

Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind

Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Gewijzigd ontwerp

Wijzigingen respectievelijk geschrapt dan wel **gewijzigd**

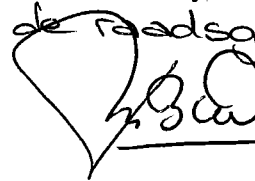
Ter inzage gelegd met ingang van
4 november 2003

Vastgesteld door gemeenteraad
18 maart 2003

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente Nuenen c.a.
dd. 18 MAART 2004

Mij bekend,

de raadsgriffier,


Grontmij Advies & Techniek bv
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
Tel. (040) 265 12 11

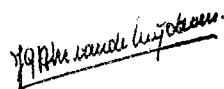
gg1292

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

Mij bekend,
hoofd bureau

02-11-04

Projectnummer 164105
Documentnummer 164105/51/R001d
Eindhoven, ~~november 2003~~ *maart 2004*



van de Wijdeven)

Inhoudsopgave - Toelichting

1	Algemene aspecten.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Bij het plan behorende stukken.....	5
1.3	Begrenzing <i>Situering</i> plangebied.....	6
1.4	Eigendomssituatie.....	6
1.5	Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.6	Voorgeschiedenis: behoefte aan bedrijventerrein	7
1.7	Bestaande voorraad is beperkt.....	7
1.8	Locatie-afweging bedrijventerrein.....	8
1.9	Relatie met natuurontwikkeling	9
1.10	Doel van het plan	9
2	Beleidskader	11
2.1	Bovenlokaal beleid	11
2.2	Lokaal beleid	14
3	Het plangebied.....	17
3.1	Algemeen.....	17
3.2	Landschap	17
3.3	Bestaande functies	18
3.4	Bodem	18
3.4.1	Bodemopbouw en geohydrologische situatie	18
3.4.2	Milieuhygiënische kwaliteit	20
3.4.3	Civieltechnische kwaliteit	21
3.5	Water.....	22
3.5.1	Huidige toestand	22
3.5.2	Inundatie.....	23
3.5.3	Waterkwaliteit.....	23
3.6	Ecologie.....	23
3.7	Archeologie	25
3.8	Verkeer	26
3.9	Kabels en leidingen	26
3.10	Propaantank.....	26
3.11	Ontwikkelingen, visies en onderzoeken.....	26
3.11.1	Gulbergen	26
3.11.2	Leefbaarheidsonderzoek Eeneind	27
3.11.3	Verkeersstudie Geldropsedijk – Collse Hoefdijk.....	27
3.11.4	Revitalisering Eeneind.....	27
4	Uitgangspunten en randvoorwaarden.....	29
4.1	Het voortraject	29
4.2	Gewenste omvang van de uitbreiding bedrijventerrein	29
4.3	Behoeftesonderzoek	30
4.4	Bedrijventerreinbeleid	31
4.5	Uitgiftebeleid.....	31

4.6	Ruimtelijke uitgangspunten.....	32
4.6.1	Deelgebied 1.....	32
4.6.2	Deelgebied 2.....	32
4.7	Natuurontwikkeling.....	32
4.8	Duurzaamheid.....	34
4.9	Parkmanagement.....	35
5	Algemene beschrijving van het plan.....	39
5.1	Algemeen.....	39
5.2	Ambities en ruimtelijk concept.....	39
5.3	Stedenbouwkundig plan.....	40
5.4	Natuur en groenstructuur.....	43
5.5	Waterparagraaf.....	43
5.5.1	Principe duurzame watersysteem.....	44
5.5.2	Doelstellingen.....	44
5.5.3	Uitgangspunten en ontwerprichtlijnen.....	45
5.5.4	Ontwerp toekomstig watersysteem.....	45
5.5.5	Deelgebied 1.....	45
5.5.6	Deelgebied 2.....	47
5.6	Ontsluiting.....	50
5.6.1	Duurzaam veilig.....	50
5.6.2	Ontsluitingsstructuur.....	50
5.6.3	Dimensionering.....	51
5.6.4	Langzaam verkeer.....	51
5.7	Milieu.....	51
5.7.1	Mileuzonering.....	51
5.8	Stedenbouwkundige kwaliteit.....	54
6	Juridische vormgeving.....	61
6.1	Inleiding.....	61
6.2	Systematiek van de voorschriften.....	61
6.3	Beschrijving in hoofdlijnen.....	61
6.4	Bestemmingen.....	61
6.4.1	Bedrijfsdoeleinden.....	61
6.4.2	Natuurontwikkelingsdoeleinden.....	62
6.4.3	Waterstaatkundige doeleinden.....	62
6.4.4	Waterhuishoudkundige doeleinden.....	62
6.4.5	Verkeersdoeleinden.....	62
6.5	Aanduidingen.....	62
6.6	Handhaafbaarheid.....	63
7	Uitvoerbaarheid.....	65
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	65
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	65
7.2.1	Verkaveling.....	65
7.2.2	Ruimtegebruik.....	65
7.3	Kosten en baten.....	65
8	Procedure, overleg en inspraak.....	67
8.1	Procedure.....	67
8.2	Inspraak en overleg.....	67

1 Algemene aspecten

1.1 Algemeen

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten (verder Nuenen c.a.) maakt onderdeel uit van de Stadsregio Eindhoven-Helmond. In deze regio is de economische dynamiek zeer hoog. Qua omvang van de werkgelegenheid is deze regio veruit de belangrijkste van Zuid-Nederland. Voor 'Onderzoek en ontwikkeling' is dit gebied zelfs het belangrijkste concentratiegebied van Nederland: 50% van de investeringen die in deze sector wordt gedaan, vindt in deze regio plaats. Andere belangrijke sectoren zijn metaal, elektro, zakelijke dienstverlening, transport en distributie.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" is vervat in de plankaart en de voorschriften. Het gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden algemene aspecten met betrekking tot het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling uitgelegd, in hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling bekeken in de beleidscontext. Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande situatie, het huidige gebruik, bodemgesteldheid etc. in het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden die de basis vormen voor de in hoofdstuk 5 vervatte beschrijving van de inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van het plan toegelicht. Tot slot worden de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid belicht in hoofdstuk 7. Als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken toegevoegd:

- 'Een eind op weg' met de uitbreiding bedrijventerrein Eeneind, *Grontmij Advies en Techniek bv*, Eindhoven, 2 juli 2002.
- Plangebied "Bedrijventerrein Eeneind" te Nuenen, Een archeologisch bureauonderzoek, rapportnr. 147734, Grontmij Advies en Techniek bv, Eindhoven, juni 2003.
- Plangebied "Bedrijventerrein Eeneind" te Nuenen, Een inventariserend Veldonderzoek Archeologie, rapportnr. 13/99042110/Jvdr, Grontmij Advies en Techniek bv, Eindhoven, 6 oktober 2003.
- Archiefonderzoek bodem bestemmingsplan 'Eeneind' Nuenen, notitiernr. 147734/31/N001, Grontmij Advies en Techniek bv, Eindhoven, 18 juni 2003.
- Verkennend bodemonderzoek, Locatie Eeneind te Nuenen, rapportnr. 153207/31/R001__milieu, Grontmij Advies en Techniek bv, Eindhoven, 13 oktober 2003.
- Locatieonderzoek Nuenen Eeneind (*flora & fauna*), rapportnr. 147734R001, *Grontmij Advies en Techniek bv*, Eindhoven, 11 juli 2003.
- Watertoets uitbreiding bedrijventerrein Eeneind, rapportnr. 147734/31/Wa01, Grontmij Advies en Techniek bv, Eindhoven, september 2003.
- *Natuurcompensatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind, doc.nr. 164105/51/R/002b, Grontmij Advies & Techniek bv, Eindhoven, 15 maart 2004.*

~~De betreffende gronden vallen thans onder de werking van het bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind" (vastgesteld 21 november 1975). In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor "Natuurgebied", "Gebied van natuurwetenschappelijke en landschappelijke betekenis met agrarische gebruik", respectievelijk "Agrarisch gebied".~~

Het bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind" is gedeeltelijk herzien voor een deelgebied ten westen van de Collse Hoefdijk (Bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind, herziening Collse Hoefdijk", vastgesteld 26 februari 1987 en Bestemmingsplan "Industrieterrein Eeneind, herziening Collse Hoefdijk, 1e wijziging", vastgesteld 26 maart 1991). In dit gebied hebben de gronden de bestemmingen "halfvrijstaande woningen met bijbehorende erven, klasse B" en "vrijstaande woningen met bijbehorende erven, klasse A" voor Collse Hoefdijk 38 en "tuinbouwbedrijf" voor Collse Hoefdijk 40.

1.6 Voorgeschiedenis: behoefte aan bedrijventerrein

De behoefte aan bedrijventerrein in de stadsregio Eindhoven-Helmond is groot. Op de bestaande (en geplande) bedrijventerreinen kan niet of nauwelijks worden voorzien in de uitbreidingsbehoefte aan bedrijvigheid.

Ook in de gemeente Nuenen c.a. bestaat een grote vraag naar nieuw bedrijventerrein.

De gemeente Nuenen wil lokale bedrijven de ruimte bieden om te voorzien in de uitbreidingsmogelijkheden (ondermeer voor starters) en wil door het aanbieden van nieuwe bedrijfskavels op ander plaatsen 'ruimte bieden voor revitalisering en herstructurering van het bestaand stedelijk gebied.

~~Daarnaast wil de gemeente ruimte reserveren voor bovenlokale bedrijvigheid en daarmee inspelen op de geraamde behoefte aan bedrijventerrein op boven-lokaal en regionaal niveau.~~

Daarnaast wil de gemeente ruimte reserveren voor de noodzakelijke opvang van de regionale behoefte en daarmee inspelen op de geraamde behoefte aan bedrijventerrein voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond (de stadsregio).

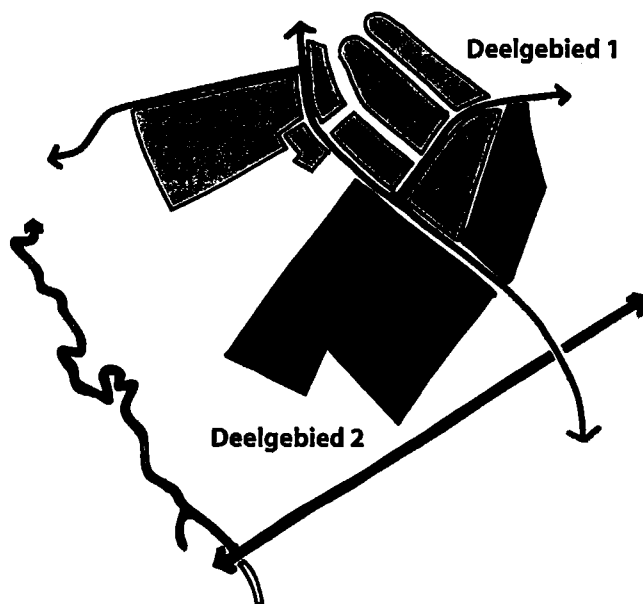
1.7 Bestaande voorraad is beperkt

De beschikbare terreinen zijn in snel tempo uitgegeven. Op dit moment zijn er nagenoeg geen locaties meer voorhanden. Op de bestaande bedrijventerreinen is geen beschikbare ruimte meer. De gemeente Nuenen c.a. heeft het voornemen om het bestaande industrieterrein 'Eeneind' uit te breiden.

Hiervoor is een gebied ten zuiden van het bestaande industrieterrein aangewezen. Dit uitbreidingsgebied is als volgt opgedeeld:

- deelgebied 1: 8,5 ha gereserveerd voor bedrijventerrein aansluitend op Eeneind II ten oosten van de Collse Hoefdijk (ook wel Eeneind II-zuid genoemd)
- deelgebied 2: 36 ha gereserveerd voor bedrijventerrein aansluitend op Eeneind I ten westen van de Collse Hoefdijk

Via de uitbreiding in deelgebied 1 (Eeneind II-zuid) komt circa 8,5 ha beschikbaar. Aangezien de afgelopen jaren (bijna) geen bedrijventerrein is uitgegeven en er een grote behoefte bestaat onder lokale bedrijven *en regionale bedrijvigheid*, mag ervan worden uitgegaan dat de beschikbare ruimte op Eeneind II-zuid na enkele jaren zal zijn uitgegeven, zodat deze uitbreiding slechts voor de korte termijn soelaas zal bieden.



Figuur 1.2 **Situering deelgebieden bedrijventerrein**

Vandaar dat in aansluiting op de uitbreiding Eeneind II-zuid gezocht is naar extra uitbreidingsruimte voor bedrijventerrein Eeneind voor de middellange en langere termijn. *Deze extra uitbreidingsruimte zal door de gemeente Nuenen c.a. beschikbaar worden gesteld aan de regionale behoefte vanuit de stadsregio. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze regionale behoefte moet passen binnen de schaal en maat van de gemeente Nuenen c.a..*

1.8 Locatie-afweging bedrijventerrein

Inspelend op de grote behoefte aan een lokaal bedrijventerrein zijn in het vastgestelde Gemeentelijke Structuurplan (Gemeente Nuenen c.a., 1999) twee optionele zoeklocaties aangegeven voor bedrijvigheid, te weten:

- Eeneind II-oost;
- Collse Hoefdijk.

Beide locaties liggen ten zuiden van de kern Nuenen, nabij het bestaande bedrijventerrein Eeneind. Locatie Eeneind II-oost ligt tussen Eeneind II en de bosgebieden nabij Gulbergen; voor de locatie Collse Hoefdijk is een zoekgebied aangegeven dat globaal wordt begrensd door de Collsche bossen, het dal van de Kleine Dommel, de Collse Hoefdijk en het Eindhovensch Kanaal. In dit kader heeft een locatiestudie plaatsgevonden waarin bovengenoemde potentiële bedrijventerreinlocaties zijn onderzocht ("Een eind op weg" met uitbreiding bedrijventerrein Eeneind, Grontmij juli 2002). Uit deze studie komt deelgebied 2 (Collsche Hoeve) als meest geschikte locatie uit de bus vanwege ecologische afwegingen (GHS/EHS), landschappelijke kenmerken en de potentiële omvang van de uitbreiding in verhouding tot de beschikbare ruimte.

Daarnaast is door het SRE de behoefte aan bedrijventerreinen voor de regio Eindhoven e.o. geïnventariseerd en worden momenteel in het kader van de uitwerking van het Streekplan toekomstige locaties waar bedrijventerreinen met en bovenlokale en regionale functie onderzocht en bepaald.

Gezien de ligging, landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van deelgebied 2 wordt ~~vooral nog~~ ingezet op de opvang van ~~beveiligde~~ bedrijvigheid uit ~~de omliggende gemeenten~~. *de regionale behoefte uit de stadsregio.*

1.9 Relatie met natuurontwikkeling

Aansluitend op het bedrijventerrein van deelgebied 2 zijn belangwekkende (potentiële) natuurwaarden aanwezig in het beekdal van de Kleine Dommel en langs het Eindhovensch Kanaal. In de ontwikkeling voor het bedrijventerrein wordt er dan ook een directe relatie gelegd met deze natuurwaarden. Bij de uitwerking is er voor gekozen om de ecologische functie van het Eindhovensch Kanaal en het dal van de Kleine Dommel te versterken. Daarnaast zal er een verbetering van het waterbeheer plaatsvinden op en rond het bedrijventerrein wat ten goede komt aan natuurherstel in de omgeving. De vastgestelde natuurdoelen in de EHS en het gewenste waterbeheer vormen een belangrijk uitgangspunt in de planuitwerking.

1.10 Doel van het plan

Voor het plangebied kan als doelstelling worden geformuleerd: een duurzame ontwikkeling van het gebied waarbij wordt uitgegaan van het samengaan en duurzaam naast elkaar bestaan van de bedrijfsfunctie gekoppeld aan de verkeers- en waterbergingsfunctie en de natuurlijke functies. Daarmee past het voornemen van de gemeente Nuenen binnen de ambitie van de regio zoals verwoord in het duurzaam structuurbeeld in voorbereiding.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein in deelgebied 2 is direct gekoppeld aan de voorgestelde natuurontwikkeling. Zowel financieel als bij de realisatie worden beide functies aan elkaar gekoppeld. Een deel van de gronden in deelgebied 2 is in handen van de gemeenten en op de andere gronden is het voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht loopt half november af. Een van de manieren om de ontwikkeling in handen te houden is het verkrijgen van eigendom van de gronden. Tevens is ervoor gekozen een bestemmingsplan in procedure te brengen waarbij de natuurontwikkeling en bedrijventerreinontwikkeling als een juridisch planologische eenheid te beschouwen. Een sterke eigendomspositie in combinatie met de ontwikkeling van een plan waar beide functies in verwerkt zijn, is noodzakelijk om de ontwikkeling zeker te stellen.

Deelgebied 1 van het bedrijventerrein krijgt een positieve bestemming waardoor direct tot realisering kan worden over gegaan, dit gezien de geïnventariseerde ruimtebehoefte voor (lokale) bedrijvigheid in de nabije toekomst. Deelgebied 2 krijgt een uit te werken bestemming aangezien het een ruimtere-servering voor de middellange termijn betreft en de exacte programmering en uitwerking met de regio nog moeten worden afgestemd *in het kader van het in voorbereiding zijnde Ruimtelijk Structuurplan (RSP).*

Dit deelgebied zal in ieder geval beschikbaar worden gesteld voor de noodzakelijke opvang van de regionale behoefte uit de stadsregio. Bij de uitwerking van dit deelgebied zullen de in het eerder genoemde RSP vastgestelde uitgangspunten in acht worden genomen.

Natuurontwikkeling en de bestaande functies (Eindhovensch Kanaal, De Dommel, wegen) krijgen eveneens een positieve bestemming.

2 Beleidskader

2.1 Bovenlokaal beleid

Streekplan Noord-Brabant

In het vorige streekplan (1992) is het plangebied aangeduid als onderdeel van het Centraal Stedelijk Gebied rondom de steden Eindhoven en Helmond. Op basis hiervan is destijds een apart Uitwerkingsplan opgesteld, dat vervolgens zijn vertaling heeft gekregen in het Regionaal Structuurplan (zie 2.2).

In het inmiddels geldende streekplan Noord-Brabant 2002 wordt deze regio aangeduid als Stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Door middel van uitwerkingsplannen dient het ruimtelijke beleid te worden geconcretiseerd. Voor onderhavige regio is ~~nog geen uitwerkingsplan voorhanden~~ **wordt momenteel een uitwerkingsplan in de vorm van het Regionaal Structuurplan (RSP) opgesteld.**



Figuur 2.1 **Ruimtelijke structuren Streekplan 2002**

Zoekgebieden Regionale Waterberging

Uit het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant volgt dat een belangrijk deel van het beekdal van de Kleine Dommel binnen een gebied valt dat is aangewezen als zoekgebied voor regionale waterberging (Streekplan Noord-Brabant, 2002), zie figuur 2.2. De zoekgebieden zijn gebieden die van nature laag liggen en door intensieve ontwatering, afwatering of bemaling kunstmatig droogblijven, zoals lage gronden in beekdalen, drooggelegde vennen, ingesloten laagten, bedijkte gebieden, polders en regionale uiterwaarden.



Figuur 2.2 Zoekgebied regionale waterberging

De basiskaart voor de zoekgebieden regionale waterberging heeft een schaal van 1:100.000. Er is gekozen voor dit schaalniveau en de term 'zoekgebieden', omdat nog onvoldoende informatie beschikbaar is om deze bergingsgebieden concreet te kunnen begrenzen. De definitieve uitwerking van de regionale waterbergingsgebieden zal plaatsvinden in een of meer uitwerkingsplannen 'regionale waterberging' en/of in het kader van de Reconstructieplannen. Voor het onderhavige gebied is nog geen uitwerking van de 'regionale waterberging' beschikbaar.

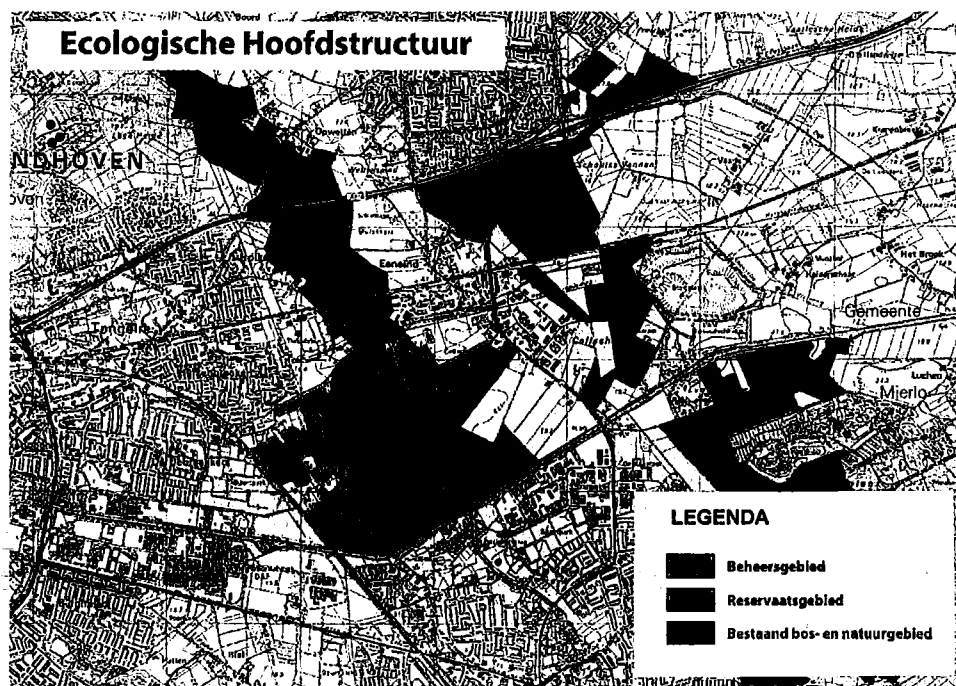
Totdat de uitwerkingsplannen 'regionale waterberging' zijn vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt dat met de ontwikkeling van een bedrijventerrein de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging niet verloren gaat en dat de risico's op schade als gevolg van wateroverlast binnen aanvaardbare grenzen blijven.

In regionale waterbergingsgebieden wordt gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik. Landschappelijk inpasbare kunstmatige verhogingen, bijvoorbeeld terpen, en creatieve bouwwijzen als woningen op palen zijn in de definitief begrensde gebieden wel toelaatbaar, mits de capaciteit van waterberging- of afvoer hierdoor niet of nauwelijks beperkt wordt.

