopend op kap- en sloopwerkzaamheden zal in het algemeen een controle dienen plaats te vinden op de aanwezigheid van broedende vogels en vleermuiskolonies. Zonodig dient de planning van werkzaamheden te worden aangepast en dienen mitigerende maatregelen te worden toegepast. In het verkennend natuuronderzoek zijn hiervoor handreikingen beschreven. Verwacht mag worden dat op deze wijze een ontheffingsplicht Flora- en faunawet kan worden voorkomen en dat geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde zijn.

## **5.10 Archeologie**

### **5.10.1 Archeologiebeleid**

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, projectbesluiten en ontheffingen 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.

### **5.10.2 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 bouw-, aanleg- en sloopvergunningen, 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. In onderstaande matrix zijn de door de gemeente Son en Breugel gehanteerde ondergrenzen weergegeven.

Ondergrenzen Son en Breugel op te leggen bij bodemverstoring per vergunning:

VERGUNNINGSTYP	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED				
	archeologisch waardevol gebied A	Archeologisch waardevol gebied B	Onderzoeksgebied A	Onderzoeksgebied B	Gebied met lage verwachting
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m <sup>2</sup>	Diepte >50 cm en oppervlakte > 100 m <sup>2</sup>	Diepte >50 cm en oppervlakte > 250m <sup>2</sup>	Diepte > 50 cm en oppervlakte > 1000m <sup>2</sup>	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m <sup>2</sup>	Diepte >50 cm en oppervlakte > 100 m <sup>2</sup>	Diepte >50 cm en oppervlakte > 250m <sup>2</sup>	Diepte > 50cm en oppervlakte > 1000 m <sup>2</sup>	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding
Sloopvergunning	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m <sup>2</sup>	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>100m <sup>2</sup>	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m <sup>2</sup>	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50m en opp.>1000m <sup>2</sup>	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Projectbesluit	Diepte > 30cm en oppervlakte >50 m <sup>2</sup>	Diepte > 50cm en oppervlakte >100 m <sup>2</sup>	Diepte > 50cm en oppervlakte >250 m <sup>2</sup>	Diepte >50cm en oppervlakte >1000 m <sup>2</sup>	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Ontheffingen	Diepte > 30cm en oppervlakte >50 m <sup>2</sup>	Diepte > 50cm en oppervlakte >100 m <sup>2</sup>	Diepte > 50cm en oppervlakte >250 m <sup>2</sup>	Diepte >50cm en oppervlakte >1000 m <sup>2</sup>	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding
Soorten gebieden	historische kern Son en historische kern Breugel	AMK-terreinen	Hoge archeologische verwachting	middelhoge archeologische verwachting	lage verwachting



Uitsnede archeologische beleidskaart

- Waarde - Archeologie 1 (Archeologisch waardevol gebied A): 50 m<sup>2</sup>
- Waarde - Archeologie 2 (Archeologisch waardevol gebied B): 100 m<sup>2</sup>
- Waarde - Archeologie 3 (Archeologisch onderzoeksgebied A): 250 m<sup>2</sup>
- Waarde - Archeologie 4 (Archeologisch onderzoeksgebied B): 1000 m<sup>2</sup>
- Gebied met lage verwachting
- Gebied zonder verwachting (afgraving)

Blijkens de archeologische beleidskaart van de gemeente Son en Breugel komen in het plangebied gronden voor met verschillende waarden, te weten;

- Waarde- Archeologie 2; De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 100 m<sup>2</sup> met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen, die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksverplichting.
- Waarde- Archeologie 3; De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 250 m<sup>2</sup> met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.
- Waarde- Archeologie 4; De onderzoeksgrens voor deze categorie is vastgesteld op 1.000 m<sup>2</sup> met een maximale verstoringsdiepte van 40 cm. Voor bodemversturende ingrepen die deze grens overschrijden, geldt een onderzoeksplicht.
- Gebied met lage verwachting; In deze gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.
- Gebied zonder verwachting In deze gebieden gelden in de gemeente Son en Breugel geen archeologische voorschriften. Wel geldt een meldingsplicht voor toevalsvondsten.

