

Definitief, november 2010

Locatiestudie tuincentrum Coppelmans Nuenen



Verantwoording

Titel	Locatiestudie Tuincentrum Coppelmans
Projectnummer	298424
Referentienummer	298424.ehv.212.R001
Datum	9 november 2010
Auteur(s)	A. Leppens, J. Toncman
E-mail adres	Joop.Toncman@grontmij.nl
Gecontroleerd door	C. Swart
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	M. Drostén
Paraaf goedgekeurd	
Contact	Zernikestraat 17 5612 HZ Eindhoven Postbus 1265 5602 BG Eindhoven T +31 40 265 12 11 F +31 40 244 37 97 zuid@grontmij.nl www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	5		
1 Inleiding	7		
1.1 Aanleiding	7		
1.2 Aanpak	7		
1.3 Uitgangspunten locaties	8		
1.4 Leeswijzer	9		
2 Beleidsanalyse	10		
2.1 Inleiding	10		
2.2 Rijksbeleid	10		
2.3 Provinciaal beleid	11		
2.4 Gemeentelijk beleid	17		
2.5 De zoeklocaties	24		
2.6 Conclusies	28		
3 Beoordelingscriteria en -aspecten	30		
3.1 De beoordelingscriteria	30		
3.2 Bredere analyse van de aspecten	31		
3.2.1 Algemeen	31		
3.2.2 Ruimte	31		
3.2.3 Waarden huidige situatie	32		
3.2.4 Verkeer	40		
3.2.5 Milieu	42		
3.2.6 Bedrijfseconomisch	46		
4 Multicriteria-analyse en SWOT-analyse	47		
4.1 Algemeen	47		
4.2 Locatie 1: Vorsterdijk, bestaande locatie Tuincentrum Coppelmans	47		
4.2.1 Algemeen	47		
4.2.2 Ruimte	47		
4.2.3 Waarden huidige situatie	48		
4.2.4 Verkeer	51		
4.2.5 Milieu	52		
4.2.6 Bedrijfseconomisch	53		
4.2.7 SWOT-analyse	53		
4.3 Locatie 2: hoek Europalaan - Vorsterdijk	54		
4.3.1 Algemeen	54		
4.3.2 Ruimte	54		
4.3.3 Waarden huidige situatie	55		
4.3.4 Verkeer	57		
4.3.5 Milieu	58		
4.3.6 Bedrijfseconomisch	59		
4.3.7 SWOT-analyse	59		
4.4 Locatie 3: hoek Europalaan - Panakkers	59		
4.4.1 Algemeen	59		
4.4.2 Ruimte	60		
4.4.3 Waarden huidige situatie	61		
4.4.4 Verkeer	63		
4.4.5 Milieu	64		
4.4.6 Bedrijfseconomisch	65		
4.4.7 SWOT-analyse	65		
4.5 Locatie 5: hoek Europalaan – Boord (oost)	65		
4.5.1 Algemeen	65		
4.5.2 Ruimte	66		
4.5.3 Waarden huidige situatie	67		
4.5.4 Verkeer	69		
4.5.5 Milieu	70		
4.5.6 Bedrijfseconomisch	70		
4.5.7 SWOT-analyse	71		
4.6 Locatie 6: Wettenseind-Noord	71		
4.6.1 Algemeen	71		
4.6.2 Ruimte	71		
4.6.3 Waarden huidige situatie	72		
4.6.4 Verkeer	75		
4.6.5 Milieu	75		

4.6.6	Bedrijfseconomisch	76	4.10	Locatie 13: Eeneind-West	96
4.6.7	SWOT-analyse	77	4.10.1	Algemeen	96
4.7	Locatie 7: Wettenseind-Zuid	77	4.10.2	Ruimte	96
4.7.1	Algemeen	77	4.10.3	Waarden huidige situatie	97
4.7.2	Ruimte	77	4.10.4	Verkeer	99
4.7.3	Waarden huidige situatie	78	4.10.5	Milieu	100
4.7.4	Verkeer	81	4.10.6	Bedrijfseconomisch	101
4.7.5	Milieu	82	4.10.7	SWOT-analyse	101
4.7.6	Bedrijfseconomisch	82			
4.7.7	SWOT-analyse	83	5 Conclusies		102
4.8	Locatie 8: Mulakkers	83	5.1.1	Algemeen	102
4.8.1	Algemeen	83	5.1.2	Beoordeling locaties	102
4.8.2	Ruimte	84			
4.8.3	Waarden huidige situatie	85			
4.8.4	Verkeer	87			
4.8.5	Milieu	88			
4.8.6	Bedrijfseconomisch	88			
4.8.7	SWOT-analyse	89			
4.9	Locatie 9: Oude Landen	89			
4.9.1	Algemeen	89			
4.9.2	Ruimte	90			
4.9.3	Waarden huidige situatie	90			
4.9.4	Verkeer	93			
4.9.5	Milieu	94			
4.9.6	Bedrijfseconomisch	95			
4.9.7	SWOT-analyse	95			

Managementsamenvatting

De reeds bekende en nieuwe alternatieven voor vestiging van Tuincentrum Coppelmans zijn in een nieuwe, uitgebreidere studie nog eens de revue gepasseerd. In voorliggende locatiestudie is de geschiktheid van tien locaties onderzocht. Daarbij zijn andere methoden toegepast dan in voorgaande locatiestudies, namelijk een multicriteria-analyse en een SWOT-analyse. Dit rapport richt zich vooral op de ruimtelijke verschillen. Op de onderdelen met betrekking tot “beleid” is dit een momentopname omdat het ruimtelijk beleid (Verordening Ruimte fase 2 en vaststelling Rijksbufferzone) op dit moment in ontwikkeling is. Door de gemeentelijke planeconoom is een financiële paragraaf geschreven, de conclusies hiervan zijn in voorliggend rapport meegenomen.

Uit voorliggende locatiestudie blijkt dat geen enkele locatie direct geschikt is. De elementen zoals vastgelegd in de multicriteria-analyse geven wel verschillen te zien in de beoordeling van de geschiktheid. Een eenduidige voorkeur of een doorslaggevend argument is hieruit niet te herleiden. Daarvoor zijn de resultaten te divers en zijn de uiteenlopende onderzoeksthema's onderling ook lastig tegen elkaar af te wegen.

Een vijftal locaties valt direct af. Boschhoeve (nr. 10) en Eeneind-oost (nr. 12) zijn in een zo vergevorderd stadium van de bouw, dat een tuincentrum hier niet aan de orde is en deze locaties verder niet onderzocht zijn. De locaties Bestaande bedrijfsbebouwing Europalaan (nr. 4) en Oude locatie Intratuin (nr. 11) zijn vanwege hun grootte niet geschikt voor de realisatie van een tuincentrum. Op basis van een eerste schifting binnen dit onderzoek valt te concluderen dat op grond van beleid (ligging binnen de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone) ook de, tijdens de inspraak voor Oude Landen nieuw aangedragen, locatie Europalaan- Boord (west) (nr. 5A) niet realiseerbaar is.

Beleidsontwikkelingen verkleinen ook de mogelijkheden van locatie Oude Landen (nr. 9). Vestiging van een tuincentrum op deze locatie is op enkele punten strijdig met beleid van hogere overheden. Het “nee tenzij- principe”, dat eerder al van toepassing was op de EHS en nu ook op de groenblauwe mantel (Verordening Ruimte, fase 2), maakt de onderbouwing lastiger, maar nog steeds bespreekbaar. Daarnaast zorgt de “saldobenadering” ervoor dat na compensatie een ecologische verbetering verwacht wordt. De gemeente heeft overigens haar zienswijzen ingediend op de Verordening Ruimte, fase 2, om de aanduiding groenblauwe mantel te wijzigen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De locatie op het toekomstige bedrijventerrein Eeneind-West (nr. 13) is sinds de provinciale beleidswijzigingen in gang gezet is, om formele, procedurele redenen juist kansrijker geworden. Een detailhandelsvestiging is op een dergelijk kleinschalig terrein vanwege provinciaal beleid niet langer strikt onmogelijk. De ondernemer heeft echter vanaf eerste instantie consequent aangegeven onder geen voorwaarde op deze locatie een tuincentrum te willen vestigen deze locatie is immers te ver van zijn afzetmarkt gelegen.

De resterende zeven locaties vallen globaal uiteen in een groep van vier locaties binnen Nuenen-West en drie locaties aan de zuidzijde van Nuenen-West. Enkel vanuit beleid bezien betreft het enkele kansrijke locaties. De stedelijke contouren zijn hier immers “opgerekt” ten behoeve van de ontwikkeling van Nuenen-West. Hier staat tegenover dat binnen die bouwlocatie doorkruist elke locatie de bestaande bouwplannen en/ of de bijbehorende groene zones/ infiltratiegebieden. Dit speelt vooral bij de beide locaties aan de zuidzijde van de Europalaan:

Vorsterdijk, bestaande locatie (nr. 1) en Hoek Europalaan – Vorsterdijk (nr. 2). Hier is het woningbouwplan zeer concreet (bestemmingsplanmatig vastgelegde fasering, uitwerkingsplan gereed). Aan de noordzijde van de Europalaan lijkt de locatie Panakkers (nr. 3) wellicht minder bedreigend; het betreft een latere fase van Nuenen-West. De realiteitswaarde staat of valt met medewerking van de private partij Nuenen-West BV. De locatie Europalaan- Boord (oost) (nr. 5) gaat ten koste van minder nieuw te ontwikkelen woningen, ligt weliswaar voor de klanten van Tuincentrum Coppelmans aan de “gunstige kant” van Nuenen, maar is temidden van bebouwing en de toekomstige groenzone lastig inpasbaar. De gemeente heeft overigens haar zienswijzen ingediend op de Verordening Ruimte, fase 2, voor de locaties 1, 2 en 5 om de aanduiding groenblauwe mantel te wijzigen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waaronder het groen wordt bestempeld als “stedelijke” voorziening.

De locaties aan de zuidzijde van Nuenen, Wettenseind-Noord, Wettenseind-Zuid en Mulakkers (nrs. 6, 7 en 8) lijken eveneens kansen in zich te hebben. De ondernemer heeft echter aangegeven zich niet op deze locaties te willen vestigen vanwege matige bereikbaarheid. Daarnaast worden de locaties 6 en 7 vanuit het aspect tijdshorizon negatief beoordeeld omdat de aanwezige sportvelden verplaatst moeten worden. Voor locatie 8 worden heftige reacties van de wijkraad verwacht. De bezwaren van de ondernemer ten aanzien van de bereikbaarheid kunnen weggenomen worden indien de huidige exclusieve busbanen voor auto-verkeer opengesteld worden. De realiteitswaarde is voorts vooral gelegen in de eventuele hervestiging van sportvelden.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vorsterdijk in de kern Opwetten is Tuincentrum Coppelmans gevestigd. Vanwege de ondervonden parkeerproblemen en beperkte uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, is Tuincentrum Coppelmans in overleg met de gemeente op zoek naar een oplossing.

Inmiddels maakt de bestaande locatie deel uit van een groter gebied waar een nieuw bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk: Nuenen-West. Het tuincentrum past niet binnen de visie van de gemeente op dit gebied en daarom is het tuincentrum ter plaatse niet te handhaven.

Grontmij en de gemeente hebben in de periode 2008 – 2010 locatiestudies uitgevoerd waarin verschillende potentiële vestigingslocaties globaal zijn beschouwd. Naar aanleiding hiervan heeft het College van B&W eind 2008 besloten om de locatie Oude Landen verder uit te werken. Vanuit de bevolking van Nuenen werd in het voorjaar van 2010 negatief gereageerd op de ontwikkeling van een tuincentrum op deze plek. De gemeente heeft daarom medio 2010 besloten een nieuwe locatiestudie uit te voeren waar meer in detail op de locaties wordt ingegaan. Daarbij wil men alle potentieel geschikte locaties in de nabijheid van de kern Nuenen inzichtelijk maken. Dit betekent dat ook nieuwe locaties in beeld kunnen komen.

1.2 Aanpak

Voorliggend onderzoek is ten opzichte van de eerdere locatieonderzoeken van Grontmij en de gemeente actueler, diepgaander, integraler en richt zich –met behulp van een andere onderzoeksmethode– nu ook op de kansen en bedreigingen. Basis voor de beoordeling vormt de analyse van beleidsmatige thema's van rijk, provincie en gemeente. Daarbij moet opgemerkt worden dat het bovenlokale beleid op dit moment sterk in ontwikkeling is en opnieuw vastgesteld wordt. De Provinciale verordening Ruimte fase 1 is inmiddels vastgesteld. Echter voor het opstellen van dit rapport spelen met name de Verordening Ruimte fase 2 en de

Rijksbufferzones die beide nog niet definitief zijn. Dit betekent een extra onzekerheid, een verminderde "houdbaarheid" van het onderzoek en dwingt ertoe om verder te kijken dan de beleidsmatige stand van dit moment.

Alle eerder onderzochte locaties zijn bij aanvang van voorliggend onderzoek meegenomen. Naar aanleiding van de inspraak voor locatie Oude Landen is een nieuwe suggestie gedaan voor een locatie aan de Europalaan, ten noordwesten van de Vorsterdijk- Europalaan. Ook handhaving (en uitbreiding) van het tuincentrum op de huidige locatie aan de Vorsterdijk is onderzocht en afgewogen. Een aantal andere locaties is daarentegen inmiddels niet meer relevant. De voormalige locaties 4 (Europalaan, bestaande bedrijven) en 11 (voormalige locatie Intratuin) zijn verreweg te klein. De voormalige locaties 10 (Boschhoeve) en 12 (Eeneind-oost) worden op dit moment bebouwd en zijn om die reden niet meer relevant.

Na de beleidsmatige beoordeling worden de locaties beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. Hierbij vormt de autonome ontwikkeling het referentiekader. In de studie worden drie belangen afgewogen: beleid, bedrijfseconomisch en maatschappelijk. Op basis van de eerdere locatiestudie wordt nu ook een verdiepingsslag gemaakt door het opstellen van een SWOT-analyse. In het kader op de volgende pagina worden deze verschillende methoden nader toegelicht.

Verskillende methoden

SWOT-analyse: SWOT staat voor *Strenghts, Weaknesses, Opportunities en Threats*. Met dit model worden intern de sterke en zwakke punten in beeld gebracht en extern de kansen en bedreigingen. Op basis van de SWOT-analyse kan vervolgens een strategie worden bepaald, bijvoorbeeld de keuze voor een bepaalde locatie.

Multicriteria-analyse (mca): dit is een methode om tussen diverse alternatieven een keuze te maken, in dit geval tussen de verschillende locaties. Verschillende alternatieven (in dit geval locaties) worden beoordeeld aan de hand van een aantal samen te stellen criteria. Aan deze criteria kunnen vervolgens verschillende wegingsfactoren worden toegekend.

Voorliggende locatiestudie gaat dieper op enkele onderdelen in dan in de eerder uitgevoerde locatiestudie. Gezien het aantal te onderzoeken locaties betreft het nog steeds een globale verkenning en geen ontwerpopdracht. De exacte effecten op de verschillende beleidsterreinen worden beter duidelijk bij nadere stappen in een ontwerpproces dat volgt op een locatiekeuze.

De aspecten “draagvlak” en “tijd” zijn niet expliciet onderzocht terwijl deze natuurlijk wel een rol spelen in de afwegingen. Bestaande bebouwing, bestemmingen en ruimteclaims beïnvloeden de tijd die nodig is om de locatie geschikt te maken. In de SWOT bestaat wel enige aandacht voor de factor tijd.

1.3 Uitgangspunten locaties

In voorliggende locatiestudie wordt ingegaan op 10 mogelijk geschikte locaties. Het betreffen locaties met een “verhaal”. In deze paragraaf worden de uitgangspunten van de verschillende locaties benoemd. Deze uitgangspunten zijn belangrijk bij de beoordeling van de locaties. Onderstaande uitgangspunten plaatsen de locaties in perspectief en geven eventuele gevolgen van een bepaalde keuze aan.

Locaties in Nuenen-West (1, 2, 3, 5 en 5A)

De genoemde locaties zijn alle gelegen binnen de grenzen van het plan Nuenen-West. In dit plan is voorzien in de realisatie van groen en woningen. Het groen is bedoeld om een geleidelijke overgang te vormen tussen het buitengebied (Dommeldal) en de wijk Nuenen-West. Om Nuenen-West te kunnen realiseren dient het tuincentrum te verdwijnen.

In het kader van BOR-afspraken (Bestuurlijk Overleg Randgemeenten) over te bouwen aantallen woningen in de regio Eindhoven speelt de ontwikkeling van Nuenen-West een prominente rol. Daarnaast zijn lokaal afspraken gemaakt met Nuenen-West BV. Herontwikkeling van een tuincentrum op een locatie binnen Nuenen-West betekent dat de contracten met Nuenen-West BV opgebroken moeten worden.

Hierbij wordt aangetekend dat locaties ten zuiden van de Europalaan liggen conform de fasering van Nuenen-West eerder zullen worden gerealiseerd dan de locaties ten noorden van de Europalaan zodat aanpassing hier mogelijk meer ingrijpende gevolgen heeft.

Het plan Nuenen-West voorziet ook in infrastructurele ontwikkelingen zoals de reconstructie van de Vorsterdijk. Deze weg zal voor gemotoriseerd verkeer verdwijnen en zal worden omgevormd tot fietspad. Ook de Europalaan zal in het kader van Nuenen-West gereconstrueerd worden. De weg zal in de toekomst bestaan uit een hoofdrijbaan met aan weerszijden parallelbanen. Ook worden twee rotondes gerealiseerd.

De realisatie van plan Nuenen-West is dus de afgelopen jaren beleidsmatig (o.a. in de Structuurvisie) en regionaal-bestuurlijk (BOR-afspraken) verankerd, is inmiddels in een vergevorderd stadium van voorbereiding (bestemmingsplan en contracten) en staat op het punt in uitvoering genomen te worden.

Bovenstaande betekent dat wanneer het tuincentrum in Nuenen-West wordt (her)ontwikkeld het plan Nuenen-West integraal herzien dient te worden inclusief op basis daarvan gemaakte afspraken.

Daarnaast gelden de volgende specifieke uitgangspunten voor de verschillende locaties:

- Locatie 1: dit is de huidige locatie van het tuincentrum. De ontsluiting van het tuincentrum zal op deze plek of via de Opwettensedijk plaats dienen te vinden danwel zullen de plannen voor de Vorsterdijk gewijzigd moeten worden;
- Locatie 2 en 5: deze locaties zijn gelegen nabij de kruising Europalaan – Boord – Vorsterdijk. De ontsluiting zal plaatsvinden via de nieuwe rotonde die in het kader van de reconstructie van de Europalaan wordt gerealiseerd;
- Locatie 3: deze locatie is gelegen nabij de kruising Europalaan – Panakkers. De ontsluiting zal plaatsvinden via de bestaande rotonde op de Europalaan (of de bij reconstructie aan te passen kruising);
- Locatie 5A: deze locatie is gelegen nabij de kruising Europalaan-Boord. De ontsluiting zal plaatsvinden direct op de Europalaan.

Locaties sportvelden Wettenseind (6 en 7) en Mulakkers (8)

Deze locaties zijn gelegen aan de Geldropsedijk. De locaties 6 en 7 zijn gelegen ten noorden van de A270, locatie 8 is gelegen ten zuiden van de A270. Voor deze locaties geldt dat het eventueel openstellen van de busbanen met de A270 de bereikbaarheid verbetert. Op de locaties 6 en 7 zijn momenteel sportvelden aanwezig. Deze sportvelden zullen verplaatst dienen te worden om op deze locaties een tuincentrum te realiseren. Beide locaties kunnen ontsloten worden via de bestaande rotonde op de Geldropsedijk. Ontwikkeling van een tuincentrum op deze locaties biedt kansen voor de verbinding tussen vijvers en de Dommel die ook in dit gebied gerealiseerd moet worden.

Locatie 8 wordt ontsloten via de Geldropsedijk. Deze locatie is in eigendom van een projectontwikkelaar omdat deze geschikt wordt geacht voor een stedelijke ontwikkeling.

Locatie 9 Oude Landen

Locatie 9 is gelegen aan de Pastoormast, op de hoek van de A270 met de Smits van Oyenlaan. In het gebied Oude Landen zijn diverse stedelijke ontwikkelingen voorzien of reeds gerealiseerd, waaronder plan Boschhoeve (woningen en kantoren), een sportpark en een sporthal. In het verleden zijn ook plannen geweest voor de realisatie van een VMBO-school op deze locatie, deze plannen zijn niet verder uitgewerkt nadat besloten is deze school in Nuenen-West te realiseren.

De locatie wordt ontsloten via de Pastoormast en de Maaschappijweg op de bestaande rotonde aan de Smits van Oyenlaan.

Locatie 13 Bedrijventerrein Eeneind-West

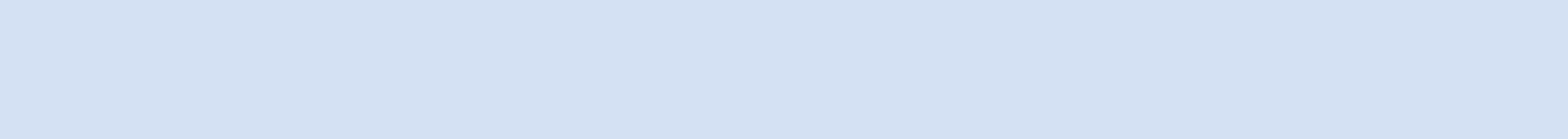
Deze locatie is gelegen nabij Eeneind-West en wordt ontsloten vanaf de Collse Hoefdijk. Indien op deze locatie een tuincentrum wordt ontwikkeld wordt de aanwezige ruimte voor de ontwikkeling van bedrijventerrein enigzins verkleind.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau geanalyseerd. De door de gemeente aangedragen zoeklocaties worden beoordeeld aan de hand van de beleidsstukken. Daarnaast wordt beschouwd of nieuwe locaties vanuit beleidsoogpunt mogelijk geschikt zijn. Een aantal locaties vallen in dit hoofdstuk af.

Hoofdstuk 3 gaat in op de beoordelingscriteria waaraan de overgebleven zoeklocaties met behulp van een Multicriteria-analyse zullen worden getoetst. Deze toetsing vindt in hoofdstuk 4 plaats. Ook worden in dit hoofdstuk de overgebleven zoeklocaties op basis van een SWOT-analyse beoordeeld.

In hoofdstuk 5, tenslotte, worden conclusies getrokken.



2

Beleidsanalyse

2.1 Inleiding

Om een nieuwe locatie te vinden voor de vestiging van Tuincentrum Coppelmans is op basis van beleid geanalyseerd welke locaties binnen de gemeente Nuenen c.a. mogelijk kansrijk zijn voor deze ontwikkeling en welke locaties minder kansrijk lijken. In dit hoofdstuk wordt onderscheid gemaakt naar rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

Concept Rijksbufferzone Middengebied Eindhoven - Helmond

Op basis van de Nota Ruimte (2006) heeft het Rijk 11 rijksbufferzones aangewezen om waardevolle groene gebieden te behouden en stedelijke gebieden ruimtelijk te scheiden. Ook nabij Eindhoven is het Rijk bezig met het vastleggen van een rijksbufferzone. Momenteel is een conceptbegrenzing van deze rijksbufferzone opgesteld. Deze is in figuur 2.1 weergegeven. Doel is om de groene ruimte tussen Eindhoven en Helmond veilig te stellen. Binnen de rijksbufferzone is verdere verstedelijking, zoals de realisatie van detailhandel, niet mogelijk. Deze begrenzing levert voor Nuenen een contour op waarbinnen stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn.

In de Nota Ruimte staat het volgende inzake de uitwerking van een Rijksbufferzone in het bestemmingsplan:

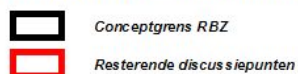
§ 3.1.3 Algemene regels ter zake van bestemmingsplannen

Artikel 3.3 (geen verdere verstedelijking in bestemmingsplannen)

- 1. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die verdere verstedelijking toestaan.*
- 2. Als verdere verstedelijking wordt in ieder geval aangemerkt nieuwe gebouwen voor:*
 - a. wonen;*
 - b. detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit;*
 - c. glastuinbouw of intensieve veeteelt;*
 - d. complexen van recreatiewoningen;*
 - e. grootschalige hotels;*
 - f. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie;*
 - g. bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie.*
- 3. Als verdere verstedelijking wordt tevens aangemerkt de bedrijfsmatige opslag van volumineuze goederen in de open lucht anders dan ten behoeve van agrarische bedrijvigheid op een oppervlakte van meer dan 500 m² en anders dan die opslag die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit bij een geldend bestemmingsplan is toegelaten.*
- 4. Als verdere verstedelijking wordt niet aangemerkt nieuwe gebouwen voor restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf en zorgboerderij.*



Kaart 1 Resterende discussiepunten



Figuur 2.1 Conceptbegrenzing Rijksbufferzone

2.3 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte, fase 1

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte, fase 1 vastgesteld. Deze Verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Middels de Verordening Ruimte kan de provincie haar ruimtelijke belangen en doelen vastleggen. Gemeenten moeten bij het opstellen en beoordelen van ruimtelijke plannen rekening houden met hetgeen in de Verordening Ruimte is bepaald. Een tuincentrum is conform provinciaal beleid een stedelijke ontwikkeling, het gaat om een bedrijf.

Conform deze Verordening mogen nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden in:

- bestaand stedelijk gebied;
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- stedelijke regio;
- gebied voor integratie stad-land: mits de ontwikkeling in samenhang is met groene landschapontwikkeling.

In zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling dient bij de aanduiding ruimte voor beek- en kreekherstel een zone van 25 meter breed te worden gereserveerd voor het behoud, herstel en beheer van bestaande beken of kreken.

In de Verordening Ruimte, fase 1 is op “zware bedrijventerreinen” geen detailhandel toegestaan. Een zwaar bedrijventerrein is een terrein met zware industriële activiteiten en grootschalige logistieke activiteiten. Een dergelijk bedrijventerrein is binnen de gemeente Nuenen c.a. niet aanwezig. Op overige bedrijventerreinen zijn in de Verordening Ruimte geen belemmeringen benoemd voor de vestiging van een tuincentrum.

In de figuren 2.2. en 2.3. zijn uitsneden weergegeven uit de Verordening Ruimte, fase 1. Het betreft uitsneden voor het stedelijk gebied en voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uit de kaarten blijkt dat de ontwikkelingen Nuenen-West en Eeneind-West al zijn aangeduid als (bestaand) stedelijk gebied. Daarnaast zijn zoeklocaties voor stedelijke ontwikkeling aanwezig bij Wettenseind, Mulakkers en ten noordoosten van de kern Nuenen. Deze locaties zijn vanuit beleidsoogpunt gezien geschikt, net zoals de gebieden die als stedelijk gebied zijn aangeduid (waaronder Nuenen-West en Eeneind-West).