Groene en Ecologische Hoofdstructuur

De (potentiële) natuurwaarden zijn, als onderdeel van het Streekplan, vastgelegd in de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS). Dit beleid biedt planologische basisbescherming voor deze waarden. Stedelijke ontwikkelingen zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Ze zijn alleen afweegbaar bij zwaarwegende maatschappelijke motieven en bij afwezigheid van alternatieve locaties.

De GHS dekt tevens de gebieden af die zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het Streekplan Noord-Brabant 2002 is de GHS rondom de zoekgebieden vergroot. De omgeving van locatie Eeneind II-zuid is volledig onderdeel van de GHS. De locatie Collse Hoefdijk wordt aan de westzijde globaal begrensd door de GHS/EHS ter plaatse van het dal van de Kleine Dommel. Een deel van de in deelgebied 2 gelegen bestemming ligt in de GHS-landbouw met potenties voor natuurontwikkeling. Deze begrenzing ligt dwars over een bestaande kavel en wordt bij de uitwerking gelijk gelegd met de EHS. De invulling van het gebied dat in de GHS valt dient evenwel te worden afgestemd op de natuurontwikkelingspotenties van het gebied.



Figuur 2.3 Ecologische hoofdstructuur

Regionaal Structuurplan

Het **vigerend** Regionaal Structuurplan (RSP) sluit aan op het voormalige streekplan. In het RSP is voorzien in de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind (ten westen van de Collse Hoefdijk). Deze aanduiding 'nieuw werkgebied' houdt een indicatief zoekgebied in voor bedrijvigheid. Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt, dat de exacte ligging en omvang nog moet worden bepaald.



Figuur 2.4 Zoekgebied bedrijvigheid

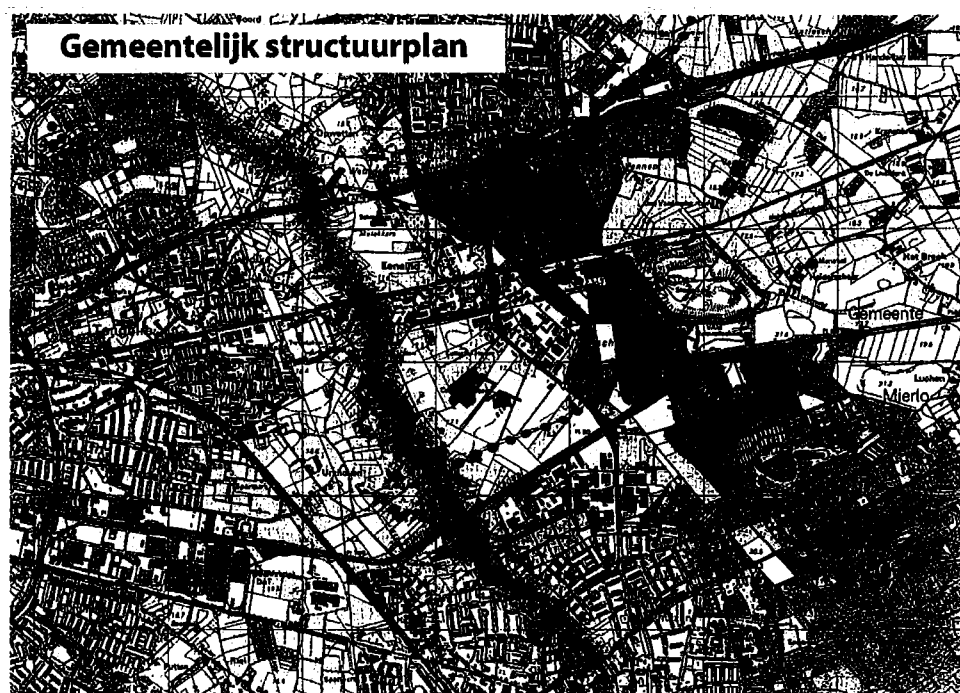
Uitwerking Streekplan: Regionale Ruimtelijk Plannen (R.R.P)

In het kader van de streekplanuitwerking worden momenteel een R.R.P. uitgewerkt waarin onder andere de locaties worden aangewezen die geschikt worden geacht om in de toekomst ontwikkeld te worden als bedrijventerreinen. **Voor de stadsregio Eindhoven-Helmond wordt dit R.R.P. uitgewerkt in de vorm van een Regionaal Structuurplan (RSP).** De behoefte aan bedrijvigheid wordt geïnventariseerd. De geschiktheid van toekomstige locaties wordt onder meer bepaald door de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke structuren, **de** bereikbaarheid en de mogelijkheid om een duurzaam terrein te kunnen ontwikkelen. De locatie Eeneind deelgebieden 1 en 2 zijn in het **vigerend** RSP al als geschikte locatie aangewezen en gezien de ligging, grootte en mogelijkheid tot natuurontwikkeling ligt het voor de hand de locatie in het kader van het **R.R.P. nieuwe RSP** mee te nemen als toekomstige bedrijventerreinlocatie. Vooralsnog lijkt de functie in beeld als gemengd bedrijventerrein met een ~~bovenlokale betekenis~~ **regionale betekenis passend binnen de schaal en maat van de gemeente Nuenen.**

2.2 Lokaal beleid

Gemeentelijk Structuurplan

- Kernpunt van het Gemeentelijk Structuurplan (GSP) is het versterken van het profiel van Nuenen als 'groene woongemeente'. Verdichting van de kernen en het scheiden van de kernen door groene zones zijn middelen om dit te bereiken. Om te kunnen verdichten dient op diverse plaatsen (hinderlijke) bedrijvigheid te worden uitgeplaatst. Daarnaast maakt ook de (autonome) groei van de lokale bedrijvigheid uitbreiding noodzakelijk. In het GSP zijn, naast de concrete uitbreiding Eeneind II-zuid, twee zoeklocaties aangewezen: één ten oosten en één ten zuiden van bedrijventerrein Eeneind.
- Er is een locatiestudie verricht waarin de voor- en nadelen van beide zoeklocaties uiteengezet zijn (zie bijgevoegde rapportage).
- Uit het onderzoek komt de locatie Collsche Hoeve als meest geschikte locatie naar voren.



Figuur 2.5 Gemeentelijk structuurplan

Gemeentelijk Landschapsbeleidsplan

Het Gemeentelijk Landschapsbeleidsplan (1995) heeft de ontwikkeling van een robuust landschappelijk raamwerk tot doel. In het zoekgebied zijn de Kleine Dommel (onderdeel van de EHS) en het Eindhovens Kanaal de belangrijkste dragers van dit raamwerk. Voorgesteld wordt om beide te ontwikkelen tot 'natte' ecologische verbindingzones. In de aan het beekdal grenzende broekgebieden wordt verweving en afstemming tussen natuurlijke elementen en agrarisch gebruik beoogd. Voor de 'droge' natuur ten oosten van de Collse Hoefdijk wordt aaneenschakeling en uitbreiding van de bestaande bospercelen voorgesteld.

3 Het plangebied

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de belangrijkste kenmerken van het gebied.

3.2 Landschap

Landschappelijke zonering van ~~oost~~ west naar west oost

Van ~~oost~~ west naar west oost kunnen in de omgeving drie noord-zuidgerichte zones worden onderscheiden:

- het beekdal van de Kleine Dommel;
- een zone met van oudsher een afwisseling van bebouwing en open landbouwgebied (in deze zone zijn Nuenen, Eeneind, Spaarpot en Geldrop ontwikkeld);
- de doorgaande droge boszone Papenvoortsche Heide – Refelingsche Heide – Collsche Heide - Molenheide

Oost-westverbindingen

Dwars op de landschappelijke zonering staan drie oost-westverbindingen: de A270, de spoorlijn Eindhoven-Helmond en het Eindhovens Kanaal. Deze verbindingen hebben tevens een ecologische functie, waarbij met name die van het Eindhovens Kanaal van bijzondere betekenis is.

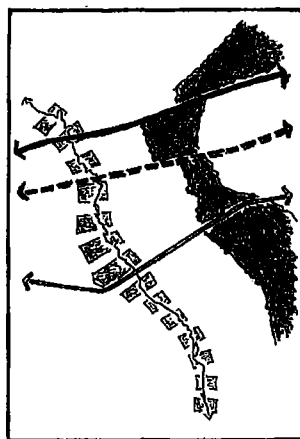
Collse Hoefdijk

Deze centrale weg verbindt de verschillende kernen in de middelste zone als kralen aan een snoer.

Landschappelijke structuur



Zonering van west naar oost:
natte natuur - zone met afwisselend
bebouwing en openheid - droge
natuur



Oost-west verbindingen:
A270, spoorlijn Eindhoven-Helmond,
Eindhovenskanaal



Collsche Hoofdijk als drager binnen de
verstedelijkte zone (kralensnoer)

Figuur 3.1 Landschappelijke structuren

3.3 Bestaande functies

Regionale ligging en huidige bestemming

Het Bedrijventerrein Eeneind met de beoogde uitbreiding is gelegen tussen de dorpskernen van Nuenen en Geldrop. Het gebied wordt begrensd door Eindhovensch Kanaal in het zuiden, het beekdal van de Kleine Dommel in het westen, de Collsche bossen het noorden het natuurgebied de Collsche Heide in het oosten. Twee bestaande agrarische/tuinbouwbedrijven zijn na aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bij het plangebied betrokken. Het betreft de bedrijven gelegen aan Collse Hoefdijk 38,40 en Collse Hoefdijk 28-30.

Landbouw

Het grootste deel van het plangebied kent thans nog een agrarisch gebruik. De oude ontginningen waren eertijds in gebruik als akkerland (bolle akkers). In de beekdalen en de jonge ontginningen waren, vanwege de lage ligging, vooral graslanden te vinden. Ter plaatse van de uitbreidingslocatie en omgeving is de historische relatie tussen landschap en grondgebruik echter nauwelijks meer herkenbaar. Verspreid over het hele gebied komt zowel akker- als grasland voor. Met de realisering van het Bedrijventerrein Eeneind zal het agrarisch grondgebruik grotendeels uit het gebied verdwijnen. Deelgebied 1 grenst rechtstreeks aan het bestaande bedrijventerrein Eeneind II.

Recreatie

Rond Nuenen liggen diverse toeristisch-recreatieve fietsroutes, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande verharde en onverharde wegen. In de groenzones binnen het plangebied zullen aansluitend daarop mogelijkheden worden geschapen voor extensief recreatief medegebruik (o.a. wandelen en fietsen).

3.4 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is een archiefonderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd.

3.4.1 Bodemopbouw en geohydrologische situatie

De regionale bodemopbouw is beschreven op basis van de Grondwaterkaart van Nederland (Eindhoven, kaartblad 51 oost, TNO Dienst Grondwaterverkenning, 1972) en is samengevat in tabel 2.1-3.1.

Tabel 2.1-3.1 Regionale bodemopbouw

Diepte (m+NAP)	Laag	Samenstelling
+19 – -3	Deklaag (Nuenengroep)	Leemarm tot zwak lemig fijn zand
-3 – -61	1 ^{ste} watervoerend pakket (Formatie van Sterksel, Veghel)	Uiterst tot middel grof zand
-61 – -115	Scheidende laag (Formatie van Kedichem)	Zwak lemig matig fijn tot grof zand
-115 – -170	2 ^{de} watervoerend pakket (Formatie van Tegelen, Belfeld)	Van uiterst grof tot middelgrof zand met afwisselend zand en kleilaagjes
-170 – -190	Scheidende laag (Reuver klei)	Afwisseling van een kleilaagjes
-190 – -250	3 ^{de} watervoerend pakket (Schinveld en Waubach zanden)	Matig tot uiterst grof zand
-250 –	Slecht doorlatende basis (Formatie van Breda, Oosterhout)	Lemig uiterst fijn zand

Op de hogere delen van het terrein is de globale stromingsrichting van het freatisch grondwater noordelijk. Nabij het beekdal van de Kleine Dommel wordt de stromingsrichting van het freatisch grondwater in belangrijke mate beïnvloed door de drainerende werking van de beek.

De stromingsrichting van het diepe grondwater wordt niet beïnvloed door de Kleine Dommel en is overwegend noordwestelijk gericht.

Lokale bodemopbouw

Uit de Bodemkaart van Nederland (StiBoKa, 1981) volgt dat de hoger gelegen delen van het plangebied worden gekenmerkt door de aanwezigheid van veldpodzolgronden bestaande uit leemarme tot zwak lemig, fijne zandgronden. In het lager gelegen zuidwestelijk deel van het plangebied zijn beekkeerdegronden aanwezig eveneens bestaande uit leemarme tot zwak lemig, fijne zandgronden. In dit deel van het terrein komt in de ondergrond bovendien een zavel- of kleidek voor met een dikte van 0,15 à 0,40 m.

Bodemkwaliteit

Om vast te stellen of in het plangebied bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is door Grontmij een archiefonderzoek uitgevoerd. Hiertoe zijn de dossiers met betrekking tot de Wet milieubeheer, BOOT en het Tankbestand onderzocht. Het archiefonderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

- Verkennend bodemonderzoek Collse Hoefdijk 33 – 37 (MDRE, 18-12-2000), anno 2000 een paardenfokkerij:
 - lichte verontreiniging van de bovengrond met cadmium, zink, PAK's en minerale olie, tevens licht verhoogde EOX;
 - in de ondergrond geen gehalten aan verontreinigende stoffen boven de streefwaarde (schoon);
 - lichte verontreiniging van het grondwater met cadmium, chroom, koper en zink (plaatselijk is in het grondwater een matige verontreiniging met cadmium aangetoond, mogelijk ten gevolge van een lage pH-waarde);
 - nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Ter plaatse van de Collse Hoefdijk 33 is een ondergrondse huisbrandolie (hbo) -tank aanwezig geweest. Deze hbo-tank is in 1995 gesaneerd. Niet bekend is of hiervan een saneringscertificaat bestaat.
- Ter plaatse van Collse Hoefdijk 34 is in november 2002 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waar ter plaatse van het woonhuis in de bovengrond een gehalte boven de streefwaarde aan kwik werd aangetroffen. In de ondergrond is een gehalte boven de streefwaarde aan minerale olie aangetroffen. Het grondwater ter plaatse van het woonhuis bevatte ten tijde een gehalte aan nikkel en zink boven de interventiewaarde, een gehalte aan lood boven de tussenwaarde en cadmium boven de streefwaarde. Ter plaatse van een aanwezige loods werd alleen in het grondwater zink boven de interventiewaarde en een gehalte aan cadmium en lood boven de streefwaarde aangetroffen.

In maart 2003 is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. Hierbij is het grondwater ter plaatse van het woonhuis en de loods herbemonsterd en geanalyseerd op de, in het verkennend bodemonderzoek, verhoogde parameters boven de tussen- en interventiewaarde. Ter plaatse van het woonhuis is een gehalte aan zink beneden de streefwaarde aangetroffen (verkennend bodemonderzoek: boven interventiewaarde), een gehalte aan nikkel boven de streefwaarde (verkennend bodemonderzoek: boven interventiewaarde) en een gehalte aan lood kleiner dan de detectiewaarde (verkennend bodemonderzoek: boven tussenwaarde).

Ter plaatse van de loods is een gehalte aan zink boven de streefwaarde aangetroffen (verkennend bodemonderzoek: boven interventiewaarde). In beide onderzoeken wordt geconcludeerd dat het gehalte aan zware metalen in het ondiepe grondwater in de tijd en ruimte zeer kan verschillen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

- Ter plaatse van de Collse Hoefdijk 37 is een ondergrondse hbo-tank aanwezig, welke buitengebruik is gesteld. Uit bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging is ontstaan ten gevolge van de ondergrondse opslag van hbo.
- Aan de westzijde van de Collse Hoefdijk is een watergang gelegen. Deze watergang is gebaggerd. Uit mondelinge informatie van de gemeente blijkt dat de baggerspecie niet was verontreinigd.
- Ter plaatse van het deelgebied 2 hebben geen (bijzondere) bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Voor zover bekend zijn hier geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

3.4.2 Milieuhygiënische kwaliteit

Voor het vaststellen of er in het plangebied bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is bij de gemeente Nuenen c.a. archiefonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de relevante dossiers onderzocht, te weten die met betrekking tot Wet milieubeheer, BOOT en Tankbestand. De resultaten van het archiefonderzoek zijn onderstaand per deelgebied beschreven. Tevens is, in aanvulling op het archiefonderzoek, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor deelgebied 2.

Resultaten archiefonderzoek

Deelgebied 1 (oppervlakte 8,5 ha)

In verband met een aankoop door de gemeente Nuenen c.a. is in 2000 ter plaatse van de Collse Hoefdijk 33 – 37 een verkennend bodemonderzoek verricht. Ten tijde van het bodemonderzoek was op deze locatie een paardenfokkerij gevestigd.

Uit het onderzoeksrapport (Verkennen bodemonderzoek Collse Hoefdijk 33 – 37, MDRE, 18-12-2000) blijkt, dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, zink, PAK's, minerale olie en de EOX licht is verhoogd;
- in de ondergrond geen gehalten aan verontreinigende stoffen zijn aangetoond boven de streefwaarde (schoon);
- het grondwater licht is verontreinigd met cadmium, chroom, koper en zink (plaatselijk is in het grondwater een matige verontreiniging met cadmium aangetoond, mogelijk ten gevolge van een lage pH-waarde). Een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Verder blijkt dat ter plaatse van de Collse Hoefdijk 33 een ondergrondse huisbrandolie (hbo) -tank aanwezig is geweest. Deze hbo-tank is in 1995 gesaneerd. Niet bekend is of hiervan een saneringscertificaat bestaat. Ter plaatse van de Collse Hoefdijk 37 is een ondergrondse hbo-tank aanwezig, welke buitengebruik is gesteld. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging is ontstaan ten gevolge van de ondergrondse opslag van hbo.

Deelgebied 2 (oppervlakte 36 ha)

Aan de westzijde van de Collse Hoefdijk is een watergang gelegen. Deze watergang is gebaggerd. Uit mondelinge informatie van de gemeente blijkt dat de baggerspecie niet was verontreinigd.

Uit het archiefonderzoek blijkt dat ter plaatse van deelgebied 2 geen (bijzondere) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor zover bekend zijn geen bodemonderzoeken in het deelgebied uitgevoerd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is.

Gezien de sterk wisselende gehalten aan metalen in het grondwater, de relatief lage gehalten aan zware metalen en minerale olie in de grond en de toekomstige bestemming van de locatie is er, ons inziens, geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als bedrijventerrein en natuurontwikkeling.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

3.4.3 Civieltechnische kwaliteit

De civieltechnische kwaliteit is beschreven op basis van de ontwatering en de draagkracht van de bodem.

Ontwatering

Voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied is de ontwateringsdiepte een belangrijke factor. Onder ontwateringsdiepte wordt verstaan: de afstand tussen het grondoppervlak en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen de ontwateringsmiddelen. Het regionale grondwatersysteem is globaal opgebouwd uit de hoger gelegen infiltratiegebieden van de Molenheide, Collsche heide en Refelingse heide, en de lager gelegen kwelgebieden in het beekdal van de Kleine Dommel. Het toekomstige bedrijventerrein ligt hoofdzakelijk in het infiltratiegebied. Alleen het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt binnen het beekdalsysteem dat gekenmerkt wordt door ondiepere grondwaterstanden. Dit beeld komt tot uiting in de globale diepteligging van het freatisch grondwater. In het grootste deel van het toekomstige bedrijventerrein kan het grondwaterregime namelijk worden gekarakteriseerd aan de hand van een grondwatertrap (Gt) V of VI (StiBoKa, 1981). In dergelijke gebieden vindt gedurende een groot deel van het jaar infiltratie van regenwater naar de bodem plaats. Het grondwaterregime in het zuidwestelijk deel van het plangebied kan worden gekarakteriseerd aan de hand van een Gt III. In dergelijke gebieden komen gedurende een groot deel van het jaar ondiepe grondwaterstanden voor en is vaak sprake van opkwellend grondwater.

Met grondwatertrap III tot VI is de ontwateringstoestand van het plangebied te categoriseren als vrij ondiep tot vrij diep.

Over het algemeen is een ontwateringsdiepte van 0,7 m voldoende om te voldoen aan de ontwateringseisen voor stedelijke functies. In tabel 4-1 3.2 is de grondwatertrap met bijhorende grondwaterstanden weergegeven. Aan de hand van de GHG is de benodigde ophoging aangegeven om aan deze ontwateringseis te voldoen.

Tabel 4.1 3.2 Grondwaterstanden plangebied Eeneind te Nuenen

Grondwatertrap	GLG ¹ (cm -mv)	GHG (cm -mv)	Geschatte ophoging ² (cm)
III	80 – 120	< 40 (10)	60
V	80 – 120	< 40 (10)	60
VI	140 – 180	60 – 80 (60)	10

Legenda:

¹ Gemiddelde Laagste Grondwaterstand

² Ophoging op basis van achter de GHG tussen haakjes vermelde referentiewaarde

Draagkracht

Voor bouwwerken en wegen is een voldoende draagkrachtige ondergrond noodzakelijk om 'op staal' te kunnen bouwen. Op basis van bestaande bodemgegevens uit uitgevoerde onderzoeken in de omgeving komen er plaatselijk klei- en/of leemlagen voor. Aan de hand van de dikte en samendrukbaarheid van deze bodemlagen dient bepaald te worden of de bodem voldoende draagkrachtig is. Een nader geotechnisch onderzoek door middel van het uitvoeren van sonderingen dient dit uit te wijzen.

3.5 Water

3.5.1 Huidige toestand

Het oppervlaktewatersysteem bestaat uit het Eindhovensch Kanaal, de Kleine Dommel en enkele afwateringssloten. Het Eindhovensch Kanaal ligt aan de zuidzijde van het plangebied. De Kleine Dommel ligt aan de westzijde van het plangebied en passeert het Eindhovensch Kanaal middels een sifon in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Deze beek speelt een belangrijke rol in de ontwatering en afwatering van het gebied. Een stelsel van sloten in het huidige landbouwgebied onttrekt het water aan de landbouwgronden en loost op de Kleine Dommel. Via de Kleine Dommel wordt het water het gebied uitgevoerd. In figuur 2.3 is een overzicht gegeven van het waterlopenstelsel.



Figuur 3.2 Overzicht oppervlaktewaterstelsel en situering rioolwatertransportleiding

Ten zuidwesten van het plangebied Eeneind-west ligt in het beekdal van de Kleine Dommel een rioolwatertransportleiding. De ligging van deze transportleiding is aangegeven in figuur 2.3. Zowel tijdens als na afloop van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient de bereikbaarheid van de transportleiding gewaarborgd te blijven.

