

Bestemmingsplan 'Bedrijven- terrein Eeneind West 2015'

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Vastgesteld (d.d. 31 maart 2016)



Bestemmingsplan 'Bedrijven- terrein Eeneind West 2015'

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Ontwerp

Rapportnummer:

Datum: 27 november 2015

Contactpersoon gemeente D. Senders
Nuenen:

Concept:

Ontwerp:

Vaststelling:



Inhoudsopgave

pagina

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	6
1.3	Doel	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	Plangebied	9
2.2	Omgeving plangebied	10
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid en Europese richtlijnen	11
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.5	Conclusies	27
4.	PLANBESCHRIJVING	28
4.1	Ruimtelijke opzet	28
4.1.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten bestemmingsplan	29
4.1.2	Verkeer en parkeren	39
4.2	Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	43
4.3	Marktonderzoek	45
5.	ONDERZOEKEN	48
5.1	Toetsing Besluit m.e.r.	48
5.2	Bodem	49
5.3	Waterparagraaf	51
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	54
5.5	Geluid	55
5.6	Milieuzonering	58
5.7	Externe veiligheid	63
5.8	Explosieven	70
5.9	Luchtkwaliteit	70
5.10	Flora en fauna en natuurwaarden	72
5.11	Kabels en leidingen	78

6.	JURIDISCHE PLANOPZET	79
6.1	Planstukken	79
6.2	Verbeelding	79
6.3	Regels	79
6.3.1	Inleidende regels	80
6.3.2	Bestemmingsregels	80
6.3.3	Algemene regels	81
6.3.4	Overgangs- en slotregels	82
 7.	 UITVOERBAARHEID	 83
7.1	Economische uitvoerbaarheid	83
7.2	Handhaving	83
 8.	 PROCEDURE	 85
8.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	85
8.2	Zienswijzenprocedure	85

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verslagmemo's overleg provincie en waterschap

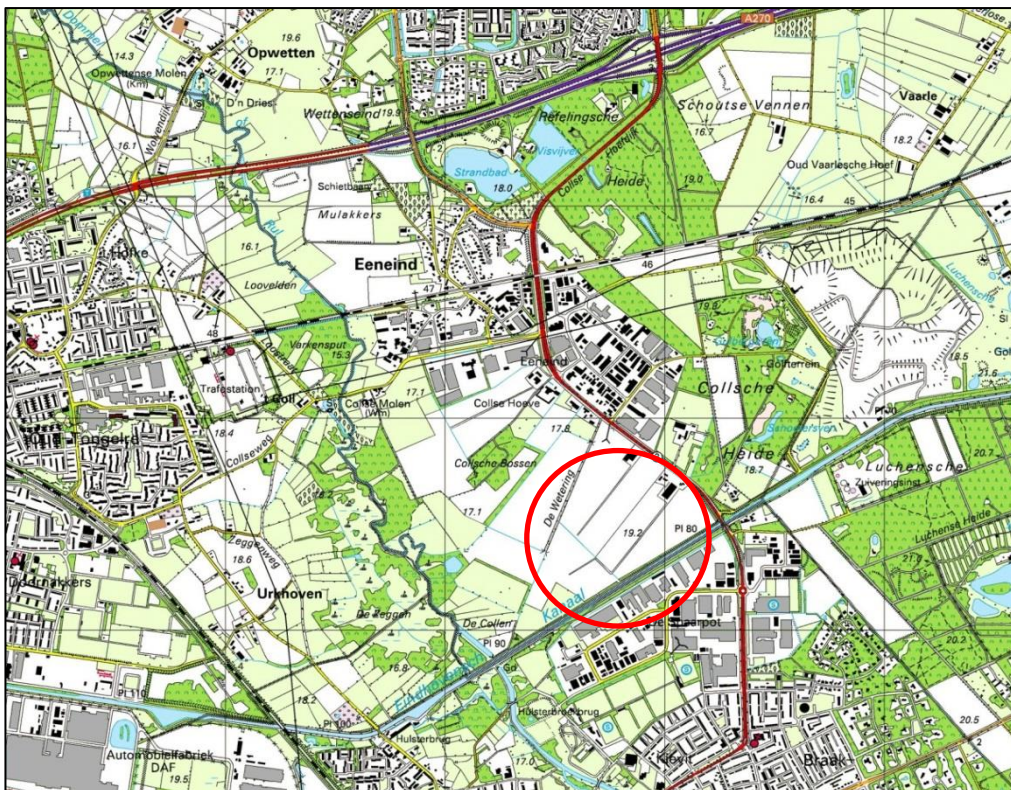
SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 3: Vooronderzoek explosieven
- Bijlage 4: Onderzoek Externe veiligheid
- Bijlage 5: Onderzoek Luchtkwaliteit
- Bijlage 6: MER toets
- Bijlage 7: Onderzoek Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8: Quicksan natuurwaarden
- Bijlage 9: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 10: Inventariserend veldonderzoek Archeologie
- Bijlage 11: Waterparagraaf
- Bijlage 12: Quicksan natuurwetgeving 2013 en aanpassing
waterparagraaf
- Bijlage 13: Marktscan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is voornemens het bedrijventerrein Eeneind in westelijke richting uit te breiden. In 2004 is voor dit gebied het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' opgesteld met een uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden. Op 23 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders die uit te werken bestemming vastgelegd in het uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West'. Omdat voor wat betreft de herzieningsplicht zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening de datum van vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' (vastgesteld door de raad op 18 maart 2004) uitgangspunt is, dient het uitwerkingsplan geactualiseerd te worden. Aan die herzieningsplicht wordt met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen door het uitwerkingsplan, met inbegrip van een aantal wijzigingen in de regels ten aanzien van de formulering, om te zetten naar een bestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West', zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 23 december 2014.

1.3 Doel

Met onderhavig bestemmingsplan wordt aan de marktpartijen de mogelijkheid geboden het bedrijventerrein Eeneind in westelijke richting uit te breiden. De uitgifte van het nieuwe terrein loopt gefaseerd tot circa 2020.

Om het spanningsveld tussen de gewenste garanties voor kwaliteit en gewenste flexibiliteit in planuitvoer te bewaken is een verkaavelingsprincipe opgesteld en maakt een beeldkwaliteitplan en landschappelijk inpassingsplan onderdeel van het bestemmingsplan uit. Hieruit voortvloeiende ruimtelijke kaders zijn vastgelegd in de planregels. Hiermee is een bestemmingsplan ontstaan dat tevens flexibiliteit in de uitvoering mogelijk maakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

In het kader van het uitwerkingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten op hoofdlijnen zijn in dit bestemmingsplan verwoord. De volgende rapportages, behorende bij dit plan, zijn als bijlagen opgenomen:

1. SRE Milieudienst, Akoestisch onderzoek bedrijventerrein, projectnummer 508141, d.d. 22 juni 2012
2. SRE Milieudienst, Historisch onderzoek Eeneind West te Nuenen, projectnummer 508142, d.d. 16 april 2012
3. Koninklijke Landmacht, Rapport van Vooronderzoek, werkorder 20060872, d.d. 5 september 2006
4. SRE Milieudienst, Externe veiligheid uitwerkingsplan Eeneind West, projectnummer 508143, d.d. 20 april 2012
5. SRE Milieudienst, Luchtkwaliteit uitwerkingsplan Eeneind West, projectnummer 508141, d.d. 20 juni 2012
6. SRE Milieudienst, MER-toets uitwerkingsplan Eeneind West, projectnummer 508147, d.d. 20 juni 2012
7. SRE Milieudienst, Bedrijven en Milieuzonering Eeneind West te Nuenen, projectnummer 508146, d.d. 4 september 2012

8. SRE Milieudienst, Quickscan natuurwaarden Eeneind West te Nuenen, projectnummer 508145, d.d. 21 mei 2012
9. Grontmij, Plangebied Bedrijventerrein Eeneind te Nuenen, een archeologisch bureauonderzoek, projectnummer 147734, d.d. 12 mei 2003
10. Grontmij, Plangebied Bedrijventerrein Eeneind te Nuenen, een inventariserend veldonderzoek archeologie, projectnummer NB153207/ UT155216, d.d. 6 oktober 2003
11. BRO, Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Eeneind West te Nuenen, projectnummer 208x00652, d.d. 25 maart 2014 (zie bijlage 3 bij de planregels)
12. Roelofs, Waterparagraaf Ontwikkeling bedrijventerrein Eeneind West, projectnummer 41015123, d.d. 27 november 2012
13. Ecologica, Quickscan natuurwetgeving Uitbreiding Eeneind-West te Nuenen, projectnummer P2013/31, d.d. september 2013, aanpassing waterhuishouding april 2014
14. BRO, Marktscan, projectnummer 211x06159, d.d. 18 december 2012

1.5 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan volgt allereerst een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied (situering en begrenzing, ruimtelijke opzet en ontwikkelingen) in hoofdstuk 2. Het relevante beleidskader staat centraal in hoofdstuk 3 gevolgd door de beschrijving van het plan (voorwaarden, visie en beeldkwaliteit) en toets aan de uitwerkingsregels zoals vastgelegd in het moederplan uit 2004 in hoofdstuk 4. De uitgevoerde onderzoeken zijn samengevat en voorzien van een conclusie in hoofdstuk 5. Uiteindelijk is het plan juridisch vastgelegd met behulp van de regels en de verbeelding. De opzet hiervan is beschreven in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan (economisch en handhaving) komt in hoofdstuk 7 aan de orde, waarna de procedure van het plan uiteen is gezet in hoofdstuk 8.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

2.1 Plangebied

Het bedrijventerrein 'Eeneind West' is gelegen ten zuiden van de kern Nuenen en bevindt zich in het gebied tussen de wegen De Wetering, Collse Hoefdijk en Kanaaldijk Hulsterbroek. Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van de bedrijfsgronden welke, conform het moederplan uit 2004, inmiddels ontwikkeld worden.

De heringerichte Collse Hoefdijk vormt, middels een eenduidig profiel, de hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein Eeneind en ook van het plangebied Eeneind West.



Planbegrenzing

Het plangebied heeft een bruto oppervlak van ongeveer 34 hectare. De gronden en bebouwing aan de Collse Hoefdijk 28-30 zijn buiten het plangebied gehouden.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de dorpskernen van Nuenen en Gel-drop. Het gebied wordt in groter verband begrensd door het Eindhovens Kanaal in het zuiden, het beekdal van de Kleine Dommel in het westen, bestaande bedrijvigheid ten noorden en noordoosten van de Collse Hoefdijk en het natuurgebied de Collsche Heide verder in oostelijke richting.



Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Eeneind in Nuenen en het gebied dat gelegen is ten oosten van de Collse Hoefdijk. Onderhavige uitbreiding vormt de afronding van de in gang gezette zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein en het stedelijke gebied ter plaatse.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. Ook wordt aandacht besteed aan relevant Europees en rijksbeleid.

3.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Conclusies voor het plangebied

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Aandachtspunten vanuit de nationale belangen zijn hierbij de milieukwaliteit en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Zoals blijkt uit het navolgende onderzoekshoofdstuk en de beschrijving van de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt hier aan voldaan.

Wat betreft de nieuwe verstedelijkingsopgave kan gemeld worden dat onderhavige uitbreidingsruimte als bedrijventerrein in het kader van het moederplan reeds gereserveerd was. Uit paragraaf 3.3 blijkt ook de afstemming bij de regionale behoefte naar nieuwe bedrijventerreinen. In het bestaande stedelijke gebied in de regio is, mede gezien de milieutechnische inpassing, geen ruimte voor nieuw bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 36 hectare.

Op onderhavige locatie kan worden aangesloten bij bestaand bedrijventerrein en reeds aanwezige hoofdontsluitingsstructuur.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

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

Conclusies voor het plangebied

In het voorliggende geval is sprake van een ligging aansluitend bij de EHS.

In artikel 2.10.2 van het Barro is aangegeven dat bij provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die de ecologische hoofdstructuur vormen. De ligging van die gebieden wordt geometrisch vastgelegd. In artikel 2.10.4 is verder opgenomen dat bij provinciale verordening regels worden gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang,
- b. er geen reële alternatieven zijn, en
- c. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

In de Verordening Ruimte 2014 is ten aanzien hiervan in artikel 5.1 het volgende geregeld:

Een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

Zoals ook blijkt uit paragraaf 5.10 behoren de omliggende tot de EHS behorende gronden tot het type Droog schraalgrasland. Voor dit graslandtype geldt dat vermestende invloeden vermeden moeten worden.

Bij de uitwerking en de plaatsing van categorieën bedrijven dient derhalve, als voorwaarde te gelden dat geen onevenredige invloed op de ecologische hoofdstructuur mag worden uitgeoefend. Mede vanwege de gewenste flexibiliteit in het plan en het op voorhand niet bekend zijn van mogelijk te vestigen bedrijven, is dit verankerd in de planregels middels een specifieke gebruiksbepaling. Deze bepaling regelt dat onder een gebruik in strijd met de bestemming (tevens) wordt verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig het bepaalde onder 3.1 sub a, als dit gebruik onevenredig nadelige effecten heeft op de ecologische hoofdstructuur wat betreft de stikstofdepositie.

Het bestemmingsplan is als gevolg van deze regeling niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro (zie verder ook onder het kopje 'Vogel- en habitatrictlijn en Natura 2000').

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Het betreft een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro is opgenomen wat wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Conclusies voor het plangebied

Bij het op 23 december 2014 vastgestelde uitwerkingsplan voor uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind West is reeds aan de ladder getoetst. Omdat het binnen het plangebied gaat om een bedrijventerrein op een locatie die reeds in 2004 met een uit te werken bestemmingsplan bestemd was voor bedrijventerrein was bij de uitwerking in formele zin geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Dit betekent dat als het gaat om de eerste afweging om ter plaatse bedrijventerrein toe te staan uiteraard wel moet worden afgewogen. Aangezien het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' (het moederplan) al onherroepelijk was, heeft eerder een afweging plaatsgevonden over de uitbreiding/ realisatie van het bedrijventerrein (toen de Ladder nog niet bestond). Aangezien het bij het uitwerkingsplan niet ging om een functieverandering, maar om een uitwerkingsplicht ten behoeve van het bedrijventerrein, hoefde die afweging niet opnieuw te worden gedaan (via de Ladder). Dit volgt ook nog eens duidelijk uit: Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 11-12-2013, nr. 201208753/1/R3, ECLI:NL:RVS:2013:2329 (Voorwaardelijke verplichting Cuijk), waarin gesteld is dat de voorwaardelijke verplichting (in dat geval) niet mag worden doorgeschoven naar het uitwerkingsplan, maar moet worden geregeld en gemotiveerd in het moederplan.

In het nu voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' gaat het om een actualisering van het in 2014 vastgestelde uitwerkingsplan. De actualiseringsplicht vanuit de Wet ruimtelijke ordening vloeit voort uit het feit dat het moederplan reeds in 2004 is vastgesteld. Op het bestemmingsplan is derhalve dezelfde conclusie zoals die is getrokken bij het uitwerkingsplan van toepassing.

Vogel- en habitatrichtlijn en Natura 2000

De Europese 'richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna' (Habitatrichtlijn) uit 1992 biedt bescherming aan gebieden die van belang zijn voor het voortbestaan van bepaalde leefomstandigheden (habitats) of voor de bescherming van bepaalde soorten. Met de inwerkingtreding van de

nieuwe Natuurbeschermingswet, op 1 oktober 2005, is deze richtlijn verankerd in nationale wetgeving. Het plangebied valt niet onder één van de gebieden die conform deze richtlijn zijn beschermd.

De 'Europese richtlijn voor het behoud van de vogelstand' (Vogelrichtlijn) biedt bescherming aan gebieden die een bijzondere status hebben voor de instandhouding van bepaalde vogels of groepen vogels. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet is deze richtlijn verankerd in nationale wetgeving. Het plangebied valt niet onder één van de gebieden die conform deze richtlijn zijn beschermd.

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor 'Natura 2000', een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn ook aangegeven als Natura 2000-gebied. Het is niet toegestaan om zonder vooraf toegekende vergunning nieuwe activiteiten in deze gebieden uit te voeren. Nederland heeft onlangs haar Natura 2000-gebieden officieel aangemeld. Een deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen.

Conclusies voor het plangebied

Teveel stikstof in de bodem is een belangrijke oorzaak voor de achteruitgang van zeldzame soorten. Kwetsbare plantensoorten verdwijnen wanneer de hoeveelheid stikstof die op de bodem valt het kritisch depositieniveau overschrijdt. Hoe hoger de overschrijding en hoe langer deze duurt, hoe groter de effecten.