Het voorliggende bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen. Wanneer in de toekomst graaf- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling plaatst vinden dient rekening gehouden te worden met het archeologiebeleid van de gemeente Son en Breugel.



## 6 Financieel-economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. Binnen het plangebied is nog een aantal ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig, die al bestonden op basis van het oude bestemmingsplan voor het plangebied. De financiële consequenties hiervan zijn ingebed in de financiële huishouding van Industrieschap Ekkersrijt op basis van de vroegere plannen voor Ekkersrijt. Verder heeft dit bestemmingsplan geen financiële consequenties. Een exploitatieplan hoeft derhalve niet te worden vastgesteld, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.



# 7 Het bestemmingsplan

## 7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is deels een beheerbestemmingsplan met een conserverend karakter en daarnaast worden enkele direct en indirect ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie 24 december 2008). De hiervoor genoemde wetgeving en de SVBP 2008 zijn doorvertaald naar het 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen Son en Breugel (februari 2008)'. Dit handboek heeft tot doel standaarden en afspraken vast te leggen ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplannen in analoge (papier) en digitale vorm. Deze gelden als werkafspraken voor de gemeente intern of voor externe opdrachtnemers.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening wordt niet langer gesproken over voorschriften maar over planregels, vrijstellingen worden ontheffingen genoemd.

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

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende bestemmingsplan.

## 7.2 Opzet van de planregels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

### 7.2.1 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.

### 7.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend. In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

### 7.2.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- 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 gebiedsaanduidingen;
- algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden;
- 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. Tot slot is een voorrangregeling opgenomen.

### 7.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

## 7.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

### 7.3.1 Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg. Verder is op deze gronden ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

### **7.3.2 Bedrijventerrein - 1**

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor geluidzoneringsplichtige bedrijven die zijn genoemd in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Ter illustratie: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2 en 3.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

Bedrijven onder milieucategorie 1 zijn in het kader van zuinig ruimtegebruik bewust in deze bestemmingen niet mogelijk gemaakt, aangezien deze bedrijven qua hinder op de omgeving ook goed in een woonomgeving passen.

Verder is onder andere productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling binnen deze bestemmingen toegestaan en mogen de gronden ook worden ingericht met parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Ook is verkoop voor motorbrandstoffen exclusief lpg toegelaten, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geven deze bestemmingen bouwregels.

### **7.3.3 Bedrijventerrein - 2**

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

Bedrijven onder milieucategorie 1 zijn in het kader van zuinig ruimtegebruik bewust in deze bestemmingen niet mogelijk gemaakt, aangezien deze bedrijven qua hinder op de omgeving ook goed in een woonomgeving passen.

Verder is onder andere productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling binnen deze bestemmingen toegestaan en mogen de gronden ook worden ingericht met parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en paden, groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geven deze bestemmingen bouwregels.

#### **7.3.4 Bedrijventerrein - 3**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor ontwikkelings- en researchbedrijven en daaraan gerelateerde bedrijven met bedrijfsactiviteiten in de categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn de gronden bestemd voor onzelfstandige kantoren met daarbij behorende tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (ontsluitings)wegen en paden.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

#### **7.3.5 Bos**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, paden, wegen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

Voor de bescherming van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos en de bosgroeiplaats is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

#### **7.3.6 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 uiteraard ook toegestaan. Horeca als ondergeschikte functie is toegestaan en tevens, als zelfstandige functie, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.