3.5.2 Inundatie

Bij piekafvoeren in de Kleine Dommel kan inundatie van aan de beek grenzende gronden optreden. Om enig inzicht te verkrijgen in de waterstanden die optreden onder dergelijke omstandigheden en de resulterende omvang van de inundatie, is een eenvoudige analyse uitgevoerd van waterpeilen gemeten in de Kleine Dommel boven de Collse watermolen bij Nuenen. Uit het jaarverslag 2002 van waterschap De Dommel betreffende de gemeten waterstanden, volgt dat de maximaal waargenomen waterstand boven de watermolen 16,35 m+NAP bedraagt. Op basis van een meetreeks over een periode van circa 15 jaar is door het waterschap bepaald dat een dergelijke waterstand een overschrijdingsniveau van één keer per vijf jaar heeft. Omdat de locatie Eeneind-west circa 750 m bovenstrooms van de watermolen ligt, zal het waterpeil in de beek nabij het plangebied onder dergelijke omstandigheden naar verwachting hoger liggen dan 16,35 m+NAP. Op basis van ingemeten dwarsprofielen van watergang KD095, is vervolgens bepaald dat de hoogteligging van het maaiveld in de zuidwestelijke hoek circa 17,0 m+NAP bedraagt. Bij beekpeilen met een overschrijdingsniveau van circa één keer per vijf jaar bedraagt de drooglegging in de laagste delen van het plangebied dus minder dan 0,65 m (17,0 m+NAP minus 16,35 m+NAP).

Dit beeld wordt bevestigd door een analyse van luchtfoto's die gemaakt zijn tijdens een piekafvoersituatie in de beek in februari 2002. Uit de waargenomen omvang van de inundatie is bepaald dat het waterpeil in de beek nabij het plangebied rond de 16,35 m+NAP heeft gelegen. Uit een analyse van gemeten afvoeren is ten slotte bepaald dat deze afvoer een overschrijdingsniveau heeft van circa één keer per vijf jaar.

Uit deze analyse wordt geconcludeerd dat de waterstanden tijdens een afvoersituatie met een overschrijdingsniveau van minder dan één keer per vijf jaar inundatie van delen van het plangebied Eeneind-west kunnen veroorzaken.

3.5.3 Waterkwaliteit

Op basis van een inventarisatie van de macrofauna in de beek uit 1998, is vastgesteld dat de biologische waterkwaliteit van de Kleine Dommel voldoet aan de "basis-kwaliteit" volgens de GTD-systematiek. De biologische waterkwaliteit van het Eindhovensch Kanaal voldeed in 1998 aan de "hogere kwaliteit" volgens de Stowa-systematiek.

3.6 Ecologie

Karakteristiek voor het plangebied is de ligging van het beekdal van de Kleine Dommel die geleidelijk overgaat naar hogere gronden. In het beekdal zijn door intensief agrarisch gebruik de natuurwaarden teruggedrongen tot perceelsranden en slootkanten. Hier bevinden zich verspreid kwelindicatoren en of planten die matig voedselrijke omstandigheden indiceren.

In het meest laag gelegen deel van het beekdal liggen nog enkele restanten van broekbos, natte graslandpercelen met opgaande beplanting. Deze maken onderdeel uit van een veel groter en waardevol complex moeras, moerasbos en (hei)schrale graslanden. Met uitzondering van de Collsche Bossen zijn de natuurwaarden op de hogere gronden zeer gering. Het intensieve grondgebruik is hier de verklaring voor. Het Eindhovensch Kanaal herbergt eveneens waardevolle natuurwaarden. Het kanaal zelf is belangrijk gezien vanuit waterplanten, macrofauna en libellen terwijl de 'dijk' met opgaand bos en struweel belangrijk is voor onder andere bos- en struweelvogels, dagvlinders en zoogdieren (waaronder waarschijnlijk ook vleermuizen).

Het beekdal van de Kleine Dommel is vanwege haar ecologische potenties voor natte natuur aangewezen als reservaatgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarbij is aansluiting gezocht op de bestaande natuur- en bosgebieden zoals de Urkhovensche en Collsche Zeggen alsmede de Collsche Bossen. Het Eindhovensch Kanaal is aangewezen als ecologische verbindingszone en bestaand natuurgebied.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een globaal ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden en in het bijzonder naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het gebied. Binnen het plangebied dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten als Brede wespenorchis en Koningsvaren. Daarnaast zal sowieso rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van algemene amfibieën en zoogdieren.

~~Er is inmiddels een start gemaakt met een uitgebreidere studie naar de natuurwaarden met name met het oog op de benodigde ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet (Grontmij/Ecologica in voorbereiding).~~

Er is inmiddels een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied ter voorbereiding op de benodigde ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet ("Locatieonderzoek Nuenen Eeneind", (flora & fauna), doc.nr. 147734/R001, Grontmij Advies & Techniek, juli 2003).

Op basis van gegevensaanvraag en het oriënterend veldbezoek wordt in dit onderzoek geconcludeerd dat:

- *binnen het plangebied de algemene, doch beschermde Brede wespenorchis voorkomt;*
- *binnen het plangebied geen Rode Lijst soorten broeden; er bevinden zich geen vaste verblijfplaatsen van Roek, Blauwe reiger, roofvogels en uilen.*
- *binnen het plangebied zijn mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Deze zouden zich kunnen bevinden in holtes in bomen en of huizen,*
- *zeker Mol, Haas en Konijn voorkomen. Waarschijnlijk ook Bruine rat, Huisspitsmuis, Veldmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis en Aardmuis. Mogelijk verblijven of maken ook Hermelijn, Wezel, Bunzing, Ree en Vos gebruik van het plangebied,*
- *er zich binnen het plangebied geen beschermde amfibieën of reptielen bevinden;*
- *er geen overige beschermde soorten voorkomen.*

Voor de vleermuizen is onderzoek noodzakelijk in die gevallen waar door de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein bomen of gebouwen moeten wijken. Voorafgaand aan de verdere planuitwerking zal dit onderzoek dienen plaats te vinden, waarbij rekening dient te worden gehouden met de beperkte periode waarin dit onderzoek kan worden uitgevoerd (zomerperiode). De resultaten van het inventarisatieonderzoek kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke invulling van het bedrijventerrein op onderdelen.

Met de planontwikkeling gaat sowieso actueel leefgebied verloren voor de overige beschermde zoogdieren (zoals de diverse muizen, Konijn, Ree e.d.). Hierdoor is de beschermingsformule uit de Flora- en faunawet op de planontwikkeling van toepassing. Deze zoogdieren komen in Nederland algemeen voor in uiteenlopende biotopen. Het duurzaam voortbestaan van populaties van deze soorten zoogdieren komt door de planontwikkeling dan ook niet in gevaar.

Het bovenstaande impliceert dat een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor Brede wespenorchis en het verstoren en vernietigen van leefgebied van Mol, Haas en Konijn, Huisspitsmuis, Veldmuis, Bosmuis, Rosse woelmuis, Aardmuis, Hermelijn, Wezel, Bunzing, Ree en Vos dient te worden aangevraagd. Daarbij dienen de resultaten uit onderzoek naar vleermuizen, al dan niet in combinatie met een gewijzigde planopzet, te worden meegenomen. Bovendien dient te zijner tijd met de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

3.7 Archeologie

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied veldpodzolgronden, en beekerdgronden voorkomen. Deze bodems hebben zich ontwikkeld in afzettingen uit het Weichselien (Formatie van Twente). Tevens komen in het zuidelijk deel van het plangebied enkeerdgronden voor die zijn ontstaan door menselijke activiteiten. Een klein deel in het zuidoostelijk deel van het plangebied is afgegraven, waarschijnlijk ten behoeve van zandwinning.

Voor het plangebied betekent dit, dat eventueel aanwezige archeologische resten aan of vlak onder het maaiveld kunnen voorkomen. Daar waar een esdek aanwezig is, zal dit eventueel aanwezige archeologische waarden afdekken. In het deel van het plangebied dat is afgegraven, zullen eventueel aanwezige archeologische waarden zijn verstoord of vergraven. De verwachting is dat hier geen archeologische resten meer aanwezig zijn.

In het plangebied ligt één bekende vindplaats (ARCHIS waarnemingsnummer 33170) die melding maakt van een akkerpercelering / wallensysteem, die dateert uit de IJzertijd / Romeinse tijd. Deze waarneming ligt op de rand van het plangebied.

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied zijn verschillende vindplaatsen bekend, met name uit de IJzertijd (urnenveld) en de Romeinse tijd. Op een luchtfoto is een vage structuur te onderscheiden die wijst op een mogelijke huisplaats in het plangebied. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge waarde voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen uit met name de IJzertijd en de Romeinse tijd. Dit komt niet overeen met de lage waarde die het plangebied heeft op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Vervolgonderzoek

Op grond van de vastgestelde hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen is in het plangebied archeologisch onderzoek gedaan door middel van een oppervlaktekartering in combinatie met een booronderzoek voor de delen van het plangebied die zijn afgedekt (antropogene laag b.v. esdek) en waar sprake is van slechte vondstzichtbaarheid (b.v. grasland). Voor het afgegraven deel van het plangebied en de bebouwde terreindelen is geen veld onderzoek aanbevolen.

Uit dit onderzoek blijkt dat zich in het plangebied geen archeologische waarden bevinden. Dit is deels in overeenstemming met de conclusie van het bureauonderzoek, dat geen archeologische vindplaatsen had opgeleverd maar dat wel een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden had uitgesproken.

3.8 Verkeer

De Collse Hoefdijk is de belangrijkste ontsluitingsweg in het gebied en verbindt Nuenen, Eeneind en Geldrop. Mede als gevolg van de ontwikkeling van Gulbergen, de uitbreiding van de hoeveelheid bedrijventerrein en de autonome verkeersgroei zal deze weg in de toekomst drukker worden. In het licht van de vergroting van de capaciteit, verbetering van de doorstroming en verbetering van leefbaarheid / veiligheid worden ter plaatse van aansluitingen rotondes aangelegd. De toekomstige inrichting van de Collse Hoefdijk **zal in de toekomst** volledig worden ingericht **als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom** volgens het principe Duurzaam Veilig.

3.9 Kabels en leidingen

Het gebied Eeneind II-zuid wordt in noordzuidelijke richting, parallel aan de nieuwe Collse Hoefdijk, doorsneden door transportgasleidingen en een hoofdwaterleiding. Zones van 4 en 3 meter uit het hart van de transportgasleidingen respectievelijk de hoofdwaterleiding mogen niet worden bebouwd. Bij de uitwerking van de bestemming zal hiermee rekening worden gehouden. Tevens is in het gebied een rioolpersleiding gelegen in deelgebied 2 die middels een aanlegvergunningstelsel zal worden beschermd. Bebouwing ter hoogte van de rioolpersleiding is eveneens niet mogelijk.

3.10 Propaantank

Op het bestaande bedrijventerrein Eeneind II, grenzend aan deelgebied 1, ligt een bovengrondse propaantank. **Deze propaantank zal worden gesaneerd teneinde de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind mogelijk te maken.**

~~In het kader van het (ontwerp) Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid Milieubeheer dienen de gevolgen van de aanwezigheid van deze tank in beeld gebracht te worden en eventuele planologische consequenties in het bestemmingsplan worden verwerkt. Momenteel wordt onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke consequenties. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden verwerkt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.~~

3.11 Ontwikkelingen, visies en onderzoeken

3.11.1 Gulbergen

Het gebied Gulbergen wordt ontwikkeld tot een regionaal natuur- en landschapspark. Het landschap gaat de drager vormen voor de toekomstige inrichting van het gebied. Binnen het landschappelijk raamwerk wordt nader invulling gegeven aan de 'sportieve recreatie'. Om invulling te geven aan de doelstelling wordt voorgesteld om het patroon van grote bos- en heidecomplexen in de zone Papenvoorste Heide - Refelingse Heide - Collsche Heide te versterken.

Het zuidelijk deel van Gulbergen wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein Eeneind II. Om een representatieve entree van Gulbergen te bereiken is een opwaardering van de kwaliteit van het bedrijventerrein *en de toegangsweg* gewenst.

3.11.2 Leefbaarheidsonderzoek Eeneind

Door de ontwikkeling van Gulbergen kan mogelijk een toename van de verkeersproductie in de omgeving van Gulbergen worden verwacht. In het leefbaarheidsonderzoek Eeneind is bekeken wat de 'leefbaarheidsgevolgen' zijn van deze ontwikkeling en zijn twee ontsluitingsvarianten voor Gulbergen vergeleken. Eén variant gaat uit van de ontsluiting van het noordelijk deel van Gulbergen vanaf de Collse Hoefdijk, de andere gaat uit van een directe ontsluiting vanaf de A270 ter hoogte van de Beekstraat. Uitgaande van de minste gevolgen voor de leefbaarheid van Eeneind is de tweede variant te verkiezen boven de eerste. In deze studie is tevens onderzoek gedaan naar het verkeer op de Collse Hoefdijk. Als gevolg van de toenemende drukte op deze weg is geadviseerd de verschillende aansluitingen op deze weg vorm te geven als tweestrooksrotondes.

3.11.3 Verkeersstudie Geldropsedijk – Collse Hoefdijk

In 2001 is een onderzoek verschenen waarin de herprofilering en verbetering van de aansluitingen op de Collse Hoefdijk centraal staan. Een veilige en goede doorstroming, rekening houdend met allerlei nieuwe ontwikkelingen, staan hierin centraal. In deze studie is voorgesteld om binnen het studiegebied drie rotondes te realiseren:

- a. ten noorden van het spoor nabij de aansluiting van de Geldropsedijk, die mede dient als ontsluiting van het noordelijk deel van Gulbergen;
- b. ten zuiden van het spoor (idealiter) ter hoogte van de Collseweg, die Eeneind II ontsluit of via een nieuwe doorsteek richting de Tienden dan wel via een parallelweg naar de bestaande entree (De Huufkes);
- c. nabij de huidige Gulberg en De Wetering of, meer zuidelijk, nabij de toekomstige entree van Eeneind II-zuid.

3.11.4 Revitalisering Eeneind

In 1998 is een studie uitgevoerd naar de revitaliseringsmogelijkheden van het bestaande bedrijventerrein Eeneind. Enkele belangrijke aanbevelingen hieruit zijn:

- relatie tussen Eeneind I en II ter weerszijden van de Collse Hoefdijk versterken door een nieuwe gecombineerde entree ter plaatse van de Collseweg met een doorsteek naar de Tienden (zie hiervoor onder b);
- verbetering uitstraling bedrijven aan de Collse Hoefdijk;
- aanpassen groenvoorzieningen op het bedrijventerrein;
- herprofilering van bestaande wegen;
- collectieve voorzieningen, zoals beveiliging (inmiddels gerealiseerd).

Inmiddels is de revitalisering van een gedeelte van Eeneind II reeds voltooid (pilotproject De Tienden). Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het opstellen van de plannen voor de revitalisering van de overige gedeeltes van Eeneind en ~~worden~~ *zijn met succes* verschillende subsidies aangevraagd. Naar verwachting zal in het najaar *van 2004* worden gestart met de uitvoering van de revitaliseringswerkzaamheden.

4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Het voortraject

In het kader van de planvorming voor het bedrijventerrein Eeneind zijn reeds verschillende documenten vervaardigd. Deze documenten fungeren als basis voor het onderhavige bestemmingsplan. In de bijlagen treft u de betreffende rapportages aan.

In dit bestemmingsplan worden de hoofdlijnen van deze rapporten aan de orde gesteld. Voor een gedetailleerde beschrijving van diverse aspecten daaruit wordt verwezen naar de betreffende rapporten (*zie ook § 1.2 van deze toelichting*).

4.2 Gewenste omvang van de uitbreiding bedrijventerrein

Hoewel de gemeente Nuenen in het verleden c.a. als onderdeel van de stadsregio Eindhoven-Helmond een groeiklasse 5-status had, wordt in *Nuenen, 'groene woongemeente'* uitgegaan van een groeiklasse 3-status. Conform het overgangsbeleid van het Streekplan 2002 wordt hiervan nog steeds uitgegaan. Gelet op aard en omvang van Nuenen past een dergelijke status bij deze gemeente en deze komt dan ook overeen met de oorspronkelijke 'eigen status'. ~~Ook in de toekomst wil de gemeente Nuenen c.a. in principe blijven voorzien in de opvang van tenminste lokale bedrijvigheid. Hierbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat bedrijven <5000 m² binnen de gemeentegrenzen moeten kunnen worden geaccommodeerd.~~

In het nieuwe Streekplan 2002 is de Nuenense taakstelling in regionaal perspectief gezien en ~~zullen worden~~ de **concrete** uitkomsten hiervan **worden** vastgelegd in het uitwerkingsplan voor de Stedelijke regio Eindhoven-Helmond, **het Regionaal Structuurplan (RSP)**. Sterker dan voorheen zullen de ruimtelijke karakteristieken en structuren de (on)mogelijkheden voor de stedelijke uitbreidingen (*o.a. w.o. bedrijventerreinen*) bepalen. De ruimtelijke mogelijkheden zijn bepalend voor kwaliteit en kwantiteit. Daarnaast kan worden gesteld dat ook het karakter van het bedrijventerrein mede afhankelijk is van de ruimtelijke context (hoeveel bedrijventerrein kan er worden ontwikkeld; hoe zijn de regionale ontsluitingsmogelijkheden). ~~Primair uitgangspunt is een lokaal bedrijventerrein. In totaal wordt bij de uitbreiding 8,5 ha voor lokale bedrijvigheid op deelgebied 1 gereserveerd. Daarnaast heeft het bedrijventerrein ook een bovenlokale functie. In het deelgebied 2 wordt 36 ha gereserveerd.~~

Vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe RSP creëert de gemeente Nuenen c.a. met onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid voor de opvang van de lokale behoefte en regionale behoefte uit de stadsregio. In de voorgenomen ontwikkeling is deelgebied 1 (het gebied ten oosten van de Collse Hoefdijk) met een grootte van 8,5 ha in beginsel gereserveerd voor de opvang van de lokale behoefte. Echter, de opvang van de regionale behoefte uit de stadsregio wordt hierbij niet uitgesloten.

Deelgebied 2 (het gebied ten westen van de Collse Hoefdijk met een omvang van 36 ha) zal door de gemeente Nuenen c.a. beschikbaar worden gesteld voor de noodzakelijke opvang van de regionale behoefte uit de stadsregio. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze regionale behoefte moet passen binnen de schaal en maat van de gemeente Nuenen c.a..

4.3 Behoeftonderzoek

Lokale behoefte

Ter onderbouwing van het Gemeentelijk Structuurplan is onderzoek gedaan naar de behoefte aan lokale bedrijventerreinen binnen de gemeente. Mede aan de hand van een enquête onder Nuenense bedrijven is de verplaatsingsbehoefte en daarmee de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen bepaald. Uit deze enquête uit 1998 blijkt dat er bruto circa 28,5 ha bedrijfsgrond gewenst is. De behoefte is mede zo groot omdat reeds in de daaraan voorafgaande jaren nauwelijks tot geen bedrijfsgrond kon worden uitgegeven. Bij deze behoefte kunnen de volgende kanttekeningen worden geplaatst:

- een enquête resulteert meestal in een hogere vraag ten opzichte van extrapolatie van historische uitgiftecijfers (bedrijven overvragen);
- een aantal bedrijven vraagt kavels groter dan 5.000 m²; deze horen niet op een plaatselijk terrein voor lokale bedrijven thuis, maar ~~op een groot-schalig, regionaal bedrijventerrein~~ **kunnen in het kader van de opvang van de regionale behoefte wel worden gehuisvest, met inachtneming van de Nuenense waarden en karakteristieken**;
- door intensief ruimtegebruik en herinvulling van achter te laten terreinen zal in de praktijk de behoefte lager uitvallen;
- tegenover deze punten staat, dat de enquête geen getrouw beeld geeft van de volledige vraag, aangezien niet alle ondernemingen hebben gereageerd en bijzondere groepen zoals starters niet zijn betrokken.

Uitgaande van deze kanttekeningen is in 1998 in het kader van het Structuurplan reeds een 'gezuiverde' behoefte bepaald. Deze komt uit op 10 à 11 ha netto voor de periode tot 2002. Uitgaande van een (historische) uitgifte van circa 2 ha per jaar is de behoefte tot 2005 in totaal 16 à 17 ha netto. In de periode daarna wordt nu uitgegaan van teruglopende vraag van circa 1,5 ha per jaar. Op basis van deze cijfers zal ~~is~~ voor een periode van 10 jaar circa 23 ha netto-bedrijventerrein zijn gewenst, oftewel circa 29 ha bruto-bedrijventerrein. ~~De totale gereserveerde ruimte bedraagt ca 40 ha. Er blijft dus nog minstens 11 ha over die benut kan worden voor de opvang van bovenlokale regionale bedrijvigheid.~~

Regionale behoefte

Naast de bovengeschetste lokale behoefte is binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond ook sprake van een grote vraag naar opvangmogelijkheden voor de regionale behoefte binnen de stadsregio. In het kader van het in voorbereiding zijnde nieuwe Regionaal Structuurplan wordt deze behoefte in kaart gebracht en wordt aangegeven op welke wijze aan deze behoefte kan worden beantwoord. De gemeente Nuenen wil de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind beschikbaar stellen voor de noodzakelijke opvang van de regionale behoefte. Bij de uitwerking van deelgebied 2 zal het dan vastgestelde nieuwe RSP in acht worden genomen. Op dat moment kan ook worden vastgesteld welke kavelgroottes moeten worden gerealiseerd ten behoeve van de regionale opvangfunctie.

4.4 Bedrijventerreinbeleid

De gemeente wil, onder meer via het uitgiftebeleid, de volgende doelstellingen realiseren:

- accommoderen van ~~de (boven)~~ lokale **en regionale behoefte aan bedrijvigheid in goede onderlinge afstemming**;
- achter te laten bedrijfskavels inzetten ter bevordering van doorstroming, waardoor elders een kwaliteitsverbetering mogelijk **is**;
- voorrang bij de gronduitgifte aan bedrijven die aan doorstroming **en herontwikkeling van de vertreklocatie** medewerking verlenen, met name voor van saneringslocaties afkomstige bedrijven;
- ontwikkelingen van een duurzaam bedrijventerrein met aandacht voor intensief ruimtegebruik **en milieu**, bij **de** uitgifte zal de gemeente hieraan nadrukkelijk aandacht besteden;
- goede ruimtelijke inpassing in het omliggend landschap en rekening houden met natuurwaarden: ontwikkeling van natuur en landschap (financieel) koppelen aan **de** ontwikkeling **van het** bedrijventerrein (Groenfondsen);
- via **het** beeldkwaliteitsplan **de** kwaliteit van bouw en inrichting waarborgen.