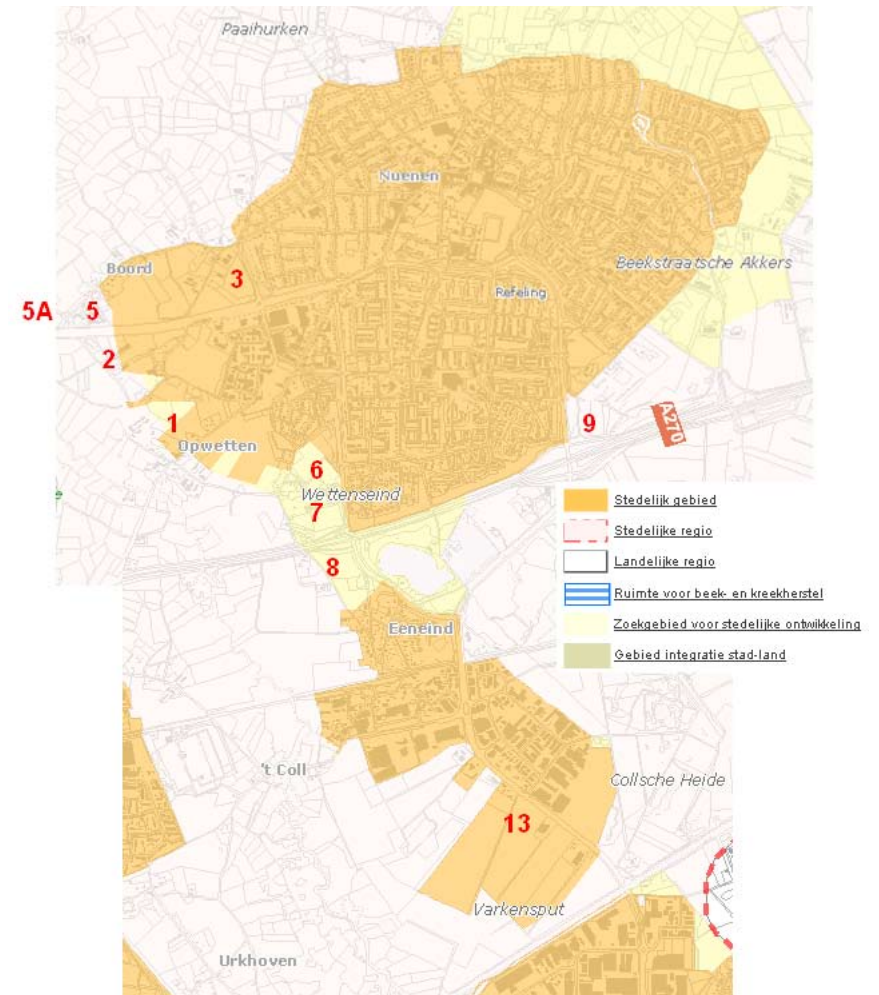
Ten westen van Nuenen zijn grote gebieden aangewezen als EHS, een klein deel hiervan is gelegen binnen de gemeente Nuenen c.a. Ook het gebied Oude Landen is grotendeels aangewezen als EHS, net zoals gebieden ten westen van bedrijventerrein Eeneind. Wanneer men in deze gebieden stedelijke functies wil realiseren moet dit initiatief worden onderworpen aan het “nee, tenzij-principe”.

Hier geldt dat nieuwe plannen niet zijn toegestaan als ze de waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Hiervoor zal de begrenzing van de EHS aangepast dienen te worden.

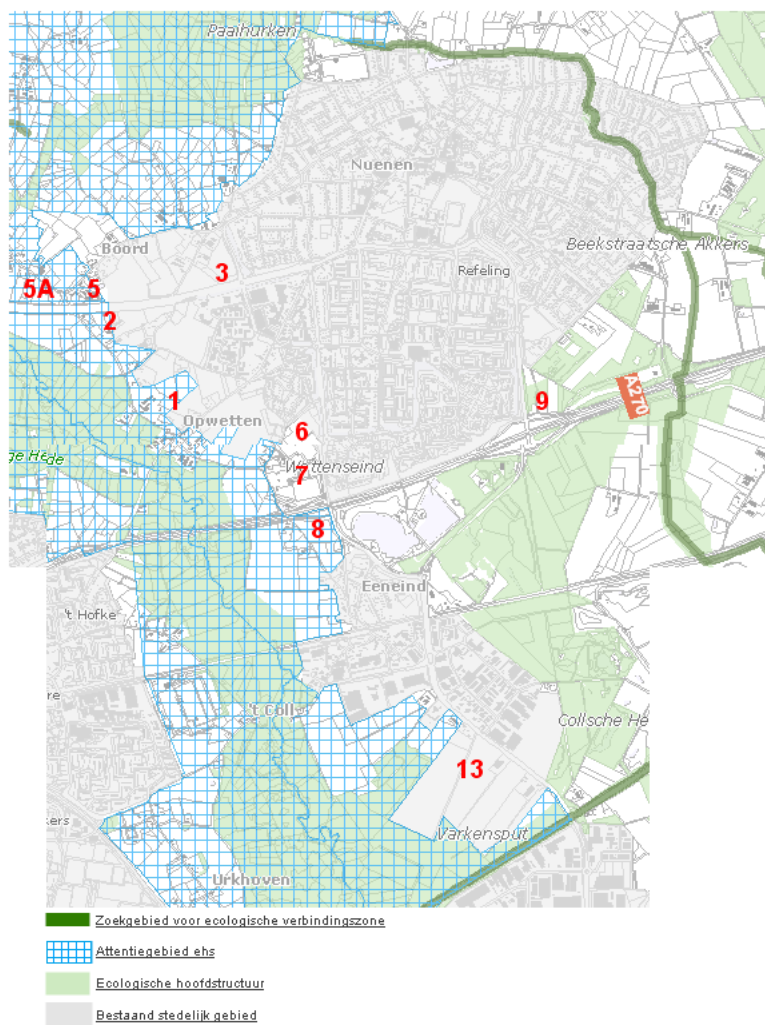
Aanpassing van de EHS is ook mogelijk via een wijziging van de begrenzing EHS met toepassing van de saldobenadering (artikel 3.9.1. Verordening Ruimte fase 1). Hierbij moet het verzoek om herbegrenzing worden voorzien van een gebiedsvisie waarin is beschreven en onderbouwd dat de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij:

- de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt;
- het areaal van de EHS wordt vergroot ter compensatie van het gebied dat door de activiteit verloren gaat, waarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

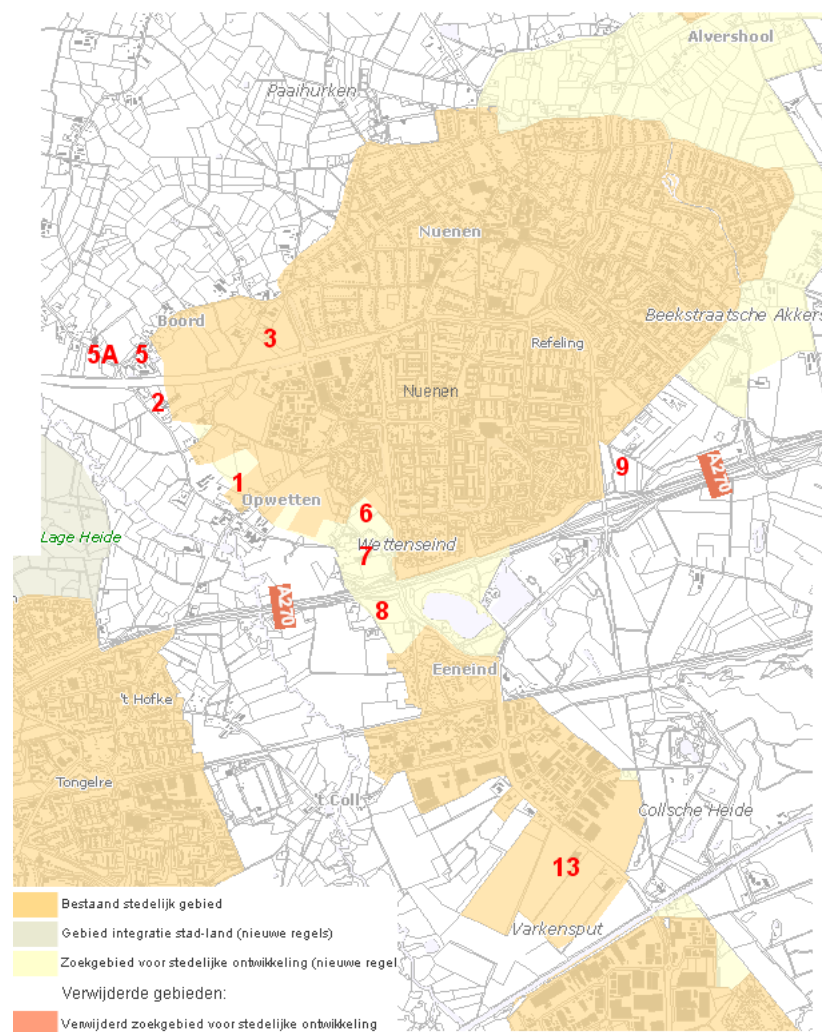
In en rondom de EHS zijn gebieden aangewezen als 'attentiegebied EHS'. In deze gebieden zijn ingrepen die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de EHS niet toegestaan. Daarnaast dienen bestemmingsplannen voor deze gebieden regels te stellen onder andere met betrekking tot verharde oppervlakten groter dan 100 m² (geen bouwwerken zijnde) en met betrekking tot het verzetten van grond (dieper dan 60 cm beneden maaiveld of meer dan 100 m³).



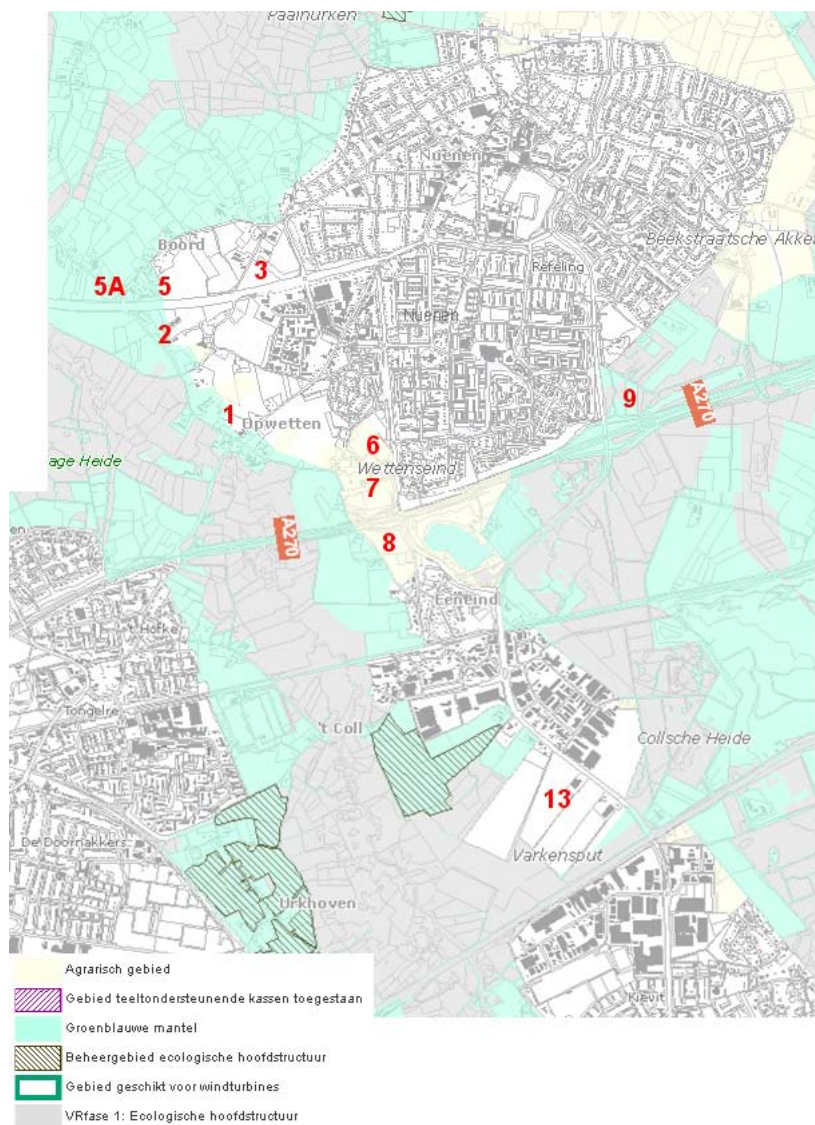
Figuur 2.2. Uitsnede Verordening Ruimte, fase 1, stedelijk gebied



Figuur 2.3. Uitsnede Verordening Ruimte, fase 1, Ecologische Hoofdstructuur



Figuur 2.4. Uitsnede Verordening Ruimte, fase 2, in/buiten stedelijk gebied



Figuur 2.5. Uitsnede Verordening Ruimte, fase 2, Agrarisch gebied

Verordening Ruimte, fase 2

Gedeputeerde Staten hebben op 1 juni 2010 de Verordening Ruimte, fase 1 ter visie gelegd. De ontwerpversie van de Verordening heeft tot 9 augustus 2010 ter inzage gelegen. De verwachting is dat in december 2010 fase 2 van de Verordening Ruimte wordt vastgesteld door Provinciale Staten. Het betreft thans voorgenomen beleid. Middels de Verordening Ruimte kan de provincie haar ruimtelijke belangen en doelen vastleggen. Fase 2 van de Verordening vormt een nadere uitwerking van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen. In de figuren 2.4 en 2.5 zijn uitsneden van de kaartbeelden uit deze ontwerpversie van de Verordening weergegeven.

In de Verordening Ruimte, fase 2 zijn grote delen rondom het bestaande stedelijk gebied van de kern Nuenen aangeduid als “groenblauwe mantel”. De provincie geeft in de Verordening aan dat deze gebieden het behoud, herstel of de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden voorop staat. De ontwikkeling van een tuincentrum past niet binnen de visie voor deze gebieden. De gemeente heeft in verband hiermee voor een aantal locaties die als groenblauwe mantel zijn aangeduid haar zienswijzen ingediend. Het betreft zienswijzen voor:

- Nuenen-West: de gemeente verzoekt om het hele plangebied van Nuenen-West te leggen binnen de aanduiding ‘zoekgebied verstedelijking’;
- Oude Landen: de gemeente verzoekt de percelen die zijn gelegen buiten de EHS te benoemen als stedelijk zoekgebied in plaats van als groenblauwe mantel;
- Gerwen-Noord: de gemeente wil het zoekgebied verstedelijking verschuiven zodat woningbouw mogelijk is;
- Nederwetten: de gemeente wil een akker aan wijzen als zoekgebied verstedelijking zodat hier woningen gerealiseerd kunnen worden.

Uit de Verordening Ruimte, fase 2, valt te destilleren dat hier een vergelijkbaar regime geldt als voor de EHS, te weten het “nee, tenzij-principe”. Bij het “nee, tenzij-principe” geldt dat nieuwe plannen niet zijn toegestaan als ze de waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen.

Uit de Verordening Ruimte, fase 2 blijkt (in overeenstemming met de Verordening Ruimte, fase 1) dat de volgende gebieden mogelijk geschikt zijn voor de vestiging van een tuincentrum:

- Bestaand stedelijk gebied: waaronder de gebieden Nuenen-West en Eeneind-West;
- Zoekgebieden voor stedelijke ontwikkelingen: Wettenseind, Mulakkers en het gebied ten noordoosten van de kern Nuenen.

In de Verordening Ruimte, fase 2 staat daarnaast aangegeven dat de provincie de ontwikkeling van solitaire detailhandelsvoorzieningen (zoals een tuincentrum) buiten het stedelijke gebied slechts in bepaalde gebieden en in bepaalde mate toe staat. In de Verordening wordt dit echter niet verder geconcretiseerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Nuenen c.a.

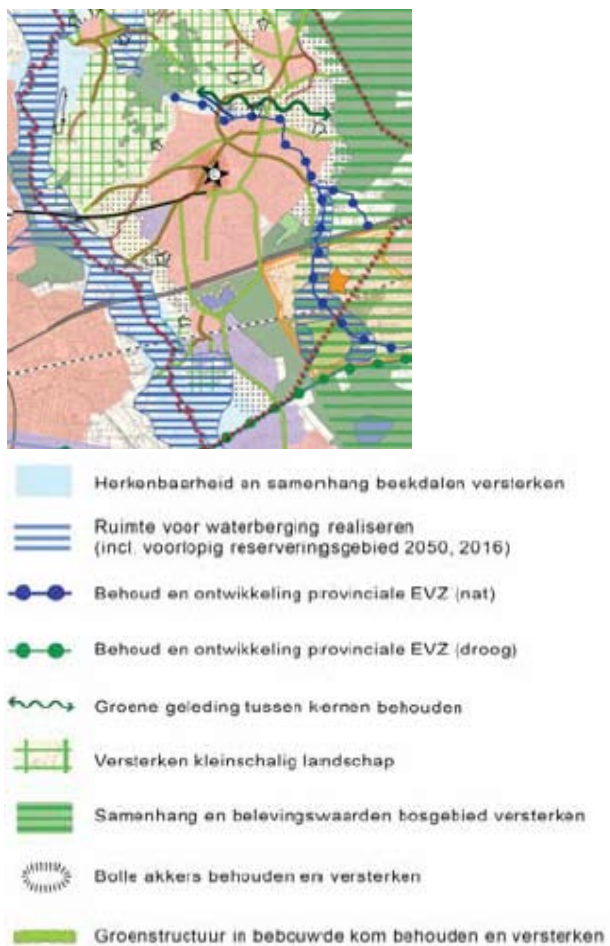
Op 5 november 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Nuenen deel A (Ruimtelijk Casco) van de Structuurvisie Nuenen c.a. vastgesteld. In de structuurvisie worden de ruimtelijke beleidsdoelen van de gemeente uiteengezet zodat de samenhang tussen de verschillende plannen en beleidsdocumenten geborgd is. De uitgangspunten van deel A van de structuurvisie volgen uit het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004/2005).

In deel A van de structuurvisie zijn gebieden ten westen en ten oosten van de kern Nuenen op grond van provinciaal beleid aangewezen als voor transformatie afweegbaar gebied, hier mogen stedelijke ontwikkelingen waaronder de realisatie van een tuincentrum, plaatsvinden. Voor een deel van deze gebieden is de stedelijke ontwikkeling al geconcretiseerd, het betreft de toekomstige woonwijk Nuenen-West en bedrijventerrein Eeneind-West. Aan de westzijde van Nuenen blijven de gebieden nabij Wettenseind en Mulakkers over als voor transformatie afweegbaar gebied. Ook aan de oostzijde van Nuenen is een gebied gelegen dat is aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit gebied inmiddels is opgenomen in de conceptrijksbufferzone. In dit gebied is verdere verstedelijking niet wenselijk.

Op 23 juni 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Nuenen c.a. deel B (projectenplan) van de structuurvisie vastgesteld. In deel B van de structuurvisie worden projecten en plannen beschreven die op korte en middellange termijn spelen. Deze projecten zijn opgenomen in de Ruimtebalans van de gemeente (zie figuur 2.8), het betreft:

- Berghof (voormalig Savo-terrein);
- Berg-Weverstraat;
- Luistruik;
- Vincent van Goghplein;
- De Vank;
- Parkvoirt;
- Andrieslocatie;
- Beatrixstraat;
- Buslus;
- Oude Landen;
- Berkenbos;
- Bosgorsstraat;
- Hongerman;
- Kernkwartier;
- Wettenseind;
- Wielewaallaan;
- Nuenen-West;
- Eeneind-Oost;
- Eeneind II-Zuid;
- Eeneind-West;
- Ruimte voor luide muzieksoorten.

Uit de lijst met projecten blijkt dat de gemeente op dit moment geen verdere invulling geeft aan de gebieden Wettenseind en Mulakkers, die als voor transformatie afweegbare gebieden zijn aangeduid.



Figuur 2.6. Uitsnede Structuurvisie gemeente Nuenen, beleidskader



Figuur 2.7. Uitsnede Structuurvisie gemeente Nuenen, geplande mogelijke projecten



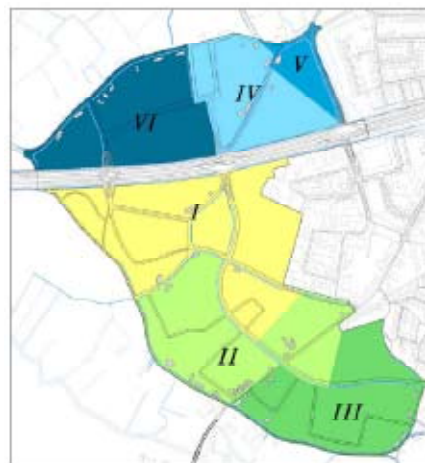
Figuur 2.8 Uitsnede ruimtebalans

Bestemmingsplannen

Nuenen-West

Voor de woningbouwontwikkeling Nuenen-West heeft de gemeenteraad op 24 april 2008 het globale bestemmingsplan Nuenen-West vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van circa 1.600 woningen. In figuur 2.9. is de plankaart weergegeven. Richting het beekdal van de Dommel ten westen van de kern Nuenen is een groenstrook aangewezen, waarbinnen het grootste deel van de huidige locatie van Tuincentrum Coppelmans is gelegen. Voor het overige deel zijn gebieden aangewezen voor de realisatie van woningen. Het bestemmingsplan betreft een globaal plan waarin de visie van de gemeente Nuenen met betrekking tot de woningbouw in dit gebied wordt beschreven en juridisch wordt verankerd. De bestemmingen Wonen en Groen dienen nog uitgewerkt te worden in uitwerkingsplannen.

De fasering van de ontwikkeling van Nuenen-West is als volgt:





Figuur 2.9 Plankaart van het globale bestemmingsplan Nuenen-West

Bestemmingsplan Oude Landen

Voor het gebied Oude Landen, dat ten zuidoosten van de kern Nuenen ligt, vi-geert het bestemmingsplan Oude Landen. Dit bestemmingsplan is op 17 oktober 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 27 mei 2003. In dit bestemmingsplan worden de gronden grotendeels aangewezen voor groene en landschappelijke bestemmingen zoals bos en natuur.

Daarnaast heeft de gemeente inmiddels een aantal andere ruimtelijke plannen vastgesteld voor het gebied Oude Landen (zie figuur 2.10):

- Vrijstelling ex. Art. 19 WRO sportcomplex;
- Bestemmingsplan Boschhoeve: in dit gebied worden woningen en kantoren gerealiseerd;
- Projectbesluit Begraafplaats Oude Landen;
- Bestemmingsplan Binnensportaccommodatie Oude Landen;
- Projectbesluit Scoutingterrein: hier wordt een clubgebouw voor de scouting mogelijk gemaakt.

De gemeente had in 2001/2002 plannen om op de locatie Oude Landen (op de hoek van de Smits van Oyenlaan met de A270) een VMBO-school te realiseren. De provincie heeft in 2002 geen goedkeuring verleend voor deze ontwikkeling. In het ontwerpbestemmingsplan uit 2006 werd niet meer voorzien in de ontwikkeling van een school of een andere stedelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan Nuenen-Zuid

De gemeenteraad heeft op 29 maart 2007 het bestemmingsplan Nuenen-Zuid vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op de woonwijk Nuenen-Zuid maar omvat ook de sportvelden bij Wettenseind. Het bestemmingsplan heeft dan ook grotendeels een woonbestemming maar heeft gedeeltelijk ook de bestemming 'Sport en recreatie' (sportvelden).



Figuur 2.10 Deelplannen in het gebied Oude Landen

Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind-West

Voor de ontwikkeling van Bedrijventerrein Eeneind-West heeft de gemeenteraad op 18 maart 2004 het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' vastgesteld. Dit plan heeft grotendeels de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden'. In het bestemmingsplan worden type bedrijven genoemd die binnen deze bestemming zouden passen: een tuincentrum wordt daarbij niet genoemd. Op basis van het toenmalige beleid was de vestiging van een tuincentrum op een bedrijventerrein uitgesloten. Inmiddels is dit beleid genuanceerd door de vaststelling van de Verordening Ruimte, fase 1.

Bestemmingsplan Buitengebied

In het Bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente het integrale ruimtelijke beleid voor haar buitengebied vastgelegd. Het bestemmingsplan is op 2 oktober 2008 vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben grote delen van het buitengebied een agrarische bestemming.

2.5 De zoeklocaties

De gemeente Nuenen c.a. heeft een aantal locaties aangewezen die ze nader willen onderzoeken op hun haalbaarheid voor de vestiging van een tuincentrum (zie figuur 2.11). Het betreffen gedeeltelijk locaties die in de oude locatiestudie ook zijn beoordeeld. Op basis van voorgaande beleidsanalyse worden deze locaties op de volgende pagina's systematisch beschouwd. Daarnaast wordt ingegaan op het handhaven en uitbreiden van het tuincentrum op de huidige locatie van het tuincentrum en op bedrijfsbeëindiging.



Figuur 2.11 Ligging zoeklocaties

Analyse beleid locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie		
Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone gelegen.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie gedeeltelijk aangeduid als bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk als attentiegebied EHS. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal dan ook beschouwd moeten worden of het plan invloed heeft op de waterhuishouding van de EHS.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 gedeeltelijk gelegen binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling van een tuincentrum past niet binnen de visie op de groenblauwe mantel. De gemeente heeft haar zienswijze ingediend en wenst dat de gronden binnen deze locatie worden aangeduid als zoekgebied verstedelijking zo dat dit gebied binnen de stedelijke contour komt.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie van de gemeente is de locatie gelegen op de grens van een voor transformatie afweegbaar gebied (overgenomen uit provinciaal beleid) en een gebied dat is aangeduid als 'ruimte voor waterberging realiseren'.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Nuenen-West. De locatie is conform de plankaart aangeduid als 'Groen – Uit te werken' en 'Woongebied II – Uit te werken'. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze groene zone is bedoeld om een goede overgang te creëren tussen het landelijk gebied en de kern Nuenen.
Analyse beleid locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk		
Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone gelegen.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie volledig aangeduid als attentiegebied EHS. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal dan ook beschouwd moeten worden of het plan invloed heeft op de waterhuishouding van de EHS.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 grotendeels gelegen binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling van een tuincentrum past niet binnen de visie op de groenblauwe mantel. Aangezien dit nog geen vigerend beleid betreft kan de gemeente haar zienswijzen indienen. De gemeente heeft haar zienswijze ingediend en wenst dat de gronden binnen deze locatie worden aangeduid als zoekgebied verstedelijking in plaats van als groenblauwe mantel.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie van de gemeente is de locatie gelegen op de grens van een voor transformatie afweegbaar gebied (overgenomen uit provinciaal beleid) en een gebied dat is aangeduid als 'ruimte voor waterberging realiseren'.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Nuenen-West. De locatie is conform de plankaart bestemd als 'Groen – Uit te werken'. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze groene zone is bedoeld om een goede overgang te creëren tussen het landelijk gebied en de kern Nuenen.
Analyse beleid locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers		
Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone gelegen.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 1 gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is deze locatie aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied, dit is overgenomen uit het provinciale beleid.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Nuenen-West. De locatie is conform de plankaart aangeduid als 'Woongebied I – Uit te werken'.