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) van het kabinet streeft naar bescherming van de Natura2000-gebieden door een balans tussen deze verschillende mogelijkheden. De PAS heeft daarbij een dubbel-doelstelling: enerzijds is het de bedoeling om de achteruitgang van de biodiversiteit verbonden met stikstofgevoelige habitats een halt toe te roepen en anderzijds wordt beoogd om een duurzame economische ontwikkeling mogelijk te maken. De geplande invoerdatum is zomer 2014.

De PAS heeft betrekking op 133 van de ruim 160 Natura 2000-gebieden in ons land. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Het meest nabij gelegen gebied betreft de Strabrechtse Heide en Beuven op een afstand van circa 3,5 kilometer van het plangebied. Dit betreft een PAS-gebied. Gezien de afstand tot dit gebied hoeft in onderhavig plan redelijk-

kerwijs geen rekening gehouden te worden met de doelstellingen uit de PAS (zie ook paragraaf 5.10). Zoals hiervoor onder het kopje "AMvB Ruimte" reeds aangegeven, wordt, mede op basis van de uitwerkingsregels, wel rekening gehouden met de doelstelling die vanuit de EHS gelden inzake stikstofdepositie.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Ten aanzien van bedrijvigheid is het beleid gericht op een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur, middels:

- voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur;
- realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

De provincie vindt het belangrijk dat het bedrijfsleven in Brabant zich (verder) kan ontwikkelen en dat in de ruimtebehoefte wordt voorzien door ruimte te reserveren voor de verwachte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Tegelijkertijd vindt de provincie het van belang dat deze ruimtebehoefte voor het bedrijfsleven niet alleen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd. De aandacht gaat daarom uit naar:

- het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen;
- het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- het intensiveren van het ruimtegebruik op nieuwe (uitbreidings)locaties.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/ of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, kunnen verschillen. De mate en wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit vraagt om maatwerk en verdere uitwerking.

Conclusies voor het plangebied

Onderhavig bedrijventerrein wordt gerealiseerd in overleg met de regio en de hier gemaakte afspraken inzake bedrijventerreinontwikkeling. Belangrijk aandachtspunt hierbij is, zoals ook vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan, dat er sprake moet zijn van een duurzame ontwikkeling.

Verder wordt het terrein ontwikkeld aansluitend bij bestaand bedrijventerrein en zijn bijvoorbeeld woon- en reguliere detailhandelsfuncties uitgesloten.

Het plan sluit derhalve aan bij de uitgangspunten voor bedrijventerrein uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'.

De provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen om een 'Verordening ruimte Noord-Brabant' op te stellen als één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 geldt met ingang van 19 maart 2014.

De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

Ten aanzien van bedrijventerreinbeleid stelt de Verordening Ruimte dat het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen van groot belang is. Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name het onderwerp 'Stedelijke ontwikkeling' (artikel 3) met de bijbehorende kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van belang.

Op de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en meer specifiek als 'stedelijk concentratiegebied'. In artikel 4.2 van de Verordening Ruimte wordt aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



Kaart 'stedelijke ontwikkeling' Verordening Ruimte 2014

In artikel 4.4 van de Verordening Ruimte worden verder de volgende regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties weergegeven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
- a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
 - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
 - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
 - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.
4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik bedoeld in het derde lid, onder e, wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
- a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

Conclusies voor het plangebied

Aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Zo is in dit geval sprake van een bestemmingsplan, waarbij de plancapaciteit feitelijk in het te actualiseren bestemmingsplan reeds was opgenomen. Verder wordt zorgvuldig ruimtegebruik, aan de hand van onder andere het verkavelingsprincipe en een minimum en maximum bebouwingspercentage, in de regels bevorderd en zijn bedrijfswoningen uitgesloten.

Categorie 2 bedrijvigheid is, aansluitend bij de uitwerkingsregels uit het moederplan en vertaald naar het uitwerkingsplan, wel toegestaan in het plangebied.

Verder is in het kader van de 'Regionale afspraken Samenwerkingsverband Regio Eindhoven & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant' overeengekomen dat onderhavig gebied ontwikkeld kan worden, aansluitend bij de planvorming uit het moederplan.

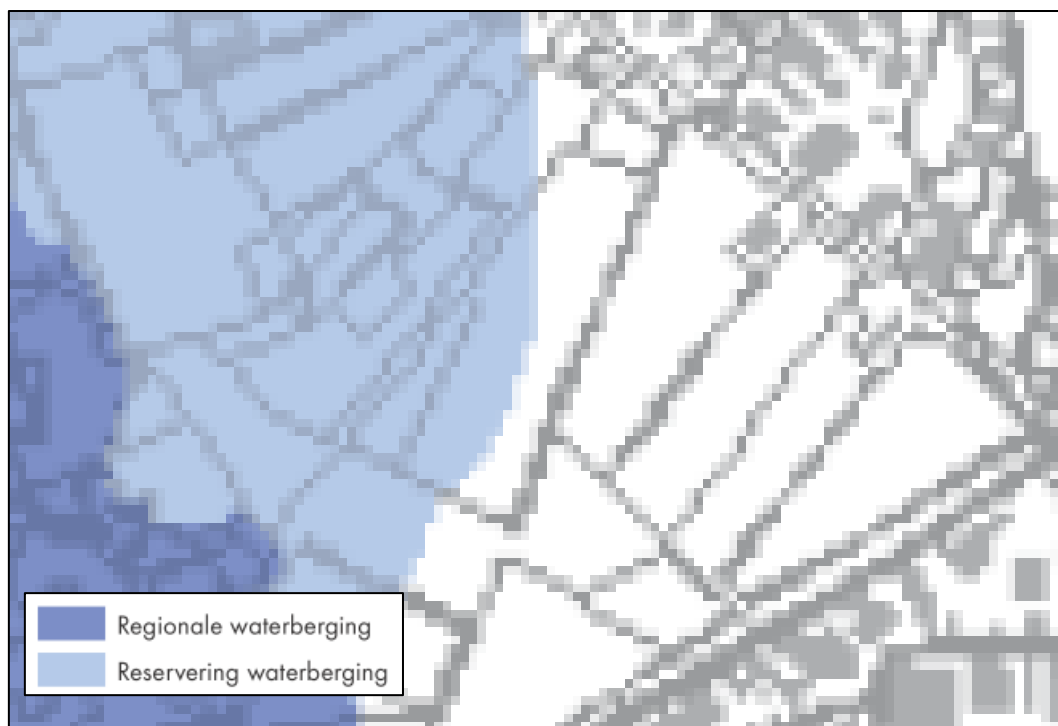
Verder zijn de overige kaarten van de Verordening Ruimte bekeken, waaronder de kaarten 'Natuur en landschap', 'Water' en 'Cultuurhistorie'. Uit de kaart 'Natuur en landschap' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied met een bijzondere aanduiding. Het plangebied grenst wel deels aan de 'Ecologische hoofdstructuur' en aan gebieden die zijn aangeduid als 'Attentiegebied ehs' en 'Groenblauwe mantel'. Met de ligging ten opzichte van deze gebieden is bij de verdere invulling van het bestemmingsplan (en dus ook de planregels) rekening gehouden (zie ook paragraaf 3.1 onder de kopjes 'AMvB Ruimte' en 'Vogel- en habitatrichtlijn en Natura 2000'). Dat wil zeggen dat middels een specifieke gebruiksbepaling is geregeld dat onder een gebruik in strijd met de bestemming (tevens) wordt verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken overeenkomstig het bepaalde onder 3.1 sub a, als dit gebruik onevenredig nadelige effecten heeft op de ecologische hoofdstructuur wat betreft de stikstofdepositie.



Kaart 'Natuur en landschap' Verordening Ruimte 2014

Blijkens de kaart 'Water' ligt een deel van het plangebied binnen een 'Reservering waterberging'. In artikel 14.1 van de Verordening Ruimte 'Bescherming reserveringsgebieden voor waterberging' zijn hiervoor de volgende voorwaarden opgenomen:

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling.



Kaart 'Water' Verordening Ruimte 2014

Op de kaart 'Cultuurhistorie' zijn geen bijzondere aanduidingen voor het plangebied opgenomen. Wel is het gebied ten westen van het plangebied aangeduid als 'Aardkundig waardevol gebied'. Hierop wordt echter geen negatieve invloed uitgeoefend.

Conclusies voor het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is, gezien de opgenomen regeling, niet in strijd met het provinciale beleid, zoals verwoord in de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014.

3.3 Regionaal beleid

Regionale afspraken Samenwerkingsverband Regio Eindhoven & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant

Om de gezamenlijke ambitie, de regio Zuidoost-Brabant te laten uitgroeien tot de best presterende regio van Nederland, tot één van de technologisch meest innovatieve regio's van Europa, te bereiken, is onder meer afgesproken om op het gebied van bedrijventerreinen een gezamenlijk regionaal programma te maken. Hierbij wordt ingezet op kwalitatief goede bedrijventerreinen, die optimaal tegemoet komen aan de wensen van de markt.

In de 'Regionale Programmering werklocaties' van juni 2013, blijkt dat er in de regio minder ruimte nodig is dan de hectares bedrijventerrein die zijn gepland. Ook ondernemers erkennen in hun 'Ondernemersvisie Bedrijventerreinen Brabant' dat er minder ruimte nodig is voor bedrijventerreinen dan is gepland. Ook zal de kwaliteit van nieuwe en bestaande terreinen in de toekomst steeds belangrijker worden. De SRE-gemeenten hebben daarom samen met de provincie bekeken hoe ze het beste met het overaanbod om kunnen gaan. De afspraken tussen de provincie, het SRE en de SRE-gemeenten die volgen uit de notitie 'Regionale Programmering werklocaties', zijn vastgelegd in het document 'Beslis- en procesnotitie regionale afspraken werklocaties'. Één van de belangrijkste afspraken bestaat erin dat de programmering van nieuwe bedrijventerreinen meer in evenwicht wordt gebracht met de vraag.

Conclusies voor het plangebied.

Op de bij de 'Regionale afspraken & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant' behorende kaart 'Huidig en toekomstig bedrijventerrein' is het gebied Eeneind-West aangewezen als een bestaand bedrijventerrein waarvan de terreincontour destijds nog niet bekend was. Daarbij zijn geen uitgeefbare gronden geschraapt of 'onhold' gezet. Er is dan ook sprake van een 'hard plan' dat kan worden ontwikkeld. Daarbij is uitgegaan van een totaal uit te geven terrein van 26 ha.

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' bedraagt bruto ca. 34 ha. Omdat geko-

zen is voor een flexibel plan is niet expliciet aan te geven hoe veel m2 uiteindelijk als bedrijvenkavels zullen worden uitgegeven. Rekening houdend met handhaving van een cultuur historisch waardevol pad binnen het plangebied en de op de verbeelding vastgelegde zone voor hoofdontsluiting van het plangebied zal van de maximaal uit te geven 34 ha bruto in ieder geval ca. 2 ha niet als bedrijvenkavel uitgegeven worden. Betekent dus dat maximaal ca. 32 ha uitgeefbaar terrein resteert. Rekening houdend met een gebruikelijke verhouding tussen bruto en netto uitgeefbaar van 75-80% wordt dan gebleven binnen de 26 ha zoals die in de regionale afspraken zijn vastgelegd.

De aanleg van de waterberging buiten het bedrijventerrein heeft op zich zelf geen consequenties voor het uiteindelijke netto ruimtebeslag. Immers waterberging binnen het plangebied behoeft niet op voorhand tot ruimtebeslag te leiden. In het uitwerkingsplan zijn daar ook geen voorwaarden over opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Op 5 november 2009 heeft de raad de Structuurvisie deel A 'Ruimtelijk Casco' vastgesteld. Hierin staat de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn voor de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten. Het Ruimtelijk Casco bestaat uit de beleidsanalyse en de analyse van de ruimtelijk-functionele hoofdstructuur van de gemeente. Het Ruimtelijk Casco is gebaseerd op bestaand ruimtelijk beleid. Het Ruimtelijk Casco vervult de volgende functies:

1. integrale visievorming voor de lange termijn;
2. bijeenbrengen en afwegen van belangen;
3. toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen;
4. basis voor uitwerken van het beleid in bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

Op 23 juni 2010 heeft de raad de Structuurvisie deel B 'Projectenplan' vastgesteld. Het Projectenplan is het uitvoeringsprogramma van het Ruimtelijk Casco en bestaat uit de ruimtelijke opgave voor de korte en middellange termijn, inclusief een opsomming van concrete projecten en plannen en wijze van realisatie. De inhoud is mede gebaseerd op de projecten uit de Ruimtebalans.

Het Ruimtelijk Casco en het Projectenplan vormen samen de uiteindelijke Structuurvisie zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

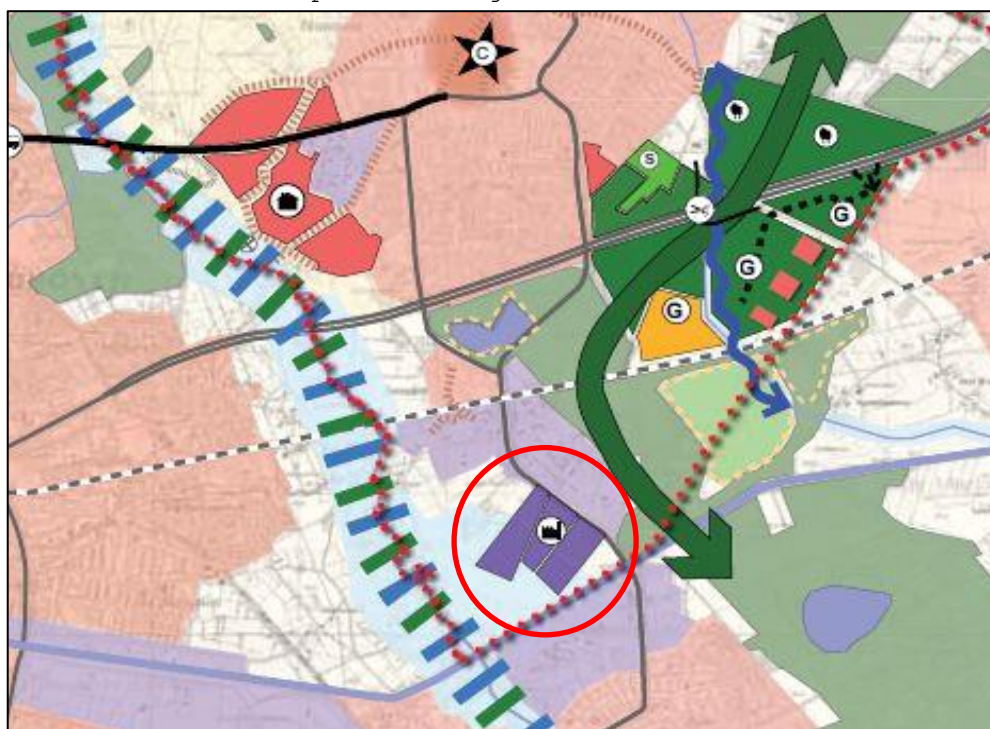
Ten aanzien van de bedrijvigheid wordt aangegeven dat de gemeente een goed vestigingsklimaat biedt aan lokale en startende bedrijven en hierin een 'kraamkamerfunctie' vervuld. Eeneind West is, in overleg met provincie en het SRE, aangewezen als toekomstig bedrijventerrein voor de opvang van bovenlokale en regionale bedrijvigheid.

De gemeente streeft bij de ontwikkelingen naar 'zuinig ruimtegebruik'.

Conclusies voor het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de uitwerking van het bedrijventerrein Eeneind West en sluit daarbij geheel aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie voor deze locatie. Het verkavelingsprincipe (zie ook paragraaf 4.1) gaat daarbij uit van een duurzame en hoogwaardige ontwikkeling, waarbij gestreefd wordt naar:

- zorgvuldig landschappelijke inpassing, rekening houdend met de kwaliteiten van de plek en de reeds aanwezige aardkundige en/of cultuurhistorische waarden;
- duurzaam beheer van de waterhuishouding en een voldoende reservering voor waterberging (i.c. aansluitend aan het plangebied);
- efficiënt en compact ruimtegebruik.