4.5 Uitgiftebeleid

Om de bovengenoemde beleidsuitgangspunten waar te maken is in de gemeentelijke Nota Sociaal Economisch Beleid (1998) een stappenplan opgesteld dat als leidraad voor het gemeentelijke grondbeleid fungeert:

- I. *uitgangspunt*: zuinig ruimtegebruik
actie: screenen terreinbehoefte van potentiële bedrijven voor de gronduitgifte plaatsvindt.
- II. *uitgangspunt*: uitgifte **voor de lokale dan wel regionale behoefte aan lokale bedrijvigheid**
actie: hanteren van criteria voor het predikaat bedrijvigheid;
- III. *uitgangspunt*: invoeren van voorrangssysteem bij uitgifte
actie: criteria vaststellen op basis van doelstellingen zoals;
 - ruimte voor saneringskandidaten
 - startende bedrijven
 - bedrijven met werkervaringsplaatsen

Voor een nadere toelichting zie Nota Sociaal Economisch Beleid (1998).

Om te bepalen welke bedrijven in aanmerking komen voor een kavel op het nieuwe bedrijventerrein zal de gemeente Nuenen een set uitgiftecriteria opstellen. Zo kunnen bijvoorbeeld bedrijven uit bepaalde bedrijfstakken, of bedrijven die meewerken aan een herinvulling van de vrijkomende vertreklocatie (matchmaking) een voorrang krijgen. Maar ook de herkomst van bedrijven (lokaal én uit de regio) en de wijze waarop de bedrijven met milieu (duurzaam bouwen, energie en afval) en zuinig ruimtegebruik omgaan zullen hierbij aan de orde worden gesteld.

Daarnaast zal de gemeente Nuenen de uitgifteprocedure onder de loep nemen en waar mogelijk en wenselijk aanpassen. Hierbij zal ook worden gekeken naar de algemene (juridische) verkoopvoorwaarden. Dit om de uitgifte zo transparant en zorgvuldig mogelijk te laten verlopen en de gestelde criteria op elk moment van de gronduitgifte (vanaf het moment dat een geïnteresseerde ondernemer zich bij de gemeente meldt tot aan het notarieel transport) te kunnen toetsen. Op deze manier kan de gemeente zowel intern als extern verantwoordelijk dat zo zorgvuldig mogelijk met de beschikbare ruimte wordt omgegaan.

4.6 Ruimtelijke uitgangspunten

4.6.1 Deelgebied 1

Op basis van een Quick-scan heeft de gemeente de locatie bepaald voor het bedrijventerrein Eeneind II-zuid (huidige deelgebied 1). Het terrein is circa 8,5 ha groot en is voornamelijk bedoeld om te voldoen aan de huidige vraag naar bedrijventerrein. Het deelgebied gaat de zuidelijke begrenzing vormen van het bedrijventerrein Eeneind II (oostelijk van de Collse Hoefdijk) en is daarmee tevens de zuidelijke grens van het stedelijk gebied. Daarnaast vormt deze afronding van het bedrijventerrein aan de oostkant een grens met het te ontwikkelen "Landgoed Gulbergen". Binnen Gulbergen is in de nabijheid van het bedrijventerrein de Groene Hoofdstructuur gelegen. Het is derhalve van belang een zodanige inrichting en afronding te realiseren dat er voldoende kansen zijn voor de voor de ontwikkeling en het behoud van de waarden in het aanliggende groengebied. Voorts wordt bij de inpassing rekening gehouden met de gebruiksfunctie van de bestaande woningen en van het "Landgoed Gulbergen".

4.6.2 Deelgebied 2

Dit deelgebied betreft een reservering voor de toekomst westelijk van de Collse Hoefdijk. Met deze uitbreiding wordt de Collse Hoefdijk de 'centrale' as van het bedrijventerrein Eeneind. Voor de hieraan grenzende bebouwing is een goede (beeld)kwaliteit van groot belang. Aan beide zijden zal een aantrekkelijk front moeten ontstaan met representatieve gevels en terreininrichting (geen "achterkanten"). De Helmondweg, de spoorlijn Eindhoven – Venlo en het Eindhovens Kanaal delen de Collse Hoefdijk op. De verstedelijking is geconcentreerd in de middelste zone tussen spoorlijn en kanaal. Het kanaal wordt ingericht als natte ecologische verbindingszone. Deze brede zone vormt een buffer tussen het bedrijventerrein Eeneind en het Geldropse bedrijventerrein De Spaarpot ten zuiden van het kanaal. In het beekdal van de Kleine Dommel ten westen van Eeneind en de bosgordel ten oosten van Eeneind zijn respectievelijk natte en droge natuurontwikkeling richtinggevend. Nieuwe verstedelijking dient hierop te worden afgestemd.

4.7 Natuurontwikkeling

Ten zuiden en ~~oosten~~ *westen* van het bedrijventerrein wordt een gebied ontwikkeld tot natuurterrein. Hierin zijn globaal een drietal deelgebieden te onderscheiden:

- het bedrijventerrein;
- beekdal van de Kleine Dommel;
- zone rond Eindhovens Kanaal.

Op het *bedrijventerrein* vindt versterking van de natuur en landschapskwaliteit plaats door het ontwikkelen van robuuste groenstructuren en waterretentie. De bestaande zandweg met bomenrij blijft gehandhaafd en wordt onderdeel van een brede groenzone waarin tevens waterretentie en infiltratie zal plaatsvinden. Daarnaast is voorzien in een tweede, brede groenzone met enkel infiltratiedoeleinden. Aan de rand van het bedrijventerrein aan de zijde van het beekdal wordt eveneens ruimte gereserveerd voor groenontwikkeling en het realiseren van waterdoelen.

Het deel grenzend aan de Collsche Bossen is relatief laag gelegen. Het is onderdeel van de globaal begrensde Groene Hoofdstructuur. Het is geen onderdeel van de EHS. *De gemeente dient het provinciale beleid zoals opgenomen in het streekplan door te vertalen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor wat betreft de Groene Hoofdstructuur betekent dat o.a. dat de globale begrenzing concreet moet worden gemaakt op basis van abiotische, landschappelijke alsmede natuurwaarden. Ten zuiden van de Collse Bossen is de globale grens van de GHS dwars door enkele percelen getrokken. Op deze grens bevindt zich de overgang van hoog naar laag, oftewel van hogere gronden naar beekdal. De aanduiding 'GHS-landbouw' en 'Natuurontwikkelingsgebied' is gebaseerd op de bijzondere abiotische omstandigheden (laaggelegen beekdalgronden). Uit onderzoek dat in het kader van de Flora- en faunawet is uitgevoerd, blijkt dat in de laaggelegen gronden verspreid kwelindicatoren voorkomen. Om te komen tot een logische begrenzing van de GHS zou het gehele perceel daar onder gebracht kunnen worden.* Het voorstel is om ter plaatse het toekomstige bedrijventerrein te combineren met natuurontwikkeling (*realisatie van de GHS*). Hiervoor wordt een 'venachtige' situatie gecreëerd, waarbij opnieuw een koppeling plaatsvindt met waterretentie. Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein ligt van nature hoger en kent een grotere doorlatendheid en diepere grondwaterstanden. Hier wordt de groenvoorziening gecombineerd ~~worden~~ met een infiltratiezone (geen permanent water).

De globale begrenzing van de GHS is zodanig geïnterpreteerd dat 'bedrijvigheid in het groen' (vnl. buiten de globale GHS) wordt gecombineerd met 'natuurontwikkeling en waterretentie' binnen de laaggelegen gronden. Op deze wijze wordt de 'stap' van concreet begrenzen via een integraal ontwerp uitgewerkt. De invulling via 'natuurherstel en waterretentie' sluit vervolgens direct aan op de reeds begrensde gronden in het kader van de EHS (reservaatstatus) welke in het streekplan zijn opgenomen als natuurparel. Hierdoor wordt een duurzame afronding van het bedrijventerrein verkregen en wordt invulling gegeven aan de GHS. Deze gecombineerde ontwikkeling van bedrijventerrein en GHS sluit aan op de visie van de gemeente Nuenen c.a. om de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind te koppelen aan natuurontwikkeling in de EHS en GHS. In de exploitatie van het bedrijventerrein, aangevuld met bijdragen van derden in de vorm van subsidies, is deze rood-voor-groen constructie meegenomen. Daarnaast zal in overleg met betrokken partijen als Dienst Landelijk Gebied (DLG) en Staatsbosbeheer (SBB) worden gezien in welke mate en vorm samenwerking kan plaatsvinden om de benodigde gronden met de bestemming N(s) (Natuurontwikkelingsdoeleinden, Struweel/rietmoeras en ruigte/vochtig schraalland) te verwerven en de aanleg van natuur te realiseren.

Het bedrijventerrein wordt begrensd door een natuurvriendelijk ingerichte waterloop. Het idee is om het te ontwikkelen als een smal, langzaam stromend waterloopje die buiten het plangebied als een licht slingerend beekje uitmondt in de Kleine Dommel. Deze waterloop wordt gevoed door regenwater, grondwater en krijgt tevens voeding door wegzijgend water vanuit het Eindhovens Kanaal.

Door een extensief beheer en specifieke inrichtingsmaatregelen kan deze gehele groenstructuur op het bedrijventerrein interessant worden voor vooral kleine zoogdieren, dagvlinders, sprinkhanen, libellen en amfibieën.

Het beekdal van de Kleine Dommel is onderdeel van de EHS. Het is de bedoeling om dit deel van het plangebied gelijktijdig te ontwikkelen met het bedrijventerrein. Het beekdal zal worden ontwikkeld tot een nat natuurgebied vergelijkbaar met het bestaande natuurgebied van de Urkhovensche en Collsche Zeggen.

Dit betekent ~~dat er~~ een complex van moerasbos, moeras, nat schraalland met lokaal natte ruigte en struweel. Tevens zijn er mogelijkheden voor het ontwikkelen van enkele natte laagten of poelen. Het gebied staat onder invloed van (lokale en regionale) kwel en kent bijzonder bodemtypen; ~~dit zal verder moeten worden uitgezocht~~ **nader onderzoek is noodzakelijk** voor het ~~kunnen maken van~~ **om** een goed onderbouwd, ecologisch inrichtingsplan **op te kunnen stellen**. Gelet op de bestaande natuurkwaliteit van de Urkhovensche en Collsche Zeggen zal het toekomstige gebied van groot belang worden voor grondwaterafhankelijke vegetaties, zoogdieren, vogels, sprinkhanen, dagvlinders en amfibieën.

De zone langs het Eindhovensch Kanaal wordt ingezet ter versterking van de natuurkwaliteit van het kanaal. Daarnaast vervult deze zone een ecologische verbindingsfunctie, waarbij onder andere een relatie bestaat tussen de Collsche Heide en de Urkhovensche en Collsche Zeggen, gelegen ten oosten respectievelijk ten westen van het bedrijventerrein. Het gebied wordt ontwikkeld als een bos- en heidegebied met grazige vegetaties en enkele poelen. De bosstrook is tevens bedoeld om de achterkanten van de bedrijven in te passen. Om dit natuurdoel te kunnen realiseren zal de rijke toplaag worden verwijderd.

Het beheer van de groenstructuren op het bedrijventerrein zal worden geregeld via het **toekomstig** parkmanagement. Dit zal ~~verder~~ **in de verdere planvorming nader** worden uitgewerkt. Het beekdal van de Dommel is onderdeel van de EHS. Staatsbosbeheer (**SBB**) is eindverantwoordelijke voor inrichting en beheer. Zij heeft reeds het natuurgebied ten westen van de Kleine Dommel in beheer. Voor een optimale natuurontwikkeling wordt voorgesteld om een combinatie van maai- en begrazingsbeheer toe te passen. Wellicht is ook het beheer van de zone langs het Eindhovensch Kanaal over te dragen aan SBB om een integraal beheer mogelijk te maken. Overleg over ~~het~~ de uiteindelijke inrichting en het beheer dient ~~plaats~~ met **de** betrokken instantie plaats te vinden.

4.8 Duurzaamheid

De onderliggende stedenbouwkundige visie is gebaseerd op een duurzame, gebiedsgerichte ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit komt onder meer tot uiting in respect voor het onder- en omliggende landschap, een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van kwaliteiten, versterking van het ecologische systeem, primaat voor het fietsverkeer en de vormgeving van een duurzaam watersysteem. Deze uitgangspunten hebben met name betrekking op het schaalniveau van het bedrijventerrein zelf (en de directe omgeving).

In de nadere uitwerking dient hieraan een vervolg worden gegeven door op bedrijfskavelniveau de mogelijkheden voor duurzame ontwikkeling en beheer te optimaliseren. Hierbij kan worden gedacht aan:

- inrichting van de kavels en vormgeving bebouwing: een inrichting waarbij de mogelijkheden voor flexibel, compact en duurzaam bouwen worden geoptimaliseerd. Waar mogelijk wordt daarbij aangesloten op het convenant Duurzaam Bouwen van de regio Eindhoven;
- optimaliseren van economische netwerken (kringlopen en productieketens) door een adequate segmentering;

- benutten van ecologische netwerken: hergebruik van reststoffen, energie en water. Met name voor het hergebruik van regenwater (op kavelniveau) zijn goede kansen aanwezig. Uit overleg met de lokale waterleverancier lijkt de aanleg van een tweede waterleiding *op het terrein* met water van lagere kwaliteit, gezien het type bedrijvigheid (weinig grote waterverbruikers c.q. procesindustrie), weinig zinvol;
- optimalisatie van langzaam verkeersvoorzieningen op inrichtingsniveau (woon-werkverkeer) en stimuleren van collectief vervoersmanagement.
- aandacht schenken en voorwaarden scheppen voor duurzame, sociaal veilige en innovatieve exploitatie en beheer van het bedrijventerrein.

Samenvattend

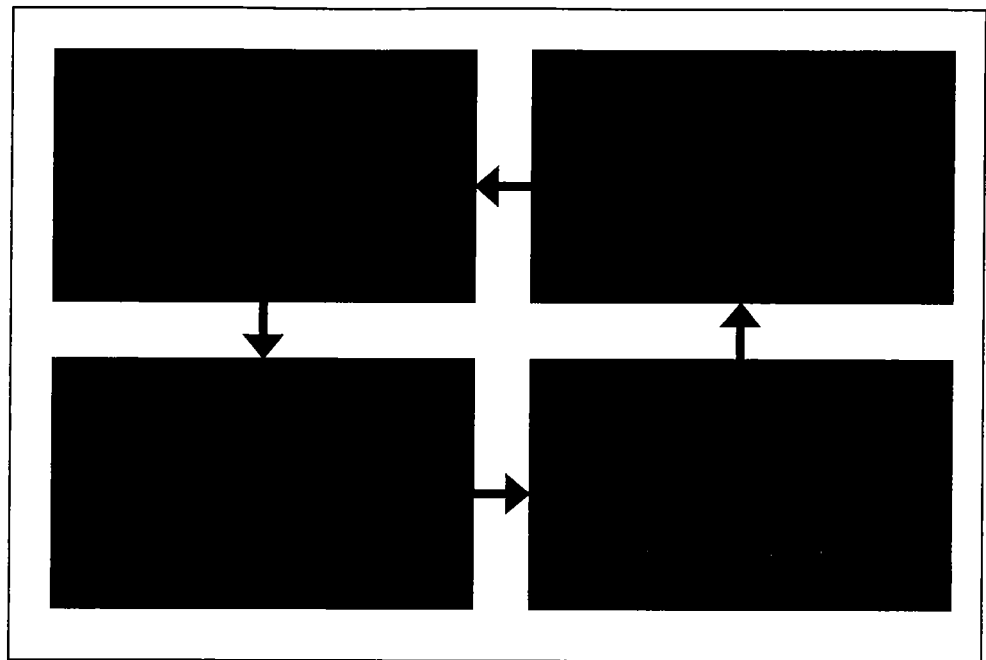
Het is de bedoeling bedrijventerrein Eeneind te ontwikkelen, in te richten en te beheren als een duurzaam bedrijventerrein. Er bestaat echter geen algemene meetlat wanneer wel of niet sprake is van een duurzaam bedrijventerrein. Het blijft maatwerk, afhankelijk van de gebiedskarakteristieken en de bedrijven die zich op het terrein vestigen.

In onderhavig plan wordt op diverse plaatsen vorm gegeven aan de totstandkoming van een duurzaam bedrijventerrein. Het gaat daarbij om de voorgestelde groenstructuur op het bedrijventerrein (§ 5.3 en 5.4), het toepassen van een duurzaam watersysteem (§ 5.5), het vormgeven van de ontsluitingsstructuur volgens de principes van duurzaam veilig (§ 5.6) en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij laatstgenoemd aspect gaat het bijvoorbeeld om de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw en zal, in overleg met de bedrijven, de mogelijkheden voor gecombineerde huisvesting in de vorm van het "twee-onder-één-kap principe" of "bedrijfshoven" worden onderzocht. Dit zal plaatsvinden gedurende de uitgifteprocedure. ***Een bedrijfsverzamelgebouw biedt voor kleinschalige bedrijven, die niet rechtstreeks aan consumenten leveren dan wel zonder publieksaantrekkende functie en niet passen binnen het bestaande stedelijk gebied en te klein zijn voor zelfstandige huisvesting, de mogelijkheid om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, onder andere door gezamenlijke opslagruimte, gezamenlijk parkeren, het opheffen van ongebruikte ruimte tussen de gebouwen (schakelen, maar dan wel met collectieve brandwerende voorzieningen, zoals sprinklerinstallaties).***

Om de uitgifteprocedure zo zorgvuldig en transparant mogelijk te laten verlopen, wordt overwogen speciaal voor Eeneind een gronduitgifteprotocol op te stellen. Bij een dergelijk gronduitgifteprotocol kunnen ook de mogelijkheden voor duurzame energieconcepten en duurzaam bouwen worden meegenomen en worden verankerd in de bouw- en milieuvergunning.

4.9 Parkmanagement

In de vorige paragraaf is een aantal duurzaamheidsmaatregelen beschreven die het ambitieniveau weergeven dat de gemeente met het nieuwe bedrijventerrein voor ogen heeft. Er wordt nog gezocht naar mogelijkheden om het bedrijventerrein in regionaal verband te realiseren. Om de genoemde kwaliteiten ook in de toekomst te kunnen waarborgen, en daarmee de zogenaamde levenscyclus van een bedrijventerrein te completeren, wordt parkmanagement ingevoerd op Eeneind. Het is de bedoeling deze parkmanagementorganisatie niet alleen voor ~~de~~ ***het*** nieuwe bedrijventerreinen op te richten, maar ook voor het bestaande bedrijventerrein (Eeneind I en Eeneind II). Mogelijk kan ook het nabij gelegen bedrijventerrein De Spaarpot in Geldrop deel uitmaken van de parkmanagementorganisatie.



Figuur 4.1 Levenscyclus bedrijventerreinen

Op de bestaande bedrijventerreinen is reeds een eerste aanzet gemaakt om te komen tot een parkmanagementorganisatie. In 1998 is een zogenaamd vitaliseringstraject ingezet, gericht op het verbeteren van de samenwerking tussen de ondernemers. Dit heeft medio 2000 geresulteerd in oprichting van de Stichting TEN (Terreinvereniging Eeneind Nuenen). Deze stichting heeft inmiddels een gezamenlijk energiecontract afgesloten en is momenteel bezig met het afsluiten van raamcontracten voor de collectieve inkoop van telecomvoorzieningen en gas. Daarnaast wordt door de ondernemers op Eeneind reeds samengewerkt in de vorm van collectieve bedrijventerreinbeveiliging en bedrijfsbewegwijzering. Momenteel oriënteert de Stichting TEN zich op de mogelijkheden om door te groeien naar een parkmanagementorganisatie.



Figuur 4.2 Menukaart parkmanagement

Het ligt dus in de bedoeling om één parkmanagementorganisatie voor zowel het nieuwe als de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Nuenen op te richten. Voor het nieuwe bedrijventerrein zullen de mogelijkheden voor parkmanagement nader worden onderzocht. Het gaat daarbij om de onderdelen van parkmanagement die worden aangeboden (basispakket en optioneel pakket), de organisatie van het parkmanagement (juridische vorm, zeggenschap, financiën en verantwoordelijkheden) en de verankering van het parkmanagement (gronduitgifte). In dit kader zal ook worden onderzocht op welke wijze de koppeling tussen het nieuwe terrein en de bestaande bedrijventerreinen kan plaatsvinden.

5 Algemene beschrijving van het plan

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle (inrichtings)aspecten van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein en de natuurontwikkeling nader belicht. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat deelgebied 1 een directe bestemming krijgt. Deelgebied 2 van het bedrijventerrein daarentegen wordt opgenomen als een nader uit te werken bedrijfsdoeleinden bestemming. Dit betekent dat de in dit hoofdstuk gebruikte tekeningen en toelichting op het plan een impressie van een mogelijke inrichting weergeven voor zover het deelgebied 2 betreft. De inrichting van deelgebied 1 wordt, voor zover relevant, rechtstreeks vertaald in de voorschriften. De inrichting van bedrijventerrein deelgebied 2 kan aan de hand van de in dit hoofdstuk gekozen opzet nader worden ingevuld.

5.2 Ambities en ruimtelijk concept

Naar een integrale gebiedsontwikkeling

De ontwikkeling van deelgebied 1 sluit aan op de ruimtelijke structuren van het bestaande bedrijventerrein. Bij de indeling van de locatie zijn bestaande structuren bepalend geweest.