Analyse beleid locatie 5 Hoek Europalaan – Boord (oost)

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone gelegen.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie gedeeltelijk aangeduid als bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk als attentiegebied EHS. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal dan ook beschouwd moeten worden of het plan invloed heeft op de waterhuishouding van de EHS.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 grotendeels gelegen binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling van een tuincentrum past niet binnen de visie op de groenblauwe mantel. Aangezien dit nog geen vigerend beleid betreft kan de gemeente haar zienswijzen indienen. De gemeente heeft haar zienswijze ingediend en wenst dat de gronden binnen deze locatie worden aangeduid als zoekgebied verstedelijking in plaats van als groenblauwe mantel.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is deze locatie aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied, dit is overgenomen uit het provinciale beleid.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Nuenen-West. De locatie is conform de plankaart aangeduid als 'Groen – Uit te werken'.

Analyse beleid locatie 5A Hoek Europalaan – Boord (west)

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is gelegen binnen de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie volledig aangeduid als attentiegebied EHS. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal dan ook beschouwd moeten worden of het plan invloed heeft op de waterhuishouding van de EHS.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 volledig gelegen binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling van een tuincentrum past niet binnen de visie op de groenblauwe mantel. Aangezien dit nog geen vigerend beleid betreft kan de gemeente haar zienswijzen indienen. De gemeente heeft geen zienswijze ingediend.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is de locatie aangeduid als 'ruimte voor waterberging realiseren'.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie is conform de plankaart grotendeels aangeduid als 'agrarisch gebied met abiotische waarden'. Daarnaast is een klein deel aangeduid voor 'nutsdoeleinden'. Ook staan op de plankaart de hoogspanningsleidingen weergegeven.

Analyse beleid locatie 6 Wettenseind-Noord

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is gelegen buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
	Verordening Ruimte fase 2	Conform de Verordening Ruimte fase 2 is deze locatie gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is de locatie aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied, dit is overgenomen uit het provinciale beleid.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Nuenen-Zuid. De locatie heeft conform de plankaart de bestemming 'Sport en recreatie'.

Analyse beleid locatie 7 Wettenseind-Zuid

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is gelegen buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
	Verordening Ruimte fase 2	Conform de Verordening Ruimte fase 2 is deze locatie gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is de locatie aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied, dit is overgenomen uit het provinciale beleid.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Nuenen-Zuid. De locatie heeft conform de plankaart de bestemming 'Sport en recreatie'.

Analyse beleid locatie 8 Mulakkers

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone gelegen.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 1 gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is de locatie aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied, dit is overgenomen uit het provinciale beleid.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie is conform de plankaart grotendeels aangeduid als 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Daarnaast is een klein deel aangeduid als 'maatschappelijke doeleinden', het betreft hier het gildeterrein. Ook staat op de plankaart aangegeven dat het gebied ligt binnen een beschermingszone voor een natte natuurparel, het betreft hier het Dommeldal. Dit is een zone van 500 meter rondom natte natuurparels (dit is een aanduiding binnen de Groene Hoofdstructuur). Ontwikkelingen binnen de locatie mogen geen verslechtering van de waterhuishouding binnen de Natte Natuurparel veroorzaken. Dit vormt een aandachtspunt bij de planuitwerking.

Analyse beleid locatie 9 Oude Landen

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is gelegen buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 1 gedeeltelijk gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Besluitvorming over de realisatie van het tuincentrum moet, wat deze gronden betreft, worden onderworpen aan het "Nee, tenzij-principe". Hier geldt dat nieuwe plannen niet zijn toegestaan als ze de waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Een alternatieve route is de saldoben\adering, waarbij verlies van areaal elders kan worden aangewend ter versterking van de EHS.
	Verordening Ruimte fase 2	Deze locatie is conform de Verordening Ruimte fase 2 gedeeltelijk aangeduid als EHS en voor het overige deel aangeduid als groen-blauwe mantel. De overige gronden zijn gelegen binnen de groenblauwe mantel. De ontwikkeling van een tuincentrum past niet binnen de visie op de groenblauwe mantel. De gemeente heeft haar zienswijzen ingediend.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is de locatie aangeduid als bos.
	Bestemmingsplan	Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Oude Landen. De locatie heeft de bestemming 'landschappelijke doeleinden (bos en recreatie)'.

Analyse beleid locatie 13 Bedrijventerrein Eeneind-West

Rijk	Rijksbufferzone	De locatie is gelegen buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.
Provincie	Verordening Ruimte fase 1	Conform de Verordening Ruimte fase 1 is deze locatie aangeduid als bestaand stedelijk gebied.
	Verordening Ruimte fase 2	Conform de Verordening Ruimte fase 2 is deze locatie aangeduid als bestaand stedelijk gebied.
Gemeente	Structuurvisie	In de structuurvisie is de locatie aangeduid als een voor transformatie afweegbaar gebied, dit is overgenomen uit het provinciale beleid. Daarnaast heeft de locatie gedeeltelijk de aanduiding 'herkenbaarheid en samenhang beekdalen versterken'.
	Bestemmingsplan	Voor deze locatie vigeert het bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind-West. De locatie is conform de plankaart grotendeels aangeduid als 'uit te werken bedrijfsdoeleinden'.

2.6 Conclusies

Voor alle zoeklocaties (excl. de huidige locatie) geldt dat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van een tuincentrum en dat een bestemmingsplan herzien moet worden.

Een aantal locaties lijkt vanwege beleid minder kansrijk omdat deze binnen de groenblauwe mantel zijn gelegen, dit is echter nog geen vigerend beleid. Als het beleid wordt vastgesteld zijn deze locaties niet kansrijk voor de ontwikkeling van een tuincentrum. Daarnaast geldt dat de huidige locatie van het tuincentrum ook is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Misschien betekent dit dat elders binnen de gemeente een stuk van deze groenblauwe mantel mag verdwijnen als deze op de huidige locatie wordt ontwikkeld. Hiermee is de verplaatsing en maatschappelijke dekking aan de orde.

Daarnaast is één locatie vanwege beleid minder kansrijk vanwege de gedeeltelijke ligging binnen de EHS, het betreft hier locatie 9 Oude Landen. Voor het overige deel ligt deze locatie binnen de groenblauwe mantel.

Bij de beoordeling van de locaties scoort een locatie:

Beoordeling rijksbufferzone:

- + Buiten de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.
- 0 Locatie die nog in discussie is.
- Binnen de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone.

Beoordeling Verordening fase 1:

- + Locatie gelegen in stedelijk gebied of in zoekgebied stedelijke ontwikkeling.
- 0 Locatie gelegen in attentiegebied EHS.
- Locatie gelegen in EHS.

Beoordeling Verordening fase 2:

- + Geen belemmering.
- 0 Locatie gelegen in groenblauwe mantel waarvoor zienswijzen zijn ingediend.
- Locatie gelegen in groenblauwe mantel.

Beoordeling Structuurvisie:

- + Locatie gelegen in een voor transformatie afweegbaar gebied of in bestaand stedelijk gebied.
- 0 Locatie gelegen in gebied aangeduid als ruimte voor waterberging realiseren of als bos.

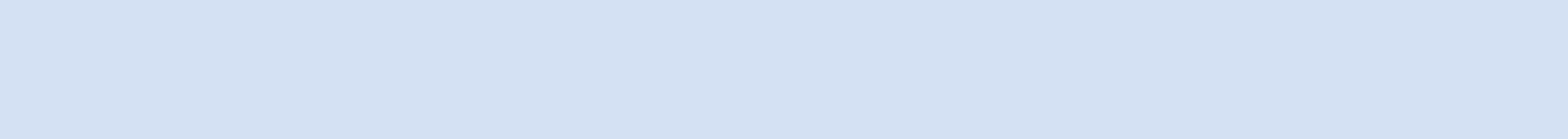
Beoordeling bestemmingsplan

- + Ontwikkeling tuincentrum mogelijk conform vigerend bestemmingsplan.
- 0 Ontwikkeling tuincentrum niet mogelijk conform een ouder, vigerend conserverend bestemmingsplan.
- Ontwikkeling tuincentrum niet mogelijk conform vigerend op ontwikkeling gericht bestemmingsplan.

In onderstaand schema is een samenvattend overzicht gegeven van de beleidsanalyse.

Nr.	Omschrijving	Rijks bufferzone	Verordening Ruimte fase 1	Verordening Ruimte fase 2	Structuurvisie	Bestemmingsplan
1	Vorsterdijk, bestaande locatie	+	0/+	0	0/+	-
2	Hoek Europalaan - Vorsterdijk	+	0	0	0/+	-
3	Hoek Europalaan - Panakkers	+	+	+	+	-
5	Europalaan - Boord (oost)	+	0/+	0	+	-
5A	Europalaan – Boord (west)	-	0	-	0	0
6	Wettenseind-Noord	+	+	+	+	0
7	Wettenseind-Zuid	+	+	+	+	0
8	Mulakkers	+	+	+	+	0
9	Oude Landen	+	-	0	0	-
13	Eeneind-West	+	+	+	+	-

Locatie 5A is gelegen binnen de conceptbegrenzing van de Rijksbufferzone. Daarnaast ligt deze locatie buiten de nieuwe begrenzing van de bebouwde kom. Deze locatie is daarom niet geschikt voor de vestiging van een tuincentrum. Deze locatie wordt in het vervolg van voorliggende locatiestudie dan ook niet onderzocht. De overige locaties worden in hoofdstuk 4 nader onderzocht.



3

Beoordelingscriteria en -aspecten

3.1 De beoordelingscriteria

Om de potentiële zoeklocaties te kunnen beoordelen op hun geschiktheid en om ze onderling te kunnen vergelijken zijn een aantal beoordelingscriteria benoemd. Allereerst zijn verschillende aspecten benoemd die van belang zijn bij het maken van een keuze over de locatie. Op basis van deze aspecten zijn vervolgens beoordelingscriteria benoemd op basis waarvan de zoeklocaties beoordeeld worden. In tabel 3.1 zijn deze aspecten en de beoordelingscriteria weergegeven.

Aspect	Beoordelingscriterium
Ruimte	Grootte van de locatie (2,2 – 2,5 ha)
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.
	Grondeigendom.
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden
	Historie
	Korrelgrootte
	Zicht / herkenbaarheid
	Flora en fauna
	Aanwezige cultuurhistorische waarden
	Aanwezigheid archeologische waarden
Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur
	Bereikbaarheid per auto, vrachtauto en fiets
	Verkeersveiligheid
Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)
	Externe veiligheid
Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie
	Ligging t.o.v. afzetmarkt
	Ligging ten opzichte van concurrentie
	Ligging in loop/zicht

3.2 Bredere analyse van de aspecten

3.2.1 Algemeen

Alvorens dat de verschillende locaties worden beoordeeld wordt ingegaan op de aanwezige achtergrondinformatie voor de aspecten waarop de verschillende locaties worden getoetst. Het betreft hier een bredere analyse van het aspect. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingezoomd op de zoeklocaties.

3.2.2 Ruimte

De nieuwe locatie van Tuincentrum Coppelmans dient te voldoen aan een aantal eisen die te maken hebben met de oppervlakte van de zoeklocatie. Zo dient de zoeklocatie ruimte te bieden voor:

- 8.000 m² voor het bebouwde deel;
- 3.000 m² voor het verkoopterrein buiten;
- 300 parkeerplaatsen: 7.500 m²;
- 3.500 m² voor de logistiek.

Dit betekent dat de netto oppervlakte van een locatie minimaal 2,2 ha groot moet zijn. Bij de beoordeling van de locaties in hoofdstuk 4 scoort een locatie:

Beoordeling grootte locaties:

+ een oppervlakte 20% groter dan 2,2 ha, dit betekent een bruto oppervlakte groter dan 2,6 ha.

0 wanneer de oppervlakte tussen de 2,2 en 2,6 ha is.

- wanneer de oppervlakte kleiner dan 2,2 ha is.

Afhankelijk van de vorm en ontsluiting van de zoeklocatie is een bepaalde omvang nodig. Te zijner tijd zal beschouwd moeten worden of de zoeklocatie voldoende ruimte biedt voor de realisatie van Tuincentrum Coppelmans. Een locatie scoort daarom neutraal wanneer deze tussen de 2,2, en 2,6 ha groot is omdat er dan weinig ruimte is voor de inpassing van het tuincentrum.

De ruimte voor het extra aantal parkeerplaatsen wordt als volgt beoordeeld:

Beoordeling extra aantal parkeerplaatsen:

- + Ruimte voor meer dan 25% extra (75) parkeerplaatsen, dit betekent een oppervlakte (restgebied) groter dan 1.875 m²
- 0 Ruimte voor minder dan 25% extra (75) parkeerplaatsen
- Geen ruimte voor extra parkeerplaatsen

Synergievoordelen/nadelen van bijvoorbeeld parkeren met andere activiteiten wordt als volgt beoordeeld:

Beoordeling synergievoordelen:

- + Aangrenzend zijn andere functies aanwezig, mogelijk synergievoordelen te behalen.
- 0 Geen andere functies in de buurt, geen synergievoordelen te behalen.

De meerwaarde van een locatie in de buurt van detailhandel wordt als volgt beoordeeld:

Beoordeling meerwaarde detailhandel:

- + Op minder dan 100 meter van de locatie is detailhandel aanwezig.
- 0 In de buurt van de locatie is geen detailhandel aanwezig.

Het grondeigendom van een locatie wordt als volgt beoordeeld:

Beoordeling grondeigendom:

- + Grond volledig in eigendom gemeente.
- 0 Grond relatief eenvoudig te verwerven.
- Grond relatief moeilijk te verwerven.

Voordat een beleidsmatige gedachte leidt tot een ruimtelijke invulling zullen diverse stadia doorlopen dienen te worden, bijvoorbeeld een structuurvisie, contractering van private partijen en aanbestedingen. Een ruimteclaim wordt daarmee steeds concreter en het wijzigen daarvan steeds lastiger. Voor de locaties gaat het om strijdigheid met dergelijke voornemens omdat nergens voorzien is in de realisatie van een tuincentrum. Deze ruimteclaims worden als volgt beoordeeld:

Beoordeling ruimteclaims:

- + Geen plan voor locatie.
- 0 Voorstel in discussie.
- Ruimteclaim

3.2.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik gronden

Een locatie wordt voor het huidige gebruik van de gronden als volgt beoordeeld:

Beoordeling huidig gebruik gronden :

- + Agrarisch gebruik.
- 0 Onbebouwd met andere functies dan agrarisch (bijv. bos of sportvelden).
- Gebruik door stedelijke functies.

Historie

Op de historische kaart uit het begin van de negentiende eeuw zijn een aantal linten te zien (zie figuur 3.1). Deze ontstonden op de hoger gelegen gronden en vormden de verbindingswegen tussen de omliggende buurten en dorpen Gerwen, Neerwetten, Eindhoven, Helmond en Geldrop.



Figuur 3.1 Historische kaart 1830 en 1920

Ten westen van Nuenen ligt het beekdal van de Dommel. Op de grens van deze nattere gronden en de hoger gelegen, droge gronden verrijzen ook linten. Deze zullen later als Vorsterdijk, Mulakkers en Boord nog steeds herkenbaar in het landschap liggen. Langs deze linten vestigde men zich.

In het begin van de twintigste eeuw zijn enkele verbindingswegen belangrijker geworden. De Opwettenseweg richting Tongelre, de Boordseweg naar Woensel, de weg Berg richting Gerwen, de Beekstraat naar Helmond en de Kerkstraat /

Oude Kerkdijk die naar Geldrop leidt. Langs deze wegen vindt de meeste verdichting plaats.

Aan de noordzijde van de grote akkers, waar de wegen elkaar kruisen wordt een kerk gesticht. Dit zal later uitgroeien tot het centrum van Nuenen.

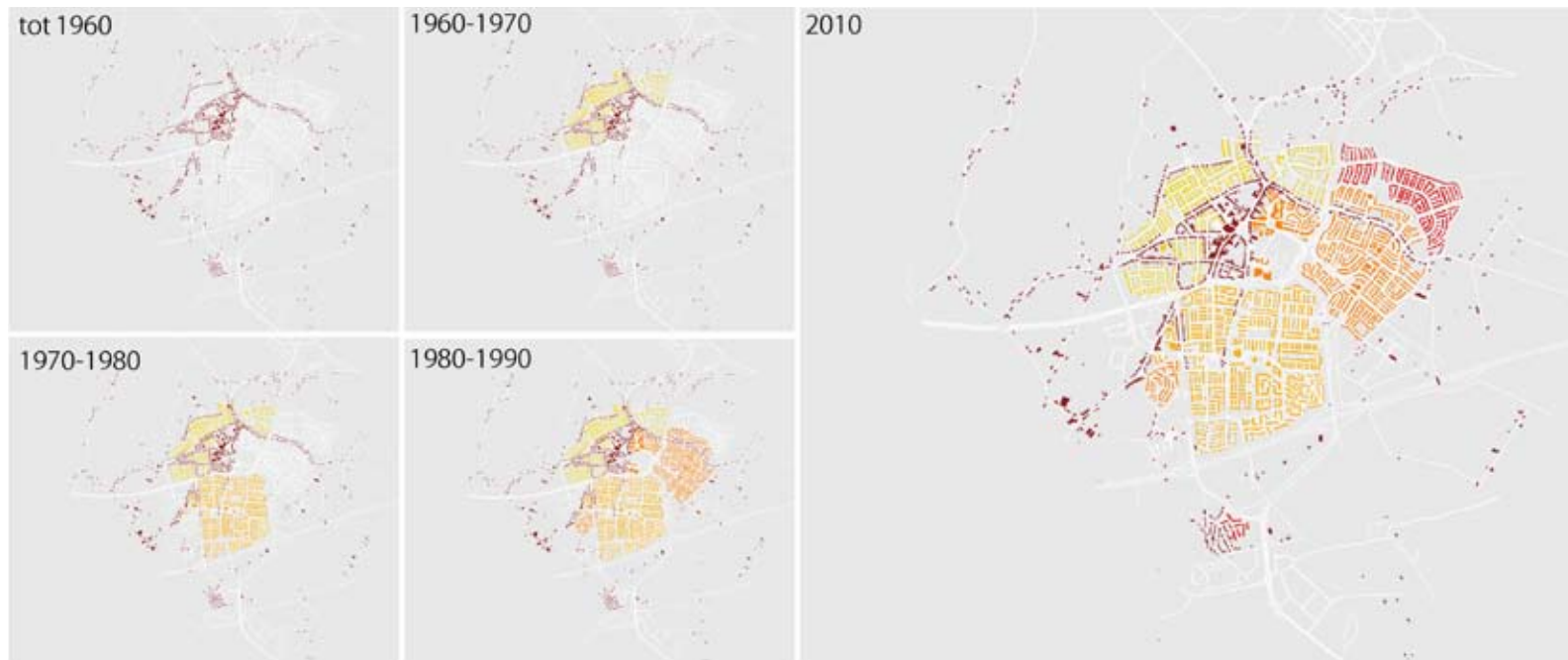
Tot aan de zestiger jaren van de vorige eeuw verandert nagenoeg niets aan de dorpstructuur van Nuenen. Langs de belangrijkste wegen verrijst de meeste bebouwing, maar van grootschalige uitbreidingswijken is geen sprake.

De eerste grootschalige ontwikkelingen vinden plaats in de jaren '60. Nuenen breidt aan de westzijde uit. Het gebied ten zuiden van de Europalaan wordt het decennium daarop ontwikkeld. De groei in de jaren '80 wordt gerealiseerd aan de noordoostzijde en zuid-westzijde. In de jaren '90 wordt ten noorden van de Beekstraat gebouwd.

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect historie:

Beoordeling op historie:

- + Verbetering/versterking van de aanwezige structuren.
- 0 Geen aantasting van aanwezige structuren.
- Aantasting van aanwezige structuren.



Figuur 3.2 Groei van Nuenen

Korrelgrootte

In figuur 3.3 is duidelijk te zien hoe fijnmazig de bebouwingstructuur rondom Nuenen en de verdichtte linten richting het centrum is. Dominerend is de planmatige woningbouw die zich ten zuiden van de kerk heeft uitgewaaierd en de bedrijvigheid, die ten westen aan de Europalaan en ten zuidwesten op Eeneind een plek heeft gekregen.



Figuur 3.3 Morfologie van Nuenen



Figuur 3.4 Korrelgrootte bedrijvigheid aan de Europalaan

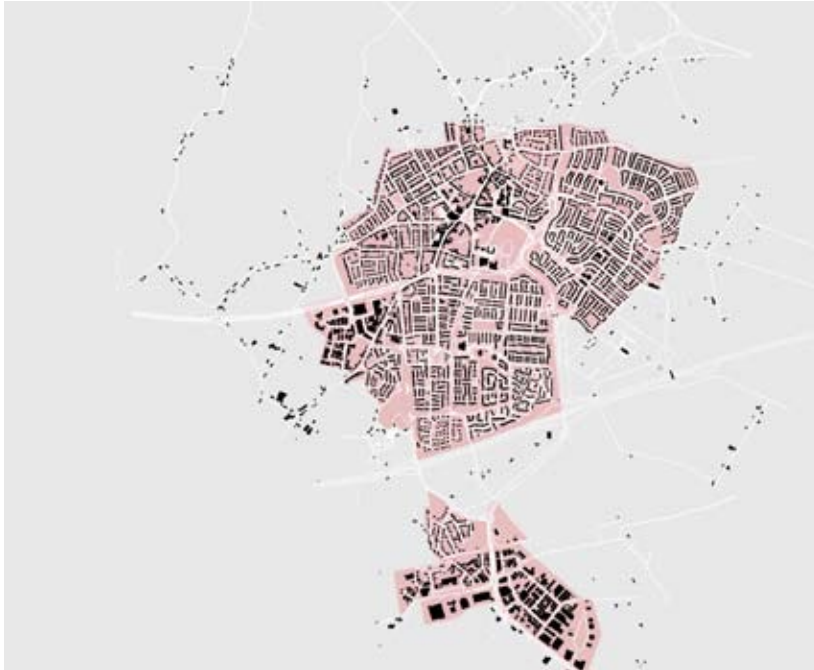
De locaties worden als volgt op korrelgrootte beoordeeld:

Beoordeling op korrelgrootte:

- 0 Past binnen bestaande korrelgrootte.
- Past niet binnen bestaande korrelgrootte.

Zicht / herkenbaarheid

Hoewel Nuenen lange tijd voornamelijk een lintdorp is gebleven, hebben de grootschalige woonwijken het beeld veranderd en telt de gemeente inmiddels ruim 22.000 inwoners. Er is een duidelijke grens tussen het gebied wat als buitengebied beschouwd wordt en waar het dorp begint. Bij het verlaten van het dorp herinneren de linten naar het buitengebied direct aan het verleden van Nuenen. Boerderijen, beperkte maat en schaal, landweggetjes en het landelijk gebied domineren de sfeer en zijn in al die jaren nagenoeg onveranderd gebleven.



Figuur 3.5 'Nuenen-Dorp' aangegeven met rood.



Figuur 3.6 Linten in het buitengebied

De Europalaan, de Geldropsedijk en de Smits van Oyenlaan zijn de belangrijkste ontsluitingswegen binnen de gemeente. Groeien oude lintwegen vaak uit tot gebiedsontsluitingswegen, voor Nuenen is dit niet van toepassing. De Geldropsedijk is als landweg wel aanwezig, de overige wegen zijn de afgelopen decennia aangelegd en doorkruisen de tot dan toe kenmerkende structuren. Vanaf dat moment wordt Nuenen door een assenstelsel ontsloten. De wegen hebben hun eigen karakter.

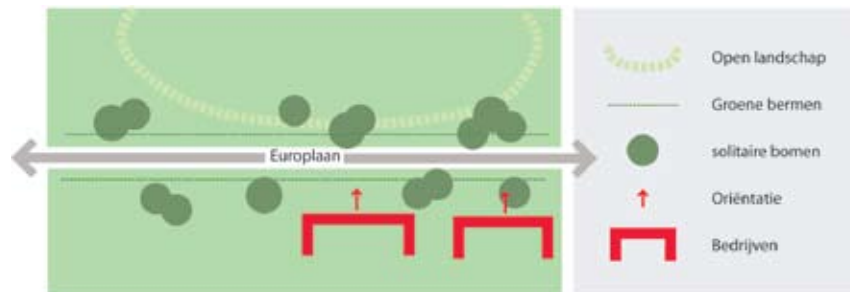


Figuur 3.7 Hoofdontsluitingswegen Nuenen

Europalaan

Kenmerkend voor de Europalaan is de brede opzet van de rijweg en de brede groenbermen aan weerszijde hiervan. Solitaire bomen verfraaien het beeld. Enkel ter plaatse van de Vorsterdijk zijn de agrarische percelen ten noorden en zuiden dicht ingeplant. In het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zal de Europalaan gereconstrueerd worden. De weg zal bestaan uit een hoofdbaan met aan weerszijden parallelbanen. Ook zullen een tweetal nieuwe rotondes gerealiseerd worden en wordt de kruising van de Europalaan met de weg Panakkers gereconstrueerd.

De bedrijvigheid die aan de Europalaan gelegen is, tegen het dorp aan, is erg opvallend. De bedrijven zijn verkeerskundig gezien niet op de Europalaan georiënteerd maar een deel van de bedrijven is dat visueel gezien wel.



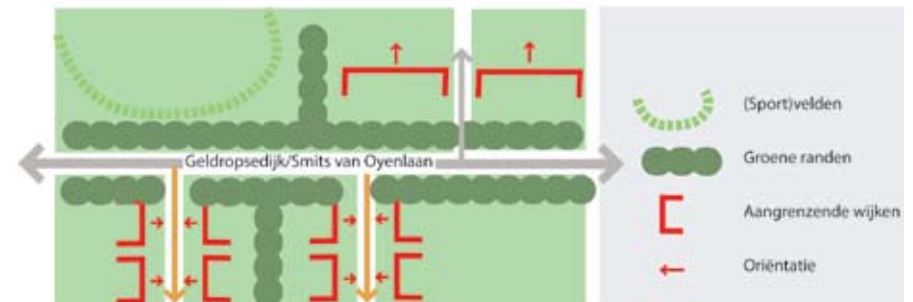
Figuur 3.8 Schematische weergave karakter Europalaan



Figuur 3.9 Europalaan / Vorsterdijk, brede groene (gras)bermen, grootschalige bedrijvigheid

Geldropsedijk en Smits van Oyenlaan

De Geldropsedijk en de Smits van Oyenlaan staan haaks op de Europalaan. Karakteristiek aan deze wegen zijn de dichte groenstructuren die deze wegen begeleiden ter hoogte van de locaties. Beide wegen worden niet overal begeleid door een dichte groenstructuur. Op deze wegen zijn enkele aftakkingen die naar de verschillende wijken leiden. De bebouwing keert zich vrijwel overal van deze wegen af en oriënteert zich naar binnen in de wijk. Functies zijn niet direct aan deze wegen gelegen.