Uitsnede kaart geplande/ mogelijke projecten

Van belang bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is reservering van ruimte voor waterberging, koppeling met het dal van de Kleine Dommel en het Eindhovens Kanaal. In de paragrafen 4.2 en 5.3 wordt nader ingegaan op de voorziene waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

3.5 Conclusies

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van Eeneind West past binnen het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Er is sprake van een reeds als zodanig aangewezen reserveringsgebied voor de ontwikkeling van bedrijventerrein. De behoefte aan de uitbreiding van het bedrijventerrein en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn reeds onderzocht in het kader van het vorige bestemmingsplan uit 2004. Vanuit beleidsoogpunt waren er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling zoals uitgewerkt in het uitwerkingsplan in 2014. In onderhavig plan wordt eveneens nadrukkelijk rekening gehouden met de omliggende natuurwaarden, de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein en instandhouding van bestaande landschapsstructuren. In de paragrafen 4.1 en 4.2 wordt hier onder andere nader op ingegaan.

4. PLANBESCHRIJVING

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een uitbreidingsgebied voor bedrijventerrein, aansluitend bij bestaand bedrijventerrein Eeneind, maar ook binnen de invloedssfeer van waardevolle natuur- en landschapselementen. In onderhavig hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet van het nieuwe bedrijventerrein.

4.1 Ruimtelijke opzet

Uitgangspunten bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind'.

Het uitbreidingsgebied betreft de eerder beschreven gronden ten westen van de Collse Hoefdijk. De Collse Hoefdijk wordt hiermee de centrale as van het bedrijventerrein Eeneind. Voor de hieraan grenzende bebouwing is een goede beeldkwaliteit van groot belang. Er zal een aantrekkelijk front moeten ontstaan met representatieve gevels en terreininrichtingen (geen 'achterkanten'). De Helmondweg, de spoorlijn Eindhoven-Venlo en het Eindhovens Kanaal delen de Collse Hoefdijk op. De verstedelijking is geconcentreerd in de middelste zone tussen spoorlijn en kanaal. Het kanaal zelf wordt ingericht als natte ecologische verbindingszone. Deze brede zone vormt een buffer tussen het bedrijventerrein Eeneind en het Geldropse bedrijventerrein De Spaarpot ten zuiden van het kanaal. In het beekdal van de Kleine Dommel ten westen van Eeneind en de bosgordel ten oosten van Eeneind zijn respectievelijk natte en droge natuurontwikkeling richtinggevend. Nieuwe verstedelijking dient hierop te worden afgestemd.

Wat betreft de stedenbouwkundige opzet is in het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' aangegeven dat de interactie tussen bedrijventerrein en natuurontwikkeling centraal moet staan. Het daadwerkelijk te bebouwen gebied is daardoor opgespannen tussen de Collse Hoefdijk in het oosten en de reeds als 'Natuurontwikkelingsdoeleinden' bestemde gronden in westelijke richting en grenzend aan de Kleine Dommel.

Aan de zijde van de Collse Hoefdijk is, zoals reeds aangegeven, representatieve bebouwing voorzien. In het achterliggende gebied

is ruimte voor reguliere kavels. In het moederplan is aangegeven dat wat betreft de kavelgrootte aansluiting moet worden gezocht bij het (destijds) nog vast te stellen RSP. Aan de kavels in westelijke richting, worden hoge eisen vanuit beeldkwaliteit gesteld in verband met de overgang naar het natuurontwikkelingsgebied. Markante hoogwaardige bebouwing zal hier de dorpsrand moeten gaan vormgeven.

4.1.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten bestemmingsplan

De te ontwikkelen ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het bedrijventerrein Eeneind West zijn vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan. Een groot deel van de te benoemen ruimtelijk en functionele kwaliteitsaspecten worden opgelegd door de regels van het bestemmingsplan uit 2004. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om indien gewenst, aanvullende eisen te stellen aan de ruimtelijke en functionele inrichting van het bedrijventerrein. Dit wordt echter afgezet tegen de wens om een flexibel ruimtelijk plan op te stellen, zodat tijdens de ontwikkelperiode telkenmale ingespeeld kan worden op de veranderende marktbehoefte zonder dat daar nieuwe planologische procedures voor nodig zijn. Dit met in acht name van de in het kader van het moederplan opgestelde uitwerkingsregels die moeten worden gerespecteerd.

Uit de wens tot het opstellen van een flexibel ruimtelijk plan kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een stedenbouwkundig plan of verkavelingsplan, dat als blauwdruk voor de ontwikkeling wordt gezien, niet de juiste methode is om te komen tot de hoogste vorm van flexibiliteit binnen de kwaliteitsnormen van het moederplan en de gemeente. Wel is onderzocht welke ingrediënten nodig zijn om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig ontwerp voor het bedrijventerrein met een hoge mate aan flexibiliteit, zonder dat het gebied volledig wordt 'uitontworpen'. Dit heeft geresulteerd in een ontwerpend onderzoek naar de flexibiliteitsprincipes voor deze bedrijfsterreinontwikkeling.

Wat zijn flexibiliteitsprincipes?

Een reguliere verkaveling bestaat uit een aantal vaste elementen die door de ontwerper(s) op de juiste wijze in een plan worden verwerkt. Dit gebeurt aan de hand van aanwijzingen/randvoorwaarden die worden opgelegd door beleid, normeringen, wensen, eisen en dergelijke, opgelegd door diverse actoren die bij het planproces

zijn betrokken. Kortweg het Programma van Eisen (PvE) genoemd. Vervolgens heeft de ontwerper binnen het PvE de mogelijkheid om aan de hand van haar en door de opdrachtgever ontwikkelde visies het ontwerp verder vorm te geven. Deze visies krijgen vorm door zowel in- als externe factoren. Onder externe factoren kunnen onder andere worden verstaan:

- externe wegenet;
- marktsituatie, behoefte en programma;
- ligging;
- woningen.

De ontwikkeling van Eeneind West hangt nauw samen met de geboden bedrijfskavelomvang, de marktbehoefte en de faseringstermijnen van de ontwikkeling. Deze omstandigheden noodzaken tot het ontwikkelen van een methode waarmee men gedurende de periode van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein in staat is een groot deel van de vraag naar bedrijfskavels te faciliteren en waarbij de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit in stand blijft en binnen de planologische kaders wordt ontwikkeld. Het reeds in het kader van het voor het bestemmingsplan in 2004 opgestelde stedenbouwkundig basisplan geldt nog steeds als uitgangspunt.



Impressie verkaveling bestemmingsplan uit 2004 (bron: BKP Eeneind II Zuid, Grontmij, juli 2006)

Regulier opgaande markt

In de voorbije jaren was over het algemeen sprake van een reguliere opgaande markt. De vraag naar bedrijfskavels was dermate groot dat een helder beeld kon worden verkregen naar welke kavelmaten met name behoefte was. De vraagkant was dus zeer duidelijk. Dit leidde in het verleden tot verkavelingsplannen die als blauwdruk voor de bedrijfsterreinontwikkelingen konden dienen. In deze marktsituatie was het zeer gebruikelijk om op bedrijventerreinen zogenaamde 'courante' kavels aan te bieden die een bepaalde breedte-diepte verhouding hadden. Veel gehoorde verhoudingen waren 1:2, 2:3, 3:4 en 4:5. De ideale kavel voldeed hieraan wanneer sprake was van een breedte die kleiner is dan de diepte van de kavel en waarbij de breedte ongeveer 50 tot 80% van de totale perceelsdiepte bedraagt.

Eeneind West

Voor Eeneind West is geen verkavelingsplan opgesteld, het verkavelingsplan uit 2004 geldt wel als basis. Er is een methodiek ontwikkeld die de marktpartijen en gemeente in staat stelt om gedurende de planperiode flexibel op de veranderende marktvraag in te kunnen spelen.

Met behulp van deze methode kan door toepassing van een aantal te ontwikkelen standaardwaarden voor kaveldiepten, breedten en dwarsprofielen het projectgebied tot ontwikkeling worden gebracht.

In de huidige markt is het maar zeer de vraag of het verstandig is aan de hiervoor genoemde verhoudingsgetallen vast te houden. Dit impliceert namelijk een bepaalde kennis van de markt die op dit moment echter niet concreet is. In het kader van Eeneind West is derhalve gezocht naar meer flexibiliteit voor wat betreft de breedte en diepte verhoudingen van kavels en meer flexibiliteit ten aanzien van het kunnen faciliteren van bepaalde vragen uit de markt. Vanuit die optiek zijn drie onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Welke verschillende kaveldiepten kunnen worden gehanteerd om in de toekomstige marktvragen te kunnen voorzien en waarbij de verkavelbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerein in stand blijven.
2. Welke verschillende kavelbreedten kunnen gekoppeld aan de diepten worden gehanteerd om in de toekomstige marktvragen te kunnen voorzien en waarbij de verkavelbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het bedrijventerein in stand blijven.
3. In welke mate is een mix van verschillende kavelmaten binnen één straatwand mogelijk.

De marktscan (zie paragraaf 4.3) welke binnen de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten gehouden is, laat een behoefte zien naar kavels van 500 m² tot maximaal 3.000 m². De behoefte van de respondenten van de marktscan naar nog grotere kavels is beperkt. De verwachting is dat incidenteel wel sprake kan zijn van een vraag naar kavels met een grotere omvang.

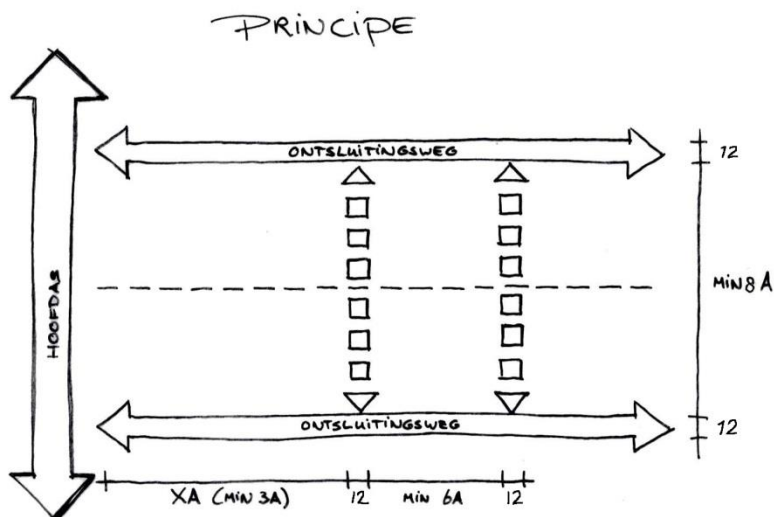
De in een reguliere markt gehanteerde verhoudingsgetallen worden in het kader van Eeneind West opgerekt tot een maximum van 1:1, een kaveldiepte gelijk aan de kavelbreedte. Deze kavels zijn oriëntatieloos waarbij vanuit de regels kan worden afgedwongen dat de bedrijven zich alsnog op de openbare weg oriënteren. Wordt de breedte groter dan de diepte (bijvoorbeeld 2:1) dan zal met betrekking tot de inrichting van het perceel meer de behoefte bestaan naar een andere oriëntatie dan de voorgeschreven oriëntatie. Bovendien dienen grotere inspanningen te worden verricht op het gebied van gebouwkwaliteit en de inrichting van het perceel voor wat betreft de gewenste beeldkwaliteit. De te hanteren breedte-diepte-verhouding ligt voor Eeneind West dus ergens tussen de 1:2 en 1:1. Vooralsnog wordt een verhouding groter dan 1:1 (bijvoorbeeld 2:1) als niet gewenst beschouwd (kavelbreedte groter dan kaveldiepte). In het voortraject (voorafgaand aan het marktonderzoek van paragraaf 4.3) is gewerkt vanuit een theoretisch maximum van 4.000 m². Bij een verhouding 1:1 leidt dit tot een kavel van 63x63 meter. Omdat bij de keuze voor een kaveldiepte van 63 meter direct de diepte van een gehele rij kavels in een straat wordt vastgelegd, leidt deze dieptemaat tot een moeilijke inpasbaarheid van kavels rond de 1.000 m². Deze kavels zouden dan immers slechts 15 meter breed zijn en resulteren in een niet wenselijke breedte-diepte verhouding van 1:4. De ondergrens van 1:2 leidt tot een minimale breedte van 22,5 meter en een diepte van 45 meter. Voor kavels van 1.000 m² is derhalve een diepte benodigd van 42 meter. Tevens kunnen kavels van 1.000m² en kleiner ook langs extra aan te leggen verbindingsweg tussen de ontsluitingswegen worden aangelegd (zie principe volgende pagina).

Uit de hiervoor beredeneerde dieptemaat voor kavels van 4.000 m² en 1.000 m² (63 en 42 meter) is een kleinst mogelijke maat van 10,5 meter af te leiden waarmee alle gewenste kaveldiepten zijn te construeren en met de verhoudingsgetallen vervolgens de kavelmaten. Deze 10,5 meter wordt in het kader van Eeneind West maat A genoemd. Wanneer de kaveldiepten van rug aan rug gelegen kavels zijn gedefinieerd of bepaald op basis van het aanwezige programma, ontstaat de maat tussen twee ontsluitingswegen.

In de volgende tabel zijn de kavelmaten gedefinieerd op basis van enkele standaardverhoudingen.

Maat A (m)	factor	verhouding (b x d)	diepte (m)	breedte (m)	oppervlak (m2)
10,5	3	1/2	31,5	15,8	496
	3	2/3	31,5	21,0	662
	3	3/4	31,5	23,6	744
	3	4/5	31,5	25,2	794
	3	1	31,5	31,5	992
	4	1/2	42,0	21,0	882
	4	2/3	42,0	28,0	1.176
	4	3/4	42,0	31,5	1.323
	4	4/5	42,0	33,6	1.411
	4	1	42,0	42,0	1.764
	5	1/2	52,5	26,3	1.378
	5	2/3	52,5	35,0	1.838
	5	3/4	52,5	39,4	2.067
	5	4/5	52,5	42,0	2.205
	5	1	52,5	52,5	2.756
	6	1/2	63,0	31,5	1.985
	6	2/3	63,0	42,0	2.646
	6	3/4	63,0	47,3	2.977
	6	4/5	63,0	50,4	3.175
	6	1	63,0	63,0	3.969
	7	1/2	73,5	36,8	2.701
	7	2/3	73,5	49,0	3.602
	7	3/4	73,5	55,1	4.052
	7	4/5	73,5	58,8	4.322
	7	1	73,5	73,5	5.402
	8	1/2	84,0	42,0	3.528
	8	2/3	84,0	56,0	4.704
	8	3/4	84,0	63,0	5.292
	8	4/5	84,0	67,2	5.645
	8	1	84,0	84,0	7.056
	9	1/2	94,5	47,3	4.465
	9	2/3	94,5	63,0	5.954
	9	3/4	94,5	70,9	6.698
	9	4/5	94,5	75,6	7.144
	9	1	94,5	94,5	8.930
	10	1/2	105,0	52,5	5.513
	10	2/3	105,0	70,0	7.350
	10	3/4	105,0	78,8	8.269
	10	4/5	105,0	84,0	8.820
	10	1	105,0	105,0	11.025

Verkavelingsprincipe



Om er toch voor te zorgen dat er een passende verkaveling ontstaat en er geen nutteloze restgebieden overblijven, is binnen dit verkavelingsprincipe rekening gehouden met enkele minimale maten. De minimale maat tussen twee ontsluitingswegen is bijvoorbeeld 8A. Hiermee wordt een maat van 84 meter bedoeld. Binnen deze maat kunnen twee minimaal diepe kavels van 42 meter rug aan rug gerealiseerd worden. De minimale breedte van een kavel is 3A. Hiermee wordt een maat van 31,5 bedoeld. Deze minimale maat zorgt ervoor dat bij de minimale diepte van 42 m de verhoudingen diepte-breedte nog acceptabel blijft en de kavel als bedrijfskavel functioneel is.

Om te kunnen voorzien in hele kleine kavels die niet uit komen met de diepte-breedte verhoudingen en de minimale maten, kan er een verbindingsweg haaks op de ontsluitingswegen worden geplaatst. De kleinere bedrijven kunnen zich vervolgens oriënteren aan deze verbindingsweg en daarmee een diepte van 3A aanhouden (de eerder genoemde minimale breedte van een kavel aan een ontsluitingsweg). Door deze minimale diepte aan een verbindingsweg toe te kennen, kan een tweede verbindingsweg pas op een afstand van 6A gerealiseerd worden. Binnen deze maat kunnen twee bedrijfskavels met een diepte van 3A rug aan rug worden gerealiseerd.

Overhoeken, reststroken als gevolg van te verkavelen gebied dat geen veelvoud is van maat A en niet haakse aansluitingen mogen buiten maat A om verkaveld worden.