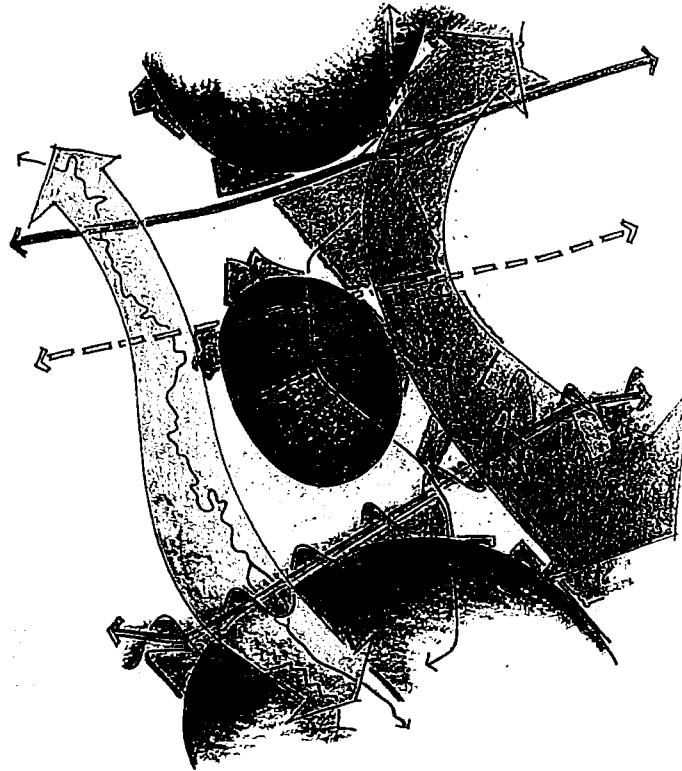
De ontwikkeling van deelgebied 2 ten westen van de Collse Hoefdijk heeft een flinke impact op de landschappelijk openheid in het gebied. Deze ontwikkeling vraagt derhalve om een zeer zorgvuldige ruimtelijk-landschappelijke inpassing. Het streven is gericht op een integrale gebiedsontwikkeling in het gebied tussen de Kleine Dommel en de Collse Hoefdijk. In dit gebied kan een aantrekkelijke werklandschap ontstaan met ruimte voor bedrijven, natuur, landschap en recreatie. De ontwikkeling van bedrijvigheid is de belangrijkste economische (en financiële) drager van het gebied. Daarnaast dienen aanvullende (subsidie)bronnen onderhavige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind wordt uitgegaan van een duurzame, ruimtelijke ontwikkeling van de locatie en de directe omgeving. De uitbreiding van Eeneind dient te leiden tot een versterking van de economische en ecologische structuur in het gebied. Hierbij gelden de volgende twee hoofduitgangspunten:

1. *Ruimtelijk-landschappelijke inpassing*
Een gebiedsgerichte aanpak waarbij wordt gezocht naar een duurzame inbedding van het bedrijventerrein Eeneind in het onder- en omliggende landschap.
2. *Duurzaamheid op het bedrijventerrein*
Een integraal ontwerp waarin aandacht is voor onder meer een duurzaam watersysteem, efficiënt ruimtegebruik en sociale veiligheid.

De ruimtelijke ordeningsprincipes voor het plangebied (*zie figuur 5.1*), zoals deze eerder beschreven zijn, bieden tezamen inzicht in de wijze van verstedelijking in Nuenen en omgeving en leggen de belangrijkste ruimtelijke structuren vast.

Door deze principes ook in het ontwerp voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind als uitgangspunt te hanteren, kunnen de bestaande structuren en kwaliteiten worden uitgebouwd en zo mogelijk versterkt. Tezamen vormen zij de basis voor het ruimtelijk concept voor de uitbreiding.



Figuur 5.1 Ordeningsprincipes

5.3 Stedenbouwkundig plan

Het bedrijventerrein aan de westzijde van de Collse Hoefdijk is heel anders opgezet dan het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Collse Hoefdijk.

Het deel aan ~~deze zijde~~ **de oostzijde van de Collse Hoefdijk** is heel compact en naar binnen gekeerd, waarbij de achterkanten van de bedrijven op het achterliggende bosgebied zijn gericht. De opzet van dit deel van het bedrijventerrein is geïnspireerd op de bestaande situatie, waarbij een woning middels een oprijlaan ontsloten wordt. Op de plek van deze oprijlaan ligt in het plan de centrale ontsluitingsweg, met een laanbeplanting en ruimte voor water. Centraal op het terrein ligt een complex, waarin ruimte is voor één of meerdere bedrijven, analoog aan de huidige woning centraal op het terrein.

De Het deel aan de westzijde van de Collse Hoefdijk is opgezet als een aantal vingers die het landschap in steken. Tussen ~~deze~~ vingers, die de verschillende delen van het bedrijventerrein vormen, liggen smalle groene stroken. Deze smalle stroken vormen de verbinding tussen het beekdal en de Collse Hoefdijk. Naast de ontsluitingsstructuur zijn deze smalle groenstroken eveneens van belang voor de recreatieve routing en het watersysteem.

Het bedrijventerrein watert af op deze smalle groenstroken. Hierin wordt een deel van het water geïnfiltreerd en/of gebufferd. Daarnaast stroomt een deel van het water hierlangs naar de gebieden rond de "eilanden". Op deze eilanden dienen bedrijven een plek te krijgen met een hoogwaardige uitstraling. Ook hier kan worden gedacht aan een complex waarin ruimte is voor één of meerdere bedrijven.

Om de vingerstructuur zo duidelijk mogelijk te maken verspringt de rand van het bedrijventerrein aan de zijde van de beek; niet elke vinger is even lang. Tegelijkertijd ontstaat hierdoor een interessante rand. De rand dient aan deze zijde te bestaan uit voorkanten, waardoor het bedrijventerrein als het ware zijn gezicht laat zien aan het natuurgebied langs de beek.

Op basis van de ambities en bouwstenen voor de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind zijn de eerste contouren voor de inrichting van het gebied schetsmatig vertaald in een stedenbouwkundig plan. In figuur 5-1 5.2 is deze uitwerking van het globale ruimtelijk concept voor deelgebied 2 weergegeven.

De belangrijkste kenmerken van het plan voor het vergrote bedrijventerrein is het compacte karakter van de bebouwde gedeelten op het terrein, die omringd worden door grootschalige groenstructuren. Daardoor is er sprake van bebouwde vlakken met een eigen karakter. Deze delen worden begrensd door de doorlopende groenstructuren, die variëren in beeld, schaal, omvang en functie. Tezamen vormen zij het landschappelijk raamwerk voor het bedrijventerrein en bieden ruimte voor onderdelen van het watersysteem en voor ecologische ontwikkelingen.

Deelgebied 1

Deelgebied 1 moet worden gezien als definitieve afronding van bedrijventerrein Eeneind II (ten oosten van de Collse Hoefdijk). Vanaf het zuiden vormt het de entree van het bedrijventerrein. Beeldbepalend is de bebouwing langs de Collse Hoefdijk, deze is qua uitstraling georiënteerd op deze weg. Hier dient representatieve bebouwing te verschijnen met een hoogwaardig karakter. De entree van het gebied ligt centraal, een representatieve laan en een markant, alzijdig gebouw omgeven door groen zijn de belangrijkste structuurdragers in het gebied.

De reguliere bedrijvigheid is gegroepeerd rond het markante gebouw. De kavels in het gebied zijn in principe niet groter dan 5000 m². Een uitzondering hierop vormt het representatieve centrumkavel, hier kan een bedrijfsverzamelgebouw worden gesitueerd op een groter kavel. Qua milieucategorieën kan op het bedrijventerrein categorie 2 tot en met 4.1 worden gerealiseerd, **met vrijstelling voor categorie 4.2.** (De categorie zonering is aangegeven op de plankaart.)

Deelgebied 2

Dit deelgebied is gedeeltelijk bedrijventerrein en gedeeltelijk natuurontwikkelingsgebied. De interactie tussen beide staat centraal. Het gebied is opgespannen tussen de Collse Hoefdijk in het oosten en de Kleine Dommel in het westen. Dwars hierop is de ontsluitingsstructuur geprojecteerd met doorkijken naar de Kleine Dommel. Ook aan deze zijde van de Collse Hoefdijk komt representatieve bebouwing. In het achterliggende gebied liggen reguliere kavels (in principe kleiner dan 5000 m²). Voor de kavelgrootte zal aansluiting worden gezocht bij de het nog vast te stellen nieuwe RSP met inachtneming van de Nuenense waarden en karakteristieken. Aan de kavels aan de westzijde worden hoge eisen vanuit beeldkwaliteit gesteld. Deze zijn gelegen nabij de overgang naar het natuurontwikkelingsgebied. Markante, hoogwaardige bebouwing zal hier de dorpsrand moeten gaan vormgeven.

Figuur 5.2 **Stedenbouwkundig plan**



Ook hier kan gedacht worden aan 'alzijdige' bedrijfsverzamelgebouwen. Qua milieucategorieën kan op het volledige bedrijventerrein categorie 2 tot en met 4 (*volgens VNG-uitgave*) worden gerealiseerd. De oost-westlijnen krijgen een robuuste boombeplanting waardoor ze dominant worden in het totaal. De bestaande laanbeplanting in het gebied wordt geïntegreerd. Haaks hierop liggen enkele ontsluitingswegen. Het beekdal van de Kleine Dommel en de zone langs het Eindhovens Kanaal worden op een natuurlijke manier ingericht waarmee vormt wordt gegeven aan de natte natuurontwikkeling (GHS / EHS).

De gronden langs het beekdal van de Kleine Dommel met het daarbij horende reliëf zijn vanuit aardkundig en cultuurhistorisch oogpunt van belang. De overige gronden zijn jonge heideontginningen die vanuit het oogpunt van aardkundige waarden veel minder van belang zijn. Dit onderscheid is onderkend in het Streekplan, waarin gebieden zijn aangegeven waar rekening moet worden gehouden met de daar aanwezige aardkundige waarden. De begrenzing van het ter plaatse aangeduide gebied met aardkundige waarden wordt in dit plan gerespecteerd: de voor bedrijvigheid gereserveerde gronden vallen volledig buiten deze begrenzing, de gronden binnen deze begrenzing zijn bestemd voor natuur. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit natuurgebied is dat de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden, zoals de zandweg De Wetering, zullen worden gerespecteerd. Dit betekent het creëren van vegetatietypen die passen bij het beekdal, zoals vochtig schraalland en bloemrijk grasland. Belangrijk voor dit gebied is het samengaan van geomorfologie, natuur en cultuur.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan de kenmerken van de verschillende deelgebieden, de groenstructuur, het watersysteem (de zgn. waterparagraaf), de ontsluiting van het plangebied en de gewenste beeldkwaliteit.

5.4 Natuur en groenstructuur

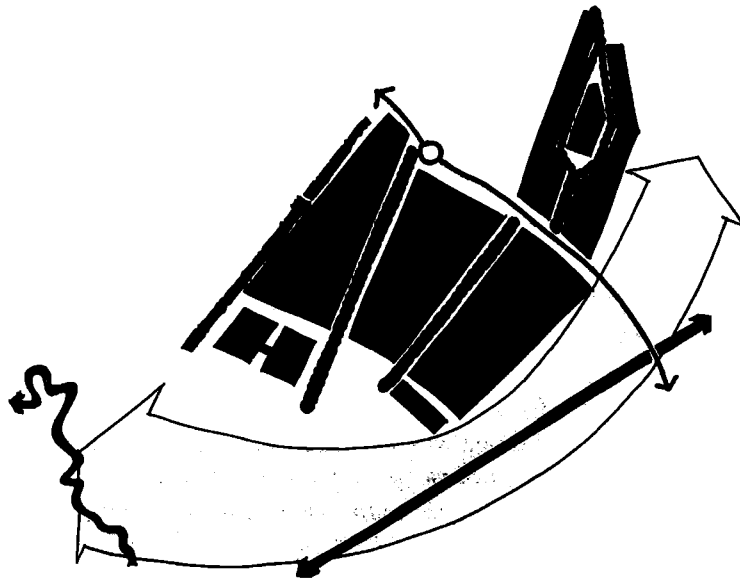
De toekomstige groenstructuur heeft een tweeledig doel. Enerzijds ontstaat door de ontwikkeling van deze nieuwe, krachtige groenstructuur een potentieel aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven. Anderzijds worden de structurerende groenelementen in de omgeving door de introductie van nieuwe grootschalige groenelementen met elkaar verbonden. Hierdoor ontstaan in ecologische, recreatieve, landschappelijke en hydrologische zin doorlopende systemen (*zie ook § 4.7*).

Concreet leidt dit tot laanbeplanting in de oost-westverbindingen in deelgebied 2. Deze hebben een functie in het duurzame watersysteem en de ontsluiting van het gebied. In deelgebied 1 gaat het groen rond het markante gebouw die, tezamen met de laanbeplanting langs de entreeweg, de groenstructuur vormen.

Uit efficiëntie- en duurzaamheidoverwegingen wordt gekozen voor clustering van de groenvoorzieningen op enkele structurerende plekken en een rationele, efficiënte bedrijventerreinverkaveling met beperkt groen. Het groen wordt ingezet op plaatsen waar het van structurele betekenis is: ecologische structuur; watersysteem; recreatieve structuur; langzaam verkeer.

5.5 Waterparagraaf

In het kader van de dit bestemmingsplan is de watertoets uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van deze toets zijn verwerkt in deze paragraaf. ***Het Waterschap heeft ingestemd met de uitgevoerde watertoets en zal bij de verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan worden betrokken.***



Figuur 5.3 **Natuur en groenstructuren**

5.5.1 Principe duurzame watersysteem

Uit de historische atlas van Nederland blijkt dat het gebied oorspronkelijk aanzienlijk natter was en dat met name de lager gelegen delen van het terrein gekenmerkt werden door een moerasachtige karakter. De intensieve ontwatering van landbouwgronden in de omgeving van het beekdal heeft geleid tot een verzwakking van het natuurlijk watersysteem en een afname van de oppervlakkige kwel. Hierdoor is het oorspronkelijke, natte karakter van het gebied verloren gegaan.

In de huidige situatie vormen alleen de natte gronden rondom de Varkensput nog restanten van het oorspronkelijke moerasgebied. De uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind biedt mogelijkheden om het natuurlijk watersysteem te versterken en de oppervlakkige kwel te laten toenemen. Dit kwelwater vormt de basis voor de gewenste natuurontwikkeling in het beekdal en langs het Eindhovensch Kanaal.

5.5.2 Doelstellingen

Op basis van het bovenstaande kunnen voor het duurzaam watersysteem de volgende doelstellingen worden opgesteld:

- streven naar kwalitatieve verbetering van het huidige watersysteem (ruimte bieden voor bijvoorbeeld lokale kwel);
- voorkomen van versnelde afvoer van schoon regenwater door waterconservering;
- beperken van de afvoer van schoon regenwater naar de RWZI door afkoppeling, infiltratie en vertraagde afvoer naar de Kleine Dommel;
- scheiden van schone en vuile waterstromen;
- koppelen van natte natuurontwikkeling aan het watersysteem van bedrijventerrein Eeneind;
- garanderen optimale veiligheid en voorkomen van schade door wateroverlast bij hoge waterpeilen in de beek;
- waar mogelijk beperken van het gebruik van drinkwater voor laagwaardige toepassingen door benutting van regenwater en gebruik als proceswater.

5.5.3 Uitgangspunten en ontwerprichtlijnen

In overleg met het waterschap De Dommel is vastgesteld dat het ontwerp van het duurzaam watersysteem aan de volgende uitgangspunten dient te voldoen:

- de bergingscapaciteit van infiltratie- en retentievoorzieningen is toereikend om een neerslaghoeveelheid van 25 mm te kunnen bergen;
- de afvoer vanuit het gebied naar het ontvangende oppervlaktewater mag maximaal 1,0 l/s per hectare bedragen;
- het vasthouden van hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak mag niet leiden tot wateroverlast in de bovenstrooms gelegen delen van de waterlopen KD095 en KD096;
- om waterkwaliteitsproblemen te voorkomen dient enige doorstroming van oppervlaktewaterstelsels te worden gehandhaafd;
- de bereikbaarheid van de rioolwatertransportleiding in het beekdal van de Kleine Dommel dient gewaarborgd te blijven.

Bij de ontwikkeling van een zo schoon mogelijk regenwaterafvoersysteem dient instroom van verontreinigingen en menging van verontreinigd en schoon water zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit kan worden bereikt door:

- lokale zuivering van in meer of mindere mate verontreinigd water;
- voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- beperking strooien bij gladheid;
- beperking autowassen op straat.

Voor het autowassen en de onkruid- en gladheidbestrijding kunnen alternatieve maatregelen worden opgesteld die geen belasting vormen voor het milieu.

5.5.4 Ontwerp toekomstig watersysteem

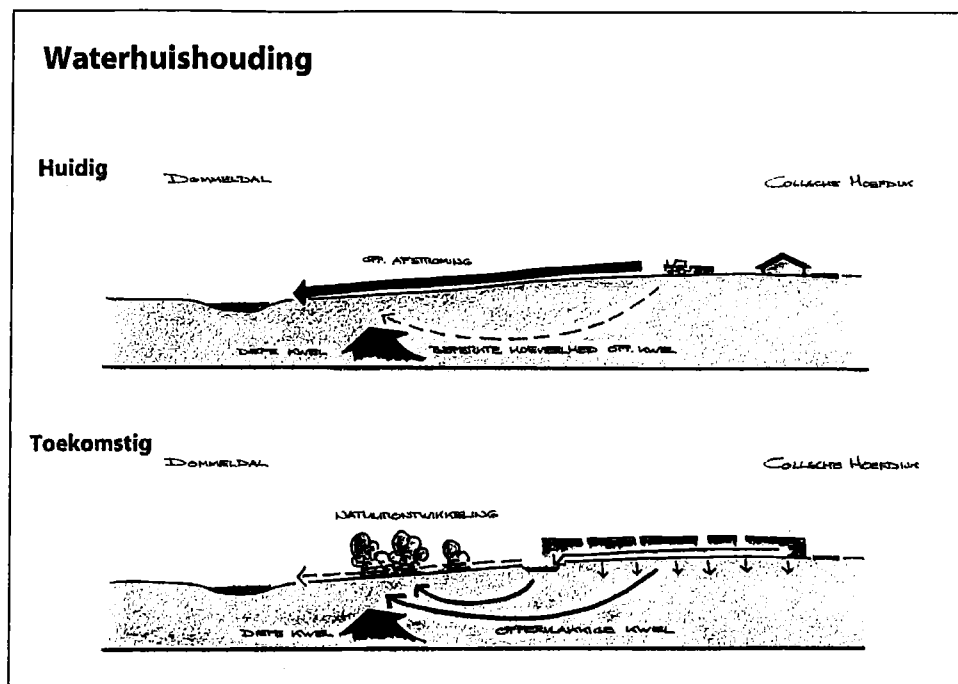
Om te kunnen voldoen aan de doelstellingen uit paragraaf 5.5.2 is gekozen voor een systeem dat past binnen het karakter van het oorspronkelijke watersysteem. Dus infiltratie op de hoger gelegen delen van het terrein en oppervlakkige kwel en plasvorming in de lagere delen. Hiertoe wordt het 'schoon' regenwater (van daken en minder intensief gebruikte verharde oppervlakten) zoveel mogelijk van de riolering afgekoppeld, vastgehouden in het gebied en waar mogelijk geïnfiltreerd. Het principe van het duurzame watersysteem is schetsmatig weergegeven in figuur 5.4.

In de paragrafen 5.5.5 en 5.5.6. wordt voor beide deelgebieden een duurzaam watersysteem schetsmatig uitgewerkt. Hierbij wordt ingegaan op de regenwaterafvoer, de droogweerafvoer en de mogelijkheden voor toepassing van alternatieve oplossingen voor de huishoudelijke watervoorziening.

5.5.5 Deelgebied 1

Principe duurzaam watersysteem

Binnen dit deelgebied bestaat de bodem uit leemarme tot zwak lemig, fijne zanden met een grondwatertrap V tot VI. Dit betekent dat binnen dit deelgebied redelijke mogelijkheden aanwezig zijn voor de infiltratie van hemelwater. De afvoer van 'schoon' regenwater en 'vuil' huishoudelijk water zal dan ook via gescheiden systemen plaatsvinden.



Figuur 5.4 Principe watersysteem

Regenwaterafvoer

Voor de infiltratie van regenwater worden binnen de centraal gelegen groenstructuren in het bedrijventerrein wadi's aangelegd. Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken wordt langs de openbare wegen via goten en greppels afgevoerd naar de wadi's. De wadi's zijn niet permanent gevuld met water, alleen tijdens perioden met neerslag zal water in de wadi's zichtbaar zijn. De verschillende wadi's worden met elkaar verbonden, waardoor rondom het centrale gebouw tijdens neerslaggebeurtenissen een "grachtengordel" ontstaat. Het principe van het regenwaterafvoersysteem is schematisch toegelicht in figuur 5.5.

Tijdens extreme neerslaggebeurtenissen kunnen de wadi's via een overstortvoorziening lozen op watergang KD095 gelegen aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Bij de nadere uitwerking van het regenwaterafvoersysteem dient te worden voorzien in voldoende afvoercapaciteit in watergang KD095 voor de afvoer van overstortwater.

Droogweerafvoer

Het vuilwater afkomstig van het bedrijventerrein zal via een dwa-riolering worden verzameld en worden geloosd in het bestaande rioleringssysteem om vervolgens te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er mogelijkheden bestaan om het te ontwerpen stelsel voor Eeneind aan te takken op het bestaande stelsel van de gemeente Nuenen.

Watervoorziening

Benutting van regenwater voor proces- of gebruikswater is in een duurzaam watersysteem gewenst. Hiermee wordt het gebruik van drinkwater beperkt en kan de benodigde berging kleiner worden. In de berekening van het benodigde retentieoppervlak zal hier vooralsnog geen rekening mee worden gehouden. De mogelijkheden voor (her)gebruik van regenwater of proceswater zijn sterk afhankelijk van het type bedrijvigheid en de behoefte aan dergelijk water (B-kwaliteit). Gezien het verwachte type bedrijvigheid op het toekomstige terrein zullen de mogelijkheden voor benutting van proces- of gebruikswater beperkt zijn.

Ruimteclaim regenwaterafvoersysteem

Om een indruk te verkrijgen van de benodigde ruimte voor de berging van hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken binnen het plangebied, is een globale berekening uitgevoerd. Hierbij zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals vermeld in hoofdstuk 4 gehanteerd.

Het uitgeefbare oppervlak binnen Eeind II-zuid bedraagt circa 6,85 ha. Indien circa 80% van het uitgeefbare oppervlak wordt verhard, bedraagt het verharde oppervlak op particulier terrein circa 5,5 ha. Het verharde oppervlak in de openbare delen van het plangebied bedraagt circa 0,7 ha. Het totale verharde oppervlak binnen het plangebied komt hiermee op circa 6,2 ha.

De bergingscapaciteit van de infiltratievoorzieningen moet toereikend zijn om een neerslaghoeveelheid van 25 mm te kunnen bergen, oftewel circa 1.550 m³. De GHG in het gebied bedraagt minimaal 0,4 m-mv. Op basis hiervan en rekening houdende met de afvoermogelijkheden voor hemelwater vanaf de verharde oppervlakken naar de voorziening, wordt aangenomen dat de waterdiepte in de infiltratievoorzieningen maximaal 0,30 m mag bedragen. Bij een bergingscapaciteit van circa 1.550 m³ en een waterdiepte van 0,30 m, dient dus een oppervlak van circa 5.200 m² beschikbaar te zijn voor de berging van hemelwater.

In de groenzones rondom het centraal gelegen gebouw is voldoende ruimte beschikbaar om aan de ruimteclaim van circa 5.200 m² voor de berging van hemelwater te kunnen voldoen.