Figuur 3.10 Schematische weergave karakter van de Geldropsedijk en de Smits van Oyenlaan



Figuur 3.11 Dicht ingeplante bermen langs de Geldropsedijk

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect zicht/herkenbaarheid:

Beoordeling op zicht / herkenbaarheid:

+ Zichtlocatie

0 Locatie die geen zichtlocatie is maar waarvan wel een zichtlocatie kan worden gemaakt.

- Geen zichtlocatie

Flora en fauna

In het kader van verschillende bestemmingsplannen zijn onderzoeken gedaan naar flora en fauna. De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect flora en fauna:

Beoordeling op flora en fauna:

+ Geen belangrijke waarden vastgesteld, geen nader onderzoek nodig

0 Nader onderzoek nodig, geen belangrijke flora en fauna verwacht.

- Nader onderzoek nodig, belangrijke flora en fauna verwacht.

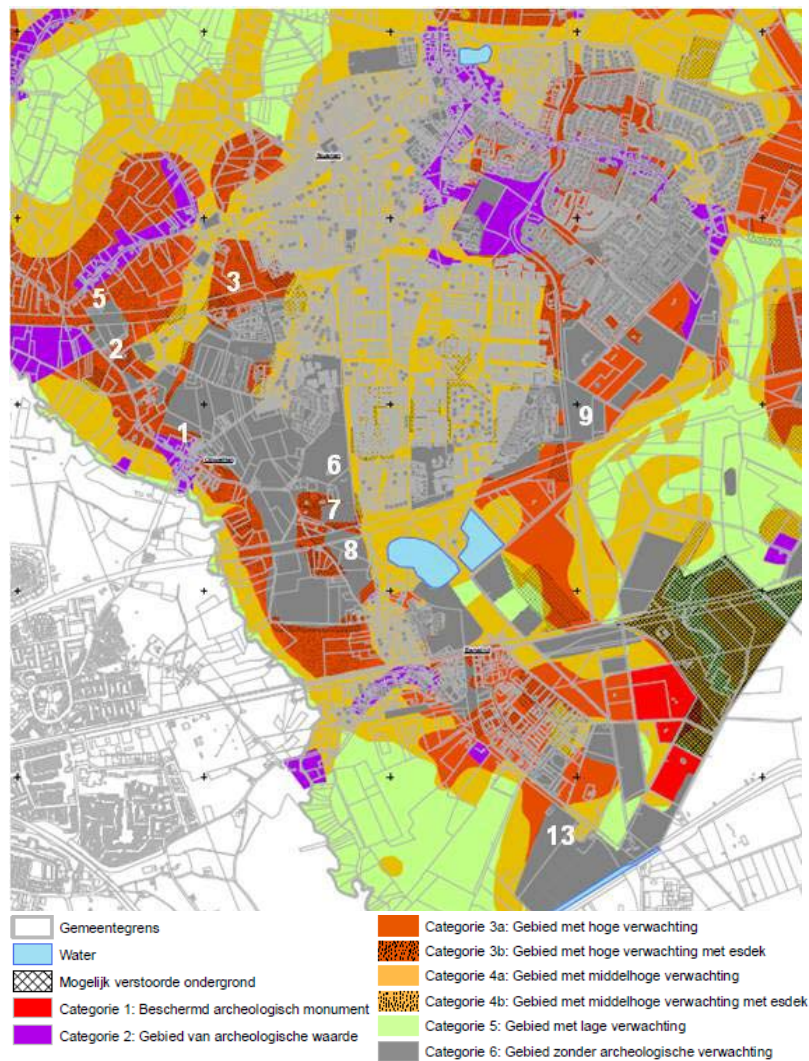
Cultuurhistorie en archeologie

Uit de archeologische beleidsvisiekaart van de gemeente Nuenen blijkt dat grote delen in en rondom de kern Nuenen een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde hebben (zie figuur 3.12). Daarnaast zijn bepaalde locaties binnen de gemeente aangeduid als 'gebied van archeologische waarde'. Op deze locaties is eerder onderzoek uitgevoerd of zijn waarnemingen bekend waardoor vrijwel vast staat dat op deze locaties belangrijke archeologische waarden in de grond zitten.

Binnen de gemeentegrenzen zijn drie archeologische monumenten aanwezig die beschermd zijn conform de Monumentenwet 1988. Het betreft hier grafheuvels met urnenvelden nabij Gulbergen.

In beperkte mate zijn ook gebieden aanwezig met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier kunnen wel archeologische waarden aangetroffen worden maar op basis van de geomorfologie, grondwatertrappen, bodemkundige kenmerken of het bestaande grondgebruik is het moeilijk in deze gebieden archeologisch onderzoek te verrichten.

Ten slotte zijn ook gebieden aanwezig zonder archeologische verwachting, waaronder een deel van Nuenen-West, Eeneind-West en delen van het gebied Oude Landen. In deze gebieden is vastgesteld dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn in de grond door opgravingen, boringen en ontgrondingen. Indien een locatie een hoge verwachtingswaarde heeft betekent dit niet dat er ook daadwerkelijk waarden aanwezig zijn, dit zal uit onderzoek moeten blijken.



Figuur 3.12 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Nuenen

In de gemeente zijn verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig. Het betreft hier onder andere een aantal oude linten zoals Wettenseind, Boord en Mulakkers. Wanneer op een locatie een tuincentrum wordt gerealiseerd kan dit gevolgen hebben voor deze cultuurhistorische waarden.

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect cultuurhistorie:

Beoordeling cultuurhistorie:

- + Versterken van de aanwezige waarden.
- 0 Geen aantasting van aanwezige waarden.
- Aantasting van aanwezige waarden.

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect archeologie:

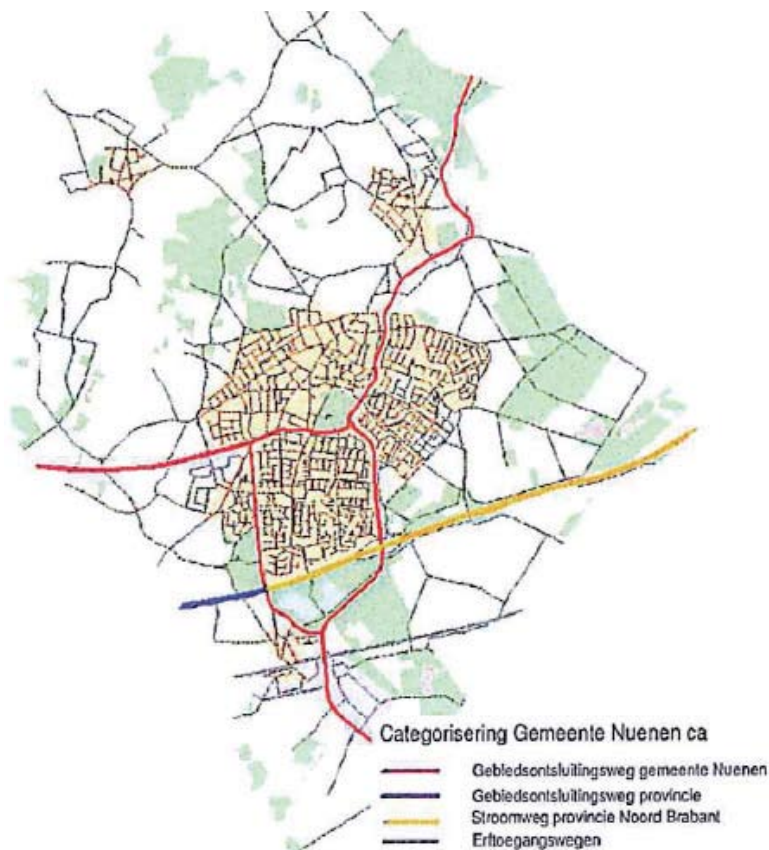
Beoordeling archeologie:

- + Geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- 0 Onderzoek (mogelijk) noodzakelijk.

3.2.4 Verkeer

Verkeerstructuur

In het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen. De knoop ontrafeld!' is de verkeerstructuur van de gemeente beschreven. In figuur 3.13 is de hoofdwegenstructuur binnen de gemeente weergegeven. Uit de figuur blijkt dat de hoofdwegen binnen de gemeente de A270, Europalaan, Smits van Oyenlaan, Geldropse-dijk en Collse Hoefdijk zijn.



Figuur 3.13 Hoofdwegenstructuur gemeente Nuenen

In het verkeerstructuurplan worden 2 oorzaken benoemd: het ontbreken van voldoende mogelijkheden om de Dommel over te steken en de ligging ten opzichte van Eindhoven en Helmond (dit leidt tot een relatief hoog aandeel doorgaand verkeer). Veel verplaatsingen van Eindhoven naar Helmond (en vice versa) lopen via Nuenen. Doordat er slechts twee plaatsen zijn waar de Dommel gekruist kan

worden (via de Europalaan en via de A270) wordt het verkeer op deze wegen geconcentreerd.

Uit het verkeerstructuurplan blijkt dat de gemeente de intensiteiten op de Europalaan ter hoogte van de toekomstige woonwijk Nuenen-West wil verminderen en dat de verkeersomgeving bij het dorpse karakter van Nuenen moet passen.

De beoordeling op de aspecten afstand tot hoofdwegenstructuur en bereikbaarheid per fiets is als volgt:

Beoordeling bereikbaarheid per auto (afstand tot hoofdwegenstructuur):

- + Binnen 100 m van gebiedsontsluitingsweg (Smits van Oyenlaan, Europalaan, Geldropsedijk, Collse Hoefdijk).
- 0 Binnen 500 m van gebiedsontsluitingsweg.
- Meer dan 500 m van gebiedsontsluitingsweg.

Verkeerveiligheid

De gemeente heeft een onderzoek uit laten voeren waarin de verkeerveiligheids situatie binnen de gemeente Nuenen wordt weergegeven, 'De verkeerveiligheids situatie in een notendop'. Uit het onderzoek blijkt dat binnen de gemeente 3 ongevallencusters aanwezig zijn. Dit zijn locaties waar in de periode 2005-2009 drie of meer slachtofferongevallen hebben plaatsgevonden binnen een onderlinge afstand van 25 meter. Het betreft hier:

- De kruising van de Vorsterdijk met de Europalaan in de kern Nuenen;
- De kruising van de A270 met de Smits van Oyenlaan in de kern Nuenen;
- De kruising van de Moorvensedijk met de Ruiterweg/Heuvel in de kern Gerwen.

Daarnaast zijn er diverse andere locaties binnen de gemeentegrenzen waar in de periode 2005-2009 ernstige slachtoffers zijn gevallen. In figuur 3.14 zijn deze locaties weergegeven evenals de vervoerwijze. De grootte van de bolletjes in de figuur geeft het aantal ernstige slachtoffers op een locatie aan. Deze score is derhalve gebaseerd op de bestaande situatie.

Om het aspect verkeersveiligheid te kunnen beoordelen wordt tevens gekeken naar de aanwezigheid van (vrijliggende) fietspaden nabij een locatie.

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect verkeersveiligheid:

Beoordeling verkeersveiligheid:

- + Geen locatie waar in de periode 2005-2009 ernstige verkeersslachtoffers zijn gevallen in de buurt van de locatie en aanwezigheid fietspad nabij de locatie.
- 0 Locatie waar in de periode 2005-2009 ernstige verkeersslachtoffers zijn gevallen in de buurt van de locatie, geen fietspad aanwezig nabij de locatie.

3.2.5 Milieu

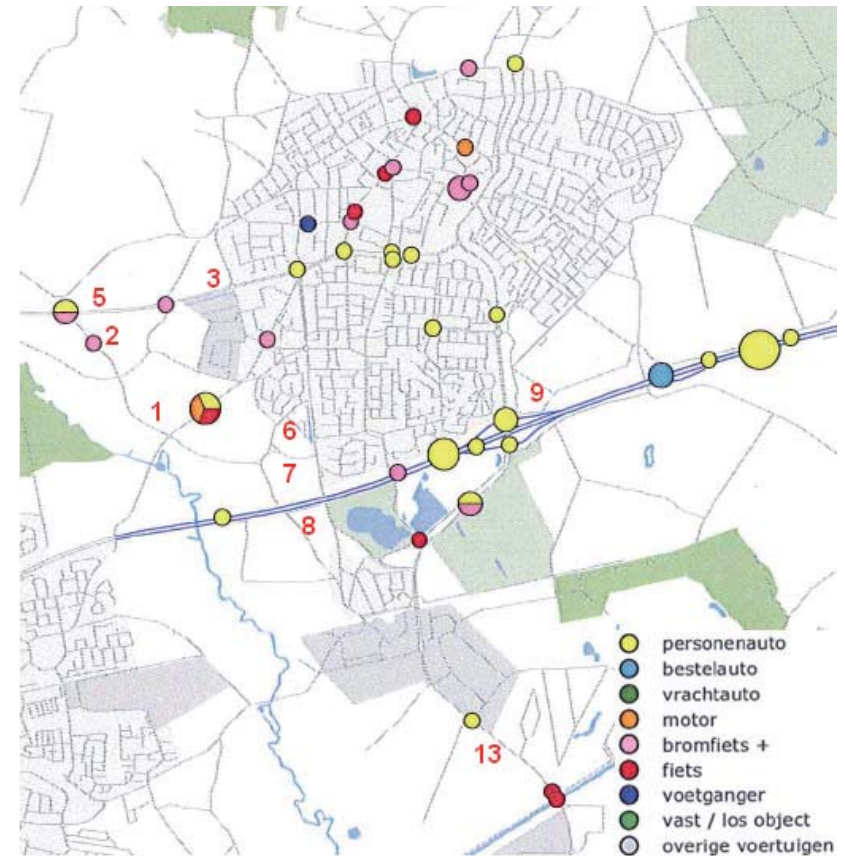
Bodem

Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor grote delen ten westen en ten oosten van de kern Nuenen bodemonderzoek is uitgevoerd of in procedure is. Ook nabij Eeneind en ter plaatse van Eeneind-West is bodemonderzoek uitgevoerd en in procedure. In figuur 3.15 is een uitsnede van de kaart die op de website bodemloket.nl staat weergegeven.

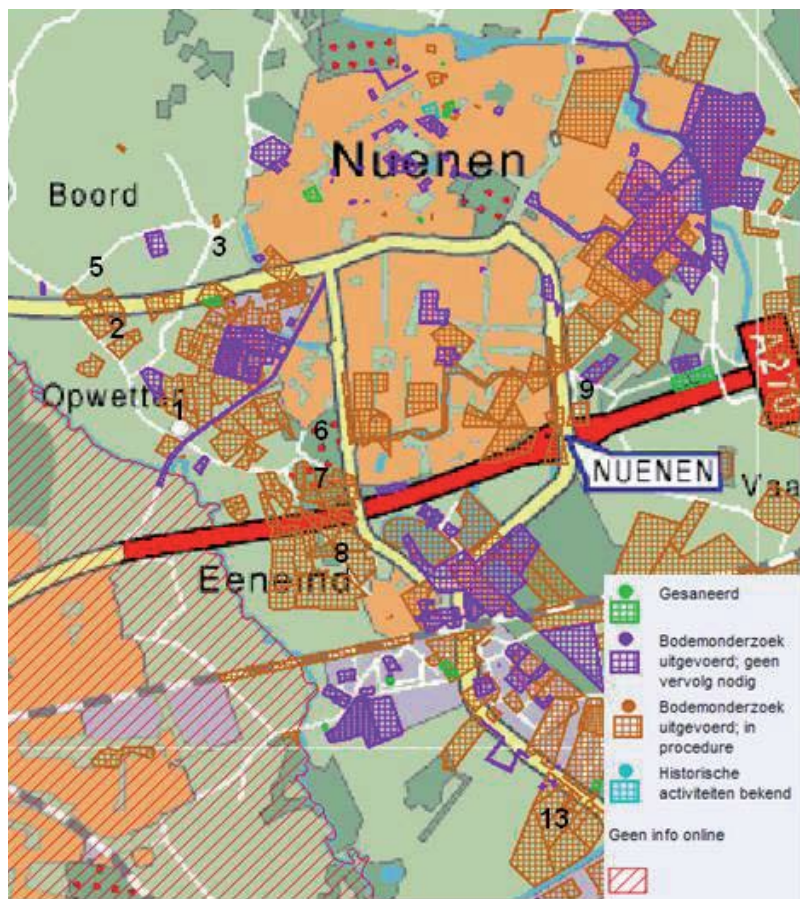
De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect bodem:

Beoordeling bodem:

- + Geen onderzoek nodig.
- 0 (mogelijk) onderzoek nodig.



Figuur 3.14 Locaties waar ongevallen hebben plaatsgevonden (2005-2009) en de vervoerwijze



Figuur 3.15 Uitsnede kaart gemeente Nuenen (www.bodemloket.nl)

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Wanneer binnen deze contour woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn gelegen, ondervinden zij mogelijk hinder van het tuincentrum. Daarom zal indien binnen deze afstand woningen zijn gelegen, nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn om de werkelijke hinder te bepalen.

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect hinder:

Beoordeling hinder:

+ Geen onderzoek nodig.

0 (mogelijk) onderzoek nodig.

Externe veiligheid

In en nabij de kern Nuenen zijn volgens de risicokaart van Noord-Brabant (zie figuur 3.17) de volgende risicovolle inrichtingen gelegen:

Naam inrichting	Adres	Risicovolle stof
J. Kuijten	Vorsterdijk 16	Propaan
Autobedrijf van de Wildenberg	Europalaan 2	LPG
J. Vink	Wettenseind 3	Propaan
Gebroeders Schenkels v.o.f.	Collse Hoefdijk 9	LPG
ITW Angleboard	Gulberg 22	Propaan
Friesland Cobic Food Service	Gulberg 18	Propaan
Noordhof DNK	Gulberg 3	Propaan
W. Goossens	Vaarle 10	Propaan
Texaco tankstation	Smits van Oyenlaan 1002	LPG
Nuenen Recreatie B.V.	Sportlaan 4	Chemicaliën
De concurrent	Berg 10	Vuurwerk
J.B.C. Nolte	Prinsenweier 11	Propaan
J.C. Nolte	Papenvoortse Heide 5	Propaan
Van der Linde	Papenvoortse Heide 2	Propaan
Van de Gevel	Papenvoortse Heide 2	Propaan

Ook vindt volgens de risicokaart vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A270 en de spoorlijn Eindhoven - Helmond. Aan de zuidzijde van de gemeente (op de grens met de gemeente Geldrop-Mierlo) loopt een gasleiding van de Gasunie. Ten slotte zijn in en nabij de gemeente Nuenen c.a. een aantal hoogspanningsleidingen gelegen. Deze zijn in figuur 3.16 weergegeven. Indien in de nabijheid van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of gasleidingen een tuincentrum wordt gerealiseerd moet nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid uitgevoerd worden.



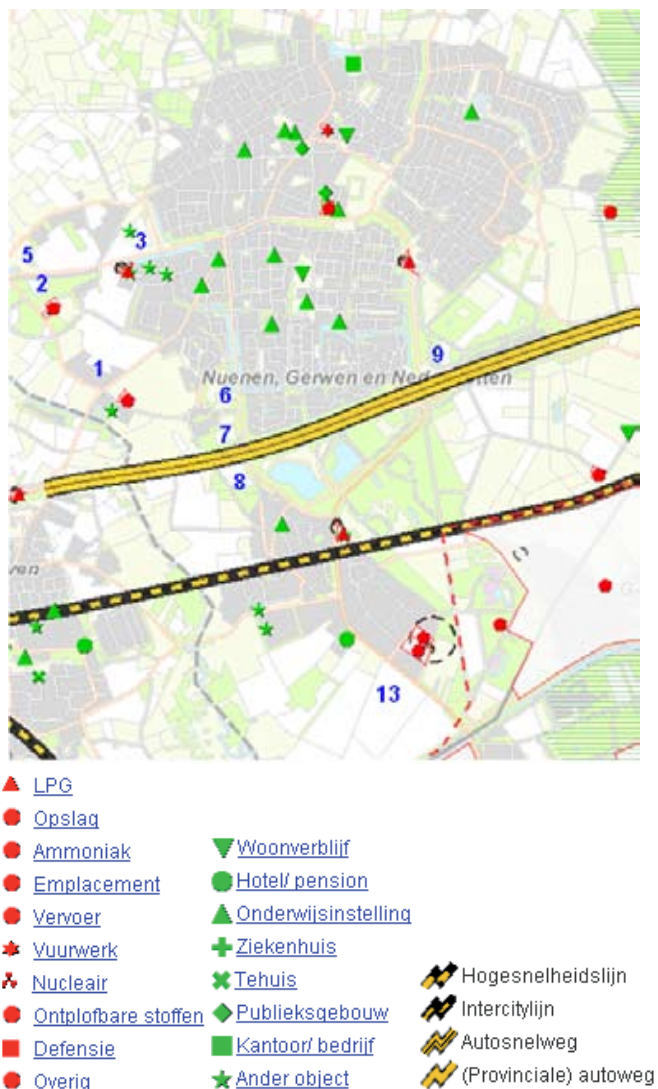
Figuur 3.16 Ligging hoogspanningsleidingen

De locaties worden als volgt beoordeeld op het aspect externe veiligheid:

Beoordeling externe veiligheid:

+ Geen onderzoek nodig.

0 (mogelijk) onderzoek nodig.



Figuur 3.17 Uitsnede risicokaart

3.2.6 Bedrijfseconomisch

De afzetmarkt

In het kader van een actie die Tuincentrum Coppelmans in 2005 heeft gehouden zijn gegevens van klanten gevraagd waaronder gegevens met betrekking tot de woonplaats van klanten. Uit deze gegevens blijkt dat de klanten afkomstig zijn uit (percentages afgerond):

Plaats	Aantal klanten	Percentage
Eindhoven	2.139	55
Nuenen	788	20
Geldrop	346	10
Son	224	5
Overig	370	10
Totaal	3.867	100

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het grootste deel van de klanten van Tuincentrum Coppelmans afkomstig is uit Eindhoven. Van deze klanten komt circa 80% uit Woensel. Daarna volgen de kernen Nuenen en in mindere mate Geldrop en Son. Vanuit deze optiek is de route naar Nuenen via de Europalaan op dit moment de meest logische route.

De locaties worden als volgt beoordeeld op de ligging ten opzichte van de afzetmarkt:

Beoordeling ligging t.o.v. afzetmarkt

- + Locatie is gelegen ten westen van de Geldropsedijk en ten noorden van de A270.
- 0 Locatie is gelegen ten oosten van de Geldropsedijk en ten noorden van de A270
- De locatie is ten zuiden van de A270 gelegen.

Concurrentie

In de kern Nuenen is naast Tuincentrum Coppelmans nog een ander tuincentrum aanwezig, te weten Intratuin. Intratuin is onlangs verplaatst van een locatie in het centrum van Nuenen (aan de weg Berg) naar een locatie nabij bedrijventerrein Eeneind. De nieuwe locatie is gelegen aan de Collse Hoefdijk.

De locaties worden als volgt beoordeeld op de ligging ten opzichte van de concurrentie, gelet op de herkomst van klanten:

Beoordeling ligging t.o.v. concurrentie (route via de Europalaan)

- + Klanten komen niet langs concurrent Intratuin om het tuincentrum te bereiken.
- 0 Een deel van de klanten komt langs concurrent Intratuin om het tuincentrum te bereiken.
- Alle klanten komen langs concurrent Intratuin om het tuincentrum te bereiken.

Overige criteria

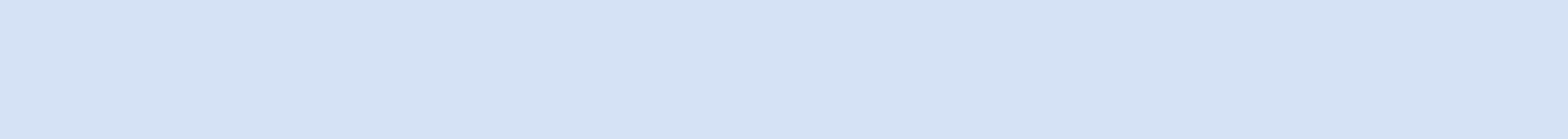
Naast de hiervoor genoemde criteria worden de locaties getoetst aan:

Beoordeling zichtlocatie

- + Locatie is vanaf hoofdinfrastructuur zichtbaar.
- 0 Locatie is onder voorwaarden vanaf hoofdinfrastructuur zichtbaar (hoogte, beplanting)
- Locatie is vanaf hoofdinfrastructuur niet zichtbaar.

Beoordeling ligging in de loop/zicht

- + Intensiteiten hoger dan 20.000 (Smits van Oyenlaan, Europalaan)
- 0 Intensiteiten tussen 10.000 – 20.000 (Geldropsedijk, Collse Hoefdijk)
- Intensiteiten lager dan 10.000



4

Multicriteria-analyse en SWOT-analyse

4.1 Algemeen

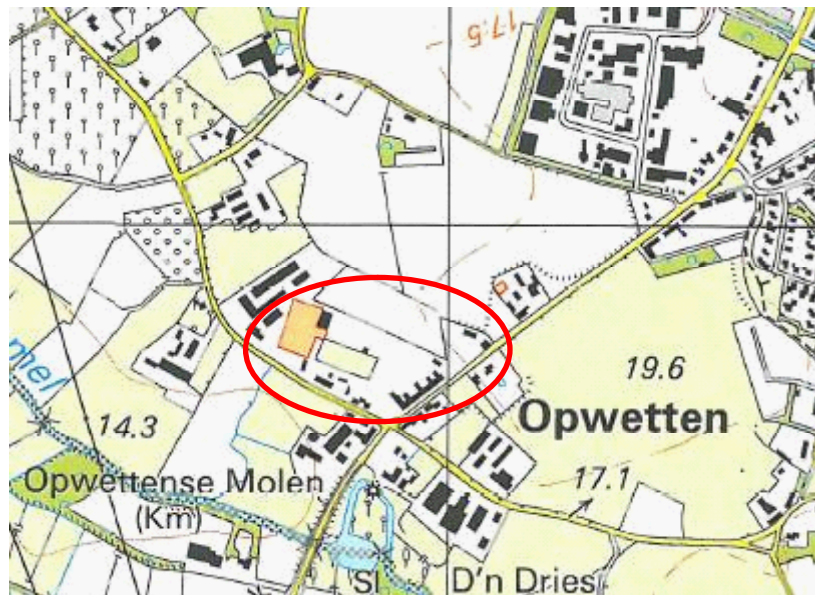
In dit hoofdstuk worden de verschillende (zoek)locaties beoordeeld aan de hand van een multi-criteria-analyse (zie tabel 3.1) en een SWOT-analyse. Voor de beoordeling geldt:

- ongunstig
- 0 neutraal
- + gunstig

4.2 Locatie 1: Vorsterdijk, bestaande locatie Tuincentrum Coppelmans

4.2.1 Algemeen

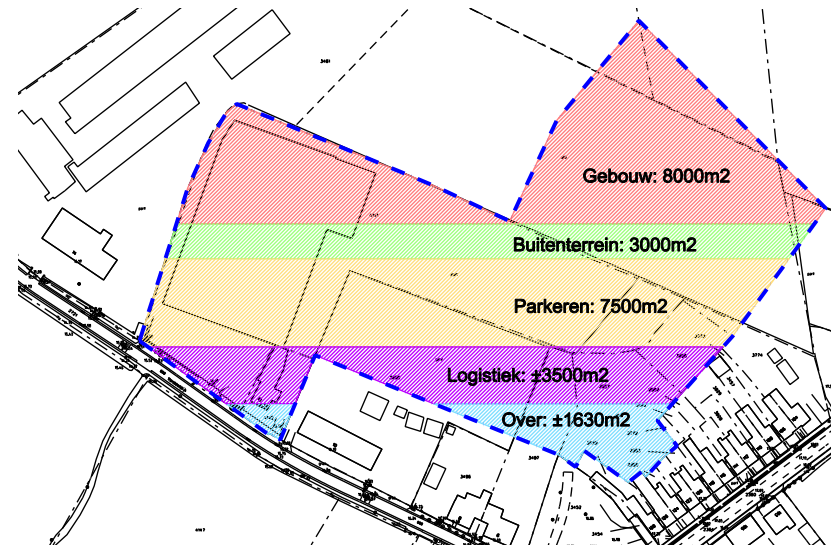
De locatie is gelegen aan de Vorsterdijk, ten westen van de kern Nuenen. In figuur 4.1 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.1 Ligging locatie 1

4.2.2 Ruimte

De locatie is circa 2,36 hectare groot, exclusief de tijdelijke parkeerplaats aan de zuidzijde van de Vorsterdijk. In figuur 4.2 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 1. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.2 Grootte van locatie 1

In de nabijheid van de locatie zijn geen andere functies aanwezig zodat geen sprake is van het behalen van synergievoordelen. Ook is de locatie niet nabij andere detailhandel gelegen zodat ook daar geen sprake is van meerwaarde. Deze locatie is gelegen binnen Nuenen-West.