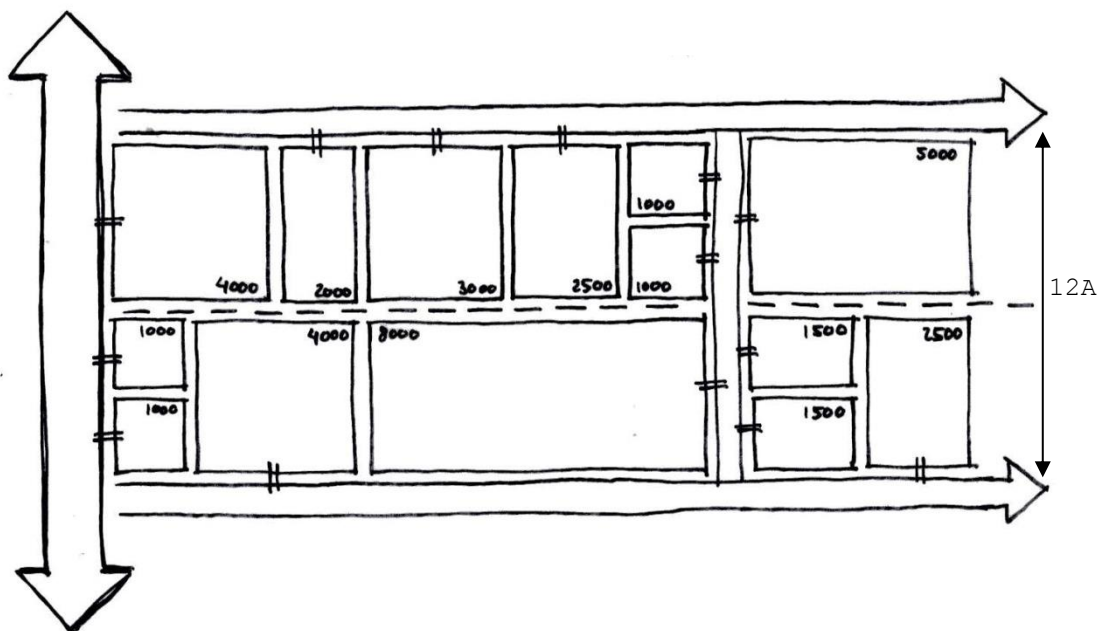
Uit marktonderzoek (zie paragraaf 4.3) blijkt dat met name behoefte bestaat naar kavels tussen de 500 m² en 3.000 m². Deze oppervlaktematen zijn prima inpasbaar in de verkavelingssystematiek, zoals blijkt uit de tabel op de voorgaande pagina.

Wegprofiel

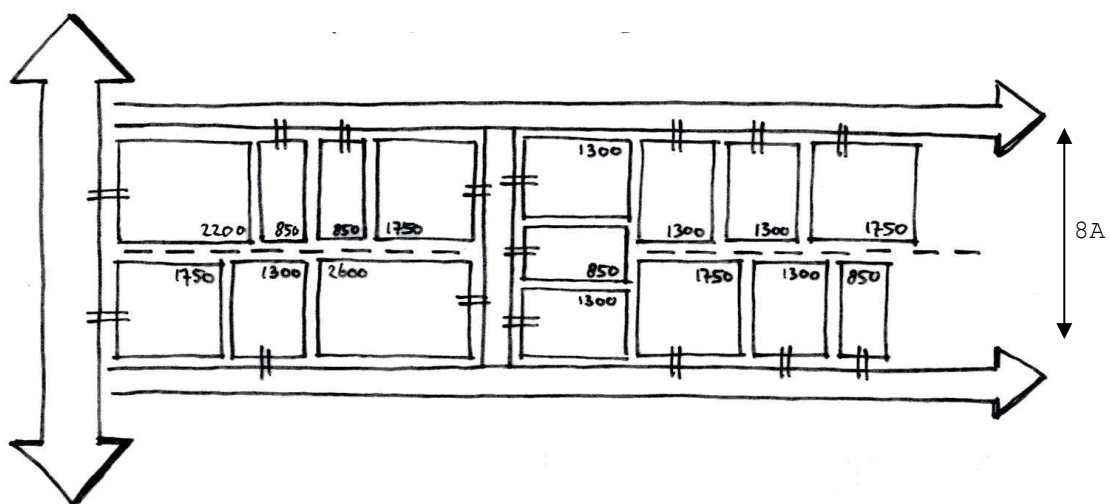
Voor de interne ontsluitingswegen wordt, onafhankelijk van maat A, een breedte van 12 meter aangehouden, conform het reguliere profiel van Eeneind II Zuid. Binnen deze breedte is een rijbaan met molgoten van 7 meter en een grasberm ten behoeve van een leidingstrook realiseerbaar. De rijbaan ligt niet noodzakelijkerwijs centraal in het profiel omwille van de benodigde breedte voor de leidingstrook kan hiervan worden afgeweken. In paragraaf 4.1.2 wordt ingegaan op overige verkeerskundige aspecten.

Toepasbaarheid

In onderstaande illustraties wordt inzicht gegeven in de toepasbaarheid op de projectlocatie van de hiervoor beschreven methodiek middels principes en scenario's.



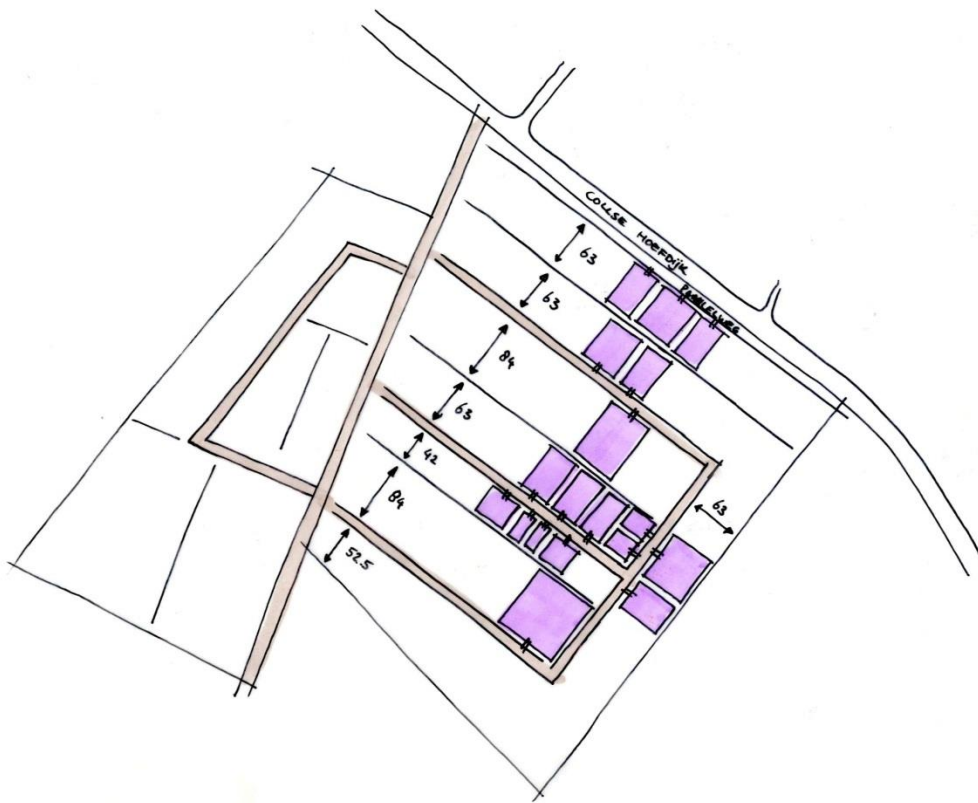
Voorbeeldprincipe inrichting met mix van kavels (1.000 - 8.000 m²)



Voorbeeldprincipe inrichting kleine kavels (850 - 2.600 m²)



Scenario kleine kavels op locatie



Scenario grote kavels op locatie

Stedenbouwkundig maatwerk op locatie

In de flexibele verkaveling wordt wel rekening gehouden met enkele vaste stedenbouwkundige uitgangspunten die ervoor zorgen dat de beeldkwaliteit en de inpassing van het terrein goed tot stand zullen komen. Deze uitgangspunten zijn:

- De representatieve zone aan de Collse Hoofdijk ook in uitstraling laten aansluiten, zodat dit het visitekaartje vormt van het bedrijventerrein Eeneind.
- Het creëren van een rand richting het natuurgebied. In het kader van een landschappelijk hoogwaardige inpassing zal worden toegezien op een voldoende mate aan beeldkwaliteit aan de achterzijden van de bedrijfskavels.
- Het binnengebied dient met name functioneel te worden ingericht.

Duurzaamheid

Er wordt ingezet op een duurzame en hoogwaardige ontwikkeling, waarbij gestreefd wordt naar:

- zorgvuldig landschappelijke inpassing, rekening houdend met de kwaliteiten van de plek en de reeds aanwezige aardkundige en/of cultuurhistorische waarden;
- duurzaam beheer van de waterhuishouding en een voldoende reservering voor waterberging;
- efficiënt en compact ruimtegebruik;
- minimale belasting van de omgeving (geur en geluid).

Verder geldt dat het plangebied bij voorkeur bestemd is voor de opvang van de regionale behoefte binnen de stadsregio Helmond-Eindhoven, waarbij de opvang van de lokale behoefte niet is uitgesloten.

4.1.2 Verkeer en parkeren¹

Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de weg tussen Geldrop en Nuenen, de Collse Hoefdijk, en aan de zuidzijde door het Eindhovens Kanaal en het langsegelegen fietspad. Voor gemotoriseerd verkeer wordt het gebied eenzijdig ontsloten via de Collse Hoefdijk. De hoofdtoegangsweg tot het gebied wordt middels een rotonde aangesloten op de Collse Hoefdijk ter hoogte van Gulberg. Deze aansluiting is inmiddels reeds gerealiseerd in de vorm van een dubbele rotonde. Deze toegangsweg heeft alleen een bestemmingsfunctie en wordt gekwalificeerd als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/u. Bestemmingen in het gebied zijn alleen via het bedrijventerrein zelf te bereiken.

In het kader van de herprofilering van de Collse Hoefdijk is voorzien in een tweede, enkele rotonde ter hoogte van Eeneind Zuid. De aansluiting voor het bedrijventerrein Eeneind West is hierbij beperkt tot uitsluitend een toegangsweg naar het bedrijventerrein.

Op basis van het aantal arbeidsplaatsen en invulling van het terrein wordt een verkeersproductie van circa 3.500 motorvoertuigen per werkdag verwacht. Hiervan is naar verwachting 15% vrachtverkeer. De gemiddelde weekdagintensiteit bedraagt ruim 3.000 motorvoertuigen/etmaal. De prognose is gebaseerd op berekeningen uit het Regionaal Verkeersmodel van het Samenwerkingsverband Regio

¹ Bron: gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Eindhoven. De herkomst/ bestemming van het verkeer is volgens het model als volgt verdeeld:

- 60% (2100 mtv/etm) richting Nuenen/A270
- 40% (1400 mtv/etm) richting Geldrop

Voor het vrachtverkeer wordt in het plangebied rekening gehouden met een keervoorziening.

Aanvulling verkeersontwikkeling

In de huidige situatie vinden in totaal circa 29.400 motorvoertuigenbewegingen per etmaal (werkdaggemiddelde) plaats over de Collse Hoefdijk.

In 2022 groeit dat autonoom tot circa 32.600 passages (werkdag). Bij ontwikkeling van Eeneind-West komt de totale intensiteit uit op circa 36.100 mtv/etm. Eeneind West zorgt daarmee voor een extra toename van het verkeer van ruim 22% ten opzicht van de huidige intensiteit van de Collse Hoefdijk.

Het aantal vrachtauto's op de Collse Hoefdijk bedraagt momenteel 1.191 die 4,5% uitmaken van het totale verkeer. Dit aandeel stijgt bij autonome ontwikkeling in 2022 licht tot 1.321. Eeneind West leidt tot een verkeersproductie van 490 vrachtauto's. Hiermee neemt het vrachtverkeer op de Collse Hoefdijk toe met 51% tot ruim 1.800 vrachtauto's per etmaal. Ten opzichte van de totale intensiteit (autonome situatie) is de invloed licht: de verhouding middelzwaar/ zwaar verkeer op de Collse Hoefdijk stijgt van 4,50% naar maximaal 5,8%.

Het verkeer van/ naar Eeneind-West verspreidt zich volgens het verkeersmodel in 60% richting Nuenen/ A270 en 40% richting Geldrop. Dit betekent dat het vrachtverkeer richting Nuenen vanuit de huidige situatie stijgt van 715 naar 1.080 vrachtwagens per werkdag en richting Geldrop van 476 naar 720. Hierbij moet worden aangekend dat de exacte richtingverdeling sterk afhankelijk zal zijn van de oriëntatie van de bedrijven die zich op Eeneind-West vestigen.

Voorkeursroute

De voorkeursroute voor de ontsluiting van Eeneind West loopt via de A270. Extra (vracht)verkeer door de kom van Geldrop wordt zoveel mogelijk vermeden. Het stimuleren van voorkeursroutes kan

plaatsvinden door keuzes in de geleiding van het verkeer te maken, zoals de routing van de voorrangsweg, inrijverboden e.d.

Gezien de aanleg van de rotonde voor de ontsluiting van Eeneind West en de onhaalbaarheid van een verbod voor doorgaand vrachtverkeer door Geldrop zijn de mogelijkheden om verkeer naar de A270 te bewegen beperkt. Door middel van bewegwijzering wordt beoogd verkeer richting te A270 te verleiden. Echter, lokaal bekend verkeer en automobilisten met navigatie worden hiermee niet bereikt.

Het zou effectiever zijn geweest verkeerslichten te plaatsen in plaats van een rotonde. Hiermee zou de richting A270 in de verkeersregeling bevorderd kunnen worden ten opzicht van Geldrop. Gekozen is echter voor de aanleg van een rotonde omdat een regeling met verkeerslichten nadelige effecten heeft wat betreft verkeersveiligheid, congestie en beheerkosten.

In onderhavig bestemmingsplan zijn eisen aan specifieke inrichtings- en geleidingsmaatregelen overigens niet juridisch vast te leggen.

Wegprofiel hoofdontsluiting bedrijventerrein

Voor de hoofdontsluiting van Eeneind West op de Collse Hoefdijk wordt een breedte van ten minste 17 meter aangehouden. Binnen deze breedte is een rijbaan met molgoten van 7 meter en een grasberm ten behoeve van een leidingstrook realiseerbaar. Indien gewenst kan deze hoofdontsluiting worden voorzien van een middenberm. De rijbaan mag volgens de uitwerkingsregels maximaal 3,5 meter per richting breed te zijn. De rijbaan ligt niet noodzakelijkerwijs centraal in het profiel omwille van de benodigde breedte voor de leidingstrook kan hiervan worden afgeweken. De hoofdontsluiting kan worden voorzien van (een) vrijliggende fietsvoorziening(en). Vooralsnog is dit echter geen uitgangspunt.

Gezien de verschillende opties voor de inrichting van het profiel van de hoofdontsluitingsweg is op de verbeelding een zone van 20 meter opgenomen waarbinnen de hoofdontsluiting met een minimale wegbreedte van 17 meter gerealiseerd moet worden. Dit geeft de nodige flexibiliteit wat betreft het gewenste profiel. Gronden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' welke niet als weg ingericht worden, kunnen in voorkomende gevallen ook als bedrijfsterrein uitgegeven worden.

Wegprofiel overige wegen

Voor de overige wegen wordt een breedte van ten minste 12 meter aangehouden, conform het reguliere profiel van Eeneind II Zuid.

Binnen deze breedte is een rijbaan met molgoten van 7 meter en een grasberm ten behoeve van een leidingstrook realiseerbaar. De rijbaan ligt niet noodzakelijkerwijs centraal in het profiel omwille van de benodigde breedte voor de leidingstrook kan hiervan worden afgeweken.

Parkeren

Parkeren van alle voertuigen (ook trailers/ opleggers) vindt plaats op het eigen terrein van het bedrijf. Hiervoor worden in de openbare ruimte dan ook geen voorzieningen aangelegd. De parkeerbehoefte van bedrijven wordt bepaald aan de hand van het gemeentelijk (parkeer)beleid (mede) gebaseerd op landelijke publicaties daarover, zoals bijvoorbeeld de publicaties van het CROW.

Langzaam verkeer

Door het plangebied is vanaf het Eindhovens Kanaal naar de rotonde op de Collse Hoefdijk een bestaand onverhard (wandel)pad aanwezig (De Wetering). Vanwege de cultuurhistorische en ecologische waarde van dit pad blijft dit als zodanig in het plangebied behouden als (wandel)pad. Wel mag dit pad op maximaal vier plaatsen doorkruist worden om zo het nieuwe bedrijfsterrein te kunnen ontsluiten op de hoofdontsluiting.