5.5.6 Deelgebied 2

Principe duurzaam watersysteem

Met uitzondering van een lager gelegen deel in de zuidwestelijke hoek van het toekomstige bedrijventerrein, zijn redelijke mogelijkheden aanwezig om regenwater te infiltreren. Het betreft leemarme tot zwak lemig, fijne zanden met een grondwatertrap V tot VI. In een strook aan de zuidwestzijde van het toekomstige bedrijventerrein zijn de mogelijkheden voor infiltratie van regenwater zeer beperkt vanwege het voorkomen van hoge grondwaterstanden (Gt III) en een ongunstige bodemopbouw (kleilagen van variabele dikte in de bovenste bodemlagen). In dit deel van het plangebied kan het regenwater via een retentievoorziening vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Samenvattend betekent dit dat de afvoer van 'schoon' regenwater en 'vuil' huishoudelijk water ook in dit deelgebied via gescheiden systemen kan plaatsvinden.

Ontwatering en drooglegging

Om (grond)wateroverlast te voorkomen en de veiligheid te kunnen garanderen dient bij het bepalen van de aanleghoogte van de planonderdelen in de lager gelegen delen van de locatie, naast de ontwateringstoestand tevens rekening te worden gehouden met het beekpeil tijdens een afvoersituatie met een herhalingsdij van 20 jaar. Bij de nadere uitwerking van het waterhuishoudingsplan en de adviezen voor het bouwrijpmaken, dient invulling te worden gegeven aan de maatregelen waarmee wordt voldaan aan de ontwaterings- en droogleggingseisen.

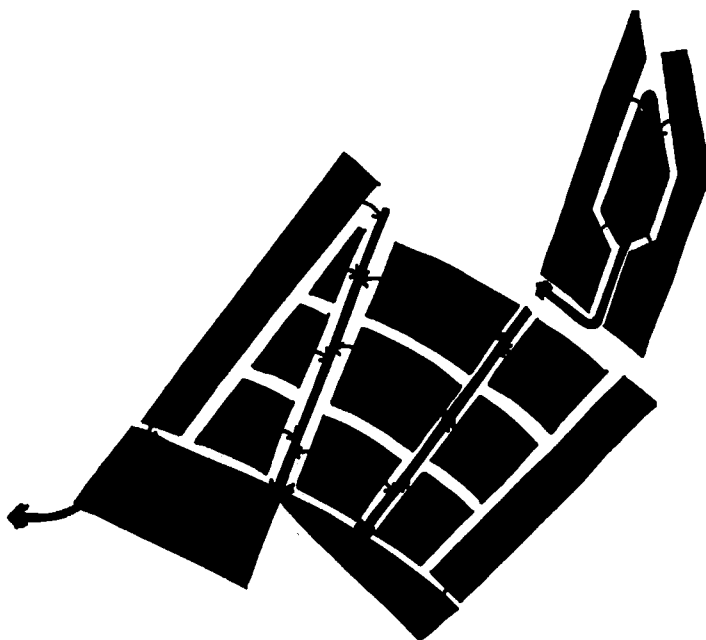
Regenwaterafvoer

In het zuidwestelijk deel van het plangebied worden in de groenzones “venachtige” structuren aangelegd. In deze “vennen” wordt het hemelwater, afkomstig van het verharde oppervlak binnen het westelijk deel van het plangebied, opgevangen en vervolgens vertraagd afgevoerd naar een natuurvriendelijk ingerichte waterloop langs de zuidwestelijke begrenzing van het plangebied. In het overige gedeelte van Eeneind-west worden de globaal noordoost – zuidwest gerichte groenstroken en de groenstructuren aan de zuidzijde van het bedrijventerrein gebruikt voor de berging en infiltratie van hemelwater.

De diverse infiltratiesystemen (wadi's) en de retentievoorzieningen (vennen) worden onderling met elkaar verbonden. Op deze wijze kan het hemelwater tijdens extreme neerslaggebeurtenissen via het netwerk van wadi's en venen overstorten op de watergang langs westzijde van het plangebied. Vanwege de verschillen in de hoogteligging van het maaiveld dienen de diverse wadi's en venen onderling van elkaar te worden gescheiden door stuwen. Door het plaatsen van stuwen kan optimaal gebruik worden gemaakt van de beschikbare bergingscapaciteit en kan het hemelwater over een groter oppervlak in de bodem infiltreren.

Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken wordt oppervlakkig naar de centraal gelegen infiltratie- en retentievoorzieningen afgevoerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van greppels en goten. Het principe van het regenwaterafvoersysteem is nader toegelicht in figuur 5.5.

Het toekomstige natuurgebied wordt gekenmerkt door een geleidelijk aflopend maaiveld in de richting van de beekbedding van de Kleine Dommel. Enkele waterlopen gelegen binnen en langs de begrenzing van het plangebied voeren in de huidige situatie water afkomstig uit de hoger gelegen (landbouw)gebieden af naar de Kleine Dommel. In de toekomstige situatie worden de waterlopen langs de begrenzing van het plangebied dusdanig ingericht dat een natuurlijke en geleidelijke overgang van het natuurgebied naar het bedrijventerrein ontstaat.



Figuur 5.5 **Duurzaam watersysteem**

De waterloop langs de zuidwestelijke begrenzing van het plangebied wordt plaatselijk verbreed en geïntegreerd met de “ven-achtige” structuren voor de retentie van hemelwater. Middels een knijpconstructie wordt de afvoer van deze waterloop beperkt en kan het afgekoppelde hemelwater worden geborgen in de retentievoorzieningen (vennen). Daarnaast vormt deze waterloop de verbinding tussen de hoger gelegen wadi's binnen het bedrijventerrein en de lager gelegen retentievoorzieningen. Door deze verbinding kan tijdens extreme neerslaggebeurtenissen het overtollige hemelwater vanuit de wadi's via de vennen worden afgevoerd.

Droogweerafvoer

Het vuilwater afkomstig van het bedrijventerrein zal via een dwa-riolering worden verzameld en indien mogelijk worden geloosd in het bestaande riole-ringssysteem om vervolgens te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er mogelijkheden bestaan om het te ontwerpen stelsel voor Eeneind aan te takken op het bestaande stelsel van de gemeente Nuenen.

Watervoorziening

Gezien het type bedrijvigheid zullen ook op deze locatie de mogelijkheden voor benutting van proces- of gebruikswater beperkt zijn en niet nader in beschouwing worden genomen.

Ruimteclaim regenwaterafvoersysteem

Om ook voor dit plangebied een indruk te verkrijgen van de benodigde ruimte voor de berging van hemelwater, is een globale berekening uitgevoerd. Hierbij zijn eveneens de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals vermeld in de paragrafen 5.5.5 en 5.5.6, gehanteerd.

Het uitgeefbare oppervlak binnen Eeneind-west bedraagt circa 27 ha. Indien circa 80% van het uitgeefbare oppervlak wordt verhard, bedraagt het verharde oppervlak op particulier terrein circa 21,6 ha. Het verharde oppervlak in de openbare delen van het plangebied bedraagt circa 2,3 ha. Het totale verharde oppervlak binnen het plangebied komt hiermee op circa 23,9 ha. Hiervan watert circa 25% af op de retentievoorzieningen (vennen) en circa 75% op de infiltratievoorzieningen (wadi's), oftewel 6,0 ha respectievelijk 17,9 ha.

De bergingscapaciteit van de regenwaterafvoervoorzieningen moet toereikend zijn om een neerslaghoeveelheid van 25 mm te kunnen bergen, oftewel circa 1.490 m³ voor de retentievoorzieningen (vennen) en 4.473 m³ voor de infiltratievoorzieningen. Gezien de ondiepe ligging van de GHG in het zuidwestelijk deel van het plangebied dient, om voor voldoende ontwateringsdiepte te zorgen, het maaiveld te worden opgehoogd. Over het algemeen wordt in groenzones een minimale ontwateringsdiepte van 0,5 m-mv als uitgangspunt gehanteerd. Rekening houdende met enige waking en de afvoermogelijkheden voor hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken, betekent dit dat de maximale waterdiepte in de retentievoorzieningen circa 0,3 m kan bedragen. Bij een bergingscapaciteit van circa 1.490 m³ en een waterdiepte van 0,30 m, dient dus een oppervlak van circa 5.000 m² beschikbaar te zijn voor de aanleg van retentievoorzieningen.

In het overige deel van Eeneind-west bedraagt de GHG minimaal 0,4 m-mv. Op basis hiervan en rekening houdende met de afvoermogelijkheden voor hemelwater vanaf de verharde oppervlakken naar de voorziening, wordt aangenomen dat de waterdiepte in de infiltratievoorzieningen maximaal 0,30 m mag bedragen. Bij een bergingscapaciteit van circa 4.473 m³ en een waterdiepte van 0,30 m, dient dus een oppervlak van circa 14.900 m² beschikbaar te zijn voor de infiltratievoorzieningen.

In de groenzones binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om aan de totale ruimteclaim van circa 19.900 m² voor de berging van hemelwater te kunnen voldoen.

5.6 Ontsluiting

5.6.1 Duurzaam veilig

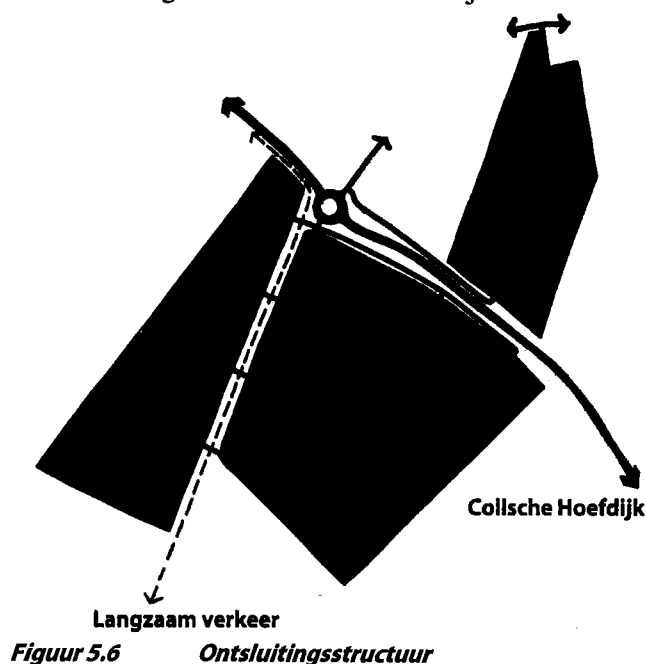
Als algemeen uitgangspunt voor het autoverkeer in Eeneind worden de principes van Duurzaam Veilig (wegcategorisering) toegepast, te weten: functioneel gebruik (voorkomen van onbedoeld gebruik), homogeen gebruik (voorkomen van grote verschillen in snelheid, richting en massa tussen de diverse groepen verkeersdeelnemers) en voorspelbaar gebruik (voorkomen van onzekerheden bij de verkeersdeelnemers). Dit leidt tot een eenduidige, herkenbare en logische verkeersstructuur met een evenwicht in functie, vormgeving en gebruik van wegen. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijk verkeersveiligheidsplan (VVP). In figuur 5.5 is het nieuwe ontsluitingssysteem van het plangebied Eeneind op hoofdlijnen weergegeven.

5.6.2 Ontsluitingsstructuur

De Collse Hoefdijk fungeert als hoofdontsluitingsweg van Eeneind. Het bedrijventerrein is met de auto alleen vanaf deze weg bereikbaar. De totale Collse Hoefdijk wordt heringericht, nabij de huidige aansluiting van Eeneind-oost is voorzien in een nieuwe rotonde. ***De Collse Hoefdijk zal worden ingericht als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom volgens het principe Duurzaam Veilig.*** Ieder deelgebied heeft een eigen interne ontsluitingsstructuur die zelfstandig functioneert. Er is geen autoverbinding tussen de verschillende deelgebieden.

Deelgebied 1 wordt ontsloten via een nieuwe ventweg parallel aan de Collse Hoefdijk. De centrale entreeweg en de weg rond het markante centrumgebouw zorgen voor de kavelontsluiting. Aan de noordzijde is voorzien in een koppeling naar het bestaande bedrijventerrein.

Deelgebied 2 heeft een directe ontsluiting vanaf de rotonde. Een grid van ontsluitingswegen zorgt vervolgens voor de kavelontsluiting. Er is geen directe ontsluiting vanaf de Collse Hoefdijk of een ventweg hiervan mogelijk.



5.6.3 Dimensionering

De wegen op het bedrijventerrein zijn gedimensioneerd op vrachtverkeer; de ontwerpsnelheid is 30 km/uur, aansluitend op het beleid uit het Verkeersveiligheidsplan. Parkeren zal op *eigen* terrein plaatsvinden, eventueel in de vorm van private, gemeenschappelijke voorzieningen.

5.6.4 Langzaam verkeer

De bestaande lintstructuren in het gebied worden gebruikt als fietsverbindingen. Ook de fietspaden langs de Collse Hoefdijk en het Eindhovens Kanaal zijn onderdeel van het netwerk van fietspaden. Vanuit dit netwerk wordt aangesloten op het fijnmazig stelsel van ontsluitingswegen binnen de deelgebieden. De fietspaden liggen doorgaans aan de groenzones en sluiten aan op de recreatieve fietspadenstructuur in het buitengebied, waarmee ze gaan fungeren als aantrekkelijke recreatieve verbindingen tussen stad en land. Door de planontwikkeling van Eeneind ontstaan tevens diverse mogelijkheden om relaties te leggen tussen het (stedelijke) langzaamverkeersnetwerk en de bestaande fietsroutes rond Nuenen c.a..

5.7 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstige milieuhygiënische situatie in het plangebied. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van het begrip milieuzonering. Hierin zijn de verschillende milieuaspecten (geur, stof, geluid, gevaar, verkeer, visueel) verankerd.

5.7.1 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden en natuurgebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bedrijven en milieuzonering, ~~3de geheel herziene uitgave~~, VNG, Den Haag, 1999 **2001**). In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die gebaseerd is op een tweeledige invalshoek, te weten:

- emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaar~~zetting~~;
- een indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder weergeeft. Voor bodemverontreiniging en luchtverontreiniging is aangegeven of een bedrijfstype een verhoogde kans daarop geeft.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven in normatief opzicht zijn weergegeven.

Op grond van deze lijst kan men een beleidsmatige selectie maken van de op een terrein toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn op basis van de SBI-code in deze lijst opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot woongebieden is.

Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit.

~~Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:~~

Milieucategorie	Minimale afstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

Figuur 6.1 — **Tabel Milieuzonering**

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk. Voor solitaire woningen in het buitengebied gelden in principe dezelfde normen als voor woningen in een rustige woonwijk vanwege de gevoeligheid voor geluid en visuele hinder. Voor de overige aspecten kan, mist goed gemitteerd, een correctie worden aangebracht van de te hanteren afstand.

Tabel 6.1 Milieuzonering VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Grootste genoemde aan te houden afstand in meters
1	10
2	30
3	50 - 100
4	200 - 300
5	500 - 1000
6	1500

De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk. Voor het omgevingstype "landelijk gebied met woningen" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (Den Haag, 2001) aangegeven dat de milieuaspecten visueel en geluid gevoelig kunnen liggen. Voor de overige milieuaspecten (geur, stof, gevaar en verkeer) wordt voor dit omgevingstype aangegeven dat sprake kan zijn van een verminderde gevoeligheid ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarmee zou een grotere afstand kunnen worden toegepast ten opzichte van de aangegeven te hanteren afstand in de VNG-uitgave.

Voor de situatie ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind is sprake van een woning aan de noordoostzijde van deelgebied 1. Deze woning ligt binnen de invloedsfeer (visueel en geluid) van het bestaande bedrijventerrein. Derhalve wordt voor deze situatie niet uitgegaan van een verhoogde gevoeligheid voor geluid en visueel en wordt op grond hiervan één afstandsklasse hoger gehanteerd. Daarmee wordt voor deze woning voor alle milieuaspecten de te hanteren afstand voor een rustige woonwijk uit de VNG-uitgave aangehouden.

Ten zuidoosten van deelgebied 1 ligt een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de GHS en ten zuiden hiervan ligt een aantal woningen. Deze woningen liggen niet binnen de invloedsfeer van het bestaande bedrijventerrein, maar liggen wel binnen de invloedsfeer van de Collse Hoefdijk (geluid). Daarnaast ligt tussen de woningen en het toekomstige bedrijventerrein een bosgebied dat zorgt voor de visuele afscherming van het nieuwe bedrijventerrein. Daarmee hoeft voor deze woningen geen rekening te worden gehouden met een verhoogde gevoeligheid voor geluid en visueel en kan op grond hiervan één afstandsklasse hoger worden gehanteerd. Daarmee wordt voor deze woningen voor alle milieuaspecten de te hanteren afstand voor een rustige woonwijk uit de VNG-uitgave aangehouden. Voor de verstoring van het bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de GHS is een natuurcompensatieplan opgesteld (Natuurcompensatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind, Grontmij Advies & Techniek, 15 maart 2004, doc.nr. 164105/51/R/002b). In dit natuurcompensatieplan is aangegeven welke verstoring als gevolg van de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind kan optreden en op welke wijze dit wordt gecompenseerd binnen het plan.

Het bovenstaande heeft er toe bijgedragen dat voor deelgebied 1 van het nieuwe bedrijventerrein een inwaartse zonering is opgesteld. Deze inwaartse zonering is op de plankaart aangegeven, waarbij tevens de toegestane categorie is weergegeven. In onderstaande tabel is de gehanteerde categorieaanduiding nog eens weergegeven (zie ook de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten)

Tabel 6.2 Milieuzonering Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind deelgebied 1

<i>Minimale afstand in meter</i>	<i>Categorie-indeling voor de Uitbreiding Eeneind</i>	<i>Categorie-indeling volgens VNG-uitgave</i>
<i>30</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>50</i>	<i>3.1</i>	<i>3</i>
<i>100</i>	<i>3.2</i>	<i>3</i>
<i>200</i>	<i>4.1</i>	<i>4</i>
<i>300</i>	<i>4.2</i>	<i>4</i>

Voor het bedrijventerrein Eeneind-deelgebied 1 is een zonering opgesteld waarbij rekening is gehouden met de ligging van het terrein in zijn omgeving. Feitelijk betekent dit dat de bedrijfsactiviteiten op een zodanige afstand zullen worden geplaatst en/of er zullen zodanige maatregelen worden getroffen dat voor de milieuaspecten kan worden voldaan aan de geldende normen voor de aanwezige woningen in de omgeving.

De zonering houdt in dat op het gehele terrein bedrijven in de categorie 2 en 3.1 toelaatbaar zijn. Bedrijven met een hogere milieucategorie maar niet hoger dan 4 dienen gesitueerd te worden op een zo groot mogelijke afstand van milieugevoelige bebouwing. Op de plankaart is deze zonering weergegeven als aanduiding. Voor deelgebied 2 zal de zonering, met in acht name van het bovenstaande (geen verdere verstoring van aanwezige woon/natuurfuncties), in het kader van het op te stellen uitwerkingsplan nader worden uitgewerkt.

5.8 Stedenbouwkundige kwaliteit

Op het bedrijventerrein Uitbreiding Eeneind worden twee deelgebieden onderscheiden: deelgebied 1 (ten oosten van de Collse Hoefdijk) met een directe bouwtitel en deelgebied 2 (ten westen van de Collse Hoefdijk), waarvoor eerst een uitwerkingsplan dient te worden opgesteld. Per deelgebied is in het stedenbouwkundig plan een specifiek bedrijfsmilieu voorgesteld, inclusief daarbij behorende verkavelingstypen. Per verkavelingstype is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven. Deze uitgangspunten dienen in voorschriften (deelgebied 1), respectievelijk uitwerkingsregels (deelgebied 2) te worden vastgelegd. In aanvulling hierop **zullen** eisen ten aanzien van beeldkwaliteit worden vastgelegd in een separaat vast te stellen beeldkwaliteitplan.

Ten aanzien van te hanteren uitgangspunten wordt onderscheid gemaakt tussen de categorieën reguliere, markante en representatieve bebouwing.

Reguliere bebouwing

- Kavels in principe < 5000 m² (**deelgebied 1**)
- **Kavelgrootte nader te bepalen in afstemming met het nog vast te stellen RSP (deelgebied 2)**
- Bebouwingspercentage minimaal 60%, maximaal 80%.
- Voorgevelrooilijn op 10 m uit de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens.
- Bouwhoogte minimaal 6 m en maximaal 12 m.
- Bebouwing georiënteerd op ontsluitingsweg.
- Parkeren op eigen terrein.
- Geen buitenruimteopslag voor de voorgevelrooilijn.

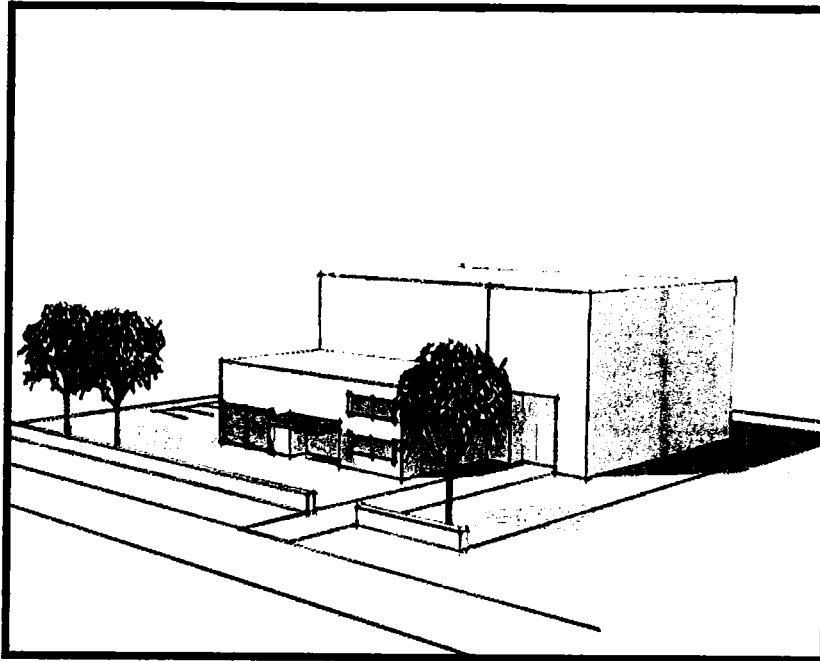
Markante gebouwen

- Bebouwingspercentage minimaal 60%, maximaal 80%.
- Voorgevelrooilijn op 10 m uit de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens; groene invulling van deze zone (geen parkeren).
- Bij voorkeur bouwen in de voorgevelrooilijn.
- Bouwhoogte minimaal 6 m en maximaal 12 m.
- Parkeren op eigen terrein (bij voorkeur op binnenterrein).
- Geen buitenruimteopslag.
- Hoogwaardig, alzijdig gebouw.
- Ruimte voor bedrijfsverzamelgebouw.