Beoordeling locatie 1 op het aspect Ruimte		
Ruimte	Grootte van de locatie.	0
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	0
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	0
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom	0
	Ruimteclaims	-

4.2.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel is op deze locatie Tuincentrum Coppelmans gevestigd, de locatie is ter plaatse van het bestaande tuincentrum vrijwel volledig verhard (bebouwing en parkeerplaats). De gronden achter het bestaande tuincentrum zijn in gebruik voor agrarische doeleinden.



Figuur 4.3 Luchtfoto locatie 1

Historie

Deze zoeklocatie is gelegen in het overgangsgebied naar het Dommeldal. Het bestaande tuincentrum is aan het historisch lint 'Forsterdijk' gelegen. Het lint volgt de natuurlijke overgang naar het beekdal van de Dommel en vormt een natuurlijke begrenzing naar dit waardevolle natuurgebied. Recent is tijdelijk een parkeerterrein gerealiseerd ten behoeve van het tuincentrum. Deze parkeerplaats is ten westen van de Vorsterdijk gelegen. Aangezien op de locatie momenteel Tuincentrum Coppelmans is gevestigd vindt geen aantasting van de bestaande structuren plaats.



Figuur 4.4 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De bebouwing aan het lint in het buitengebied wordt gekenmerkt door een beperkte maat en schaal. Het tuincentrum ligt circa twintig meter terug van de straat en overschaduwde daarmee niet het totale aanzicht van de Vorsterdijk. Het tuincentrum vormt na realisatie van Nuenen-West qua volume een uitzondering.

Zicht / herkenbaarheid

Het gebied is gelegen in het buitengebied van Nuenen. Vanuit de Europlaan is een aftakking naar het zuiden op de Vorsterdijk. De ontsluitingsstructuur is gericht op bestemmingsverkeer. Herkenbaarheid en zicht zijn hier minimaal.

Flora en fauna

Momenteel is op deze locatie al een tuincentrum gevestigd. In het gebied zijn dan ook geen belangrijke waarden aanwezig.



Figuur 4.5 Het tuincentrum en de Vorsterdijk met de recent aangelegde parkeerplaats

Cultuurhistorie en archeologie

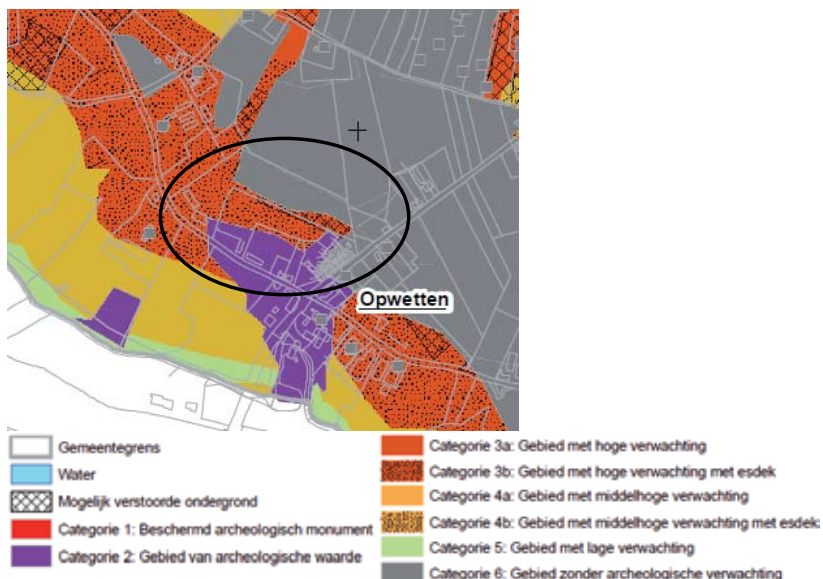
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de locatie aangewezen als cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud en het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Binnen gebieden die zijn gelegen binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud dienen kleinschalige karakteristieken te worden behouden en moeten economische dragers worden afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van het gebied.

Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de Vorsterdijk als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven. Ook is de locatie aangeduid als een geografisch vlak, het betreft hier 'akkercomplexen Opwetten e.o.'. De locatie heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.6) is deze locatie aangeduid als:

- Categorie 2: gebied van archeologische waarde. In gebieden met deze aanduiding is middels onderzoek aangetoond dat er archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 100 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 3b: gebied met hoge verwachting met esdek. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.
- Mogelijk verstoorde grond: in deze gebieden dient de mate van bodemverstoring middels onderzoek te worden bepaald.

Afhankelijk van de locatie waar bodemingrepen plaatsvinden is archeologisch onderzoek in een eventueel vervolgstadium noodzakelijk. Aangezien op de locatie momenteel Tuincentrum Coppelmans aanwezig is, is in de huidige situatie al sprake van verstoring.



Figuur 4.6 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 1 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	+
	Historie	0
	Korrelgrootte	-
	Zicht/herkenbaarheid	-
	Flora en fauna	+
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	0

4.2.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Vorsterdijk. Deze weg is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' niet aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg is in principe niet geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum.

De locatie is per (vracht)auto dan ook slecht bereikbaar. Aan de Vorsterdijk is geen fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is slecht. In het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zal de Vorsterdijk worden omgevormd tot fietspad en zal deze locatie via de Opwettensedijk worden ontsloten, tenzij de plannen m.b.t. de Vorsterdijk worden gewijzigd.

De zoeklocatie is gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de Europalaan.

Voordeel is dat de locatie gelegen is ten westen van de kern Nuenen en dat klanten voornamelijk uit Woensel komen. Deze klanten rijden dan ook niet door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Vorsterdijk ernstige slachtoffers zijn gevallen. De kruising van de Vorsterdijk met de Europalaan is bovendien benoemd als ongevallencuster. De Vorsterdijk zal echter in het kader van Nuenen-West gereconstrueerd worden en worden omgevormd tot fietspad, hierdoor verbeterd de verkeersveiligheid. De locatie wordt op het aspect verkeersveiligheid dan ook neutraal beoordeeld.

Beoordeling locatie 1 op het aspect Verkeer		
Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	-
	Verkeersveiligheid	0

4.2.5 Milieu Bodem

Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor een deel van de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. In het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van woningen in het gebied. Onduidelijk is of voorliggende locatie volledig is onderzocht aangezien deze in het bestemmingsplan Nuenen-West een groenbestemming heeft.

In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn nieuwbouwwoningen uit het plan Nuenen-West voorzien, deze ontwikkeling dient nog nader uitgewerkt te worden. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium mogelijk onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) zijn er op de adressen Vorsterdijk 16 en Wettenseind 3 bovengrondse propaantanks aanwezig. Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. Ten slotte zijn ten westen van de Vorsterdijk twee hoogspanningsleidingen aanwezig, deze vormen geen belemmering voor de nieuwbouw van een tuincentrum.



Figuur 4.7 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 1 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieu-zonering)	0
	Externe veiligheid	0

4.2.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is niet gelegen aan de hoofdinfrastructuur, het is geen zichtlocatie. Zelfs wanneer men op de Vorsterdijk rijdt is het tuincentrum niet goed zichtbaar.

De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is goed, klanten weten de locatie te vinden ondanks dat deze volgens objectieve criteria moeilijk vindbaar is. Ook de ligging ten opzichte van de concurrentie is goed, de klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt niet aan een weg met hoge intensiteiten en ligt dan ook niet in de loop, in het zicht.

Beoordeling locatie 1 op bedrijfseconomische aspecten

Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	-
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	+
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	-

4.2.7 SWOT-analyse

Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is de volgende SWOT-analyse opgesteld.

Strengths • Gronden grotendeels in eigendom van Tuincentrum Coppelmans en de gemeente; • Aanwezige onderzoeken in het kader van Nuenen-West. • Bekendheid locatie bij klanten.	Weaknesses • Grootte/vorm locatie. • Geschiktheid Vorsterdijk voor ontsluiting. • De locatie is moeilijk vindbaar.
Opportunities •	Threats • Ligging tegen Dommeldal aan, nieuwe begrenzing buitengebied - dorp nodig. • Afspraken met regio over aantal te realiseren woningen. • Al afspraken met ontwikkelende partijen (ligging in fase 2 van Nuenen-West). • Plannen Vorsterdijk (wordt fietspad) in relatie tot ontsluiting. • Tijdelijke voorzieningen nodig om op deze locatie een nieuw tuincentrum te realiseren. • Veel inrichtingsmaatregelen nodig i.v.m. open gebied. • Herziening plan Nuenen-West nodig.

4.3 Locatie 2: hoek Europalaan - Vorsterdijk

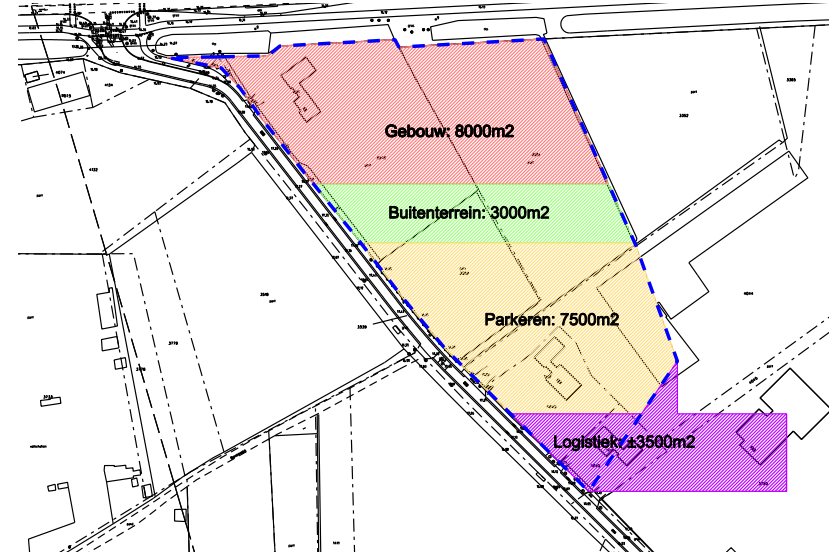
4.3.1 Algemeen

De locatie is gelegen op de hoek van de Europalaan en de Vorsterdijk, ten westen van de kern Nuenen. In figuur 4.8 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.8 Ligging locatie 2

De locatie is circa 1,9 hectare groot. In figuur 4.9 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 2. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie te klein is voor de realisatie van een tuincentrum.



Figuur 4.9 Grootte van locatie 2

In de nabijheid van de locatie zijn geen andere functies aanwezig zodat geen sprake is van het behalen van synergievoordelen. Ook is de locatie niet nabij andere detailhandel gelegen zodat ook daar geen sprake is van meerwaarde. De gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente en Tuincentrum Coppelmans. Deze locatie is gelegen binnen Nuenen-West.

Beoordeling locatie 2 op het aspect Ruimte		
Ruimte	Grootte van de locatie.	-
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	-
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	0
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom.	0
	Ruimteclaims.	-

4.3.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel is deze locatie in gebruik voor agrarische doeleinden. Het oostelijke deel van dit gebied is bebost en heeft een groene uitstraling. Ook is binnen de zoeklocatie een beperkt aantal gebouwen aanwezig.



Figuur 4.10 Luchtfoto locatie 2

Historie

Deze locatie is aan het historisch lint 'Forsterdijk' gelegen. Het lint volgt de natuurlijke overgang naar het beekdal van de Dommel en vormt een natuurlijke begrenzing naar dit waardevolle natuurgebied. Door de ontwikkeling van Nuenen-West zal de Vorsterdijk als doorgaande route verdwijnen en worden omgevormd naar een fietspad.



Figuur 4.11 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De bebouwing wordt gekenmerkt door een beperkte maat en schaal. De huidige locatie van tuincentrum Coppelmans vormt qua volume geen uitzondering, er zijn enkele andere grote gebouwen aanwezig.

Zicht / herkenbaarheid

De locatie is op de hoek van de Vorsterdijk en de Europalaan gelegen. Het groot aantal passanten vergroot de herkenbaarheid van dit gebied ten behoeve van een commerciële functie. Vóór de aanleg van de Europalaan grensden de locaties 2 en 5 aan elkaar. Bomen en dichte beplanting omranden deze locatie.

Om het zicht op een commerciële ontwikkeling te vergroten, dient dit groen gedeeltelijk weggehaald te worden, net als de aanwezige grondwal. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit niet wenselijk, maar in de structuur van de Europalaan is dit passend.

Flora en fauna

Momenteel is op deze locatie bebouwing aanwezig en een bosje, mogelijk zijn hierin belangrijke waarden aanwezig.

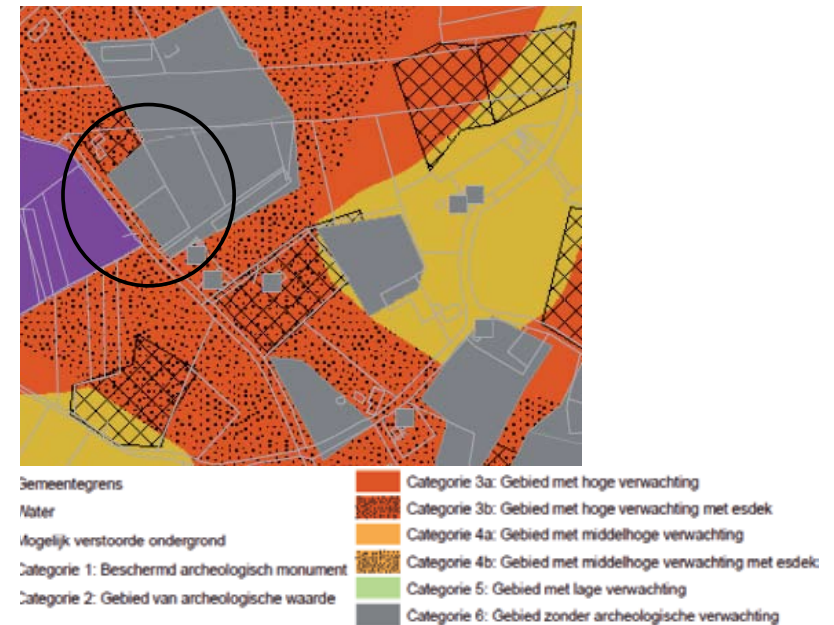
Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de zoeklocatie aangewezen als cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud en het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Binnen gebieden die zijn gelegen binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud dienen kleinschalige karakteristieken te worden behouden en moeten economische dragers worden afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de Vorsterdijk als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven. Ook is de zoeklocatie aangeduid als een geografisch vlak, het betreft hier 'akkercomplexen Opwetten e.o.'. De zoeklocatie heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.12) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 3b: gebied met hoge verwachting met esdek. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.
- Mogelijk verstoorde grond: in deze gebieden dient de mate van bodemverstoring middels onderzoek te worden bepaald.

Afhankelijk van de locatie waar bodemingrepen plaatsvinden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Vanwege de realisatie van Nuenen-West zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden al worden aangetast.



Figuur 4.12 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 2 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	+
	Historie	0
	Korrelgrootte	0
	Zicht/herkenbaarheid	+
	Flora en fauna	0
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	+

4.3.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Europalaan. Deze weg is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Europalaan een vrijliggend fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed. Momenteel is de locatie bereikbaar via de Vorsterdijk, deze weg zal op termijn (i.v.m. de ontwikkeling van Nuenen-West) komen te vervallen.

De zoeklocatie is gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel goed bereiken via de Europalaan.

Voordeel is dat de locatie gelegen is ten westen van de kern Nuenen en dat klanten voornamelijk uit Woensel komen. Deze klanten rijden dan ook niet door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Vorsterdijk ernstige slachtoffers zijn gevallen. De kruising van de Vorsterdijk met de Europalaan is bovendien benoemd als ongevalcluster. De Europalaan zal echter in het kader van Nuenen-West gereconstrueerd worden waardoor de verkeersveiligheid verbeterd. De locatie kan in de toekomst via de nieuwe rotonde aan de Europalaan worden ontsloten en wordt dus niet direct via een aansluiting op deze gebiedsontsluitingsweg ontsloten. De locatie wordt op het aspect verkeersveiligheid dan ook neutraal beoordeeld.

Beoordeling locatie 2 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegestructuur	+
	Verkeersveiligheid	0

4.3.5 Milieu

Bodem

Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. In het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van woningen in het gebied. Onduidelijk is of voorliggende locatie volledig is onderzocht aangezien deze in het bestemmingsplan Nuenen-West een groenbestemming heeft. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn nieuwbouwwoningen uit het plan Nuenen-West gepland, deze ontwikkeling dient nog nader uitgewerkt te worden. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium mogelijk onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) is er aan de Vorsterdijk 16 een propaan-tank aanwezig. Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. Waarschijnlijk worden over de Europalaan wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Indien deze locatie wordt ontwikkeld zal dit uitgezocht moeten worden.

Ten slotte zijn ten westen van de Vorsterdijk twee hoogspanningsleidingen aanwezig, deze vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van een tuincentrum maar mogelijk zijn er wel eisen met betrekking tot bouwhoogten en dergelijke.



Figuur 4.13 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 2 op het aspect Milieu		
Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieu-zonering)	0
	Externe veiligheid	0

4.3.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur, het is een zichtlocatie. De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is goed, net zoals de ligging ten opzichte van de concurrentie. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Europalaan, een weg met hoge intensiteiten. De locatie ligt in 'de loop'.

Beoordeling locatie 2 op bedrijfseconomische aspecten

Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	+
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	+
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	+

4.3.7 SWOT-analyse

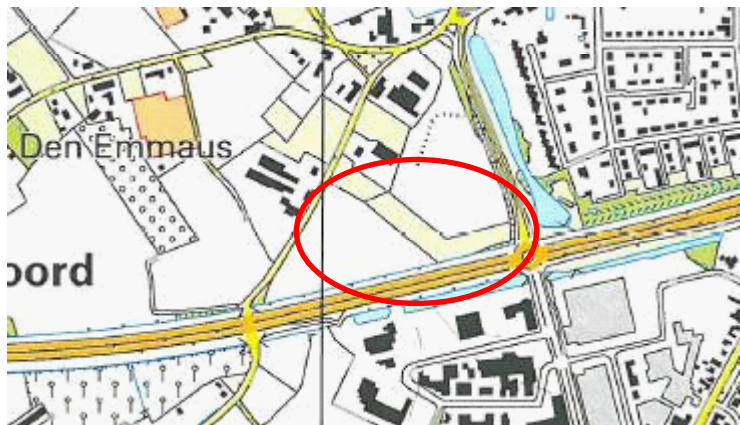
Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strenghts • Gronden grotendeels in eigendom van Tuincentrum Coppelmans en de gemeente. • Aanwezige onderzoeken in het kader van Nuenen-West. • De locatie is dicht bij de bestaande locatie gelegen en daarmee bij de afzetmarkt.	Weaknesses • Grootte/vorm locatie. • Ten westen van groen/waterberging.
Opportunities • Kans vanwege recessie. • Te combineren met Nuenen-West (o.a. nieuwe rotonde).	Threats • Ligging tegen Dommeldal aan, nieuwe begrenzing buitengebied – dorp nodig. • Al afspraken met ontwikkelende partijen (ligging in fase 1 Nuenen-West). • Afspraken met regio over aantal te realiseren woningen. • Gebied nodig voor waterberging en groen i.k.v. Nuenen-West. • Veel inrichtingsmaatregelen nodig i.v.m. open gebied. • Herziening plan Nuenen-West nodig.

4.4 Locatie 3: hoek Europalaan - Panakkers

4.4.1 Algemeen

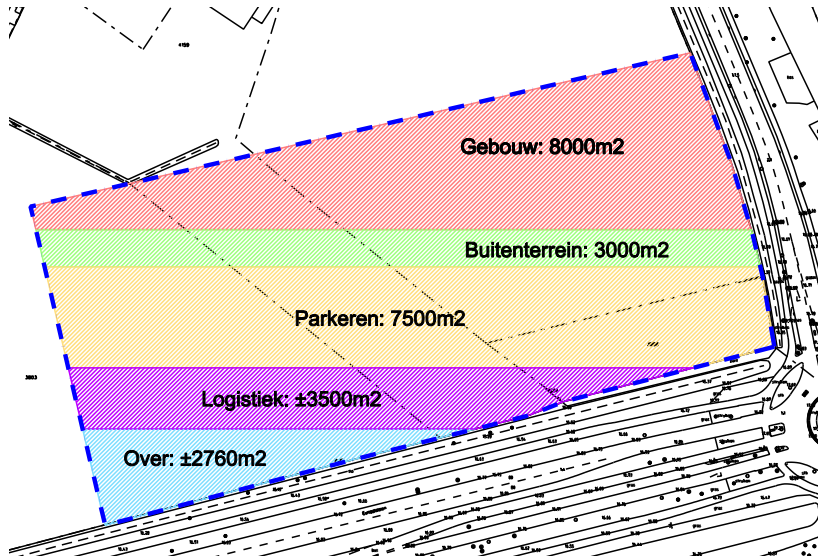
De locatie is gelegen op de hoek van de Europalaan en de Panakkers, ten noordwesten van de kern Nuenen. In figuur 4.14 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.14 Ligging locatie 3

4.4.2 Ruimte

De locatie is circa 2,47 hectare groot. In figuur 4.15 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 3. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.15 Grootte van locatie 3

Ten zuiden van de Europalaan is andere detailhandel gelegen zodat er sprake kan zijn van meerwaarde (o.a. Boerenbond, Goossens).

De kans op het behalen van synergievoordelen (bijv. parkeren) is vanwege de ligging aan de andere zijde van de Europalaan nihil. De gronden zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. Deze locatie is gelegen binnen Nuenen-West.

Beoordeling locatie 3 op het aspect Ruimte		
Ruimte	Grootte van de locatie.	0
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	+
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	0
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	+
	Grondeigendom	0
	Ruimteclaims	-

4.4.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel is deze locatie in gebruik voor agrarische doeleinden. Binnen het zoekgebied zijn geen gebouwen aanwezig.



Figuur 4.16 Luchtfoto locatie 3

Historie

De locatie is achter het historisch lint Dubbestraat gelegen, op de hoek met de later aangelegde Europalaan en grenzend aan de achterzijden van de oostelijk gelegen woonwijk. De locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van Nuenen-west.



Figuur 4.17 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De bebouwing aan de Dubbestraat wordt gekenmerkt door een beperkte maat en schaal. De bouwmassa's aan de zuidzijde van de Europalaan daarentegen vormen grote eenheden tegen het buitengebied aan. Ontwikkelingen tegen de Europalaan passen binnen de korrelstructuur en bij de tegenoverliggende functies.

Zicht / herkenbaarheid

Groene bermen met solitaire bomen begeleiden de weg aan weerszijde. Bij eventuele ontwikkelingen kan deze structuur tot de weg Panakkers worden doorgezet. De zichtbaarheid en daarmee herkenbaarheid zijn op deze locatie groot. Het gebied ligt op het snijvlak waar Nuenen – dorp eindigt en het buitengebied begint. De woonwijk aan de Panakkers wordt middels een grote waterpartij en beplanting afgeschermd.

De Dubbestraat is een lint, waar agrarisch landbouwgebied en enkele woningen elkaar afwisselen. Het is een open gebied met lange doorzichten. Het bedrijventerrein aan de Europalaan is goed zichtbaar en doet sterk afbreuk aan dit lint. Wanneer op deze locatie een grootschalige commerciële functie wordt toegevoegd biedt dit kansen. Als de bestaande kavelstructuur in acht wordt genomen en de kavelgrenzen door middel van opgaande beplanting wordt ingepland ontstaat een groene achterwand voor de Dubbestraat.



Figuur 4.18 Achter de Dubbestraat vereist het bedrijventerrein en de dichte groenstructuur en waterpartij aan de Panakkers

Flora en fauna

Momenteel is de locatie in gebruik als akker. In het gebied zijn dan ook geen belangrijke waarden aanwezig.

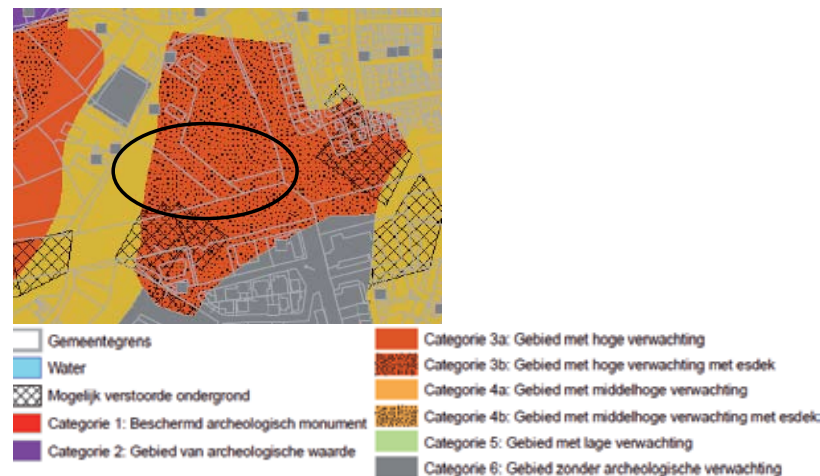
Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de zoeklocatie aangewezen als cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud en het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Binnen gebieden die zijn gelegen binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud dienen kleinschalige karakteristieken te worden behouden en moeten economische dragers worden afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de Dubbestraat als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven. Ook is de zoeklocatie aangeduid als een geografisch vlak, het betreft hier 'akkercomplexen Opwetten e.o.'. De zoeklocatie heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.19) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 3b: gebied met hoge verwachting met esdek. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.