Voor fietsers is er al een bestaande fietsverbinding langs het kanaal aanwezig en kan een nieuwe fietsvoorziening gerealiseerd worden binnen het profiel van de hoofdontsluitingsweg.

Openbaar vervoer

Het terrein is niet aangesloten op het openbaar vervoer.

Laden en lossen

Het laden en lossen van voertuigen dient op het eigen terrein van het bedrijf plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk is kan hiervoor incidenteel de openbare weg gebruikt worden, mits dit niet tot onacceptabele/ onveilige situaties leidt. Een uitzondering hierop is de hoofdontsluiting, daar is laden en lossen omwille van de verkeersveiligheid en doorstroming niet gewenst.

Calamiteitenroute

In het kader van de herprofilering van de Collse Hoefdijk is voorzien in een tweede, enkele rotonde ter hoogte van Eeneind Zuid welke dienst kan doen als calamiteitenroute. Verder is het terrein voor de hulpdiensten bereikbaar middels de nieuwe hoofdontsluiting vanuit de Collse Hoefdijk, alsmede via het fietspad langs het

Eindhovens Kanaal. Met deze calamiteitenroutes is de bereikbaarheid van het terrein gegarandeerd in geval van incidenten.

4.2 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de uitwerking van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welk als kader voor welstand gaat gelden en als zodanig deel gaat uitmaken van de (aan te passen) welstandsnota van de gemeente².

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit dit bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per gebied uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel)gebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitend bieden.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste beeldkwaliteit per (deel)gebied omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden. Het plangebied van bedrijventerrein Eeneind-West is opgedeeld in de deelgebieden 'Zone Collse Hoefdijk', 'Middengebied' en 'Buitengebiedzone'. Deze drie zones zijn achtereenvolgens gekwalificeerd als gebieden met een 'Plus-', 'Basis-' en wederom 'Pluskwaliteit' en wordt er per deelgebied onderscheid gemaakt naar een toetsingskader voor de gebouwen en een toetsingskader voor de erven. Afhankelijk van de gewenste kwaliteit (plus of basiskwaliteit) worden verschillende eisen gesteld aan de situ-

² BRO, Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Eeneind West te Nuenen, projectnummer 208x00652, d.d. 25 maart 2014

ering, vormgeving, het materiaalgebruik en de detaillering. Daarbij is een zorgvuldige afstemming tot stand gebracht tussen het bestemmingsplan voor wat betreft de 'ruimtelijk relevante aspecten' en het beeldkwaliteitplan, dat onderdeel gaat uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid, voor wat betreft de 'niet-ruimtelijk relevante aspecten'.

Concreet houdt dit in dat zaken als maatvoering (bouwhoogte, afstand tot...) en functies (parkeren toegestaan, buitenopslag wel/niet toegestaan) in dit bestemmingsplan zijn geregeld en dat dit bestemmingsplan hiervoor leidend is. De andere niet maatvoering- en functie gerelateerde aspecten zoals vormgeving, materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering worden in het beeldkwaliteitplan geregeld. In het beeldkwaliteitplan is ook de toegestane dakhelling geregeld. Vanwege de complexiteit aan mogelijkheden is dit niet vertaald in het bestemmingsplan, maar is dit dus een toetsingscriterium in het kader van welstand.

Daar waar een discrepantie wordt geconstateerd in de regelingen, geldt de regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voorts zijn er toetsingsbladen aangemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de wijze waarop reclame-uitingen mogen worden geplaatst.

Landschappelijke inpassing

Voorts zijn in het beeldkwaliteitplan ook afzonderlijke eisen omschreven voor de, buiten het plangebied te realiseren, landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Het terrein is gelegen in de oksel van de Collse Hoefdijk en het Eindhovens Kanaal. Ten westen van de locatie ligt het Dommelgebied. Een groot gedeelte van het aangrenzend terrein is bestempeld als EHS-gebied. Vandaar het belang van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Het terrein wordt grotendeels begrensd door sloten. Ten noorden wordt het gebied begrenst door een bossage. Indien er reeds een goede inpassing bestaat hoeft deze niet te worden aangevuld.

In de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan kunnen bedrijven op 3 verschillende wijzen aan de randen van het terrein worden gesitueerd:

- Achterzijde gericht op het buitengebied (basis 1).
- Voorzijde gericht op het buitengebied (basis 2).

- Paviljoenachtige setting van de bebouwing (speelse positie) ten opzichte van het buitengebied (basis 2).

De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein dient plaats te vinden daar waar de bedrijfsbestemming direct grenst aan de natuurbestemming van het moederplan. Concreet betekent dit dat een goede en duurzame overgang van bedrijventerrein naar het omliggende landschap en Kleine Dommeldal (m.b.t. recreanten en passanten) dient te worden gecreëerd. De landschappelijke inpassing bestaat enerzijds uit kaders voor de bebouwing aan de rand van het gebied en anderzijds uit kaders voor de landschappelijke inrichting in de overgangszone tussen het bedrijventerrein en de natuur. Het terrein grenst enerzijds aan het Dommeldal en anderzijds aan het Eindhovens Kanaal en het agrarisch landschap. Voor al deze zijden zijn de kaders ten aanzien van de bebouwing aan de rand van toepassing. Voor de landschappelijke inrichting vraagt iedere zijde om een specifieke inpassing. In het betreffende hoofdstuk van het beeldkwaliteitplan wordt hier nader op ingegaan. Hier wordt volledigheidshalve naar verwezen.

Op deze wijze wordt op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de verplichting een goede aansluiting van het bedrijventerrein op het omringende landschap tot stand te brengen.

Het beeldkwaliteitplan, dat afzonderlijk wordt vastgesteld, is als een afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

4.3 Marktonderzoek

Het bieden van de flexibiliteit in het bestemmingsplan voor Een-eind West is geen doel op zich. Het moet de vertaling zijn van het gewenste ruimtegebruik van de bedrijven die zich gaan vestigen. Het kennen van de wensen van de eindgebruikers is hiervoor essentieel. De gebruikers zijn de reden dat een terrein ontwikkeld wordt en zij zorgen voor economische groei en werkgelegenheid. Weten wat de eindgebruiker wil, is dan ook de basis onder de ontwikkeling van Eeneind West. De procedure en de flexibiliteit die hierin zo essentieel zijn, staan in dienst van de eindgebruikers.

Door middel van een (gerichte) marktscan heeft BRO de marktbehoefte zo concreet mogelijk in beeld gebracht³. Via deskresearch zijn gegevens van transacties op regionaal en lokaal niveau in beeld gebracht. Daarnaast zijn diepte-interviews met bedrijfsmakelaar

³ BRO, Marktscan, projectnummer 211x06159, d.d. 18 december 2012

Verschuuren & Schreppers en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven gehouden⁴.

Marktprofiel Eeneind West

Uit het marktprofiel van Eeneind West blijkt het volgende:

In de marktinformatie en de transactieoverzichten komt naar voren dat de behoefte de afgelopen jaren vooral kleinschalig is geweest met een sterk accent op huurtransacties. Het verdient dan ook aanbeveling ruimte te bieden aan kleine kavels. En om deze zowel te koop als te huur aan te bieden.

In aanvulling op de transacties geven marktpartijen aan dat een aantal segmenten in de markt van Nuenen en omgeving moeizaam bediend wordt. Omdat de locaties niet beschikbaar zijn, zijn ze ook niet in de transactieoverzichten opgenomen. Het gaat om:

- De behoefte aan koopaanbod met een kavelgrootte van 1.500 tot 2.000 m² (met uitschieters naar 2.500 m²). Dit soort kavels komt beperkt voor in het huidige aanbod, dat overwegend uit huurobjecten bestaat.
- Ook grootschalige kavels met milieuruimte zijn schaars in de regio, waardoor ook hier marktkansen voor bestaan.
- Er is eveneens behoefte aan kavels met voldoende mogelijkheden voor buitenopslag.

Concluderend geldt dat de behoefte aan flexibiliteit door de markt wordt onderschreven. Er lijkt zowel een kleinschalige als (middel)grote behoefte te bestaan, zowel in huur- als in de koopconstructies.

Geadviseerd wordt:

- In te zetten op een sterk gemengd profiel ten aanzien van maatvoering, milieu, activiteiten en beeldkwaliteit.
- Het gemengde profiel beperkt te clusteren/ sturen naar deelgebieden ten aanzien van maatvoering en activiteiten, maar dit te toetsen op milieu en logistiek.
- Een kleinschalige tot middelgrote verkaveling aan te houden van tussen de 500 m² en 3.000 m².

⁴ Het onderzoek 'Regionale programmering bedrijventerreinen' (SRE en provincie Noord-Brabant) is niet gebruikt in dit onderzoek. Voor invulling op terreinniveau zijn wij van mening dat dit onderzoek niet relevant is, omdat het vooral een kwantitatieve vraag-aanbod raming betreft, waar over kwaliteiten niets wordt gezegd. Dat is voor de marktprofilering van Eeneind derhalve niet bruikbaar. Door Bureau Buiten is op Stedelijk Gebied niveau (waar Nuenen in valt) iets over kwaliteiten gezegd, maar hieruit volgt niet meer dan dat het terrein gemengd gaat worden uitgegeven. Bottom-line is onze insteek dus gericht op Nuenen en veel meer maatwerk dan het Stec-rapport en Bureau Buiten studie.

- Ruimte te reserveren voor grootschalige kavels vanaf 3.000 m² tot circa 2 ha.
- Ruimte te reserveren voor kavels met milieuruimte.
- Flexibiliteit te bieden in de bebouwingspercentages.

Gezien het voorgestane verkavelingsprincipe is in onderhavig bestemmingsplan voldoen mogelijkheid om zowel kleinere als grotere kavels te realiseren. Inzake het bebouwingspercentage dient vastgehouden te worden aan de in de uitwerkingsregels opgenomen minimale en maximale maatvoering van respectievelijk 60% en 80%. Ook de toegestane milieuruimte (i.c. toegestane milieucategorie) is voorschreven in de uitwerkingsregels, maar kent wel voldoende mogelijkheden gezien de toegestane categorieën 2 t/m 4.2.

De volledige onderzoeksrapportage is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

5. ONDERZOEKEN

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Eeneind West zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (al dan niet reeds in het kader van het moederplan) naar de inpasbaarheid van deze ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven. Voor wat betreft de volledige onderzoeksrapportages wordt hier verwezen naar separate bij dit bestemmingsplan behorende bijlagen.

5.1 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 - Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleinere projecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het bestemmingsplan betreft een bedrijventerrein van circa 34 ha. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.3 uit de Bijlage bij het Besluit MER. Deze activiteit betreft een uitbreiding, wijziging en oprichting van een bedrijventerrein. In het geval van een bedrijventerrein is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit in omvang heeft van 75 ha of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling beneden de drempelwaarde ligt, zoals opgenomen in het Besluit MER.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit MER is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt wel nabij de Ecologische Hoofdstructuur; het initiatief is echter zodanig van aard dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In het rapport van SRE Milieudienst (nr. 508147, d.d. 20 juni 2012, onderzoek nummer 6 zoals genoemd in paragraaf 1.4) zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.2 Bodem

In opdracht van de gemeente Nuenen is door de SRE Milieudienst in april 2012 een historisch onderzoek en een veldinspectie uitgevoerd in het gebied Eeneind West (nr. 508142, d.d. 16 april 2012, onderzoek nummer 2, zoals genoemd in paragraaf 1.4). Aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot bedrijventerrein.

Het plangebied is eerder, deels in 2006 en deels in 2011, onderzocht. Het is nu derhalve niet noodzakelijk om een verkennend bo-

demonderzoek uit te voeren. Bij deze onderzoeken zijn geen relevante bodemverontreinigingen aangetoond. Het onderzoek in het kader van het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan is daarom beperkt tot een veldinspectie en additioneel historisch onderzoek. In het kader van deze actualisatie is geen actualisatie noodzakelijk.

Bij de veldinspectie zijn geen veranderingen in het grondgebruik en geen bodembedreigende activiteiten waargenomen. Milieuhygienisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het vestigen van een industrieterrein. Indien men over een nu niet te bepalen tijd een ontwikkeling daadwerkelijk wil starten dan wordt aanbevolen op dat tijdstip, indien het bestaande bodemonderzoek ouder dan vijf jaar is, nieuw bodemonderzoek uit te voeren. Voor dit moment is voldoende aangetoond dat op deze locatie geen grote risico's bestaan op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Tijdens het uitvoeren van het vooronderzoek zijn behoudens de aanwezigheid van een tweetal tanks en een opslag voor bestrijdingsmiddelen geen aanwijzingen gevonden dat binnen het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De onderzoekslocatie kan als niet verdacht worden beschouwd. Plaatselijk worden in het grondwater licht tot sterk verhoogde verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Een en ander is het waarschijnlijke gevolg van overvloedige bemesting waardoor zware metalen uit het zand naar het grondwater worden uitgeloozd. De concentraties in de grond worden berekend in milligrammen, in het grondwater in microgrammen. Dit is een verschil met een factor 1000 en dat betekent dat al snel sprake is van verhogingen met zware metalen in het grondwater door uitloging. Indien men stopt met overvloedig bemesten dan zullen de concentraties in de tijd verminderen. Het is niet doenlijk om dergelijke verhogingen te gaan saneren. Ook is het geen gevaar voor de volksgezondheid en is het geen probleem voor de vestiging van een bedrijventerrein. Wel wordt aanbevolen het grondwater niet op te gaan pompen en te gaan gebruiken voor dierlijke dan wel humane consumptie.

De lichte verontreinigingen in de grond vormen, gezien het concentratieniveau, geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Er is geen asbest in of op de bodem aangetroffen. Op een deel van de bedrijfsgebouwen is in slechte staat verkerend asbesthoudend dakmateriaal aanwezig. Door zorgvuldig te slopen dient voorkomen te worden dat asbest in de bodem terecht komt. Er

zijn geringe hoeveelheden puin, koolas en baksteen in de grond aangetroffen.

Conclusie

In het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het onderzoeksgebied geschikt is om in te richten voor de functies bedrijventerrein en natuurgebied.

5.3 Waterparagraaf

Door Roelofs is een waterparagraaf opgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Eeneind West⁵. In deze waterparagraaf is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van realisatie van een waterberging gelegen tussen het plangebied en het kanaal. Gebleken is dat er in deze zone voldoende ruimte is om hemelwater in de aangewezen strook te bergen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de gasleiding die langs het kanaal ligt. Zowel provincie als Waterschap De Dommel hebben ingestemd met deze oplossing.

Uit de waterparagraaf, waarnaar hier wordt verwezen en welke als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is, blijkt het volgende inzake de waterhuishoudkundige situatie in het gebied en de voorgestelde berging buiten het plangebied:

Huidige situatie

Watersysteem

Het huidige watersysteem ter plaatse en in de omgeving van het bedrijventerrein Eeneind West is gericht op de ontwatering en afwatering van landbouwgronden. Binnen het gebied voeren enkele watergangen in zuidwestelijke richting af op de Kleine Dommel.

In het plangebied is een leggerwatergang gelegen, parallel aan het onverharde pad. Ten behoeve van deze watergang en een bijbehorende onderhoudsstrook van 5 meter is een beschermende dubbelbestemming opgenomen.

Het gebied wordt van oorsprong gekenmerkt door infiltratie op hogere gronden en kwel in het beekdal van de Kleine Dommel. Het gebied langs de Kleine Dommel zal bij piekafvoeren inunderen. Het waterschap heeft bepaald dat de waterstand +16.50 m + NAP een overschrijdingskans heeft van 1x per 10 jaar. Bij een overschrijdingskans van 1x per 100 jaar hoort een waterstand van +16.57m + NAP. Mede hierdoor is de omgeving en een gedeelte van het plange-

⁵ Roelofs, Waterparagraaf Ontwikkeling bedrijventerrein Eeneind West, projectnummer 41015123, d.d. 27 november 2012

bied in de ruimtelijke verordening 2011 aangewezen als zoekgebied voor waterberging.

Maaiveld

Het huidige maaiveld van het plangebied varieert tussen circa 16,8 m +NAP in het westelijke deel van het gebied en circa 19,2 m +NAP in het oostelijke deel van het gebied. De gemiddelde hoogte van het gebied wordt geschat op circa 18,2 m +NAP.

De peilhoogte van bebouwing op de omliggende bestaande bedrijventerreinen bedraagt circa 19,5 m +NAP. De wegen op deze bedrijventerreinen liggen globaal op 19,1 m +NAP.