Representatieve bebouwing

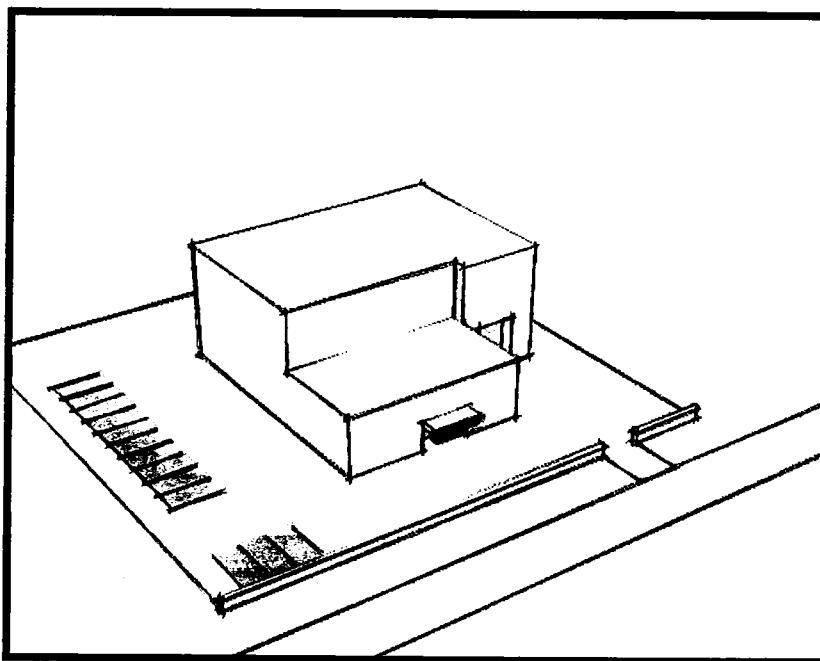
- Bebouwingspercentage minimaal 60%, maximaal 80%.
- Voorgevelrooilijn op 10 m uit de naar de openbare weg gekeerde perceelsgrens; groene invulling van deze zone (geen parkeren)
- Bij voorkeur bouwen in de voorgevelrooilijn.
- Bouwhoogte minimaal 6 m en maximaal 12 m.
- Parkeren op eigen terrein.
- Geen buitenruimteopslag.
- Hoogwaardig, alzijdig gebouw.
- Ruimte voor bedrijfsverzamelgebouw.

Impressies



Presentatie

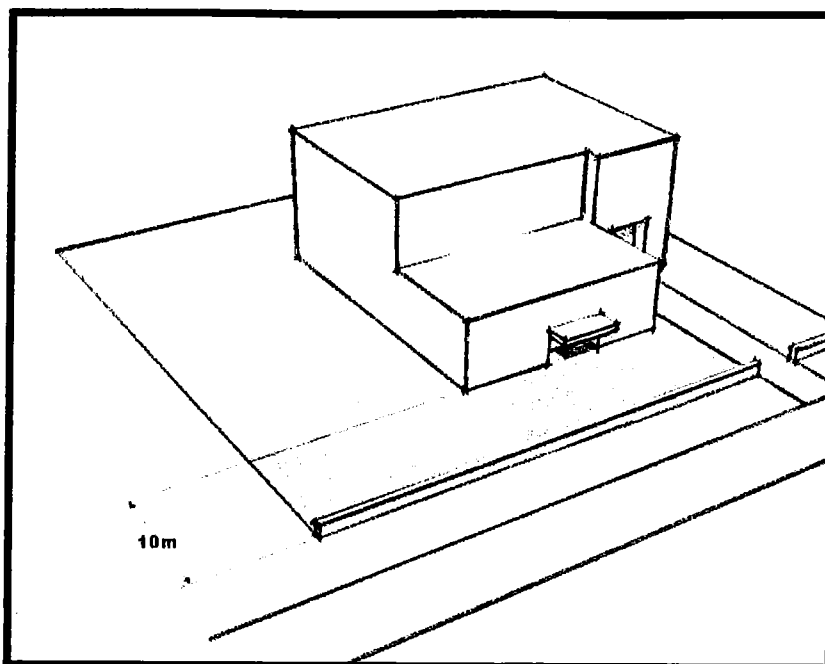
De bedrijven presenteren zich met de meest representatieve gevel naar de straatzijde.



Parkeren

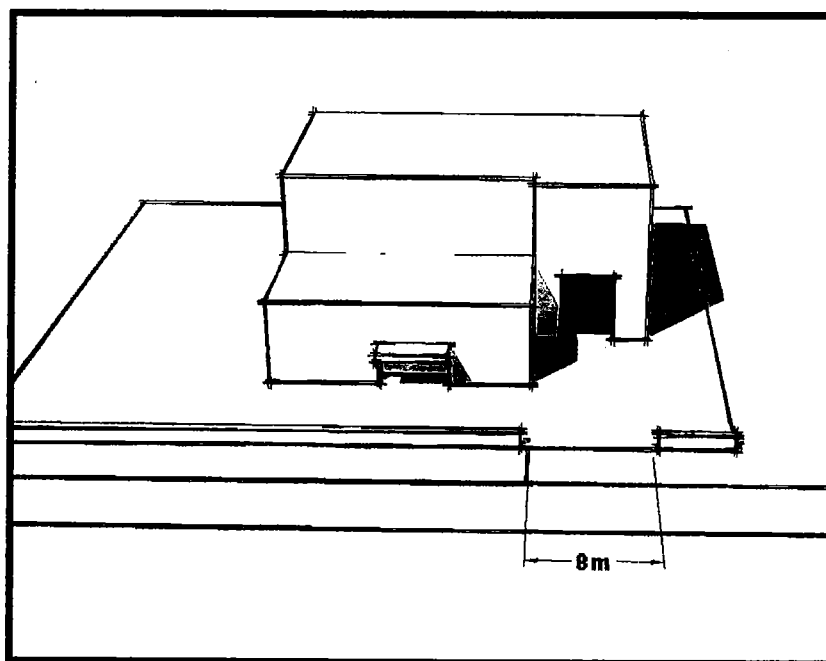
Parkeren geschiedt op eigen terrein. Het parkeren voor kleine aantallen bezoekers kan worden opgelost op het voorterrein. Deze parkeerplaatsen worden omzoomd door groene hagen.

Grotere aantallen parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld het personeel worden bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur op het achterterrein gesitueerd.



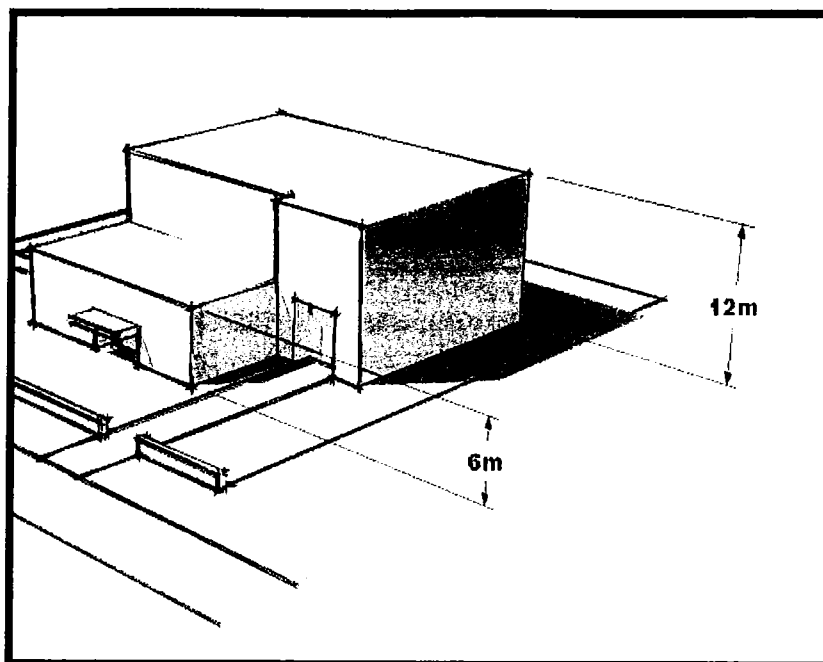
Rooilijn

De rooilijn is geprojecteerd op 10 meter uit de (voor-)perceelsgrens. De kantoren en representatieve bouwvolumes moeten in de voorgevelrooilijn worden geplaatst. Op hoeksituaties is sprake van een tweezijdige oriëntatie. Dit impliceert dat een gebouw op deze locaties twee representatieve gevels bezit. Dit dient tot uitdrukking te komen in de architectonische verschijningsvorm van het gebouw.



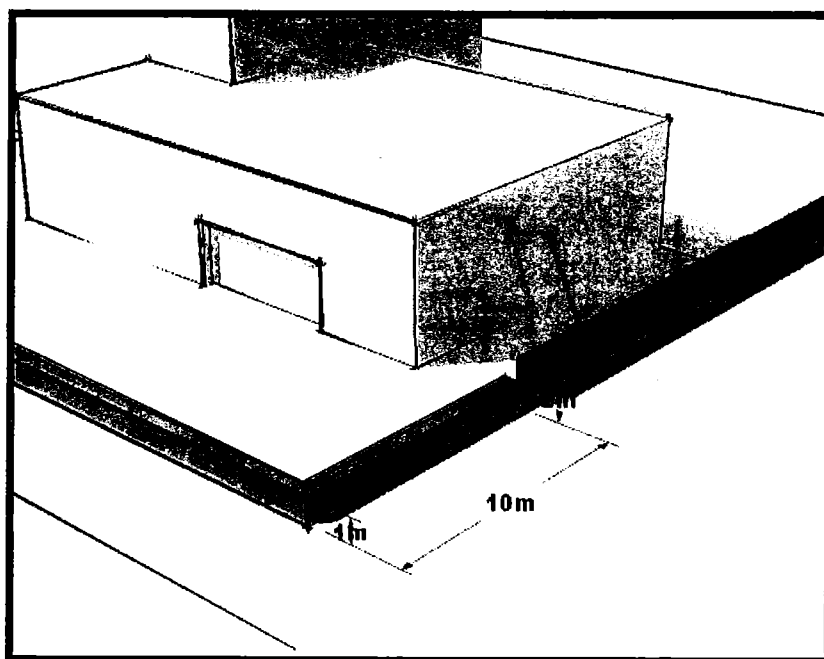
Inritten en toegangen

Per perceel heeft één inrit de voorkeur. Deze is bij voorkeur niet breder dan 8 meter. Bij een hoekperceel is de keuze van de zijde waaraan de inrit wordt gesitueerd vrij. In de representatieve gevel zijn geen overheaddeuren toegestaan. In de voorgevel van de bedrijfshal is maximaal één overheaddeur toegestaan. Deze dient 5 meter achter de voorgevelrooilijn te staan.



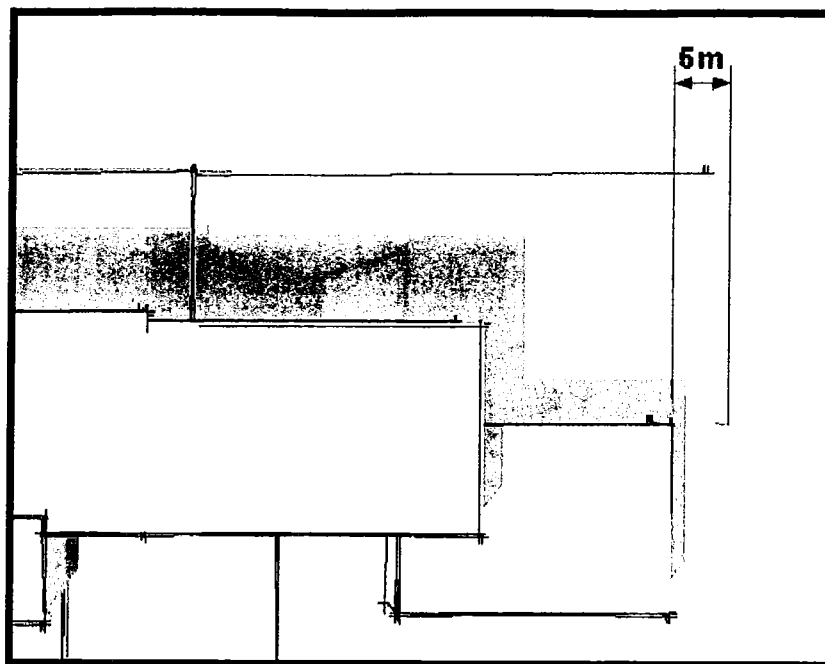
Bouwhoogten

Kantoren en bouwvolumes die in de voorgevelrooilijn zijn geplaatst moeten een bouwhoogte bezitten van minimaal 6 meter.
Bedrijfshallen mogen een bouwhoogte bezitten van maximaal 12 meter.



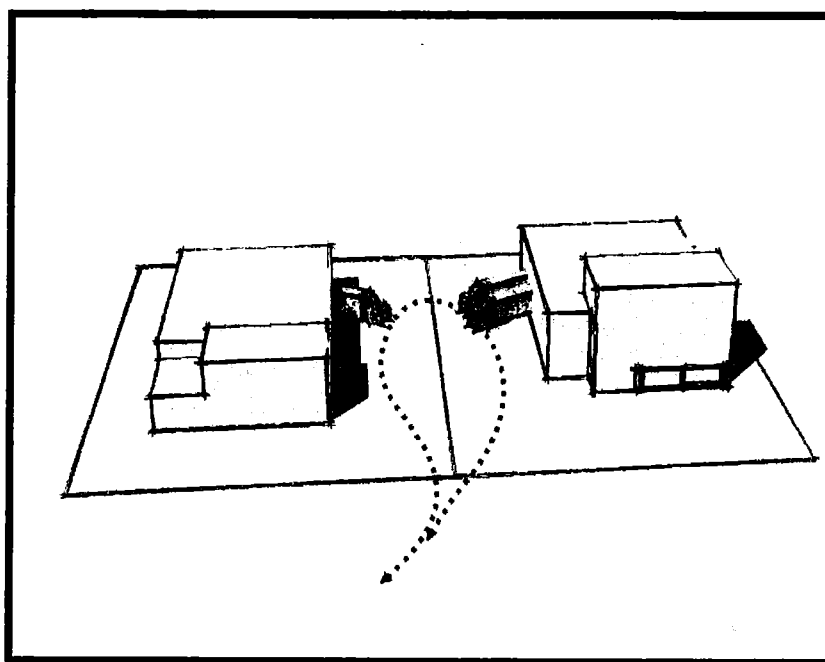
Erfafscheidingen

Voor het gebruik van erfafscheidingen wordt de voorkeur gegeven aan beplanting (bijv. blokhagen). Eventuele hekwerken mogen 2 meter hoog zijn. Vóór de voorgevelrooilijn mogen de hekwerken maximaal 1 meter hoog zijn. Aan de voorzijde zorgt een blokhaag voor de erfafscheiding.



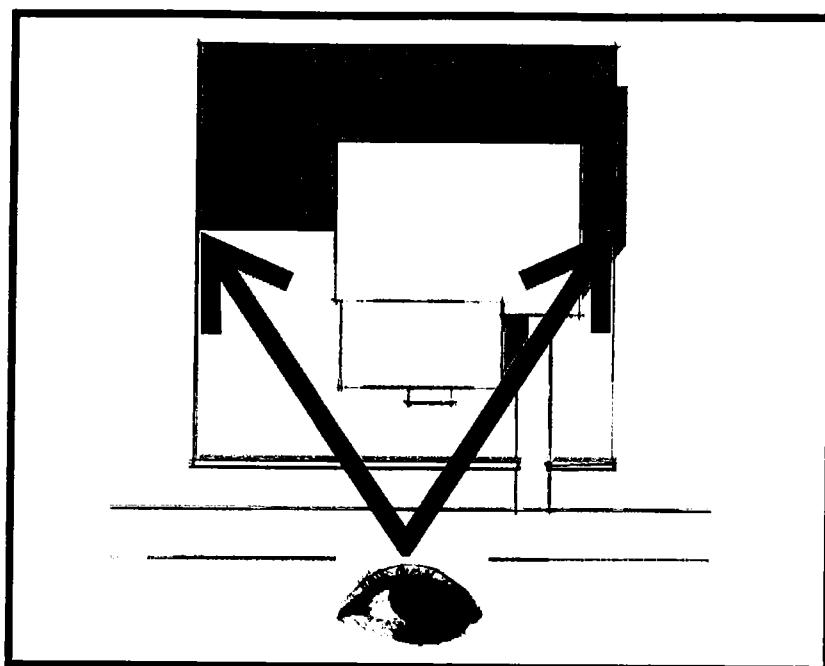
Afstand tot zij-erfgrens

De afstand tot de zij-erfgrens bedraagt aan één zijde minimaal 5 meter. Een zijde van het gebouw mag worden geplaatst in de zij-erfgrens. Indien wenselijk is toegestaan om maximaal 2 bedrijven aan elkaar te koppelen (zgn. tweekappers).



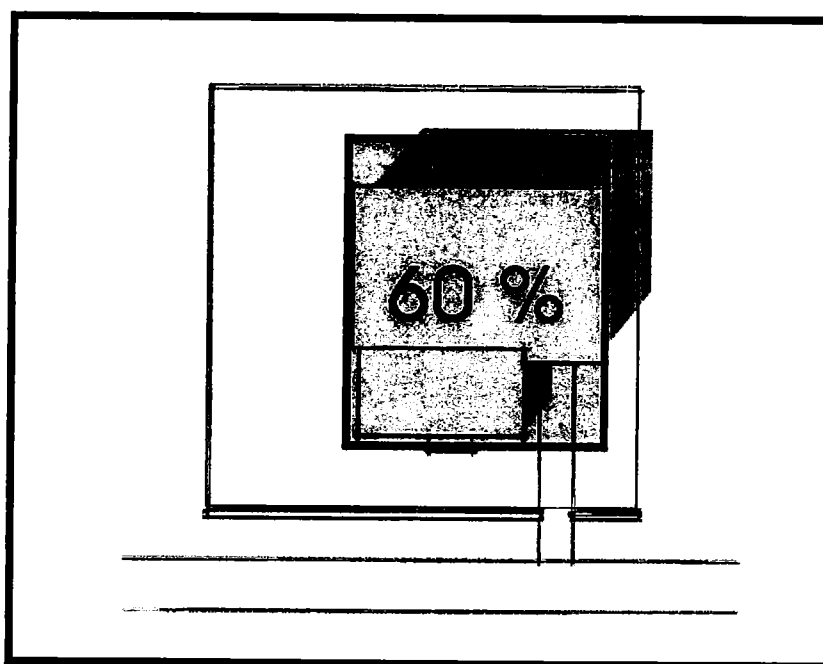
Laden en lossen

Het rangeren dient te geschieden op eigen terrein. Het frequent laden en lossen bij voorkeur aan de zij- en achterkant. Het verdient de voorkeur dat bedrijven gezamenlijke rangeerhoven realiseren. Deze rangeerhoven liggen niet in het openbaar gebied maar worden rond de kavelgrenzen aangelegd.



Opslag

Buitenopslag op het achterterrein goed afschermen van de openbare ruimte.



Bebouwingspercentage

Minimaal 60% en maximaal 80% van de percelen mag worden bebouwd.

6 Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald.

Het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (schaal 1:2.500) en de bijbehorende voorschriften.

6.2 Systematiek van de voorschriften

Het grootste deel van het gehele plangebied heeft een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is.

Het plan kent een nader uit te werken bestemming waarbij realisering pas gevolgd kan worden na een op te stellen uitwerkingsplan.

6.3 Beschrijving in hoofdlijnen

De beleidsdoelen vernoemd in de vorige hoofdstukken zullen niet alleen met het plan worden nagestreefd maar met alle middelen die de gemeente Nuenen c.a. ten dienste staan. In de beschrijving in hoofdlijnen worden de algemene doelstellingen, het profiel, de structuur, de functie en alle ambities en inspanningsverplichtingen omschreven.

6.4 Bestemmingen

6.4.1 Bedrijfsdoeleinden

De bestemming bedrijfsdoeleinden vervult een centrale rol. Dit overeenkomstig de functie van het plan, te weten: het bieden van mogelijkheden voor het accommoderen van bedrijvigheid.

Deelgebied 1 krijgt een directe bedrijfsdoeleindenbestemming.

Deelgebied 2 krijgt een uit te werken bedrijfsdoeleindenbestemming. De inrichting van het gebied met de bij behorende bebouwings- en gebruiksvoorschriften worden in een later stadium middels een uitwerkingsplan verder uitgewerkt. In het licht van de uit te werken bestemming voor het westelijk deel ressorteren verkeers- en verblijfsvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen onder deze bestemming.

~~Deelgebied 1—Directe bestemming~~

~~Deelgebied 2—Uit te werken bestemming~~

6.4.2 Natuurontwikkelingsdoeleinden

Binnen deze bestemming wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied aan de oostzijde waar met name de ontwikkeling van een nat heidelandschap wordt nagestreefd en de westzijde van het plangebied grenzend aan de Dommel waar de ontwikkeling van heide en droog grasland rietmoeras, struweel en ruigte, vochtig schraalland en natuurbos centraal staan. Binnen deze bestemming is ruimte voor recreatief medegebruik.

6.4.3 Waterstaatkundige doeleinden

De grens van het plangebied ligt aan de oostzijde halverwege het Eindhovensch Kanaal. Het kanaal is bestemd voor waterstaatkundige doeleinden met de daarbij behorende beschermingsmaatregelen.

6.4.4 Waterhuishoudkundige doeleinden

Deze bestemming is opgenomen voor een aantal in het plan aanwezige watergangen waaronder de Dommel.

6.4.5 Verkeersdoeleinden

In de voorschriften is het aantal rijstroken van de wegen bepaald, zodat kan worden afgezien van het vastleggen van wegprofielen op de plankaart. Tevens moet rekening worden gehouden met de bouw van, qua omvang beperkte, voorzieningen voor nutsbedrijven. Binnen deze bestemming wordt tevens ruimte gereserveerd voor waterberging en afvoer.

6.5 Aanduidingen

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden is in het hart van deelgebied 1 een gebied gereserveerd voor bedrijfsverzamelgebouwen. Daarnaast wordt ter afscheiding van het bedrijventerrein en de particuliere kavel in deelgebied 1 een afschermende groenvoorziening geplaatst van 10 m breed. Deze voorziening is als zodanig op de plankaart aangeduid.

Tevens zijn de gebieden binnen de bestemming Natuurdoeleinden die bedoeld zijn voor heidevegetatie, droog grasland en natuurbos (h) en voor het aanleggen en onderhouden van struweel, rietmoeras, ruigte en vochtig schraalland (s) separaat aangeduid. De in het gebied gelegen rioolpersleiding is op de plankaart aangegeven.

Een indicatie van de plaats waar de ontsluiting van deelgebied 2 gesitueerd dient te worden is middels een aanduiding op de plankaart vermeld.