Archeologisch onderzoek in een eventueel vervolgstadium is dan ook noodzakelijk. Vanwege de realisatie van Nuenen-West zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden al worden aangetast.



Figuur 4.19 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 3 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	+
	Historie	0
	Korrelgrootte	0
	Zicht/herkenbaarheid	+
	Flora en fauna	+
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	0

4.4.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de kruising van de Europalaan en de weg Panakkers. De Europalaan is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Europalaan een vrijliggend fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed. Aangezien de locatie via de bestaande rotonde kan worden ontsloten (of de bij reconstructie aan te passen kruising) is ook geen sprake van een directe ontsluiting via de gebiedsontsluitingsweg Europalaan.

De zoeklocatie is gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de Europalaan.

Voordeel is dat de locatie gelegen is ten westen van de kern Nuenen en dat klanten voornamelijk uit Woensel komen. Deze klanten rijden dan ook niet door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken. In de toekomst, na realisatie van Nuenen-West, is de locatie niet meer aan de rand van de kern gelegen en rijden klanten door de kern Nuenen.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Europalaan ernstige slachtoffers zijn gevallen. De Europalaan zal echter in het kader van Nuenen-West gereconstrueerd worden waardoor de verkeersveiligheid verbeterd. De locatie wordt op het aspect verkeersveiligheid dan ook neutraal beoordeeld.

Beoordeling locatie 3 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	+
	Verkeersveiligheid	0

4.4.5 Milieu

Bodem

Op de website bodemloket.nl zijn geen gegevens bekend voor deze zoeklocatie. In het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van woningen in het gebied. Onduidelijk is of voorliggende locatie volledig is onderzocht. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn nieuwbouwwoningen uit het plan Nuenen-West gepland, deze ontwikkeling dient nog nader uitgewerkt te worden. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) is ten zuiden van de Europalaan automobielbedrijf Van den Wildenberg gelegen. Dit bedrijf verkoopt LPG en heeft risicocontouren vanwege de aanwezigheid van een LPG-vulpunt, een LPG-reservoir en een LPG-afleverinstallatie. Nader onderzoek naar het groepsrisico vanwege dit bedrijf is noodzakelijk indien deze locatie verder ontwikkeld wordt. Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. Waarschijnlijk worden over de Europalaan wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Indien deze locatie wordt ontwikkeld zal dit uitgezocht moeten worden.



Figuur 4.20 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 3 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	0
	Externe veiligheid (automobielbedrijf)	0

4.4.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur, het is een zichtlocatie. De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is goed, net zoals de ligging ten opzichte van de concurrentie. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Europalaan, een weg met hoge intensiteiten. De locatie ligt in 'de loop'.

Beoordeling locatie 3 op bedrijfseconomische aspecten

Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	+
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	+
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	+

4.4.7 SWOT-analyse

Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strengths • Aanwezige onderzoeken in kader van Nuenen-West. • Het westelijke deel van deze zoeklocatie is grotendeels in eigendom van de gemeente; • Binnen de locatie zijn geen gebouwen aanwezig.	Weaknesses •
Opportunities • De locatie is gunstig gelegen nabij andere detailhandel (mogelijkheden perifere detailhandelsvestiging). • Al stedelijke ontwikkeling voorzien (Nuenen-West), kans vanwege recessie (ligging in fase 4 en 5 van Nuenen-West). • Ligging aan een doorgaande weg met een vrijliggend fietspad; • Aantrekkende werking andere detailhandel (qua klanten). • Goede inpassing tuincentrum mogelijk (qua vorm/grootte).	Threats • Al afspraken met ontwikkelende partijen. • Afspraken met regio over aantal te realiseren woningen. • Herziening plan Nuenen-West nodig.

4.5 Locatie 5: hoek Europalaan – Boord (oost)

4.5.1 Algemeen

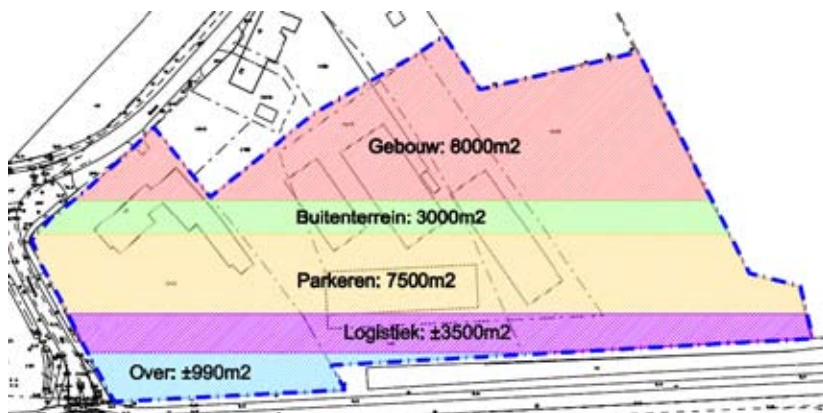
De locatie is gelegen op de hoek van de Europalaan en de weg Boord, ten westen van de kern Nuenen. In figuur 4.21 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.21 Ligging locatie 5

4.5.2 Ruimte

De locatie is circa 2,28 hectare groot. In figuur 4.22 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 5. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.22 Grootte van locatie 5

In de nabijheid van de locatie zijn geen andere functies aanwezig zodat geen sprake is van het behalen van synergievoordelen. Ook is de locatie niet nabij andere detailhandel gelegen zodat ook daar geen sprake is van meerwaarde. De gronden zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. Deze locatie is gelegen binnen Nuenen-West.

Beoordeling locatie 5 op het aspect Ruimte

Ruimte	Grootte van de locatie.	0
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	0
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	0
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom	0
	Ruimteclaims.	-

4.5.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel is deze locatie in gebruik voor agrarische doeleinden. In het meest westelijke deel van de zoeklocatie zijn verschillende gebouwen aanwezig.



Figuur 4.23 Luchtfoto locatie 5

Historie

Deze locatie is aan het historisch lint Boord gelegen. Na de verbindingsweg vanaf de Europalaan wordt dit lint als zodanig ervaren. Deze structuur is fragiel en grootschalige ingrepen kunnen hier direct een negatieve invloed op hebben. Op deze locatie is voorzien in de ontwikkeling van Nuenen-West die de bestaande historische structuren aantast.



Figuur 4.24 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De bebouwing wordt gekenmerkt door een beperkte maat en schaal, wat de charme van dit gebied grotendeels bepaald. In het gebied zijn een aantal grote gebouwen aanwezig.

Zicht / herkenbaarheid

Het gebied kan gerekend worden bij het buitengebied. De locatie is aan een belangrijke verkeersader gelegen. Dit vergroot de herkenbaarheid van dit gebied ten behoeve van een commerciële functie. De locatie wordt op dit moment omzoomd door een grondwal met bomen en dichte beplanting. Voor de herkenbaarheid van de ontwikkeling van het tuincentrum dient dit uitgedund te worden. Landschappelijk is dit niet wenselijk, in de structuur van de Europalaan zou dit passend kunnen zijn.

Flora en fauna

Momenteel zijn op deze locatie enkele gebouwen aanwezig. Mogelijk zijn in deze gebouwen vleermuizen aanwezig. Uit onderzoek zal moeten blijken of in het gebied belangrijke natuurwaarden aanwezig zijn.



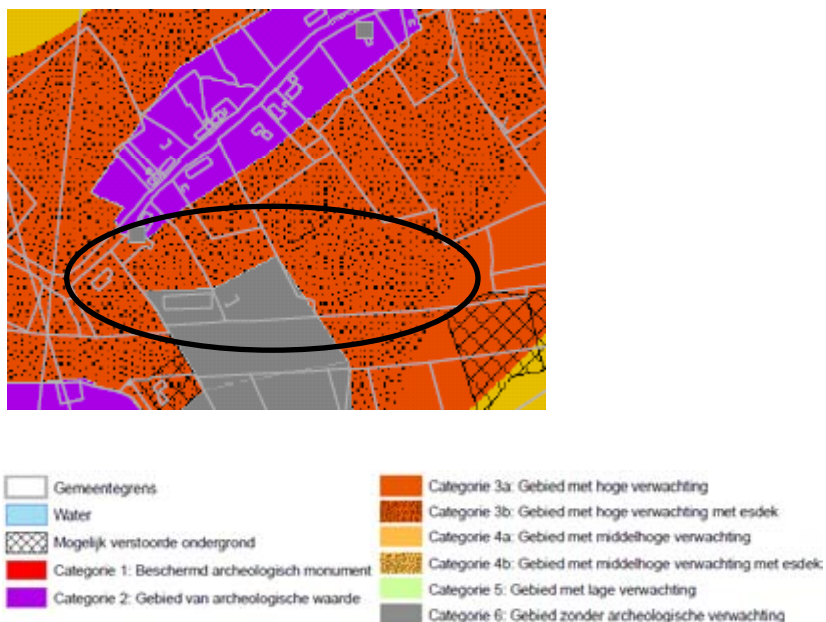
Figuur 4.25 Dichte groenstructuur aan de Europalaan en het historisch lint de Boord

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de zoeklocatie aangewezen als cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud en het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Binnen gebieden die zijn gelegen binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud dienen kleinschalige karakteristieken te worden behouden en moeten economische dragers worden afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de weg Boord als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven. Ook is de zoeklocatie aangeduid als een geografisch vlak, het betreft hier 'akkercomplexen Opwetten e.o.'. De zoeklocatie heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.26) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 3b: gebied met hoge verwachting met esdek. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.

Archeologisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Vanwege de realisatie van Nuenen-West zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden al worden aangetast.



Figuur 4.26 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 5 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	-
	Historie	0
	Korrelgrootte	0
	Zicht/herkenbaarheid	+
	Flora en fauna	0
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	0

4.5.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen op de kruising van de Europalaan en de Boord. De Europalaan is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Europalaan een vrijliggend fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed.

De zoeklocatie is gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de Europalaan.

Voordeel is dat de locatie gelegen is ten westen van de kern Nuenen en dat klanten nu voornamelijk uit Woensel komen. Deze klanten rijden dan ook niet door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Europalaan ernstige slachtoffers zijn gevallen. De kruising van de Vorsterdijk/Boord met de Europalaan is bovendien benoemd als ongevalcluster. De Europalaan zal echter in het kader van Nuenen-West gereconstrueerd worden waardoor de verkeersveiligheid verbeterd. De locatie wordt op het aspect verkeersveiligheid dan ook neutraal beoordeeld.

Beoordeling locatie 5 op het aspect Verkeer		
Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	+
	Verkeersveiligheid	0

4.5.5 Milieu

Bodem

Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor een deel van de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. In het kader van de ontwikkeling van Nuenen-West zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van woningen in het gebied. Onduidelijk is of voorliggende locatie volledig is onderzocht aangezien deze in het bestemmingsplan Nuenen-West een groenbestemming heeft. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn nieuwbouwwoningen uit het plan Nuenen-West gepland, deze ontwikkeling dient nog nader uitgewerkt te worden. Ook zijn er al bestaande woningen gelegen aan de weg Boord. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. Waarschijnlijk worden over de Europalaan wel gevaarlijke stoffen vervoerd. Indien deze locatie wordt ontwikkeld zal dit uitgezocht moeten worden. Ten slotte zijn ten westen van de Vorsterdijk twee hoogspanningsleidingen aanwezig, deze vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van een tuincentrum maar mogelijk zijn er wel eisen met betrekking tot bouwhoogten en dergelijke.



Figuur 4.27 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 5 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	0
	Externe veiligheid	0

4.5.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur, het is een zichtlocatie. De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is goed, net zoals de ligging ten opzichte van de concurrentie. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Europalaan, een weg met hoge intensiteiten. De locatie ligt in 'de loop'.

Beoordeling locatie 5 op bedrijfseconomische aspecten		
Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	+
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	+
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	+

4.5.7 SWOT-analyse

Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strenghts - Aanwezige onderzoeken in kader van Nuenen-West. - De locatie is dicht bij de bestaande locatie gelegen en daarmee bij de afzetmarkt.	Weaknesses - In het gebied is veel bebouwing aanwezig; - De gronden zijn slechts in beperkte mate in eigendom van de gemeente.
Opportunities - Al stedelijke ontwikkeling voorzien (Nuenen-West), kans vanwege recessie (ligging in laatste fase, 6, Nuenen-West). - Ligging aan een doorgaande weg met een vrijliggend fietspad. - Nieuwe rotonde i.k.v. ontwikkeling Nuenen-West.	Threats - Ligging tegen Dommeldal aan, nieuwe begrenzing buitengebied – dorp nodig. - Al afspraken met ontwikkelende partijen. - Afspraken met regio over aantal te realiseren woningen. - Herziening plan Nuenen-West nodig.

4.6 Locatie 6: Wettenseind-Noord

4.6.1 Algemeen

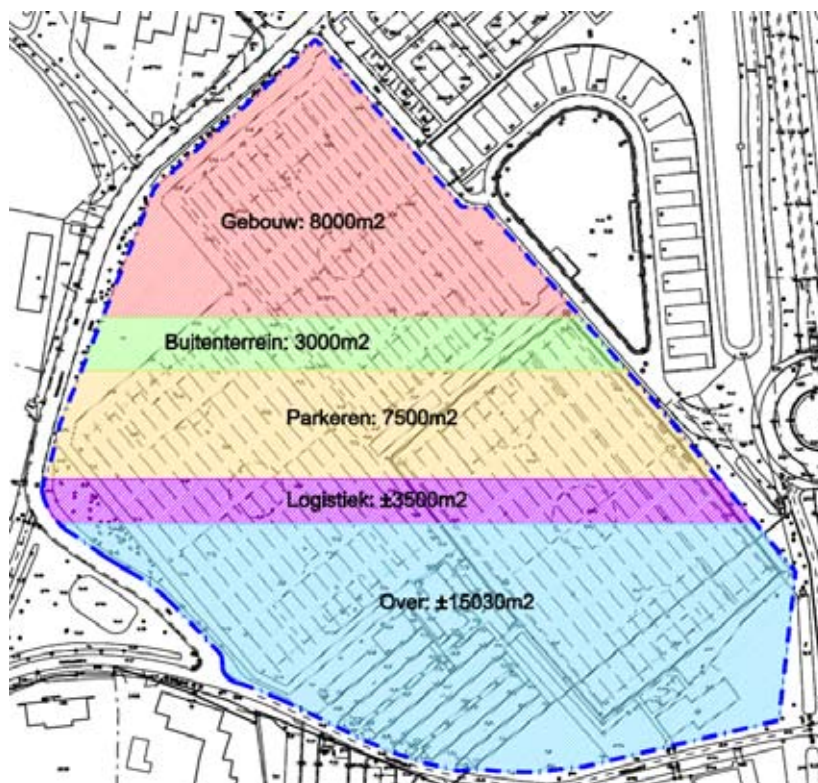
De locatie is gelegen ten westen van de Geldropsedijk en de kern Nuenen. De locatie wordt aan de noord-, oost- en westzijde omsloten door de weg Wettenseind. In figuur 4.28 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.28 Ligging locatie 6

4.6.2 Ruimte

De locatie is circa 3,7 hectare groot. In figuur 4.29 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 6. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.29 Grootte van locatie 6

In de nabijheid van de locatie zijn sportvelden (locatie 7) aanwezig. Er kunnen echter geen synergievoordelen worden behaald wat betreft het parkeren omdat wanneer de sportvelden op locatie 6 verdwijnen, de sportvelden op locatie 7 ook moeten worden verplaatst. De hoofdgebouwen van de sportvelden zijn namelijk gelegen op locatie 6. De locatie is niet nabij andere detailhandel gelegen zodat er geen sprake is van meerwaarde. De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente.

In het gebied is een ruimteclaim voor een waterverbinding tussen Nuenen-Zuid en de Dommel (als gevolg van Nuenen-West en het gemeentelijk waterplan).

Beoordeling locatie 6 op het aspect Ruimte

Ruimte	Grootte van de locatie.	+
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	+
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	0
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom	+
	Ruimteclaims.	0

4.6.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel zijn binnen deze locatie sportvelden gelegen. Binnen de zoeklocatie is slechts 1 gebouw aanwezig.



Figuur 4.30 Luchtfoto locatie 6

Historie

De locatie is aan het historisch lint Wettenseind gelegen, ten westen van de Geldropsedijk. Hiertussen wordt momenteel een nieuwe wijk gebouwd, deze nieuwe woningen zijn aan de noordzijde van de zoeklocatie gelegen.



Figuur 4.31 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De bebouwing rondom Wettenseind heeft een beperkte maat en schaal. Rondom de kruising van de wegen is een buurtschapje ontstaan. Dit is nog steeds als zodanig herkenbaar. De sportvelden aan de zuidzijde garanderen een open structuur en de woningen in de wijk aan de noordzijde zijn beperkt in massa.

Zicht / herkenbaarheid

Het gebied grenst aan het buitengebied. De woonwijk aan het Wettenseind is groen en fijnmazig van opzet.

De opgaande beplanting zorgt voor een dichte groenstructuur, ondanks de nieuwbouw aan het Wettenseind, kondigt de landschappelijke structuur het buitengebied aan. Een grootschalige commerciële trekker zou in die optiek ongepast zijn. Maar in de 'groene kamers' zou een tuincentrum op een open plek gehuisvest kunnen worden en kan hierdoor opgenomen worden in de sterke groenstructuur. Wettenseind is een aftakking van de Geldropsedijk en dient voor bestemmingsverkeer. De locatie ligt aan de achterzijde van het bebouwd gebied en dikke groenstructuren zijn dominant.

Hoewel het mogelijk is de groenstructuren ter plaatse van de planlocatie uit te dunnen, blijft de ligging aan de achterzijde verscholen. Vanwege de ligging aan de Geldropsedijk en de ontsluiting van het tuincentrum via deze de Geldropsedijk zal de zichtbaarheid vanaf deze weg goed zijn.



Figuur 4.32 Planlocatie Wettenseind en de weg Wettenseind, richting het buurtschap

Flora en fauna

Momenteel zijn op deze locatie sportvelden aanwezig. In het gebied zijn dan ook geen belangrijke waarden aanwezig.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) heeft de zoeklocatie een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de weg Wettenseind als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.33) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.

Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.33 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 6 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	0
	Historie	-
	Korrelgrootte	0
	Zicht/herkenbaarheid	0
	Flora en fauna	+
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	+

4.6.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Geldropsedijk en wordt omzoomd door de weg Wettenseind. De Geldropsedijk is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Geldropsedijk een fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed. De locatie kan via de bestaande rotonde aan de Geldropsedijk worden ontsloten.

De zoeklocatie is redelijk gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de Europalaan en de Geldropsedijk.

Nadeel is dat de locatie gelegen is binnen de kern Nuenen. De klanten rijden dan ook door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Geldropsedijk de afgelopen jaren geen ernstige slachtoffers zijn gevallen. Op verkeersveiligheid scoort de locatie dan ook positief.

Beoordeling locatie 6 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	+
	Verkeersveiligheid	+

4.6.5 Milieu

Bodem

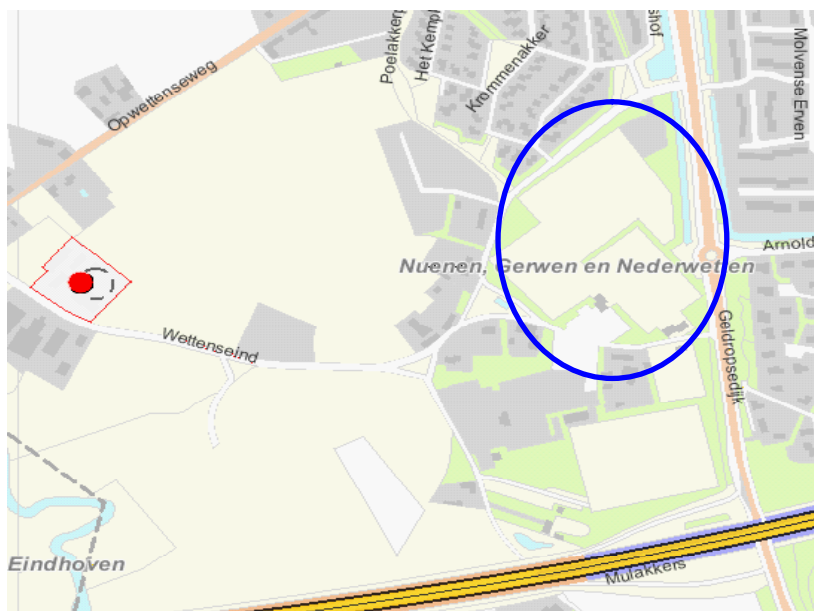
Op de website bodemloket.nl zijn geen gegevens bekend van deze zoeklocatie. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn een aantal bestaande woningen gelegen. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) is er in de nabijheid van de zoeklocatie een bovengrondse propaantank aanwezig op het adres Wettenseind 3. Ook is de A270 aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Verder zijn er volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. In een eventueel vervolgstadium is nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.



Figuur 4.34 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 6 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	0
	Externe veiligheid (propaantank)	0

4.6.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Vanwege de bomen in het gebied is de locatie niet goed zichtbaar vanaf de Geldropsedijk. Van de locatie kan echter wel een zichtlocatie worden gemaakt door het uitdunnen van het groen. De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is redelijk, de ligging ten opzichte van de concurrentie is goed. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Geldropsedijk, een weg met relatief hoge intensiteiten. De locatie ligt redelijk in 'de loop'.

Beoordeling locatie 6 op bedrijfseconomische aspecten

Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	0
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	0
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	0

4.6.7 SWOT-analyse

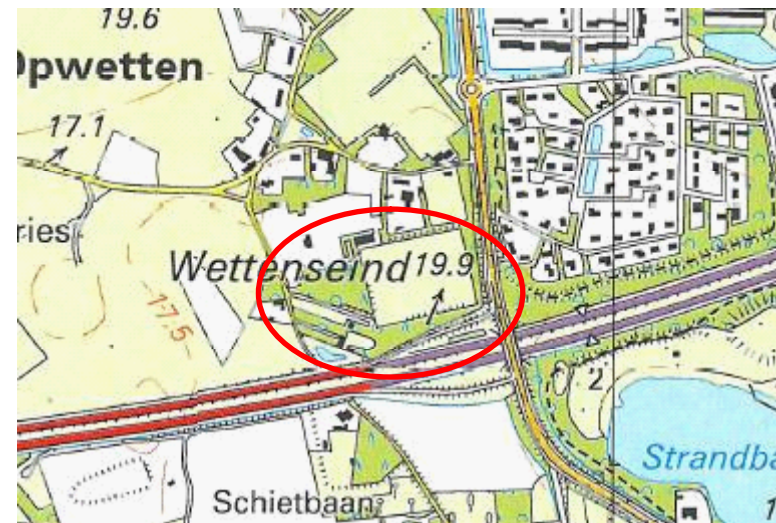
Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strenghts • De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. • Grootte zoeklocatie. • Ontsluiting via bestaande rotonde mogelijk.	Weaknesses • De locatie is niet goed zichtbaar vanaf de hoofdinfrastructuur.
Opportunities • Ligging aan een doorgaande weg met een vrijliggend fietspad. • Een groene inpassing van het tuincentrum is op deze locatie verzekerd. • Te combineren met verbinding vijvers naar Dommel. • Openstelling busbanen verbetert de ontsluiting. • Kwaliteitsimpuls gebied door verplaatsing sportvelden. • Weinig inpassingsmaatregelen nodig	Threats • Tijdshorizon in verband met verplaatsing sportvelden. • In de nabijheid van deze zoeklocatie is een woonwijk aanwezig.

4.7 Locatie 7: Wettenseind-Zuid

4.7.1 Algemeen

De locatie is gelegen ten noorden van de A270, op de kruising van de A270 met de Geldropsedijk. De locatie is gelegen aan de westzijde van de kern Nuenen. In figuur 4.35 is de ligging van de locatie weergegeven.

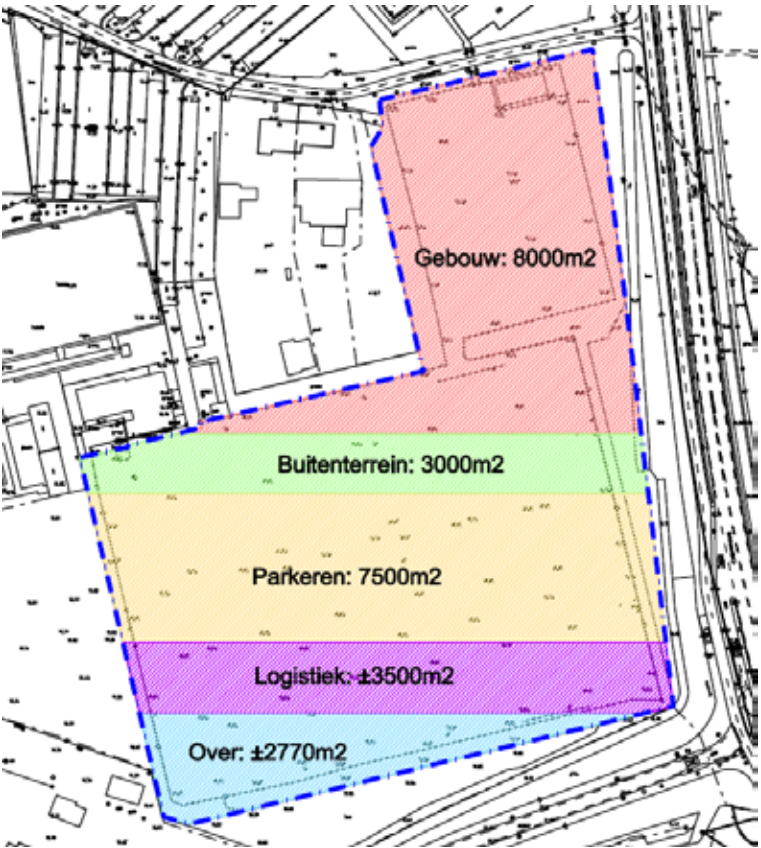


Figuur 4.35 Ligging locatie 7

4.7.2 Ruimte

De locatie is circa 2,48 hectare groot. In figuur 4.36 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 7. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.

In dit gebied is een ruimteclaim voor een waterverbinding tussen Nuenen-Zuid en de Dommel (als gevolg van Nuenen-West en het gemeentelijke waterplan).



Figuur 4.36 Grootte van locatie 7

In de nabijheid van de locatie zijn sportvelden aanwezig (zoeklocatie 6), mogelijk kunnen synergievoordelen worden behaald. De locatie is niet nabij andere detailhandel gelegen zodat geen sprake is van meerwaarde. De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente.