Grondwaterstand

Er is nog geen gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) vastgesteld binnen het plangebied. Het is noodzakelijk om hier aanvullend (gehydrologisch) onderzoek naar te doen.

Op basis van de geldende grondwatertrappen is een verwachting van de GHG in het plangebied uitgesproken. Binnen het plangebied komen de grondwatertrappen III, V en VI voor. De GHG van de grondwatertrappen III en V is hoger dan 40 cm-mv. De GHG van grondwatertrap VI is gelegen tussen de 40 en 80 cm- mv. De hydroloog van het waterschap heeft aangegeven dat een GHG van 50 cm-mv. ten opzichte van de bestaande maaiveldhoogtes een realistische aanname is.

Landelijke afvoer

De landelijke afvoercoëfficiënt is voor de locatie van het plangebied vastgesteld op 0,67 l/s per hectare bruto plangebied (T=10+1^{0%}-scenario).

Invulling van de bergingsopgave

In dit hoofdstuk wordt een principe ontwerp uitgewerkt op basis van de in het vorige hoofdstuk benoemde randvoorwaarden en uitgangspunten, toegespitst op de planlocatie. Het doel van dit principe ontwerp is het verschaffen van inzicht in de inspanning die geleverd moet worden voor een verantwoorde waterhuishoudkundige inrichting.

De bergingsopgave bedraagt voor bui T=10^{+10%} en bui T=100^{+10%} respectievelijk 12.220 m³ en 16.415 m³.

Riolering

Binnen het plangebied wordt riolering aangelegd om water te kunnen transporteren. Als de riolering uitgevoerd wordt als IT-riolering

boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) mag deze worden meegenomen als invulling van de bergingsopgave.

De huidige GHG dient nog nader onderzocht te worden. Op basis van de aanname (GHG 0,5 m-mv) zou het plangebied opgehoogd moeten worden om van de bergingscapaciteit van het rioolstelsel gebruik te maken. Voor dit principe ontwerp wordt aangenomen dat benutten van de bergingscapaciteit van het rioolstelsel niet mogelijk is waardoor een grotere ruimte voor waterberging buiten het plangebied nodig is (meest negatieve scenario).

Bergingszone

De bergingsopgave van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd in het gebied ten zuidoosten van het bedrijventerrein. Dit gebied krijgt naast de bestemming Natuur een dubbelbestemming als waterberging.

De bergingsopgave op het bedrijventerrein is gelijk aan:

- $T=10^{+10\%}$ 12.220 m³
- $T=100^{+10\%}$ 16.415 m³

Om het benodigde bergingsoppervlak te kunnen bepalen wordt aangenomen dat de berging mogelijk is vanaf maaiveldniveau. Dit maaiveldniveau wordt gelijk gesteld aan "X" en betreft het nader te bepalen peil van het te ontwikkelen gebied. Vervolgens wordt gesteld dat een $T=100^{+10\%}$ situatie geborgen dient te worden in "X" - 0,50 m en een $T=10^{+10\%}$ situatie in geborgen wordt in een waterschijf van 0,30 m vanaf het peil "X" - 0,50 m. De diepten en de gerelateerde hoogte van het plangebied dienen afgestemd te worden op de eisen vanuit het waterschap, de provincie in verband met:

- het gewenste beheerstype in relatie tot de grondwaterstand in de bergingszone;
- hoogte maaiveld in verband met eventuele kwel vanuit het Eindhovens Kanaal;
- grondbalans.

Op basis van de vastgestelde randvoorwaarden worden de afmetingen van de bergingsvoorzieningen nader worden bepaald.

Om de bergingsopgave te realiseren dient circa 40.700 m² ($T=10^{+10\%}$) respectievelijk 32.900 m² ($T=100^{+10\%}$) als bergingszone te worden ingericht. Het totale oppervlak van het beschikbare gebied bedraagt circa 61.300 m². Op basis van de ligging van de gasleiding en rekening houdend met een strook van 5 meter waarin geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, blijft in dit gebied een

beschikbaar oppervlak over van circa 49.600 m² welke als berging kan worden ingericht.

Landelijke afvoer

Het water zal via de bergingszone door infiltratie afgevoerd worden naar kwelgronden verderop in het beekdal. De landelijke afvoer van het gebied vindt plaats door middel van een nader te dimensioneren constructie met een beperkte afvoer, waarbij het water via het zuidelijk gelegen landelijke gebied naar de Kleine Dommel wordt afgevoerd.

Proces

Borging van de voorgestelde wateropgave vindt plaats middels vaststelling van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' voor de gronden waar de waterberging voorzien is. Ook wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

Aanvullend bij de waterparagraaf wordt, in overleg met het waterschap, een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin onder andere een geohydrologisch onderzoek, rioolplan en impact op natte pael worden opgenomen.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' zijn in 2003 en 2004 (zie de onderzoeksnummers 9 en 10, zoals genoemd in paragraaf 1.4) reeds een archeologisch bureau- en booronderzoek in het plangebied uitgevoerd in verband met de verwachte hoge archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Uit deze onderzoeken is gebleken dat zich in het plangebied geen archeologische waarden bevinden en dat nader onderzoek niet aan de orde is.

De gemeente heeft als bevoegd gezag onderstreept dat als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen nieuw archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Uit de provinciale cultuurhistorische kaart blijkt dat er geen monumenten of waardevolle cultuurlandschappen in het gebied aanwezig zijn. In het plangebied bevinden zich tevens geen monumenten. Wel is er is een archeologisch monument aanwezig op de Collse Heide, hier is echter in het uitgevoerde archeologisch onderzoek al rekening mee gehouden.

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' is in artikel 5.2.1. lid 2. opgenomen dat bij de uitwerking rekening dient te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. De inrichting van het gebied dient afgestemd te zijn op in het landschap aanwezige parcellering. Een aanlegvergunning stelsel dient opgenomen te worden ter bescherming daarvan. Hiermee zijn de cultuurhistorische waarden in het gebied voldoende gewaarborgd

De provincie heeft in haar overwegingen bij de goedkeuring van het moederplan op 2 november 2004 hierbij stil gestaan en ingestemd met deze regeling. Omdat in onderhavig bestemmingsplan aan deze regel voldaan wordt (zie ook paragraaf 4.4) en in dat kader een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen ten behoud van met name de verkavelingslijn, gemarkeerd door sloten, greppels en beplanting ter plaatse van het onverharde pad, kan tevens worden voldaan aan artikel 3.1.6, vierde lid, onderdeel a van het Bro.

Conclusie

Uit de in het verleden reeds uitgevoerde archeologisch onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het onderdeel archeologie. Aangezien in het plan rekening is gehouden met de in het landschap aanwezig parcellering en een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen, is ook voldoende rekening gehouden met cultuurhistorische waarden.

5.5 Geluid

Ten behoeve van het uitwerkingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West' is een akoestisch onderzoek inzake de Wet geluidhinder uitgevoerd. Het doel van het uitgevoerde akoestische onderzoek is tweeledig. Ten eerste is er getoetst aan de Wet geluidhinder en ten tweede is in beeld gebracht wat de invloed van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is op de directe omgeving. Dit laatste om

te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wettelijk kader

Voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Eeneind West zijn er 3 aspecten die van belang zijn voor de toetsing:

- aanleg van de nieuwe wegen op het bedrijventerrein;
- de wijziging van de bestaande weg;
- het akoestisch effect van de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van het plan op de omgeving (goede ruimtelijke ordening).

De nieuwe wegen worden aangelegd op het bedrijventerrein zelf. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen rotonde, waarvoor de Collse Hoefdijk deels verlegd is. Dit betreft de wijziging van de bestaande weg. De eerste twee criteria vinden zijn grondslag in de Wet geluidhinder en de derde in de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleg nieuwe weg

Indien in een bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' voor de aanleg van een nieuwe weg (geen hoofdweg en geen 30 km-weg) wordt gerealiseerd is de Wgh van toepassing. Er moet een onderzoek worden uitgevoerd (artikel 77 Wgh) naar de akoestische gevolgen van de aanleg van een weg op de geluidsgevoelige bestemmingen in de bij die weg behorende zone. Op basis van artikel 76 Wgh moeten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een weg worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde dan wel eventueel vastgestelde hogere waarden.

Wijziging van een bestaande weg (reconstructie)

Bij een wijziging van de indeling of inrichting van een bestaande weg moet onderzocht worden of er sprake is van een relevante akoestische verandering, de zogenoemde reconstructie van een weg (artikel 99 Wgh). Het gaat in deze situatie dan om bestaande woningen bij een bestaande weg. In het akoestisch onderzoek moeten de situaties 1 jaar voor en 10 jaar na aanleg of wijziging van de weg met elkaar vergeleken worden. Als de geluidbelasting vanwege die weg met 2 dB of meer wordt verhoogd is er sprake van een relevante akoestische verandering en dus een reconstructie van een weg. Bij toenames van 2 dB of meer moet er getoetst worden aan de voorwaarden uit de Wgh.

Geluidhinder en de relatie tot de Wro

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aanvullend een beoordeling plaatsvinden van het geluid afkomstig van het wegverkeer. Deze beoordeling heeft zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor zijn geen eenduidige normen vastgelegd in de Wet. Om te beoordelen wat de invloed van het plan op de leefomgeving is, is de geluidtoename over een planperiode van 10 jaar bepaald zonder en met het plan. Het betreft hier het jaar 2023 zonder en met het plan.

Onderzoeksresultaten

Het noodzakelijke akoestisch onderzoek is uitgevoerd door SRE Milieudienst (nr. 508141, d.d. 22 juni 2012, zie onderzoeksnummer 1, zoals genoemd in paragraaf 1.4).

Aanleg nieuwe weg

Uit de berekeningsresultaten gepresenteerd in tabel 2 van het akoestische rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de aanleg van de nieuwe weg bij de woningen aan Collse Hoefdijk 34 en 38 overschreden wordt. Deze woningen liggen op het gebied van het bedrijventerrein en worden opgekocht en geamoveerd. Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van relevante woningen, ten gevolge van de nieuwe wegen op het bedrijventerrein.

Wijziging van een bestaande weg (reconstructie)

Uit de berekeningsresultaten gepresenteerd in tabel 3 van het akoestische rapport blijkt dat er geen sprake is van reconstructie ten gevolge van de nieuwe rotonde en het verleggen van de Collse Hoefdijk.

Geluidhinder en de relatie tot de Wro

Er is enkel sprake van een toename van de geluidsbelasting met 1,5 dB of meer ter plaatse van de woningen aan Collse Hoefdijk 34 en 38. Dit betreffen echter woningen die worden geamoveerd als het bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

Conclusie

Enkel bij de woningen aan Collse Hoefdijk 34 en 38 wordt het woon- en leefklimaat nadelig beïnvloed door het plan. Deze woningen liggen echter op het geplande bedrijventerrein en worden geamoveerd als het bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

Ter plaatse van overige woningen is geen sprake van een relevante invloed op het woon- en leefklimaat, zodat dit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

5.6 Milieuzonering

In verband met de uitbreiding van het bedrijventerrein is door SRE Milieudienst (nr. 508146, d.d. 4 september 2012, zie onderzoeksnummer 7, zoals genoemd in paragraaf 1.4) een onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd waarin is gekeken naar omliggende milieugevoelige activiteiten. Onderzocht is of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geen ingrijpende beperkende invloeden heeft op de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven in de omgeving en tevens of er een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden voor milieugevoelige objecten in de omgeving.

In dit onderzoek is nagegaan welke milieuaspecten aan het project zijn verbonden. Op hoofdlijnen zijn hierbij de volgende stappen doorlopen:

- het plangebied/onderzoeksgebied wordt bepaald;
- de gevoelige objecten en gebieden in de omgeving van het plangebied worden geïnventariseerd;
- per gebied wordt het omgevingstype bepaald;
- aan de hand van de Geonoise module BMZ wordt de milieuzonering op kaart uitgewerkt.

Uitgangspunten

Bedrijven en milieuzonering legt de relatie tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies in het gebied om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. Milieuhinder (onder andere geluid, geur, gevaar en stof) zijn belangrijke oorzaken voor een negatieve beleving van de omgevingskwaliteit. Onderstaande uitgangspunten spelen hierbij een rol:

Wet milieubeheer

Op grond van de Wet milieubeheer kunnen gemeente en provincie milieu- en veiligheidsafstanden rond inrichtingen/ activiteiten vaststellen. Deze afstanden zijn in de milieuvergunning of AMvB van de inrichting/ activiteit opgenomen. Dit betreft onder andere voorschriften ten aanzien van geur, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan de voorschriften met betrekking tot gevoelige objecten en (beperkt) kwetsbare objecten. Het Activitei-

tenbesluit is op 1 januari 2008 van kracht geworden en vervangt een groot deel van de milieuvergunningen en AMvB's.

VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De VNG -publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' (2009) geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft het boekje een richtafstand voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het omgevingstype en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven. Deze afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning/ gevoelig object.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen. De twee omgevingstypen die de VNG hanteert zijn:

Rustige woonwijk en rustig buitengebied:

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stilte gebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door het (soort) gebied waarin de locatie zich bevindt en niet door de locatie zelf.

In beginsel zijn de afstanden gebaseerd op een rustige woonwijk en rustige buitengebied. De richtafstand kan echter met een stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) worden dan ook de volgende richtafstanden per bedrijfstype geadviseerd voor nieuwe bestemmingsplannen (tabel 1).

Tabel 1 Richtafstanden/Milieuzonering

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
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

Zoals al eerder vermeld staan deze richtafstanden voor een scala aan milieubelastende activiteiten. De grootste afstand voor, geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling van de activiteit in een milieucategorie.

Deze richtafstanden moeten gemotiveerd toegepast worden bij een ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten in de nabijheid van milieugevoelige functies en vice versa.

Hoewel de richtafstanden indicatief zijn worden deze afstanden als harde eis gezien door Raad van State.

Met het toepassen van deze systematiek wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar voor omwonenden voorkomen en hebben de bedrijven voldoende zekerheid dat zijn hun activiteiten kunnen uitoefenen.

Milieugevoelige functies/objecten

In de omgeving van het plangebied zijn globaal een viertal gevoelige objecten te onderscheiden die het meest relevant zijn. Dit zijn:

1. het bestaande bedrijventerrein Eeneind II met woningen/ bedrijfspwoningen en enkele solitaire woningen;
2. restaurant Collse Hoeve, met woningen;
3. woningen ten noorden van Collse Hoeve;
4. woningen ten zuidoosten van het nieuwe bedrijventerrein (Heikrekel).

Op het nieuwe bedrijventerrein ten oosten van de Collse Hoefdijk zijn geen woningen toegestaan.

Er dient derhalve gezoneerd te worden ten opzichte van een bedrijventerrein inclusief (bedrijfs)woningen.

Gebiedsindeling

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een actuele gebiedsindeling gemaakt waarop de toe te passen categorie-indeling binnen het plangebied weergegeven staat (zie de volgende afbeelding, d.d. 24 januari 2013).

Aan de hand hiervan is middels inwaartse zonering inzichtelijk gemaakt in welk gebied welke categorie bedrijven gevestigd mag worden. Deze zonering is overgenomen in de regels en op de verbeelding.