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 gebouwen op minimaal 5 meter van de naar de weg gekeerde perceelgrens dienen te worden gebouwd, met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

### 7.3.7 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, straatmeubilair en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op de gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

### 7.3.8 Recreatie

De gronden binnen deze bestemming betreffen een bestaand recreatiegebied en zijn bestemd voor extensieve dagrecreatie. Verder zijn de gronden bestemd voor voorzieningen voor langzaam verkeer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen een beperkt aantal kleine gebouwen ten behoeve van dagrecreatie worden gebouwd. Ook mogen er een beperkt aantal schuilgelegenheden in de vorm van overkappingen worden gebouwd.

Binnen de bestemming zijn hiervoor specifieke bouwregels voor opgenomen. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwregels.

### 7.3.9 Tuin

Binnen deze bestemming is ruimte voor tuinen, erven en verhardingen, inritten ten behoeve van parkeren, onoverdekte zwembaden, bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Voor het overige mogen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden gebouwd voorover deze zijn verbonden met het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming. Voor deze bouwwerken, maar ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

### 7.3.10 Verkeer - 1

Binnen deze bestemming is ruimte onder andere voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op de gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

### **7.3.11 Verkeer - 2**

Binnen deze bestemming is ruimte voor met name voorzieningen voor nationale en regionale verbindingen Rijkswegen A50 en A58, maar ook voor de aanleg van aansluitende en kruisende lokale wegen, parallelwegen, langzaam verkeersverbindingen en hiermee verband houdende waterstaatkundige en verkeerskundige werken. De gronden binnen deze bestemming zijn tevens bestemd voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen op de gronden binnen deze bestemming worden gebouwd. Voor deze bouwwerken zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

### **7.3.12 Water - 1**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor vaarwater, aanlegplaatsen voor schepen, laad en losvoorzieningen voor schepen, en daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug' en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

### **7.3.13 Water - 2**

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen. Verder zijn de daarbij behorende groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

### **7.3.14 Wonen**

De gronden binnen deze bestemming zijn met name bestemd voor wonen, met daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan, waarvoor in de gebruiksregels specifieke bepalingen zijn opgenomen.

Het hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden. Verder zijn de maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling ook op de verbeelding aangegeven.

Binnen en buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Binnen de bestemming zijn voor alle bouwwerken bouwregels opgenomen.

#### **7.3.15 Leiding**

Binnen het plangebied zijn een ondergrondse gastransportleiding, een ondergrondse brandstofleiding (NAVO) en een bovengronds tracé aanwezig. Voor de gronden waar deze leidingen liggen is een dubbelbestemming opgenomen. Naast de overige voorgaande aan de gronden toegekende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de aangegeven leidingen. Op de als 'Leiding' aangegeven gronden mag in beginsel alleen bebouwing ten behoeve van de leidingen worden opgericht. Via ontheffing mogen ook gebouwen ten behoeve van de overige aan de gronden toegekende bestemmingen worden opgericht, mits de veilige ligging en continuïteit van de leidingen wordt gewaarborgd.

In de planregels is een aanlegvergunningstel opgenomen ter waarborging van het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening.

#### **7.3.16 Waarde - Archeologie - 2**

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een vastgestelde hoge archeologische waarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 100 m<sup>2</sup>.

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

#### **7.3.17 Waarde - Archeologie - 3**

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 250 m<sup>2</sup>.

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

#### **7.3.18 Waarde - Archeologie - 4**

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde. De oppervlakenorm waaronder archeologisch onderzoek niet is vereist wordt bepaald door de ondergrens van 1.000 m<sup>2</sup>.

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

### **7.3.19 Waarde - Ecologie**

De gronden binnen deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische en biotische kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

In de planregels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor de in de planregels met name genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

## 8 Procedures

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ekkersrijt' zal conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast zal het voorontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage worden gelegd.

Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.



## 9 Bronnen

### 9.1 Boeken en rapporten

- 2004, *ANWB Topografische atlas*
- Grontmij, *Masterplan Bedrijventerrein Ekkersrijt*
- Sdu Uitgevers bv, 2004, *VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

### 9.2 Websites

- *Microsoft Virtual Earth*, april 2009, [maps.live.nl](http://maps.live.nl)