Beoordeling locatie 7 op het aspect Ruimte		
Ruimte	Grootte van de locatie.	0
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	+
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	+
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom	+
	Ruimteclaims	0

4.7.3 *Waarden huidige situatie*
Huidig gebruik

Momenteel zijn binnen deze locatie sportvelden gelegen. Binnen de zoeklocatie zijn slechts een paar gebouwen aanwezig.



Figuur 4.37 Luchtfoto locatie 7

Historie

De locatie ligt in de oksel van de Geldropsedijk en de Helmondweg. Zij wordt ontsloten door het historisch lint Wettenseind. De Geldropsedijk is met de jaren recht getrokken en aan weerszijde begeleiden dichte groenstructuren deze weg. Bij de groei van Nuenen zijn nieuwe woonwijken hierop aangetakt maar deze zijn naar binnen gericht. De Geldropsedijk heeft dan ook voornamelijk een groene uitstraling.



Figuur 4.38 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De bebouwing rondom Wettenseind is beperkt van maat en schaal. Rondom de kruising van de wegen is een buurtschapje ontstaan. Het buurtschapje is aan de noordzijde gelegen en is nog steeds als zodanig herkenbaar. De sportvelden garanderen een open structuur.

Zicht / herkenbaarheid

Het gebied grenst aan het buitengebied. Het ligt verscholen tussen forse groenstructuren die open ruimtes omzomen. Het plangebied wordt hiermee aan het oog onttrokken vanuit de Geldropsedijk en de A270. Binnen een dergelijke groene kamer zou een grootschalige functie opgenomen kunnen worden, zonder het gebied te domineren.

De locatie zal ontsloten worden vanaf de Geldropsedijk en niet vanaf de weg Wettenseind. Hoewel het aantal passanten hoog is, is de locatie zowel vanwege het groen als wel de ligging ten opzichte van de verhoogde weg slecht zichtbaar. Het uitdunnen van het groen kan het zicht hierop vanuit de grote verkeersaders vergroten, maar bekeken vanuit de identiteit van de Geldropsedijk is dit zeer onwenselijk. Vanwege de ontsluiting van de locatie op de Geldropsedijk zal de locatie goed zichtbaar zijn.



Figuur 4.39 Geldropsedijk met aan de rechterzijde de planlocatie

Flora en fauna

Momenteel zijn op deze locatie sportvelden aanwezig, daarnaast is op de locatie veel beplanting aanwezig. Uit onderzoek zal moeten blijken of op deze locatie belangrijke natuurwaarden aanwezig zijn.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) heeft de zoeklocatie een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de weg Wettenseind als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.40) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 3b: gebied met hoge verwachting met esdek. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.
- Mogelijk verstoorde grond: in deze gebieden dient de mate van bodemverstoring middels onderzoek te worden bepaald.

Afhankelijk van de locatie waar bodemingrepen plaatsvinden is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 4.40 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 7 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	0
	Historie	-
	Korrelgrootte	0
	Zicht/herkenbaarheid	0
	Flora en fauna	0
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	+

4.7.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Geldropsedijk en de A270. De Geldropsedijk is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebieds-ontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Geldropsedijk een vrijliggend fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed.

De zoeklocatie is redelijk gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woen-sel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de Europalaan en de Geldropsedijk.

Nadeel is ook dat de locatie gelegen is binnen de kern Nuenen. De klanten rijden dan ook door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Geldropsedijk de afgelopen jaren geen ernstige slachtoffers zijn gevallen. Op verkeersveiligheid scoort de locatie dan ook positief.

Beoordeling locatie 7 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	+
	Verkeersveiligheid	+

4.7.5 Milieu

Bodem

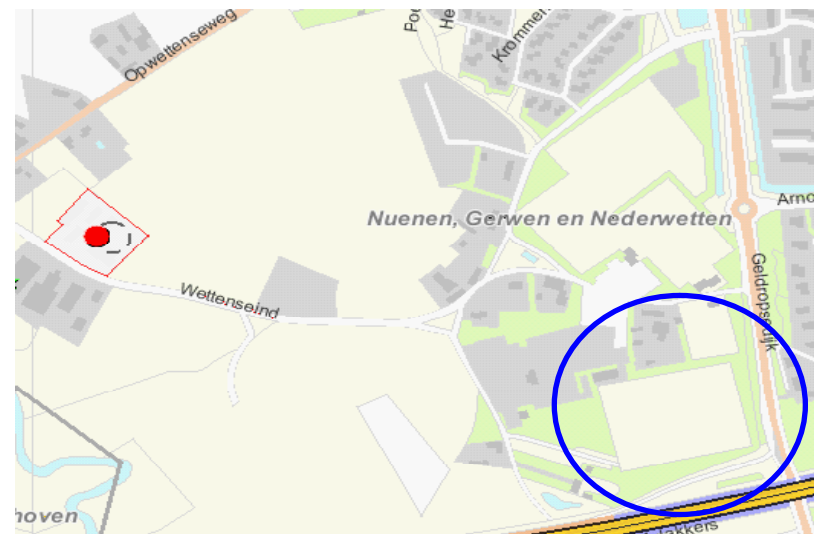
Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor een deel van de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn een beperkt aantal bestaande woningen gelegen. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) is er in de nabijheid van de zoeklocatie een bovengrondse propaantank aanwezig op het adres Wettenseind 3. Ook is de A270 aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Verder zijn er volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. In een eventueel vervolgstadium is nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.



Figuur 4.41 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 7 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	0
	Externe veiligheid (propaantank)	0

4.7.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Vanwege de bomen in het gebied en de hoogteligging van de Geldropsdijk is de locatie niet goed zichtbaar vanaf de Geldropsdijk en de A270. Van de locatie kan echter wel een zichtlocatie worden gemaakt door het uitdunnen van het groen.

De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is redelijk, de ligging ten opzichte van de concurrentie is goed. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Geldropsedijk, een weg met relatief hoge intensiteiten. De locatie ligt redelijk in 'de loop'.

Beoordeling locatie 7 op bedrijfseconomische aspecten		
Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	0
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	0
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	0

4.7.7 SWOT-analyse

Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strenghts De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente.	Weaknesses
Opportunities - Ligging aan een doorgaande weg met een vrijliggend fietspad; - Synergievoordelen met de parkeerplaatsen van de sportvelden van zoeklocatie 6; - Groene inpassing tuincentrum, weinig inpassingsmaatregelen nodig. - Sportvelden kunnen worden samengevoegd met sportvelden van locatie 6 (kunstgrasvelden). - Te combineren met verbinding vijvers – Dommel. - Als zichtlocatie vorm te geven. - Openstelling busbanen verbetert ontsluiting.	Threats - Tijdshorizon in verband met verplaatsing sportvelden. - Klanten van Tuincentrum Coppelmans die via de A270 rijden komen nu eerst langs de concurrent Intratuin. - Ontsluiting lastig i.v.m. verhoogde ligging Geldropsedijk en bestaande rotonde i.v.m. sportpark.

4.8 Locatie 8: Mulakkers

4.8.1 Algemeen

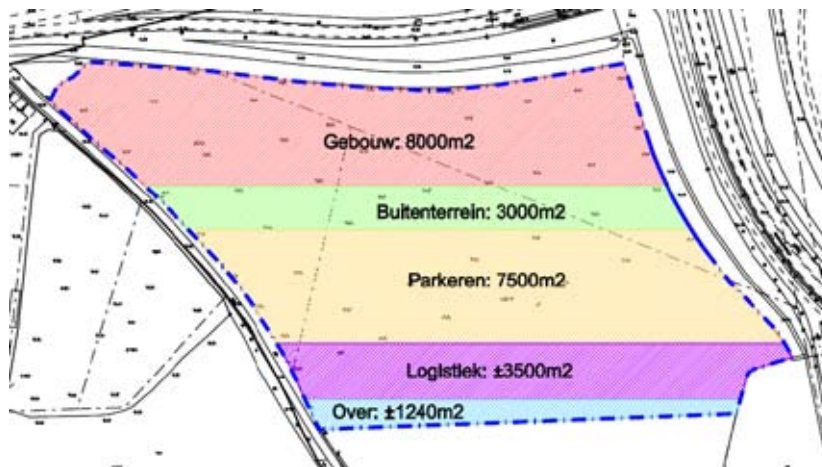
De locatie is gelegen ten zuiden van de A270, op de kruising van de A270 met de Geldropsedijk. De locatie is gelegen aan de zuid-westzijde van de kern Nuenen. In figuur 4.42 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.42 Ligging locatie 8

4.8.2 Ruimte

De locatie is circa 2,32 hectare groot. In figuur 4.43 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 8. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.43 Grootte van locatie 8

In de nabijheid van de locatie is het Gildeterrein aanwezig (ten westen van de locatie), mogelijk kunnen hier voor het parkeren synergievoordelen worden behaald. De locatie is niet nabij andere detailhandel gelegen zodat geen sprake is van meerwaarde. De gronden zijn voor een klein deel in eigendom van de gemeente.

De gronden op deze locatie zijn nog niet voorzien voor een bepaalde ontwikkeling, er is dan ook geen sprake van een ruimteclaim.

Beoordeling locatie 8 op het aspect Ruimte		
Ruimte	Grootte van de locatie.	0
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	0
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	0
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom	0
	Ruimteclaims.	+

4.8.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel heeft deze locatie een agrarische functie. Binnen de zoeklocatie zijn geen gebouwen aanwezig.



Figuur 4.44 Luchtfoto locatie 8

Historie

De locatie ligt aan het Mulakkers in de oksel van de Geldropsedijk en de Helmondweg. Het ligt aan een voormalige landweg die het Wettenseind en de Geldropsedijk met elkaar verbond. Voor de aanleg van de A270 behoorde deze en locatie 7 tot één perceel. De locatie is niet direct vanaf de A270 bereikbaar. De aanwezige afslag is enkel voor de busdienst toegankelijk.



Figuur 4.45 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De weg Mulakkers is door de jaren heen nagenoeg bebouwingsvrij gebleven, de woningen tussen de Geldropsedijk en het Mulakker zijn voornamelijk vrijstaand en het gebied is kleinschalig van opzet. Het vormt het tussengebied tussen Nuenen-dorp en het wooncluster Eeneind, waarna het bedrijventerrein Eeneind volgt.

Zicht / herkenbaarheid

Het gebied ligt in het buitengebied. Aan de noordzijde is het veld open en zichtbaar vanuit de Geldropsedijk, de overige kavelgrenzen zijn omrand met dichte beplanting. De groene kamers creëren een mogelijke opnamecapaciteit voor een grootschalige ontwikkeling als een tuincentrum.

Langs het gebied lopen de A270 en de Geldropsedijk. Vanuit de laatste weg ontstaat vrij zicht op de locatie wanneer deze de A270 kruist. Over de brug wordt de Geldropsedijk tot het eind ervan begeleidt door een groenstructuur. Gezien het karakter van deze weg over de gehele lengte is uitdunnen van groen niet wenselijk.

Vanuit de A270 af is de locatie niet zichtbaar, het herinrichten van het groen zou hier wel een kans kunnen zijn om de zichtbaarheid voor een groot publiek te vergroten. Wel zijn er mogelijkheden om het tuincentrum zichtbaar te maken vanwege de omvang van het gebouw.

De weg Eeneind ontsluit het plangebied aan de achterzijde en is doodlopend, een groot aantal verkeersbewegingen op deze weg is onwenselijk.



Figuur 4.46 Locatie 8

Flora en fauna

Momenteel is deze locatie in gebruik als akker. In het gebied zijn dan ook geen belangrijke waarden aanwezig.

Cultuurhistorie en archeologie

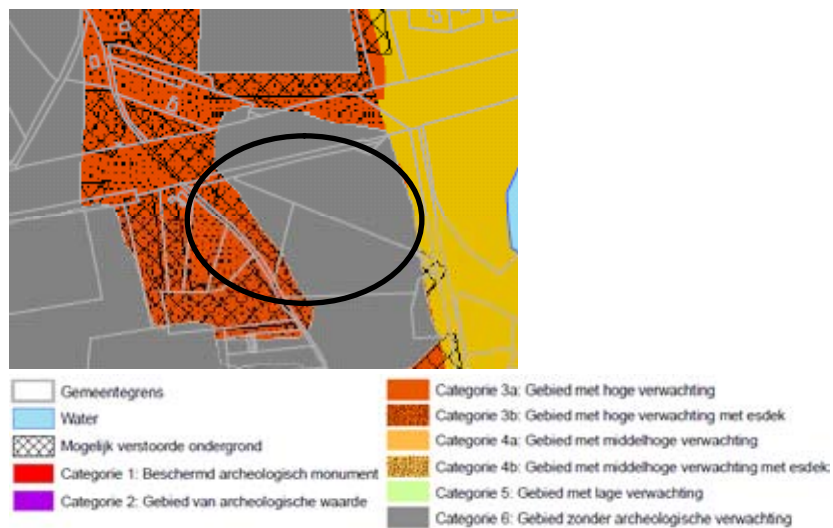
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de zoeklocatie aangewezen als cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud en het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Binnen gebieden die zijn gelegen binnen Nationaal Landschap Het Groene Woud dienen kleinschalige karakteristieken te worden behouden en moeten economische dragers worden afgestemd op de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de weg Mulakkers als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven. Ook is de zoeklocatie aangeduid als een geografisch vlak, het betreft hier 'akkercomplexen Opwetten

e.o.: De zoeklocatie heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.47) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 3b: gebied met hoge verwachting met esdek. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.
- Mogelijk verstoorde grond: in deze gebieden dient de mate van bodemverstoring middels onderzoek te worden bepaald.

Afhankelijk van de locatie waar bodemingrepen plaatsvinden is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 4.47 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 8 op het aspect waarden huidige situatie

Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	+
	Historie	-
	Korrelgrootte	0
	Zicht/herkenbaarheid	0
	Flora en fauna	+
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	-
	Aanwezigheid archeologische waarden	+

4.8.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Geldropsedijk en de A270. De Geldropsedijk is in het 'Verkeersstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebieds-ontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. Aangezien de Geldropsedijk ter hoogte van het plangebied verhoogd is gerealiseerd (i.v.m. de verbinding over de A270) zal de ontsluiting extra aandacht vergen.

De locatie is per (vracht)auto goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Geldropsedijk een vrijliggend fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed.

De zoeklocatie is redelijk gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de A270, de Collse Hoefdijk en de Geldropsedijk. Meer voor de hand ligt de route via de Europalaan en de Geldropsedijk.

Een deel van de klanten (afhankelijk van welke route een klant kiest) rijdt door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Geldropsedijk de afgelopen jaren geen ernstige slachtoffers zijn gevallen. Op verkeersveiligheid scoort de locatie dan ook positief.

Beoordeling locatie 8 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	+
	Verkeersveiligheid	0

4.8.5 Milieu

Bodem

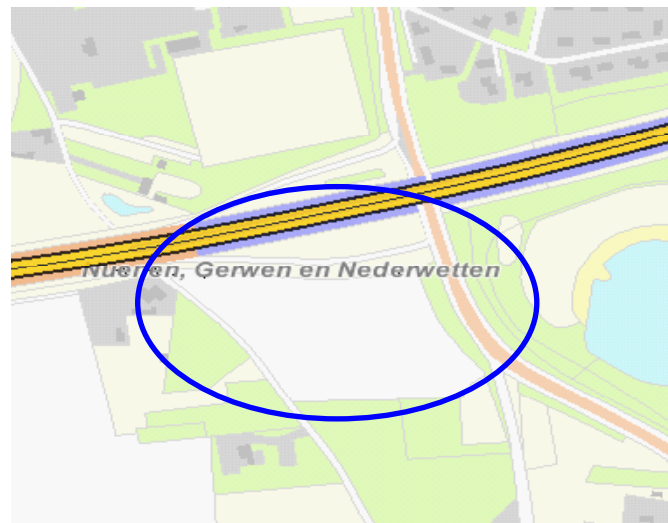
Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor een deel van de locatie een bodem-onderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour is mogelijk 1 bestaande woning gelegen. Dit betekent dat in een eventueel vervolgstadium onderzoek noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) is de A270 aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Verder zijn er volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. In een eventueel vervolgstadium is nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.



Figuur 4.48 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 8 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	+
	Externe veiligheid (A270)	0

4.8.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Vanwege de bomen in het gebied en de hoogteligging van de Geldropsedijk is de locatie niet goed zichtbaar vanaf de Geldropsedijk en de A270. Van de locatie kan echter wel een zichtlocatie worden gemaakt door het uitdunnen van het groen.

De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is redelijk. De ligging ten opzichte van de concurrentie is goed. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Geldropsedijk, een weg met relatief hoge intensiteiten. De locatie ligt redelijk in 'de loop'.

Beoordeling locatie 8 op bedrijfseconomische aspecten		
Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	0
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	0
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	0

4.8.7 SWOT-analyse

Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strengths - Binnen deze locatie zijn geen gebouwen aanwezig. - Slechts 1 woning aanwezig nabij locatie.	Weaknesses - De gronden zijn deels in eigendom van een projectontwikkelaar. - Verhoogde ligging Geldropsedijk (ontsluiting).
Opportunities - Ligging aan een doorgaande weg met een vrijliggend fietspad; - Inpassing in groene setting, weinig inpassingsmaatregelen nodig. - Openstelling busbanen verbetert ontsluiting. - Als zichtlocatie vorm te geven.	Threats - Klanten van Tuincentrum Coppelmans die via de A270 rijden komen nu eerst langs de concurrent Intratuin. - Verhoogde ligging Geldropsedijk en benodigde aftakking van deze weg.

4.9 Locatie 9: Oude Landen

4.9.1 Algemeen

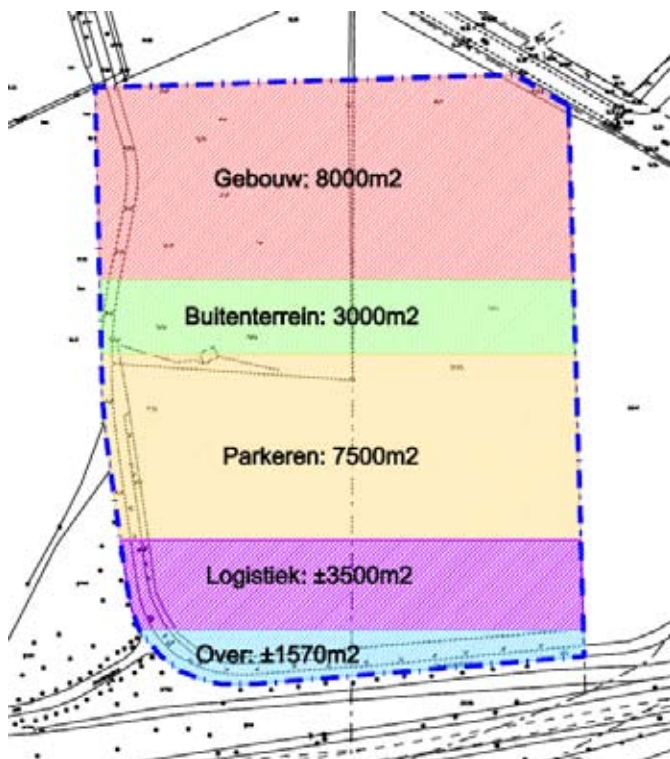
De locatie is gelegen ten noorden van de A270, op de kruising van de A270 met de Smits van Oyenlaan. De locatie is gelegen aan de zuid-oostzijde van de kern Nuenen. In figuur 4.49 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.49 Ligging locatie 9

4.9.2 Ruimte

De locatie is circa 2,36 hectare groot. In figuur 4.50 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 9. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie in theorie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.50 Grootte van locatie 9

In de nabijheid van de locatie zijn sportvelden aanwezig, mogelijk kunnen hier voor het parkeren synergievoordelen worden behaald. De locatie is niet nabij andere detailhandel gelegen zodat geen sprake is van meerwaarde. De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente. De gronden op deze locatie zijn nog niet voorzien voor een bepaalde ontwikkeling, er is dan ook geen sprake van een ruimteclaim.

Beoordeling locatie 9 op het aspect Ruimte		
Ruimte	Grootte van de locatie.	0
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	0
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	+
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom	+
	Ruimteclaims.	+

4.9.3 Waarden huidige situatie Huidig gebruik

Momenteel bestaat de locatie uit bos en andere beplanting. Binnen de zoeklocatie zijn geen gebouwen aanwezig.



Figuur 4.51 Luchtfoto locatie 9

Historie

De locatie ligt in de hoek van de Smits van Oyenlaan en de A270. De afgelopen decennia hebben de woonwijken en de A270 een eigen structuur over het landschap gelegd. Deze locatie ligt op de rand, de landschappelijke verkavelingstructuur aan de oostzijde is nog goed herkenbaar.



Figuur 4.52 Uitsnede historische kaart en kavelgrootte

Korrelgrootte

De locatie Oude Landen ligt te midden van bospercelen. De bebouwing rondom is omkaderd door opgaande beplanting.

Zicht / herkenbaarheid

De locatie ligt in het dorpsrandgebied. Verscholen achter forse groenstructuren wordt de locatie aan het oog onttrokken vanuit de Smits van Oyenlaan en de A270. Gezien de hoge landschappelijke waarden zou de ontwikkeling van een grootschalige commerciële voorziening onwenselijk zijn. Hoewel enkele ontwikkelingen aan de noordzijde van dit perceel plaatsvinden is het omvormen van deze locatie onwenselijk. Het blijft een belangrijke schakel van het dorp naar het buitengebied, welke vanaf Helmond tot aan de Smits van Oyenlaan reikt. Ongeveer de helft van de locatie maakt deel uit van de EHS.

Het gebied wordt ontsloten door de Maatschappijweg, die aantakt en parallel loopt aan de Smits van Oyenlaan. De locatie heeft een hoog aantal voorbijgan-

gers maar is vanwege het groen slecht zichtbaar. Het uitdunnen van het groen kan het zicht hierop vergroten, maar is bekeken vanuit de identiteit van deze weg zeer onwenselijk. Vanuit de afrit van de A270 bestaat de mogelijkheid het aangewezen perceel meer zichtbaar te krijgen door eventueel enkele bomen te verwijderen.

Zichtbaarheid en daarmee herkenbaarheid blijft daarmee voor deze locatie beperkt.



Figuur 4.53 De bosrijke omgeving rondom Oude Landen

Flora en fauna

Momenteel is op deze locatie een bos aanwezig, dit bos is ouder dan 25 jaar. Uit onderzoek is gebleken dat in het gebied geen belangrijke natuurwaarden aanwezig zijn.

Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de zoeklocatie aangewezen als het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de weg Oude Landen als geografische lijn met redelijke hoge waarde aangegeven. De zoeklocatie heeft een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.54) is deze

zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.54 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 9 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	+
	Historie	-
	Korrelgrootte	-
	Zicht/herkenbaarheid	0
	Flora en fauna	+
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	+

4.9.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Pastoorsmast. Via de Maatschappijweg kan men vanuit de Pastoorsmast de Smits van Oyenlaan bereiken. De Smits van Oyenlaan is in het 'Verkeerstructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebieds-ontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Smits van Oyenlaan een fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed.

De zoeklocatie is redelijk gunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel). De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via de Europalaan of de A270 en daarna via de Smits van Oyenlaan, de Maatschappijweg en de Pastoorsmast.

Nadeel is dat de locatie gelegen is nabij de kern Nuenen. Afhankelijk van de route die de klanten volgen (via de Europalaan of via de A270) rijden ze door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Pastoorsmast de afgelopen jaren geen enkele ernstige slachtoffers zijn gevallen. Op verkeersveiligheid scoort de locatie dan ook positief.

Beoordeling locatie 9 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	0
	Verkeersveiligheid	+

4.9.5 Milieu

Bodem

Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor een deel van de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. Voor het overige deel van de zoeklocatie is geen informatie bekend op deze website. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

Conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn geen bestaande woningen gelegen.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) is de A270 aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Verder zijn er volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of leidingen aanwezig. In een eventueel vervolgstadium is nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk. De ondergrond die in deze kaart is gebruikt is overigens nog niet aangepast naar aanleiding van de ontwikkelingen in het gebied (o.a. aanpassing infrastructuur).



Figuur 4.55 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 9 op het aspect Milieu

Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	+
	Externe veiligheid (A270)	0

4.9.6 Bedrijfseconomisch

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Vanwege de bomen in het gebied, de hoogteligging van de Smits van Oyenlaan en de aanwezigheid van het viaduct is de locatie niet goed zichtbaar vanaf de Smits van Oyenlaan en de A270. Van de locatie kan echter wel een zichtlocatie worden gemaakt door het rooien van bomen.

De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is relatief goed. De ligging ten opzichte van de concurrentie is goed. De klanten komen niet langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

De locatie ligt aan de Smits van Oyenlaan, een weg met hoge intensiteiten. De locatie ligt in 'de loop'.

Beoordeling locatie 9 op bedrijfseconomische aspecten		
Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	0
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	0
	Ligging t.o.v. concurrentie	+
	Ligging in de loop/zicht	0

4.9.7 SWOT-analyse

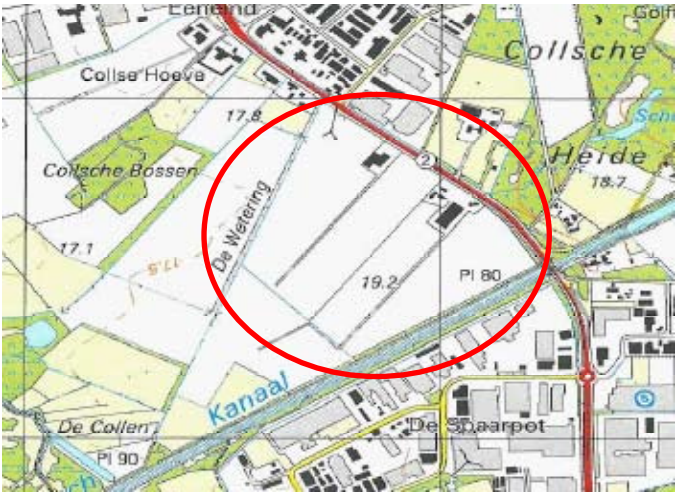
Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strenghts • Geen woningen in en in de directe omgeving van de zoeklocatie aanwezig; • De gronden zijn volledig in eigendom van de gemeente; • Goede, nieuwe infrastructuur aanwezig. • Voor deze locatie zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd.	Weaknesses • Bezoekers moeten langs de nieuwe wijk Boschhoeve rijden om het tuincentrum te bereiken. • De locatie is grotendeels bebost / begroeid (EHS/blauwgroene mantel).
Opportunities • Synergievoordelen voor parkeren (gebruik parkeerplaatsen sportvelden). • Als zichtlocatie vorm te geven. • Weinig inpassingsmaatregelen nodig.	Threats • Het gebied wordt gebruikt als uitloopgebied van de kern Nuenen; • Instemming provincie i.v.m. EHS; • Tijd en kosten i.v.m. natuurcompensatie.