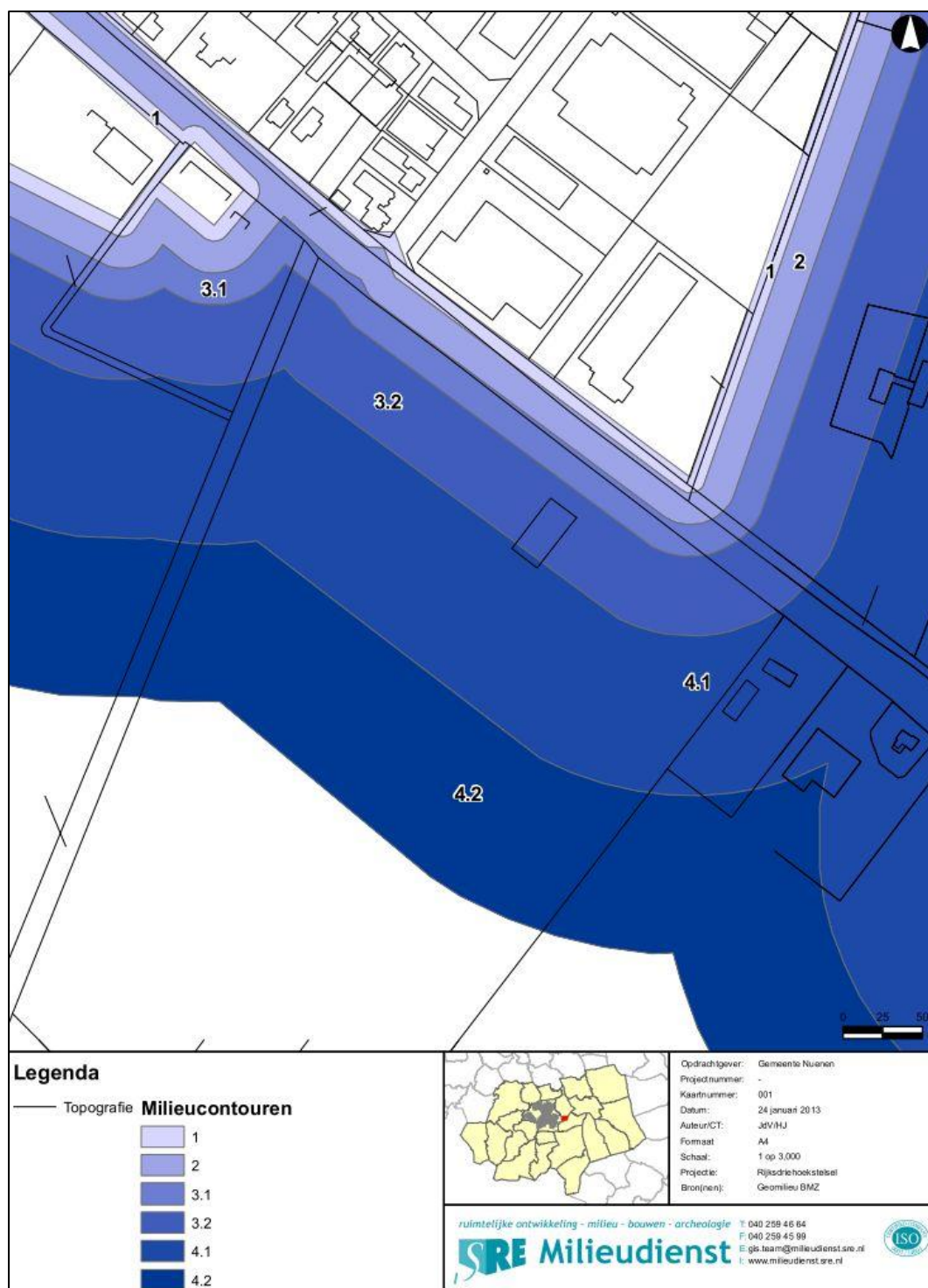
Conclusie

Het bestemmingsplan vervult een centrale rol in de ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Dit wordt bereikt door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies oftewel een goede milieuzonering.

Een goede milieuzonering kan in voorliggende situatie bereikt worden doordat de gebiedsindeling is verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Hierbij geldt tevens dat er geen woningen op het bedrijventerrein zijn toegestaan en dat maximaal categorie 4.2 bedrijven mogelijk zijn.

Om een realistische inrichting van het bedrijventerrein mogelijk te maken, is de smalle strook waar maximaal categorie 3.1 is toegestaan samengevoegd met categorie 3.2.



Categorie-indeling

5.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd in augustus 2008). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

De Eerste Kamer heeft op 9 juli 2013 ingestemd met het wetsvoorstel 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en enige andere wetten in verband met de totstandkoming van een basisnet (Wet basisnet) treedt naar verwachting in 2014 in werking.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (ten minste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Hogedruk aardgastransportleiding

Nabij het plangebied zijn hogedruk aardgastransportleidingen gelegen. Van de hogedruk aardgastransportleidingen Z-514-01 en Z-514-

06 is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend. Deze twee leidingen lopen aan de zuidoost kant vlakbij het plangebied. Volgens de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) dient het plaatsgebonden risico voor de buisleiding te worden berekend met het rekenprogramma 'Carola'.

Plaatsgebonden Risico

Door SRE Milieudienst is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (SRE Milieudienst, nr. 508143, d.d. 20 april 2012, zie onderzoeksnummer 4, zoals genoemd in paragraaf 1.4) opgesteld voor de ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) op de leidingen liggen. Hierdoor zou volgens het nieuwe beleid op de leidingen kunnen worden gebouwd. Echter, blijft een belemmeringenstrook van 4 meter gelden. Nieuwe ontwikkelingen liggen buiten deze belemmeringenstroken. De ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen voor wat betreft het plaatsgebonden risico of belemmeringenstrook.

Groepsrisico

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico niet wordt overschreden als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Het groepsrisico blijkt daarbij ook onder de oriëntatiewaarde.

Transport (rijks)weg(en)

In de nabije omgeving van het plangebied lopen geen wegtransportroutes die zijn opgenomen in het Basisnet weg (in principe alleen het rijkswegennet). Dat betekent dat over het plangebied geen contouren lopen van het plaatsgebonden risico en invloedsgebied ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Daarom wordt geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geen bijdrage levert aan de grootte van het groepsrisico ter plaatse van het plangebied.

Spoorweg (en)

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorbaan Eindhoven - Venlo (traject 12050: Eindhoven-Oost - Station Venlo). De kortste afstand van deze spoorbaan tot het plangebied bedraagt circa 640 meter. Volgens bijlage 2 van het Eindrapport werkgroep Basisnet Spoor ligt rond dit traject geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} en is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

Over het traject worden jaarlijks alleen brandbare gassen vervoerd in een hoeveelheid van 2150 ketelwagenequivalenten. Dit betekent dat er ook geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-7} rond de spoorbaan ligt.

Het plangebied ligt buiten de zone van het GR-aandachtsgebied van 200 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot het spoor zal het plan geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Verder ligt het groepsrisico van het spoor hier niet boven de oriëntatiewaarde. Hierdoor is het niet noodzakelijk paragraaf 4.3 van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (verantwoording groepsrisico) te doorlopen.

Bedrijven

Nabij het plangebied zijn de volgende risicovolle inrichtingen gelegen:

- Van Gansewinkel;
- ITW Angleboard.

Van Gansewinkel

Van Gansewinkel valt onder artikel 2, lid 1 onder f. De risico's zijn berekend met behulp van een QRA (zie rapportage SRE Milieudienst).

Plaatsgebonden Risico

De contour van het Plaatsgebonden Risico van 10^{-6} per jaar ligt buiten de grenzen van de inrichting, maar niet over het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico (bepaald in de risicoberekening) ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied bedraagt 1505 meter (weersklasse F 1,5).

ITW Angleboard

ITW Angleboard valt onder artikel 2, lid 1 onder d en artikel 1b van de Regeling externe veiligheid inrichtingen. De risico's zijn berekend met behulp van een QRA (zie rapportage SRE Milieudienst).

Plaatsgebonden Risico

De contour van het Plaatsgebonden Risico van 10^{-6} per jaar ligt buiten de grenzen van de inrichting maar niet over het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico (bepaald in de risicoberekening) ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied bedraagt 386 meter.

Verantwoording groepsrisico

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient het groepsrisico, conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen en paragraaf 4.3 van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen verantwoord te worden. Dat houdt in, dat de hoogte van het groepsrisico bekend moet zijn en tevens de bijdrage van het ruimtelijk plan aan het groepsrisico (verhoging/verlaging). Er moet inzicht gegeven worden in de te verwachten dichtheid van personen in de invloedsgebieden van risicobronnen binnen en buiten het plan. Verder dient volgens deze artikelen/regelingen advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Op 4 februari 2013 is advies ontvangen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Proactie en Preparatie Brandweer te Eindhoven. Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico. In het kader van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico wordt een afweging gemaakt ten aanzien van enerzijds het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en anderzijds het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. In artikel 13 van het Bevi, artikel 12 van het Bevb en de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen zijn de elementen beschreven die in ieder geval in de verantwoording aan de orde moeten komen. Hieronder is de verantwoording per element beschreven.

Te verwachten aantal personen binnen het invloedsgebied/ hoogte van het groepsrisico

Het onderhavige plan is gelegen binnen de invloedsgebieden van het spoor (Eindhoven Venlo) en twee ondergrondse hogedruk aardgas-transportleidingen Z-514-01 en Z-514-06. Verder zijn de bedrijven Van Gansewinkel en ITW Angleboard gelegen nabij het plangebied. Bij het plan is een kwantitatieve risicoanalyse gevoegd (SRE Milieudienst, nr. 508143, d.d. 20 april 2012). Uit de risicoanalyses blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft.

Maatregelen aan de risicobron ter beperking van het groepsrisico

Voor de bedrijven in het plangebied zijn milieuvergunningen verleend. Voor nieuwe bedrijven zal een omgevingsvergunning moeten worden verleend. In deze vergunningen is/ zal de Best Beschikbare Techniek (BBT) zijn/ worden voorgeschreven. Voor de weg zijn geen bronmaatregelen denkbaar. Voor de ondergrondse hogedruk aardgas-transportleidingen geldt dat wanneer deze dieper worden gelegd of sprake is van het aanbrengen van voorzieningen boven deze aardgas-transportleidingen (bijvoorbeeld betonplaten) de kans en effect op een ongeval kleiner wordt. Gezien de al kleine risicoafstanden en het lage groepsrisico is het niet zinvol om kosten te maken om deze ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen dieper te leggen.

Mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Onderhavig plan betreft een bestemmingsplan. Een afweging om dit op deze locatie te situeren heeft al plaatsgevonden.

Mogelijke bron- en/ of pipe-maatregelen om het groepsrisico te beperken

Binnen het plangebied zijn drie ongevalsscenario's te onderscheiden:

- Explosie (druk);
- Brand;
- Vrijkomen van toxische stoffen (door brand of het vrijkomen van een toxisch gas).

Voor alle drie de scenario's gelden andere maatregelen.

Explosie

Bij een explosie komt er een hoge druk tot stand. Dicht bij de bron is de druk zo hoog dat maatregelen bijna niet mogelijk zijn. Ondanks dat bij de milieuvergunningen de Best Beschikbare Technieken (BBT) zijn toegepast voor deze risicovolle bedrijven, kan de druk bij de bron zo hoog zijn dat maatregelen niet mogelijk zijn en/ of dermate hoge kosten met zich meebrengen dat het niet redelijk is deze maatregelen toe te passen. Wel kan gehard glas bij het realiseren van nieuwe objecten (binnen het invloedsgebied van de bovengenoemde risicobronnen) voorkomen dat er extra slachtoffers door rondvliegend glas zullen vallen. Gezien de hoge kosten van dit glas (3,5 maal zo duur als standaard HR ++ glas) wordt dit niet verplicht gesteld in het plan.

Brand

Bij een brand als gevolg van een ongeval bij een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding geldt dat naarmate verder van de bron de warmtestraling afneemt. De effectafstand (1% letaal) van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding binnen het plangebied is respectievelijk 75 meter, de hitte op deze afstand bedraagt 12,5 kW/m². De Effectafstand wordt bepaald door een zogenaamde guillotinebreuk. Het gas ontsteekt en er treedt een flash-fire op gevolgd door een flare. De kans op een guillotinebreuk is klein. Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding. De effectafstand voor een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van 12 inch en 40 bar ligt op de leiding. Gelet op de kleine kans op een guillotinebreuk en de extra kosten die gemaakt zouden moeten worden is het niet zinvol dit op te leggen in het bestemmingsplan. Verder zijn de effectafstanden zeer klein bij een lek van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding dat het niet zinvol is hier iets voor op te nemen in het bestemmingsplan.

Toxisch

Afhankelijk van de toxiciteit van de vrij te komen (verbrandings)gassen kunnen op grote afstand van de bron nog doden vallen. Enige maatregel is het luchtdicht uitvoeren van de gebouwen. Hierbij geldt onder andere dat de ventilatiesystemen moeten kunnen worden uitgezet. Een afsluitbaar ventilatiesysteem is makkelijk aan te brengen in nieuwe (kantoor)panden.

Mogelijkheden voor hulpverleningsdiensten

Het terrein is nog niet ingedeeld en bebouwd. Derhalve zal bij het inrichten van het terrein de brandweer worden betrokken in verband met de aspecten bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid is goed.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid is de aanwezigheid van groepen personen in de buurt van gevaarlijke stoffen onwenselijk. Het terrein is gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding en binnen het invloedsgebied van twee Bevi-inrichtingen (Van Gansewinkel en ITW Angleboard).

Buisleiding

De risicoberekeningen tonen aan dat in de huidige situatie en in de nieuwe situatie géén grens-, richt-, of oriëntatiewaarde wordt overschreden voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het groepsrisico neemt door het ontwikkelen van Eeneind West niet toe.

Inrichtingen

De contour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar ligt van beide inrichtingen niet over het plangebied.

Het groepsrisico ligt voor beide inrichtingen ruim beneden de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied bedraagt 1505 meter voor van Gansewinkel en 386 meter voor ITW Angleboard.

Als gevolg van nieuwe en aangescherpte wetgeving is er op dit moment geen sprake van een knelpunt.

Transport over weg, water en spoor

Het plangebied ligt buiten de zone van het GR-aandachtsgebied van 200 meter van de weg, water en spoor. Gezien de afstand van het plangebied tot de transportassen zal het plan geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Met het hiervoor genoemde wordt het groepsrisico verantwoord geacht. Om een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan te krijgen voor wat betreft externe veiligheid is wel geadviseerd de volgende regels in het bestemmingsplan op te nemen.

1. Plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5, derde lid, van het Bevi in samenhang met artikel 2, eerste lid, en artikel 3 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (hierna: de Revi), binnen eigen perceel tenzij deze contour buiten de perceelgrens over water, openbaar groen of infrastructuur ligt.
2. Afwijkingsmogelijkheid van art. 1: de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} /jaar) volgens artikel 3 of de afstanden als bedoeld in artikel 2 Revi mag buiten eigen perceel, mits de contour niet buiten de bestemmingsplangrens komt en niet over kwetsbare objecten ligt. Deze contour mag wel buiten de bestemmingsplangrens liggen als deze over water, openbaar groen of infrastructuur ligt.
3. Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwe kwetsbare objecten (bijv. kantoor > 1.500 m² bvo) toegestaan.

4. Afwijkingmogelijkheid van art. 3: nieuwe kwetsbare objecten binnen het bestemmingsplan mogen worden gebouwd (kantoren > 1.500 m² bvo), mits niet binnen plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁶/jaar) of een afstand zoals bedoeld in artikel 5, derde lid, van het Bevi in samenhang met artikel 2, eerste lid, en artikel 3 van de Revi.

Deze aanbevelingen zijn overgenomen in de planregels.

5.8 Explosieven

In 2006 is door de Koninklijke Landmacht (onderdeel EOCL/ EOD) een historisch vooronderzoek naar explosieven voor onder andere onderhavig plangebied uitgevoerd (Rapport van Vooronderzoek, werkorder 20060872, d.d. 5 september 2006, zie onderzoeksnummer 3, zoals genoemd in paragraaf 1.4).

Uit het onderzoek blijkt dat in de gemeente Nuenen c.a. tijdens operatie Market Garden op diverse plaatsen gevochten is. Het is mogelijk dat op enkele plaatsen munitie of explosieven zijn achtergebleven. Concrete aanwijzingen zijn echter niet gevonden. Van de vliegtuigen die zijn neergestort of een noodlanding hebben gemaakt, is niet bekend of er nog wrakdelen, vliegtuigbommen c.q. boordmunitie in de ondergrond aanwezig zijn.

Het is derhalve niet doelmatig bevonden om op een bepaalde locatie een opsporingsactie uit te voeren. Indien tijdens werkzaamheden explosieven worden aangetroffen, wordt verzocht deze via de politie te melden aan het EOCL.

5.9 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit wordt de wijziging naar hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingspro-

gramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Op basis van het Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007) dient getoetst te worden op omliggende gevoelige objecten.

Door de SRE Milieudienst is een onderzoek uitgevoerd (nr. 508141, d.d. 20 juni 2012, zie onderzoeksnummer 5, zoals genoemd in paragraaf 1.4) naar de luchtkwaliteit. De resultaten van de berekenin-

gen zijn getoetst aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Hieruit volgt:

- dat in het plangebied geen overschrijdingen zijn voor 2012 ten gevolge van de het nieuwe bedrijventerrein voor NO₂, zowel op gevoelige objecten als binnen het gehele gebied;
- dat in het plangebied geen overschrijdingen zijn voor 2012 ten gevolge van de het nieuwe bedrijventerrein voor PM₁₀, zowel op gevoelige objecten als binnen het gehele gebied;
- dat het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ dat maximaal 35 dagen per kalenderjaar mag worden overschreden, nergens overschreden wordt voor 2012;
- dat de bijdrage van het plan op 10 meter afstand van de weg minder dan 3% van de grenswaarde bedraagt. De toename van NO₂ en PM₁₀ richting Geldrop en richting de A270 is NIBM.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van het nieuwe bedrijventerrein.

5.10 Flora en fauna en natuurwaarden

Quickscan natuurwetgeving Ecologica 2013

Door Ecologica is in 2013 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (projectnummer P2013/31, d.d. september 2013, aanpassing waterhuishouding april 2014, zie onderzoeksnummer 13, zoals genoemd in paragraaf 1.4).

Eerder is in 2012 een quickscan naar beschermde soorten in het plangebied zelf uitgevoerd (SRE Milieudienst, Quickscan natuurwaarden Eeneind West te Nuenen, projectnummer 508145, d.d. 21 mei 2012 zie ook onderzoeksnummer 8 zoals genoemd in paragraaf 1.4). Omdat de gemeente als randvoorwaarde heeft gesteld dat Eeneind-West geen effect mag hebben op de aanliggende EHS is Ecologica gevraagd om de effecten op de omringende natuurwaarden (beschermde en anderszins waardevol) nader te beoordelen. Voor de volledigheid is ook de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied zelf nogmaals bekeken en zijn de effecten van de aanleg van het bedrijventerrein daarop beoordeeld.

Conclusies

Uit de conclusies van de quickscan blijkt het volgende:

Aanliggende EHS

EHS/ Groenblauwe structuur

De infiltratievoorzieningen zijn gepland buiten het bedrijventerrein in percelen die als EHS zijn begrensd met het natuurdoeltype droog schraalgrasland. In het aan te leggen infiltratiebekken lijken echter goede kansen voor het ontwikkelen van de natuurdoeltypen vochtig hooiland en moeras. Hiervoor dient nader hydrologisch onderzoek gedaan te worden en een inrichtings- en beheerplan te worden opgesteld dat het bereiken van deze natuurdoelen waarborgt. De provincie staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Het plangebied van het bedrijventerrein zelf ligt buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of Groenblauwe structuur en formeel hoeven indirecte effecten op de GBS niet beoordeeld te worden. Omdat het plangebied echter bijna geheel omsloten wordt door attentiegebied EHS en Groenblauwe mantel is het op zijn plaats om wel naar eventuele effecten te kijken. Het behouden of mogelijk versterken van hoge grondwaterpeilen in de aangrenzende gebieden is het belangrijkste punt. Op dit moment wordt het gebied inclusief de graslanden met natuurbeheer, vrij diep ontwaterd. Wanneer de reguliere agrarische productie is afgebouwd zouden sloten kunnen worden gedempt, verondiept of afgedamd waardoor het grondwater in de percelen zal stijgen en de kwelinvloed toeneemt. In de quickscan is deze ontwikkeling niet onderzocht, maar waarschijnlijk zijn er bij provincie, waterschap en andere betrokkenen wel gedachten of voornemens over het toekomstige waterbeheer. Het is essentieel dat Eeneind West daarvoor geen belemmering zal zijn. Het waterbeheer van het bedrijventerrein dient daarom te worden afgestemd op de ambities voor de aanliggende EHS.

Daarnaast is het gewenst dat geen extra nutriënten naar de aangrenzende gebieden worden uitgestoten.

Natura 2000

Het Natura 2000-gebied 'Strabrechtse Heide en Beuven' ligt op ruime afstand (3,5 km) van het plangebied en de kern van Geldrop ligt tussen de ontwikkeling en het natuurgebied. Bovendien zijn de indirecte effecten gering. Een toename in de hoeveelheid stikstofuitstoot wordt niet verwacht. Negatieve effecten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op dit natuurgebied zijn niet te verwachten.

Beschermde soorten

In de omgeving van Eeneind West komen zeer weinig strenger beschermde soorten voor. De eekhoorn en steenmarter (tabel 2) komen mogelijk in de omgeving voor. Met de aanleg van Eeneind West zal hun leefgebied eerder verbeteren dan verslechteren.

Het is niet uit te sluiten dat de aanleg van het bedrijventerrein een negatief effect heeft op het foerageergebied en daarmee op een of meer beschermde nestplaats(en) van de havik. Dit dient nader te worden onderzocht.

Voor akker- en weidevogels zoals de kievit en patrijs zal het gebied minder- of ongeschikt worden als broedgebied. Dit is echter niet strijdig met de Flora en faunawet. Van de licht beschermde soorten (tabel 1) staan op de kanaaldijk brede wespenorchis en koningsvaren. Het is niet aannemelijk dat deze groeiplaatsen door het bedrijventerrein negatief worden beïnvloed. Voor de haas zal het gebied wat minder geschikt worden, voor de andere zoogdieren uit de omgeving is geen negatief effect te verwachten

Plangebied Eeneind West

Planten

Binnen de grenzen van het plangebied is één strenger beschermde soort aanwezig: de lange ereprijs. Omdat over De Wetering een langzaam verkeersroute is gepland dient het voorkomen van lange ereprijs nader in beeld te worden gebracht.

Zoogdieren

Er kunnen enkele beschermde vleermuissoorten in het onderzoeksgebied voorkomen en mogelijk verblijfplaatsen hebben in agrarische gebouwen. Dit dient nader onderzocht te worden. Wanneer vleermuizen hier verblijfplaatsen hebben dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Daarnaast zijn de steenmarter en algemene grondgebonden zoogdieren te verwachten. De aanwezigheid van steenmarter moet nader onderzocht worden.

Vogels

Het is noodzakelijk maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren. Jaarrond beschermde nesten van de huismus zijn aanwezig in diverse (agrarische) gebouwen. Wanneer deze gesloopt worden is een ontheffing vereist. Hiervoor moet vastgesteld worden waar de nesten zich bevinden en hoeveel nesten het betreft. De aanwezigheid van de steenuil, eveneens

met jaarrond beschermde nestplaatsen, is niet uit te sluiten en dient nader onderzocht te worden.

Amfibieën

Het onderzoeksgebied is niet van belang voor amfibieën, er kunnen hooguit zwervers worden aangetroffen. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Reptielen, vissen en ongewervelden

Er zijn geen beschermde reptielen, vissen en ongewervelden aanwezig of te verwachten in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig.

Een aantal zaken moeten nader onderzocht worden. De belangrijkste onderwerpen zijn de lange ereprijs op de Wetering, jaarrond beschermde nesten van huismus en mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter in agrarische gebouwen.

Aanbevelingen

Uit de aanbevelingen van dit onderzoek blijkt het volgende:

Inrichtingsvoorwaarden Eeneind West

De aangrenzende percelen zijn nu nog agrarisch, maar zullen ontwikkeld gaan worden tot vochtige hooilanden aan de kant van de Kleine Dommel en Collse bos, en tot droge schraalgraslanden aan de kanaalzijde. Om de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze graslanden niet te beperken en de landschappelijke kwaliteit zo hoog mogelijk te houden, zijn de volgende punten van belang:

Waterhuishouding

Voor de vochtige hooilanden ten westen van het plangebied is het versterken van de kwelinvloed in de wortelzone gewenst. In verband met het huidige agrarische gebruik worden lage slootpeilen gehandhaafd. Wanneer dit peil verhoogd kan worden vergroot dit de potenties voor vochtige hooilanden aanzienlijk. Een verlaging van de grondwaterpeilen of andere ongunstige verstoringen van het grondwaterregime, bijvoorbeeld onnatuurlijke fluctuaties, mag niet optreden. In feite gaat het om dezelfde voorwaarde als bij het attentiegebied EHS.

Naast het peilbeheer is ook de hemelwaterafvoer van belang. In de huidige situatie wordt het regenwater door de sloten afgevoerd of infiltreert naar het grondwater. Op het bedrijventerrein zal een groot deel van het oppervlak verhard zijn in de vorm van daken en

verharding. Dit hemelwater wordt afgevoerd naar een groot infiltratiebekken ten zuidoosten van het bedrijventerrein. Met een ontwerp waarin waterbergingseisen en gewenste standplaatsomstandigheden op elkaar worden afgestemd, kunnen hier goede mogelijkheden voor vochtige hooilanden en moeras worden gecreëerd. Het water in het infiltratiebekken dient uiteraard schoon te zijn en dat heeft consequenties voor de te gebruiken materialen voor de daken.

Nutriënten

Voor beide graslandtypen geldt dat vermestende invloeden vermeden moeten worden. Regenwater en andere waterstromen die in de EHS terecht komen dienen daarom lage gehalten aan nutriënten te hebben en vervuilende stoffen zijn uit den boze. Ook door de lucht kunnen voedingstoffen worden verspreid. Dit betreft verbindingen met stikstof, fosfaat of zwavel. Ook de atmosferische uitstoot van bedrijven zal schoon moeten zijn.

Licht

De uitstraling van licht naar de omgeving dient tot een minimum beperkt te worden. Met name vleermuizen zijn gevoelig voor licht, mijden verlichte plekken en worden daardoor in hun gedrag verstoord. Daarnaast is een verlicht bedrijventerrein direct naast een natuurgebied landschappelijk niet passend.

Landschap

Het bedrijventerrein ligt vlakbij het natuurgebied Dommeldal en om de rust en het landelijke karakter te behouden zou het bedrijventerrein en de activiteiten zoveel mogelijk buiten beeld moeten blijven. Een groene zone met beplanting om het terrein heen is daarvoor een goede oplossing en deze is reeds gepland. Aandachtspunt is om in de beplanting uitsluitend inheemse soorten te gebruiken die ecologisch gezien hier passen. Ook dienen vooral struiken en lage bomen te worden gebruikt. Bij hoog opschietende bomen zoals populieren komt de kroon steeds hoger zodat na verloop van tijd onder de bomen door het bedrijventerrein weer in zicht komt. Ook de ontsluiting heeft invloed op het landschap. Bij een weg aan de buitenkant is er veel verkeer wat verstoring geeft. Bovendien staan de gebouwen dan met de voorkant naar buiten en zal de behoefte ontstaan om uitzicht te hebben en gezien te worden. Een 'zichtlocatie' is hier juist ongewenst. Het heeft daarom sterk de voorkeur om het terrein van binnen uit te ontsluiten.

Flora en fauna

Los van de conclusies dienen de volgende aanbevelingen te worden gevolgd:

- Beschermde broedvogels kunnen in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie. Daarom is het van groot belang met het broedseizoen van deze beschermde vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk klein. EL&I geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Om rekening te houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen. Indien besloten wordt ertoe over te gaan om het gebied vóór de broedtijd kaal te maken en vervolgens in de broedtijd door te werken, is het van belang ervoor te waken, dat er zich in de nieuwe kale situatie geen nieuwe broedgevallen voordoen zolang er nog maatregelen moeten worden uitgevoerd. Sluit de aanwezigheid van nesten uit tijdens alle fasen van de werkzaamheden.
- De zorgplicht dient ook voor andere organismen in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden.

Doorwerking plangebied

Aanvullend bij de quickscan kan opgemerkt worden dat de groeilocaties van de Lange Ereprijs inmiddels bekend zijn. Deze liggen langs het bestaande onverharde zandpad. Dit zandpad blijft als zodanig behouden in het plan. Bij noodzakelijke doorkruisingen van dit pad dient, voordat aanleg plaatsvindt, aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan het gestelde in de Flora- en faunawet (zodat derhalve de groeilocaties niet vernietigd worden).

Verder is in de planregels opgenomen dat lichthinder vanuit de buitenste zone van het bedrijventerrein op aangrenzend natuurgebied voorkomen moet worden.

Inzake de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 5.3.

Inzake de ontsluiting van het terrein is, gelet op de landschappelijke inpassing die met name aan de zijde van het Dommelbeekdal aaneengesloten moet zijn, ontsluiting via de buitenzijde van het terrein toegestaan.

Wat betreft het aanbevolen vervolgonderzoek naar de huismus, steenuil vleermuis en steenmarter, geldt dat dit voor alle genoemde soorten gerelateerd is aan de nog bebouwde gronden en te slopen gebouwen in het plangebied (in hoofdzaak de percelen Collse Hoefdijk 38-40). Omdat de sloop van deze gebouwen afhankelijk is van het verloop van de uitgifte van de gronden, en het derhalve nog enige tijd kan duren voordat daadwerkelijke sloop plaatsvindt, wordt het onderzoek naar deze soorten uitgevoerd op het moment van daadwerkelijke sloop van deze bebouwing.

5.11 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen belangrijke kabels en leidingen gelegen waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorgestane ontwikkeling en welke voorzien dienen te worden van een planologische bescherming.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Eeneind West is opgesteld conform de SVBP 2012, het gemeentelijke Handboek digitale plannen, alsmede de Wet ruimtelijke ordening, het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind West 2015' is vervat in een verbeelding, planregels en onderhavige toelichting.

6.2 Verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied eenzelfde bestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn aanduidingen aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Tevens geldt een dubbelbestemming in het gebied.

De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld kadastrale gegevens).

6.3 Regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw-mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/ of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

6.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze is opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning met betrekking tot het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van werken zijn bepaalde werken en werkzaamheden aan een vergunning gebonden.

Artikel 3 Bedrijventerrein

De gronden bestemd als 'Bedrijventerrein' zijn primair bedoeld voor bedrijfsdoeleinden in de milieucategorieën 2 t/m 4.2., een en ander zoals nader aangeduid op de verbeelding. Verder zijn ook faciliterende dienstverlening, groenvoorzieningen, verkeers- en

nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede bijbehorende voorzieningen toegestaan.

De bouwregeling is opgesteld aan de hand van de eisen uit het moederplan. Ook is een vertaling opgenomen van het verkavelingsprincipe, zoals beschreven in paragraaf 4.1.1 en zijn ruimtelijke relevante aspecten uit het beeldkwaliteitplan verankerd.

Inzake het toe te passen verkavelingsprincipe geldt dat overhoeken, reststroken als gevolg van te verkavelen gebied dat geen veelvoud is van maat A en niet haakse aansluitingen buiten maat A om verkaveld mogen worden.

Artikel 4 Waterstaat-Beschermingszone watergang (dubbelbestemming)

Voor de in het plangebied aanwezige leggerwatergang, die parallel aan het onverharde pad gelegen is, is een beschermende dubbelbestemming opgenomen. Ook voor andere watergangen, voor zover gelegen binnen de grenzen van het plangebied (aan de zuidzijde), is deze beschermende dubbelbestemming opgenomen. Bij de situering van de dubbelbestemming is rekening gehouden met een onderhoudsstrook/beschermingszone van 5 meter aan de oostelijke zijde van deze watergang. Gezien het te handhaven onverharde pad aan de westzijde is het opnemen van een onderhoudsstrook aan deze zijde niet nodig. Doorkruisingen van de watergang voor de ontsluiting van het bedrijventerrein zijn onder voorwaarden mogelijk.

6.3.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten de anti-dubbeltelregel en algemene procedureregels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene procedureregels

In dit artikel is aangegeven welke procedures in acht dienen te worden genomen in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning, een wijzigingsbevoegdheid of het stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk van de regels zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Artikel 7 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Artikel 8 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan.

Met een aantal (3) marktpartijen is een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de exploitatiebijdrage. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraak momenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De planregels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure ex artikel 3.6 Wro:

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking besluiten.

Omdat het bij voorliggende bestemmingsplan gaat om een actualisering van een zeer recent (december 2014) uitwerkingsplan geen (facultatieve) inspraak geboden, maar wordt direct een ontwerpplan ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpplan in te dienen.

8.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Omdat het bij voorliggend bestemmingsplan gaat om een actualisering van een zeer recent vastgesteld uitwerkingsplan waarover vooroverleg heeft plaatsgevonden met de provincie en Waterschap De Dommel heeft nu geen nieuw vooroverleg plaatsgevonden.

8.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' heeft vanaf 4 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond de mogelijkheid zienswijzen tegen dit plan in te dienen.

De behandeling van de zienswijzen zijn beschreven in een afzonderlijke nota. Hierin zijn ook nog ambtshalve wijzigingen beschreven. Genoemde nota is als losse bijlage beschikbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Verslagmemo's overleg provincie en waterschap

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 3: Vooronderzoek explosieven
- Bijlage 4: Onderzoek Externe veiligheid
- Bijlage 5: Onderzoek Luchtkwaliteit
- Bijlage 6: MER toets
- Bijlage 7: Onderzoek Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8: Quicksan natuurwaarden
- Bijlage 9: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 10: Inventariserend veldonderzoek Archeologie
- Bijlage 11: Waterparagraaf
- Bijlage 12: Quicksan natuurwetgeving 2013 en aanpassing waterparagraaf
- Bijlage 13: Marktscan
- Bijlage 14: Nota van zienswijzen