4.10 Locatie 13: Eeneind-West

4.10.1 Algemeen

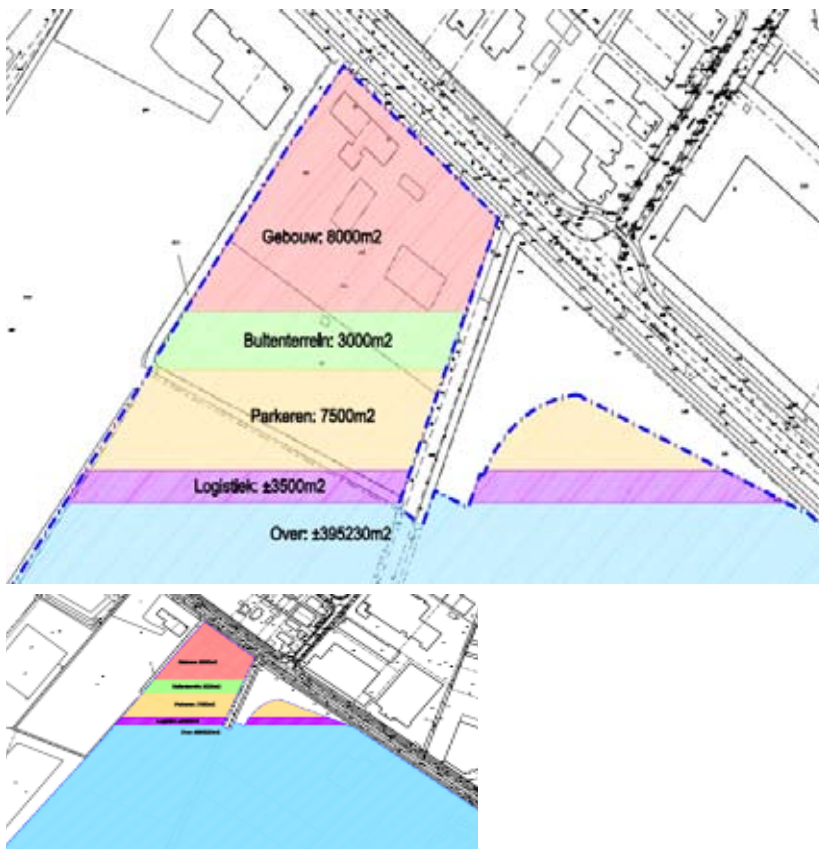
De locatie is gelegen aan de zuidkant van de kern Nuenen nabij bedrijventerrein Eeneind. De locatie is gelegen aan de Collse Hoefdijk. In figuur 4.56 is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 4.56 Ligging locatie 13

4.10.2 Ruimte

De locatie is circa 41,7 hectare groot. In figuur 4.57 is weergegeven wat het ruimtegebruik van de verschillende onderdelen van het tuincentrum is ten opzichte van de grootte van locatie 13. Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd die door Tuincentrum Coppelmans zijn aangedragen. Uit deze analyse blijkt dat de locatie groot genoeg is voor de realisatie van een tuincentrum. Gezien de grootte van de locatie is het mogelijk om extra parkeerplaatsen te realiseren.



Figuur 4.57 Grootte van locatie 13

In de nabijheid van de locatie zijn verschillende bedrijven aanwezig, mogelijk kunnen hier voor het parkeren synergievoordelen worden behaald. De locatie is niet nabij andere detailhandel gelegen zodat geen sprake is van meerwaarde, dit is echter afhankelijk van de invulling van Eeneind-West. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente of Tuincentrum Coppelmans.

Op deze locatie is voorzien in de ontwikkeling van bedrijventerrein Eeneind-West, een regionaal bedrijventerrein.

Beoordeling locatie 13 op het aspect Ruimte

Ruimte	Grootte van de locatie.	+
	Ruimte om extra (>300) parkeermogelijkheden te maken.	+
	Synergievoordelen/nadelen van bijv. parkeren met andere activiteiten	+
	Meerwaarde van locatie in de buurt van detailhandel perifeer gebied.	0
	Grondeigendom.	0
	Ruimteclaims.	-

4.10.3 Waarden huidige situatie

Huidig gebruik

Momenteel is de locatie in gebruik voor agrarische doeleinden. Binnen de zoeklocatie is een aantal gebouwen aanwezig.



Figuur 4.58 Luchtfoto locatie 13

Historie

De locatie is aan het voormalige “Kolsche Hoof” gelegen, tegenwoordig de Collsche Hoefdijk. De historische kavelstructuur is nog herkenbaar, de identiteit van de weg wordt inmiddels bepaald door bedrijventerrein Eeneind.



Figuur 4.59 Uitsnede historische kaart en korrelgrootte

Korrelgrootte

De locatie ligt centraal in het plangebied van bedrijventerrein Eeneind-West. Het sluit qua korrelgrootte aan bij de tegenoverliggende bedrijfspanden en speelt in op het toekomstige bedrijventerrein aan deze zijde.

Zicht / herkenbaarheid

Het gebied wordt gekarakteriseerd door bedrijvigheid, tussen de dorpen Geldrop en Nuenen. Een fraaie inrichting van het totale gebied Eeneind-West wordt beoogd, zeker gezien de ligging aan het Dommeldal. Een samenhangende groenstructuur en architectuur waarbij een tuincentrum past binnen het toekomstige plan is van belang.

De locatie ligt aan een belangrijke ontsluitingsweg tussen Geldrop en Nuenen. Groene bermen begeleiden deze weg en rijgen van Geldrop tot het spoor verschillende bedrijven aan elkaar. Het zicht en de herkenbaarheid zijn hier groot.

Flora en fauna

Momenteel is deze locatie in gebruik als akker. In het gebied zijn dan ook geen belangrijke waarden aanwezig.

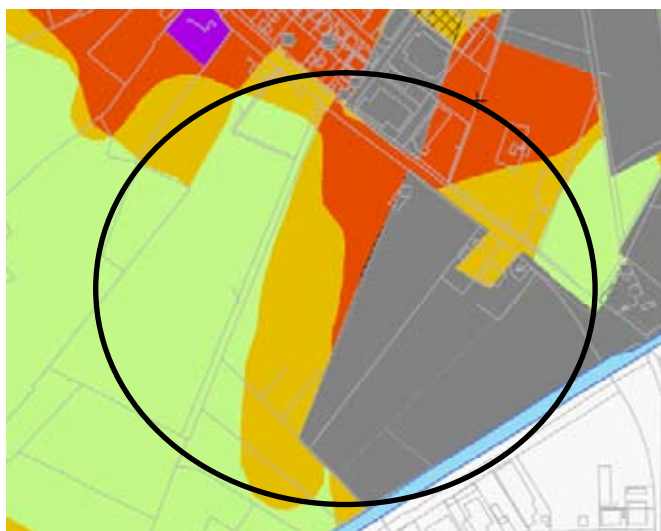
Cultuurhistorie en archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (versie 2010) is de zoeklocatie aangewezen als het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Op de vorige versie van de cultuurhistorische waardenkaart (versie 2006) is de weg De Wetering als geografische lijn met hoge waarde aangegeven. De zoeklocatie heeft een lage archeologische verwachtingswaarde.

Conform de beleidskaart archeologie van de gemeente (zie figuur 4.60) is deze zoeklocatie aangeduid als:

- Categorie 3a: gebied met hoge verwachting. In gebieden met deze aanduiding is de kans op archeologische vondsten groot. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 4a: gebied met middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 30 onder het maaiveld, 50 cm onder een esdek en bij te bebouwen oppervlakten groter dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek verplicht.
- Categorie 5: gebied met lage verwachting. Op deze terreinen is in principe geen archeologisch onderzoek noodzakelijk tenzij het m.e.r.-plichtige initiatieven betreft, grootschalige inrichtingsalternatieven (10.000 m²) of als het om projecten gaat die binnen de tracéwet vallen.
- Categorie 6: gebied zonder archeologische verwachting. De gronden zijn al verstoord en binnen het gebied gelden dan ook geen archeologische beperkingen.

Afhankelijk van de locatie waar bodemingrepen plaatsvinden is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 4.60 Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Nuenen

Beoordeling locatie 13 op het aspect waarden huidige situatie		
Waarden huidige situatie	Huidig gebruik gronden	+
	Historie	0
	Korrelgrootte	+
	Zicht/herkenbaarheid	+
	Flora en fauna	+
	Aanwezige cultuurhistorische waarden	0
	Aanwezigheid archeologische waarden	0

4.10.4 Verkeer

De zoeklocatie is gelegen aan de Collse Hoefdijk. Deze weg is in het 'Verkeers-tructuurplan gemeente Nuenen c.a.' aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, de capaciteit van deze weg is dan ook toereikend. Deze weg is in principe geschikt voor de ontsluiting van een tuincentrum. De locatie is per (vracht)auto dan ook goed bereikbaar. Daarnaast is aan weerszijde van de Collse Hoefdijk een fietspad gelegen, ook de ontsluiting van de locatie per fiets is goed.

De zoeklocatie is ongunstig gelegen ten opzichte van de afzetmarkt (Woensel).

De klanten kunnen de locatie vanuit Woensel bereiken via:

- De Europalaan, Smits van Oyenlaan en de Collse Hoefdijk;
- De A270 en de Collse Hoefdijk.

Voordeel van de locatie is dat deze niet bij de kern Nuenen is gelegen. Afhankelijk van de route die de klanten volgen (via de Europalaan of via de A270) rijden ze al dan niet door de kern Nuenen om het tuincentrum te bereiken.

Uit het onderzoek 'De verkeersveiligheidsituatie in een notendop' blijkt dat op de Collse Hoefdijk de afgelopen jaren enkele ernstige slachtoffers zijn gevallen. Inmiddels zijn een aantal rotondes aangelegd onder andere om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Beoordeling locatie 13 op het aspect Verkeer

Verkeer	Afstand tot hoofdwegenstructuur	+
	Verkeersveiligheid	0

4.10.5 Milieu

Bodem

Op de website bodemloket.nl blijkt dat voor een deel van de locatie een bodemonderzoek is uitgevoerd en dat dit in procedure is. Ook is voor een deel van de locatie bodemonderzoek verricht waaruit bleek dat voor die gebieden geen vervolgonderzoek noodzakelijk was. Voor het overige deel van de zoeklocatie

is geen informatie bekend op deze website. Waarschijnlijk is in verband met de ontwikkeling van Eeneind-West bodemonderzoek uitgevoerd. In een eventueel vervolgstadium zal dan ook geanalyseerd moeten worden of nader onderzoek noodzakelijk is.

Hinder

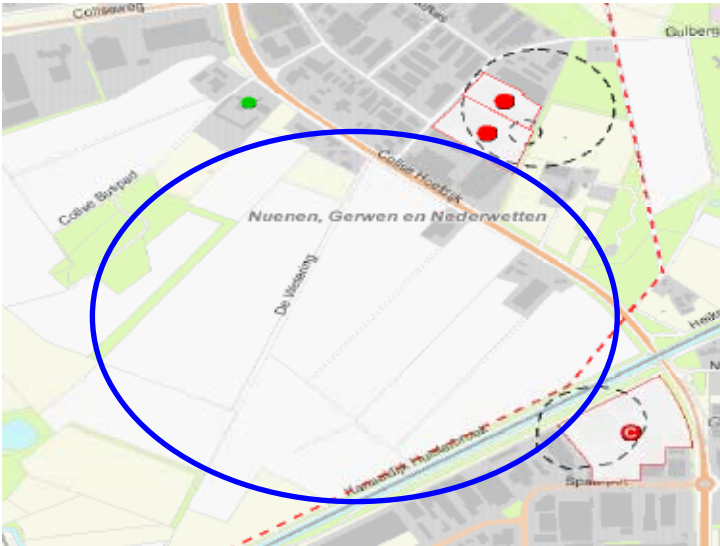
Conform de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (versie 2009) heeft een tuincentrum een indicatieve hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Ook de parkeerplaats heeft daarnaast een hindercontour van 30 meter (vanwege geluid). Binnen deze contour zijn enkele bestaande woningen gelegen.

Externe veiligheid

Conform de risicokaart (d.d. 10-08-2010) zijn in de nabijheid van de zoeklocatie de volgende risicovolle inrichtingen gelegen:

- ITW Angelboard, Gulberg 22: bovengrondse propaantank;
- Friesland Cobic Food Service, Gulberg 18: opslag tank Salpeterzuur, bovengrondse propaantank;
- Van Gansewinkel Nederland BV, Spaarpot 6 (gemeente Geldrop): bestrijdingsmiddelen.

Ook is ten zuiden van de zoeklocatie een gasleiding van de Gasunie aanwezig. In een eventueel vervolgstadium is nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.



Figuur 4.61 Uitsnede risicokaart

Beoordeling locatie 13 op het aspect Milieu		
Milieu	Aanwezigheid van bodemverontreiniging	0
	Aantal woningen binnen hindercontour tuincentrum en parkeerplaats (op basis van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering)	0
	Externe veiligheid (risicovolle inrichtingen)	0

4.10.6 *Bedrijfseconomisch*

De locatie is gelegen aan de hoofdinfrastructuur, het is een zichtlocatie. De ligging ten opzichte van de afzetmarkt is slecht, net zoals de ligging ten opzichte van de concurrentie. De klanten komen langs concurrent Intratuin om de locatie te bereiken.

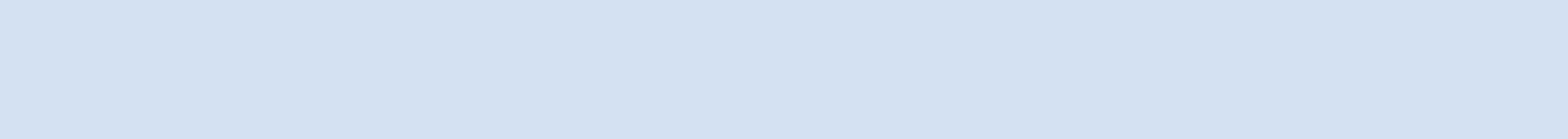
De locatie ligt aan de Collse Hoefdijk, een weg met relatief hoge intensiteiten. De locatie ligt matig in ‘de loop’.

Beoordeling locatie 13 op bedrijfseconomische aspecten		
Bedrijfseconomisch	Zichtlocatie	+
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	-
	Ligging t.o.v. concurrentie	-
	Ligging in de loop/zicht	0

4.10.7 SWOT-analyse

Op basis van de voorgaande analyse van de locatie is onderstaande SWOT-analyse opgesteld.

Strenghts • Aanwezige onderzoeken in het kader van Nuenen-West. • Grootte van de locatie. • Het is een zichtlocatie.	Weaknesses • Om bij de locatie te komen, komen de klanten van het tuincentrum eerst langs concurrent Intratuin. • Klanten komen langs de concurrent om de locatie te bereiken; • Gronden niet in eigendom van de gemeente.
Opportunities • Ligging aan een doorgaande weg met een vrijliggend fietspad; • Een tuincentrum past qua uitstraling op deze locatie; • Synergievoordelen (parkeren) met aanwezige en toekomstige bedrijven. • Verandering afzetgebied. • Ligging binnen Eeneind-West, kansen i.v.m. recessie. • Weinig inpassingsmaatregelen nodig.	Threats • Afspraken met ontwikkelende partijen. • De locatie is ver van de afzetmarkt gelegen.



5

Conclusies

5.1 Algemeen

De reeds bekende en nieuwe alternatieven voor vestiging van Tuincentrum Coppelmans zijn in een nieuwe, uitgebreidere studie nog eens de revue gepasseerd. In voorliggende locatiestudie is de geschiktheid van tien locaties onderzocht. Daarbij zijn andere methoden toegepast dan in voorgaande locatiestudies, namelijk een multicriteria-analyse en een SWOT-analyse. Dit rapport richt zich vooral op de ruimtelijke verschillen. Op de onderdelen met betrekking tot “beleid” is dit een momentopname omdat het ruimtelijk beleid (Verordening Ruimte fase 2 en vaststelling Rijksbufferzone) op dit moment in ontwikkeling is. Door de gemeentelijke planeconoom is een financiële paragraaf geschreven, de conclusies hiervan zijn in voorliggend rapport meegenomen.

Voorliggende locatiestudie gaat dieper op enkele onderdelen in dan in de eerder uitgevoerde locatiestudie. Gezien het aantal te onderzoeken locaties betreft het nog steeds een globale verkenning en geen ontwerpopdracht. De exacte effecten op de verschillende beleidsterreinen worden beter duidelijk bij nadere stappen in een ontwerpproces dat volgt op een locatiekeuze.

De aspecten “draagvlak” en “tijd” zijn niet expliciet onderzocht terwijl deze natuurlijk wel een rol spelen in de afwegingen. Bestaande bebouwing, bestemmingen en ruimteclaims beïnvloeden de tijd die nodig is om de locatie geschikt te maken. In de SWOT is wel enige aandacht voor de factor tijd.

5.2 Beoordeling locaties

In tabel 5.1 zijn de beoordelingen zoals deze in de hoofdstukken 2 en 4 hebben plaatsgevonden weergegeven. Om het overzicht zoveel mogelijk te behouden zijn kleuren toegekend aan de scores. Uit voorliggende locatiestudie blijkt dat geen enkele locatie direct geschikt is. De aspecten zoals vastgelegd in de multicriteria-analyse geven wel verschillen te zien in de beoordeling van de geschiktheid. Een eenduidige voorkeur of een doorslaggevend argument is hieruit niet te herleiden.

Daarvoor zijn de resultaten te divers en zijn de uiteenlopende onderzoeksthema's onderling ook lastig af te wegen.

Een vijftal locaties valt direct af. Boschhoeve (nr. 10) en Eeneind-oost (nr. 12) zijn in een zo vergevorderd stadium van de bouw, dat een tuincentrum hier niet aan de orde is en deze locaties verder niet onderzocht zijn. De locaties Bestaande bedrijfsbebouwing Europalaan (nr. 4) en Oude locatie Intratuin (nr. 11) zijn vanwege hun grootte niet geschikt voor de realisatie van een tuincentrum. Op basis van een eerste schifting binnen dit onderzoek valt te concluderen dat op grond van beleid (ligging binnen de conceptbegrenzing van de rijksbufferzone) ook de, tijdens de inspraak voor Oude Landen nieuw aangedragen, locatie Europalaan Boord (west) (nr. 5A) niet realiseerbaar is.

Beleidsontwikkelingen verkleinen ook de mogelijkheden van locatie Oude Landen (nr. 9). Vestiging van een tuincentrum op deze locatie is op enkele punten strijdig met beleid van hogere overheden. Het “nee tenzij- principe”, dat eerder al van toepassing was op de EHS en nu ook op de groenblauwe mantel (Verordening Ruimte, fase 2), maakt de onderbouwing lastiger, maar nog steeds bespreekbaar. Daarnaast zorgt de “saldobenadering” ervoor dat na compensatie een ecologische verbetering verwacht wordt. De gemeente heeft overigens haar zienswijzen ingediend op de Verordening Ruimte, fase 2, om de aanduiding groenblauwe mantel te wijzigen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De locatie op het toekomstige bedrijventerrein Eeneind-West (nr. 13) is sinds de provinciale beleidswijzigingen in gang gezet is, om formele, procedurele redenen juist kansrijker geworden. Een detailhandelsvestiging is op een dergelijk kleinschalig terrein vanwege provinciaal beleid niet langer strikt onmogelijk. De ondernemer heeft echter vanaf eerste instantie consequent aangegeven onder geen voorwaarde op deze locatie een tuincentrum te willen vestigen deze locatie is immers te ver van zijn afzetmarkt gelegen.

De resterende zeven locaties vallen globaal uiteen in een groep van vier locaties binnen Nuenen-West en drie locaties aan de zuidzijde van Nuenen-West. Enkel vanuit beleid gezien betreft het enkele kansrijke locaties. De stedelijke contouren zijn hier immers “opgerekt” ten behoeve van de ontwikkeling van Nuenen-West. Hier staat tegenover dat binnen die bouwlocatie doorkruist elke locatie de bestaande bouwplannen en/ of de bijbehorende groene zones/ infiltratiegebieden. Dit speelt vooral bij de beide locaties aan de zuidzijde van de Europalaan: Vorsterdijk, bestaande locatie (nr. 1) en Hoek Europalaan – Vorsterdijk (nr. 2). Hier is het woningbouwplan zeer concreet (bestemmingsplanmatig vastgelegde fasering, uitwerkingsplan gereed). Aan de noordzijde van de Europalaan lijkt de locatie Panakkers (nr. 3) wellicht minder bedreigend; het betreft een latere fase van Nuenen-West. De realiteitswaarde staat of valt met medewerking van de private partij Nuenen-West BV. De locatie Europalaan- Boord (oost) (nr. 5) gaat ten koste van minder nieuw te ontwikkelen woningen, ligt weliswaar voor de klanten van Tuincentrum Coppelmans aan de “gunstige kant” van Nuenen, maar is temidden van bebouwing en de toekomstige groenzone lastig inpasbaar. De gemeente heeft overigens haar zienswijzen ingediend op de Verordening Ruimte, fase 2, voor de locaties 1, 2 en 5 om de aanduiding groenblauwe mantel te wijzigen in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling waaronder het groen wordt bestempeld als “stedelijke” voorziening.

De locaties aan de zuidzijde van Nuenen, Wettenseind-Noord, Wettenseind-Zuid en Mulakkers (nrs. 6, 7 en 8) lijken eveneens kansen in zich te hebben. De ondernemer heeft echter aangegeven zich niet op deze locaties te willen vestigen vanwege matige bereikbaarheid. Daarnaast worden de locaties 6 en 7 vanuit het aspect tijdshorizon negatief beoordeeld omdat de aanwezige sportvelden verplaatst moeten worden. Voor locatie 8 worden heftige reacties van de wijkraad verwacht. De bezwaren van de ondernemer ten aanzien van de bereikbaarheid kunnen weggenomen worden indien de huidige exclusieve busbanen voor auto-verkeer opengesteld worden. De realiteitswaarde is voorts vooral gelegen in de eventuele hervestiging van sportvelden.

Beleid	Beoordelingscriterium	Locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie	Locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk	Locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers	Locatie 5 Hoek Europalaan - Boord	Locatie 6 Wettenseind-Noord	Locatie 7 Wettenseind-Zuid	Locatie 8 Mulakkers	Locatie 9 Oude Landen	Locatie 13 Eeneind-West
	Rijksbufferzone	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Verordening Ruimte fase 1	0/+	0	+	0/+	+	+	+	-	+
	Verordening Ruimte fase 2	0	0	+	0	+	+	+	0	+
	Structuurvisie	0/+	0/+	+	+	+	+	+	0	+
	Bestemmingsplan	-	-	-	-	0	0	0	-	-

Ruimte	Beoordelingscriterium	Locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie	Locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk	Locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers	Locatie 5 Hoek Europalaan - Boord	Locatie 6 Wettenseind-Noord	Locatie 7 Wettenseind-Zuid	Locatie 8 Mulakkers	Locatie 9 Oude Landen	Locatie 13 Nuenen-West
	Grootte van de locatie	0	-	0	0	+	0	0	0	+
	Extra parkeren(> 300)	0	-	+	0	+	+	0	0	+
	Synergievoordelen/nadelen	0	0	0	0	0	+	0	+	+
	Meerwaarde andere detailhandel	0	0	+	0	0	0	0	0	0
	Grondeigendom	0	0	0	0	+	+	0	+	0
	Ruimteclaims	-	-	-	-	0	0	+	+	-

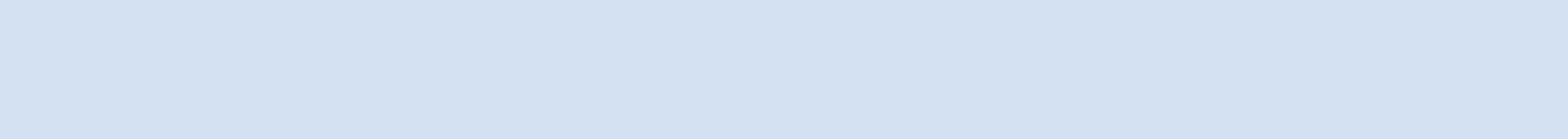
Waarden huidige situatie	Beoordelingscriterium	Locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie	Locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk	Locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers	Locatie 5 Hoek Europalaan - Boord	Locatie 6 Wettenseind-Noord	Locatie 7 Wettenseind-Zuid	Locatie 8 Mulakkers	Locatie 9 Oude Landen	Locatie 13 Nuenen-West
	Huidig gebruik gronden	+	+	+	-	0	0	+	+	+
	Historie	0	0	0	0	-	-	-	-	0
	Korrelgrootte	-	0	0	0	0	0	0	-	+
	Zicht / herkenbaarheid	-	+	+	+	0	0	0	0	+
	Flora en fauna	+	0	+	0	+	0	+	+	+
	Cultuurhistorische waarden	0	0	0	0	0	0	-	0	0
	Archeologische waarden	0	+	0	0	+	+	+	+	0

Verkeer	Beoordelingscriterium	Locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie	Locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk	Locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers	Locatie 5 Hoek Europalaan - Boord	Locatie 6 Wettenseind-Noord	Locatie 7 Wettenseind-Zuid	Locatie 8 Mulakkers	Locatie 9 Oude Landen	Locatie 13 Nuenen-West
	Afstand tot hoofdwegenstructuur	-	+	+	+	+	+	+	0	+
	Verkeersveiligheid	0	0	0	0	+	+	0	+	0

Milieu	Beoordelingscriterium	Locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie	Locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk	Locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers	Locatie 5 Hoek Europalaan - Boord	Locatie 6 Wettenseind-Noord	Locatie 7 Wettenseind-Zuid	Locatie 8 Mulakkers	Locatie 9 Oude Landen	Locatie 13 Nuenen-West
	Bodemverontreiniging	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hinder (bedrijf milieucategorie 2)	0	0	0	0	0	0	+	+	0
	Externe veiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bedrijfseconomisch	Beoordelingscriterium	Locatie 1 Vorsterdijk, bestaande locatie	Locatie 2 Hoek Europalaan - Vorsterdijk	Locatie 3 Hoek Europalaan - Panakkers	Locatie 5 Hoek Europalaan - Boord	Locatie 6 Wettenseind-Noord	Locatie 7 Wettenseind-Zuid	Locatie 8 Mulakkers	Locatie 9 Oude Landen	Locatie 13 Nuenen-West
	Zichtlocatie	-	+	+	+	0	0	0	0	+
	Ligging t.o.v. afzetmarkt	+	+	+	+	0	0	0	0	-
	Ligging t.o.v. concurrentie	+	+	+	+	+	+	+	+	-
	Ligging in loop/zicht	-	+	+	+	0	0	0	0	0

Tabel 5.1 Conclusies



www.grontmij.nl

Wij ontwerpen en realiseren **plannen** voor de **toekomst**, door mensen en partijen in regio's bij elkaar te brengen en met elkaar te **verbinden**, met **respect** voor onze leefomgeving, onze klanten en elkaar.