De recreatieve (langzaam) verkeersroutes zijn eveneens als aanduiding opgenomen.

~~§ 6.6. Milieuzonering is verplaatst naar hoofdstuk 5: § 5.7: Milieu~~

6.6 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is de handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid: alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind en de daaraan gekoppelde natuurontwikkeling heeft gevolgen voor de omgeving en de bewoners. Maatschappelijk draagvlak is daarom van essentieel belang. Het bestemmingsplan voorziet in de behoefte aan een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein voor de opvang van ~~de lokale bedrijvigheid~~ *behoefte* en in de reservering van ruimte voor de opvang van ~~de bovenlokale regionale bedrijvigheid~~ *behoefte* in de toekomst. Tevens wordt voorzien in de ontwikkeling van natuur in de EHS *en GHS*.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

7.2.1 Verkaveling

Uitgaande van de typering van de verschillende deelgebieden, de gewenste segmentering, de vestingsplaatswensen en het ruimtelijk-landschappelijk wensbeeld ten aanzien van de verschillende deelgebieden en overige planonderdelen, worden in het Stedenbouwkundig Plan voor Eeneind verschillende verkavelingsvormen onderscheiden. In het uitwerkingsplan vindt een nadere uitwerking van de verkaveling van deelgebied 2 plaats.

7.2.2 Ruimtegebruik

Om inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van het ontwerp voor het bedrijventerrein Eeneind is een globale ruimtegebruiksanalyse uitgevoerd. Deze analyse geeft inzicht in het grondgebruik van het totale plangebied en in de verhoudingen tussen de diverse gebruiksvormen. Met name inzicht in de oppervlakte uitgeefbaar bedrijventerrein is daarbij van belang. Dit getal bepaalt namelijk de (toekomstige) potentiële opbrengsten van de locatie.

Bij de bepaling van de uitgeefbaarheid wordt het exploitatiegebied als vertrekpunt genomen. Hiervan worden groenvoorzieningen en water afgetrokken, hetgeen resulteert in het daadwerkelijk als bedrijventerrein c.q. in te richten gebied. Wanneer hiervan vervolgens de oppervlakte voor de ontsluiting wordt afgetrokken blijft het netto uitgeefbaar oppervlak over.

De totale bruto oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 72 ha.

7.3 Kosten en baten

De kosten en baten van onderhavig plan zijn op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt door middel van kengetallen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan tenminste budgettair neutraal en daarmee haalbaar is.

Wel is hierbij rekening gehouden met verkrijging van een substantiële bijdragen van derden in de vorm van subsidies voor de in het plan voorziene natuurontwikkeling. Bovendien zijn geen afdrachten verdisconteerd voor regionale woningbouw en bedrijventerreinen noch voor bovenwijkse voorzieningen.

Gezien het stadium van de planontwikkeling zijn 15% onvoorziene inrichtingskosten opgenomen. Overigens wordt opgemerkt dat de looptijd van het plan – via rente- en inflatie-effecten – van grote invloed is op de haalbaarheid van onderhavig plan.

8 Procedure, overleg en inspraak

8.1 Procedure

Onderhavig bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders van Nuenen c.a. als 'voorontwerp' vrijgegeven voor overleg met externe organisaties en instanties. Tevens is het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd en is de bevolking de gelegenheid gegeven gedurende deze periode op het plan te reageren. De uitkomsten van overleg en inspraak zijn weergegeven in § 8.2. Voor zover aan de orde is het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan aangepast.

Het bestemmingsplan is thans als 'ontwerp' gedurende vier weken formeel ter visie gelegd. Gedurende de periode van de tervisielegging ~~kunnen~~ *zijn* zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk bij de gemeenteraad ~~worden~~ ingebracht. Aansluitend ~~zal~~ *is* de mogelijkheid ~~worden~~ geboden de zienswijzen mondeling toe te lichten aan een raadscommissie. De schriftelijk ingediende zienswijzen en de mondeling verstrekte toelichtingen zullen worden betrokken bij het besluit van de raad tot eventueel gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan voor de tweede maal vier weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen zij die eerder zienswijzen tegen het plan hebben ingebracht en eenieder tegen eventueel door de raad aangebrachte wijzigingen schriftelijk bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten geven gelegenheid de ingebrachte bedenkingen mondeling toe te lichten.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter visie gelegd. Zij die eerder bedenkingen hebben ingebracht kunnen tijdens de periode van de tervisielegging schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en overleg

Onderstaand worden de ingekomen schriftelijke reacties uit vooroverleg en inspraak, alsmede de verstrekte mondelinge toelichting daarop, weergegeven en voorzien van commentaar (cursief).

~~1. Provinciale Planologische Commissie (voorlopige ambtelijke reactie)~~

Algemeen

- ~~a. Gezien het tekort aan bedrijfsterrein in de stadsregio is het beperken van vestigingsmogelijkheden niet gewenst. De invulling naar aard en omvang van de toe te laten bedrijven dient een afspiegeling te zijn van de behoefte van en mogelijkheden in de totale stadsregio. De gemeente is voornemens voor Eeneind gronduitgiftebeleid te formuleren.~~

Juist vanwege het tekort aan vestigingsmogelijkheden is het van groot belang om uiterst zorgvuldig met de beschikbare ruimte om te gaan. Het uitgiftebeleid is dan ook niet zozeer bedoeld om beperkingen aan de vestigingsmogelijkheden op te leggen, maar juist om verantwoord te werk te gaan. Het tekort aan bedrijfsruimte in de stadsregio biedt wellicht uitgekende mogelijkheden om op Eeneind juist die kwaliteiten te realiseren die op deze locatie worden voorgestaan. Deze kwaliteiten worden mede bepaald door de labels van overige bedrijfslocaties binnen de stadsregio. Een eventuele vrees dat de herkomst van de bedrijven het enige motief zou zijn om een bedrijf wel of niet toe te laten op het nieuwe bedrijventerrein is onterecht. Het is helder dat het terrein binnen de stadsregio een duidelijke opvangfunctie vervult en nooit alleen ruimte zal bieden voor Nuenense bedrijven. In de paragrafen 4.4 en 4.5 uit de toelichting van het bestemmingsplan is vooralsnog uitgegaan van het vigerende bedrijventerreinenbeleid en wordt gesproken over een lokale invulling van het terrein met opvang voor bovenlokale bedrijven. Afhankelijk van de huidige overleggen met collega gemeenten binnen de stadsregio (SRE), zal deze lokale functie worden aangevuld met een opvangfunctie van bedrijvigheid binnen de stadsregio. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat deze qua schaal en maat wel dienen te passen binnen de karakteristieken van een gemeente als Nuenen zoals tot uitdrukking wordt gebracht in de verkaveling van het terrein.

- b. Met het plan wordt voor wat betreft het nader uit te werken plandeel ten westen van de Collse Hoofdijk vooruitgelopen op de streekplanuitwerking (RRP), waarin een verdeling van locaties voor nieuwe bedrijvigheid wordt vastgelegd. Voorgesteld wordt het RRP af te wachten.

In het thans vigerende Regionaal Structuurplan (RSP) is het betreffende gebied opgenomen als nieuw werkgebied voor de periode 1995-2015. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat deze locatie in het RRP niet zal worden gehandhaafd.

- c. De waterberging is ten onrechte gesitueerd in de GHS.

De gemeente dient het beleid van het Streekplan door te vertalen in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de Groene Hoofdstructuur betekent dit o.a. dat de globale begrenzing concreet moet worden gemaakt op basis van aanwezige abiotische, landschappelijke alsmede natuurwaarden. Ten zuiden van de Collsche Bossen is de globale grens globaal van de GHS dwars door enkele percelen getrokken. Op deze grens bevindt zich de overgang van hoog naar laag; oftewel van beekdal naar hogere gronden.

De aanduiding 'GHS landbouw' en 'Natuurontwikkelingsgebied' is gebaseerd op de bijzondere abiotische omstandigheden (laaggelegen beekdalgronden). In het kader van de Flora- en faunawet blijkt dat in de laaggelegen gronden verspreid kwelindicatoren voorkomen. Om te komen tot een logische begrenzing van de GHS zou het gehele perceel daar onder gebracht kunnen worden.

In het in voorbereiding zijnde 'Bestemmingsplan Eeneind' wordt getracht om de realisatie van de GHS te combineren met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De globale begrenzing van de GHS wordt zodanig geïnterpreteerd dat 'kantoren-representatieve bedrijvigheid in het groen' (vnl. buiten de globale GHS) worden gecombineerd met 'natuurontwikkeling en waterretentie' binnen de laaggelegen gronden. Op deze wijze wordt de 'stap' van concreet begrenzen via een integraal ontwerp uitgewerkt.

De invulling via 'natuurherstel en waterretentie' sluit vervolgens direct aan op de reeds begrensde gronden in het kader van de EHS (Reservaatstatus) welke in het Streekplan zijn opgenomen als Natuurparel. Hierdoor wordt een duurzame afronding en invulling gegeven van de GHS

- d. ~~De begrenzing van de bestemming uit te werken bedrijvigheid resulteert in een spie-vormig natuurgebied tussen het bedrijventerrein en het Eindhovensch kanaal.
De begrenzing is aangepast en loopt thans op een afstand van minimaal 50 meter van het kanaal.~~
- e. ~~De aanduiding van de zonegrenzen strookt niet met de legenda. De aanduiding van de bestemming Wk ontbreekt.
De plankkaart is hierop aangepast.~~
- f. ~~Vanuit een doelmatig ruimtegebruik van het terrein is het creëren van mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen met daarin vaak kleinere, in het bestaand stedelijk gebied met woningbouw en andere stedelijke functies te vermengen, bedrijfsactiviteiten, niet gewenst. In verband hiermee dienen categorie 1 en, eventueel, categorie 2-bedrijven niet te worden toegelaten.
Het streven is erop gericht om functies die in principe in het bestaand stedelijk gebied thuishoren (kleine kantoor-tjes en andere categorie 1-bedrijven) daar ook zoveel mogelijk te huisvesten. Waar hier over bedrijfsverzamelgebouwen wordt gesproken, wordt bedoeld op kleinschalige productiebedrijven. Als onderdeel van deze productiebedrijven is een klein gedeelte van het pand als kantoor te bestempelen. Een bedrijfsverzamelgebouw biedt voor dergelijke bedrijven de mogelijkheid om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, onder andere door middel van gezamenlijke opslagruimte, gezamenlijk parkeren, het opheffen van ongebruikte ruimte tussen de gebouwen (schakelen, maar dan wel met collectieve brandwerende voorzieningen, zoals sprinklerinstallaties). Overigens zullen categorie 1-bedrijven niet worden toegelaten.~~
- g. ~~Het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid voor PDV is vanuit zuinig en efficiënt ruimtegebruik niet gewenst. Bovendien streeft de gemeente reeds naar concentratie van PDV op bedrijventerrein Duiwendijk.
De vrijstellingsbevoegdheid is geschrapt.~~
- h. ~~Artikel 1.22 Grootwinkelbedrijf = supermarkt >500 m². Perifere detailhandel geen minimale omvang van 1500 m² bvo.
De begripsbepalingen zullen worden verwijderd aangezien de mogelijkheid om (door middel van een vrijstelling) detailhandel of grootwinkelbedrijven te vestigen wordt geschrapt.~~
- i. ~~Artikel 1.34 Perifere detailhandel begripsbepaling aanpassen en naar omvang in de begripsbepaling toevoegen.
Zie het antwoord onder h.~~
- j. ~~Artikel 4.1/5.1 Faciliterende dienstverlening. Wordt hier accommodatie beoogd voor parkmanagement, zoals een facility point?
Onder 'faciliterende dienstverlening' wordt dienstverlening begrepen die geheel dan wel in hoge mate ten dienste staat van de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid. Het is mogelijk deze bedrijvigheid te combineren en, eventueel binnen een organisatorisch verband, onder te brengen in een facilitycentre doch zelfstandige dienstverleners zullen niet worden uitgesloten.~~

k. ~~Artikel 4.4.1. Vrijstelling hinderecategorie 1 en 4.4.2. vergelijkbare bedrijven schrappen.~~

~~De vrijstelling voor het vestigingsverbod van categorie 1 bedrijven (artikel 4.4.1) en vergelijkbare bedrijven (artikel 4.4.2) zal worden geschrapt. Het bedrijventerreinenbeleid is er in principe op gericht dergelijke lichte vormen van bedrijvigheid niet te situeren op formele bedrijventerreinen maar deze onder te brengen binnen het bestaande stedelijke gebied (woonwijken, centrum etc.).~~

l. ~~Artikel 4.4.4./5.2.2.d Vrijstelling PDV onder voorwaarde Dp onderzoek is een vage omschrijving, begripsbepaling onjuist. Zie het antwoord onder g.~~

Cultuurhistorie

m. ~~Voorafgaand aan de vaststelling dient inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek plaats te vinden.~~

~~In verband met de vastgestelde middelhoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied Eeneind heeft inmiddels archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden (augustus 2003, uitgevoerd door archeoloog J. van der Roest, Grontmij Houten). Uit een archeologische inventarisatie kwam reeds naar voren dat de bodem van het plandeel ten westen van de Collse Hoefdijk tengevolge van tuinbouwactiviteiten is verstoord. Dit was niet het geval bij de gronden ten oosten van deze weg. Bij het hier verrichte inventariserend veldonderzoek werden evenwel geen archeologische resten aangetroffen. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van (waarderend) vervolgonderzoek.~~

~~Geeconcludeerd wordt dat vanuit archeologisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van onderhavig plan.~~

n. ~~De gevolgen voor de uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle verkavelingslijnen, gemarkeerd door sloten, greppels en beplanting, in het gebied langs de Kleine Dommel zijn in het plan niet inzichtelijk gemaakt. De verkavelingslijnen, waaronder ook begrepen de bestaande zandweg De Wetering, dienen planologisch beschermd te worden door deze mee te bestemmen onder de bestemmingsdoelinden en door middel van een adequaat aanlegvergunningstelsel dat is gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden.~~

~~De uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind valt uiteen in twee delen: een relatief kleine uitbreiding aan de oostzijde van de Collse Hoefdijk en een grotere uitbreiding aan de westzijde van deze weg. Het westelijke deel van is vanuit het oogpunt van aardkundige waarden van belang. Met name de gronden langs de grens met Gemeente Eindhoven vormen het beekdal van de Kleine Dommel met het daarbij horende reliëf. De overige gronden zijn jonge heideontginningen die vanuit het oogpunt van aardkundige waarden veel minder van belang zijn. Dit onderscheid wordt onderkend in het Streekplan, waarin gebieden zijn aangegeven waar rekening moet worden gehouden met de daar aanwezige aardkundige waarden. De begrenzing van het ter plaatse aangeduide gebied met aardkundige waarden wordt in onderhavig plan gerespecteerd: de voor bedrijvigheid gereserveerde gronden vallen volledig buiten deze begrenzing, de gronden binnen deze begrenzing zijn bestemd voor natuur.~~

~~Door middel van uitwerkingsregels voor het bedrijventerrein zal behoud van daar aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals de zandweg De Wetering, worden veiliggesteld. De voorschriften zijn hier toe aangepast~~

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit natuurgebied is dat de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden zullen worden gerespecteerd. Dit betekent het creëren van vegetatietypen die passen bij het beekdal, zoals vochtig schraalland en bloemrijk grasland. Belangrijk voor dit gebied is het samengaan van geomorfologie, natuur en cultuur.

Recreatie

- o. Langs het Eindhovensch kanaal dient voldoende ruimte te worden vrijgehouden om de daar in conceptplannen opgenomen recreatieve as te kunnen realiseren.
Een strook ter breedte van minimaal 50 meter langs het Eindhovensch kanaal is thans bestemd voor natuurontwikkeling met recreatief medegebruik.*

2. Provinciale Planologische Commissie (voorlopige ambtelijke reactie)

Planologische aspecten algemeen

- a. In het dienstadvies wordt opgemerkt (categorie II-opmerking) dat de invulling naar aard en omvang van de toe te laten bedrijven een afspiegeling dient te zijn van de behoefte van en mogelijkheden in deze stedenregio. Om die reden wordt, gezien het tekort aan bedrijfsterreinen in de stedenregio een beperking (qua kavelafmeting tot maximaal 5000 m²) van met name regionale vestigingsmogelijkheden ongewenst geacht.*

Tevens wordt opgemerkt (categorie I-opmerking) dat –nu niet duidelijk is op welke basis de verdeling van het bedrijventerrein tussen de opvang van de lokale en regionale behoefte plaatsvindt- de bestemming uit te werken bedrijfsdoeleinden prematuur wordt geacht.

Met betrekking tot deze opmerkingen willen wij het volgende onder uw aandacht brengen. Zoals door onze gemeente in het kader van de discussie omtrent opstelling van het Ruimtelijk Structuurplan is ingebracht (en ook als zodanig in het deze week gepresenteerde concept daarvan is opgenomen) en daarnaast ook in BOR-verband is vastgelegd (en door de raad van de gemeente Nuenen c.a. d.d. 18 december 2003 geaccordeerd) zal door de gemeente Nuenen c.a. voor de periode 2005-2030 35 ha bedrijventerrein beschikbaar worden gesteld voor de regionale behoefte.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" zullen wij die afspraken in het bestemmingsplan vertalen. In concreto betekent dat dat de bestemming nader uit te werken bedrijfsdoeleinden (circa 36 ha) zal worden ingezet voor de opvang van de regionale behoefte. Bij de uitwerking van dat gebied zullen de in het eerder genoemde RSP vastgelegde uitgangspunten in acht worden genomen. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zullen daaromtrent voorwaarden worden gesteld (waarbij o.a. ook aandacht zal worden besteed aan de afmetingen van toe te stane kavels). Naar aanleiding van de opmerking over de kavelafmetingen zal de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast in de zin dat op voorhand voor wat betreft de nader uit te werken bedrijfsdoeleindenbestemming geen beperkingen voor wat betreft kavelafmetingen zal worden opgenomen. Voor wat betreft verkaveling maar ook gronduitgiftebeleid zal in de toelichting/beschrijving in hoofdlijnen van het vast te stellen bestemmingsplan worden aangegeven dat daarbij, met inachtneming van de Nuenense waarden en karakteristieken, aansluiting zal worden gezocht met het nog vast te stellen RSP.

Natuur

- b. *In het dienstadvies wordt verder nog opgemerkt (categorie I-opmerking) dat een deel van het plangebied in het streekplan is aangeduid als GHS-Landbouw, subzone Natuurontwikkelingsgebied. Geadviseerd wordt dan ook om het plan te ontwikkelen buiten de GHS. Indien er een noodzaak is de GHS te occuperen wordt geadviseerd het streekplanbeleid daarvoor toe te passen. Daarnaast merkt de dienst met betrekking tot de in het bestemmingsplan voorgestelde waterberging op (categorie II-opmerking) dat een afweging van de locatie, in overleg met het waterschap, en een afweging ten opzichte van de bestaande natuurwaarden ontbreekt (toets aan de Flora en Faunawet).*

Met betrekking tot deze opmerkingen merken wij in zijn algemeenheid op dat het voor gemeenten zaak is het provinciale beleid zoals opgenomen in het streekplan door te vertalen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor wat betreft de Groene Hoofdstructuur betekent dat o.a. dat de globale begrenzing concreet moet worden gemaakt op basis van abiotische, landschappelijke alsmede natuurwaarden. Ten zuiden van de Collse Bossen is de globale grens van de GHS dwars door enkele percelen getrokken. Op deze grens bevindt zich de overgang van hoog naar laag, oftewel van hogere gronden naar beekdal. De aanduiding 'GHS-landbouw' en 'Natuurontwikkelingsgebied' is gebaseerd op de bijzondere abiotische omstandigheden (laaggelegen beekdalgronden). Uit onderzoek dat in het kader van de Flora en faunawet is uitgevoerd, blijkt dat in de laaggelegen gronden verspreid kwelindicatoren voorkomen. Om te komen tot een logische begrenzing van de GHS zou het gehele perceel daar onder gebracht kunnen worden.

In het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" is getracht om de realisatie van de GHS te combineren met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De globale begrenzing van de GHS is zodanig geïnterpreteerd dat 'bedrijvigheid in het groen' (vnl. buiten de globale GHS) worden gecombineerd met 'natuurontwikkeling en waterretentie' binnen de laaggelegen gronden. Op deze wijze wordt de 'stap' van concreet begrenzen via een integraal ontwerp uitgewerkt. De invulling via 'natuurherstel en waterretentie' sluit vervolgens direct aan op de reeds begrensde gronden in het kader van de EHS (reservaatstatus) welke in het streekplan zijn opgenomen als natuurschap. Hierdoor wordt een duurzame afronding van het bedrijventerrein verkregen en wordt invulling gegeven aan de GHS. Deze gecombineerde ontwikkeling van bedrijventerrein en GHS sluit aan op de visie van de gemeente Nuenen ca. om de uitbreiding van bedrijventerrein Eeneind te koppelen aan natuurontwikkeling in de EHS en GHS. In de exploitatie van het bedrijventerrein, aangevuld met bijdragen van derden in de vorm van subsidies, is deze rood-voor-groen constructie meegenomen.

- c. *De dienst acht de invulling van de zone langs het kanaal voor natuurontwikkelingsdoeleinden een goede zaak maar adviseert om de knelling uit de zone te halen (categorie II-opmerking). De begrenzing van de bestemming UB zal in het bestemmingsplan worden aangepast, zodanig dat de begrenzing loopt op een afstand van minimaal 50 meter van het kanaal.*

Milieu en Verkeer

- d. *Door de dienst opgemerkt dat in hoofdstuk 5 een milieuparagraaf wordt gemist. In het algemeen wordt verder nog opgemerkt dat aandacht geschonken dient te worden aan de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit, veiligheid en kabels en leidingen. Deze aspecten dienen ook op tekening weergegeven te worden (categorie II-opmerking). In antwoord daarop merken wij op dat in de toelichting van het bestemmingsplan aan deze elementen aandacht zal worden besteed. De consequenties daarvan, voor zover aanwezig, zullen op de plankkaart worden verwerkt.*

- e. *De dienst constateert tevens dat op de plankaart twee ontsluitingsrichtingen vanaf de Collse Hoefdijk worden weergegeven terwijl in de toelichting van het plan is aangegeven dat deelgebied 2 alleen een ontsluiting heeft vanaf de rotonde (en geen andere ontsluiting naar de Collse Hoefdijk mogelijk is). Verzocht wordt hierover duidelijkheid te verschaffen. In antwoord hierop merken wij op dat de in de toelichting opgenomen tekst klopt. De plankaart zal daarop worden aangepast.*
- f. *De dienst vraagt daarnaast nog aan te geven welk type weg de Collse Hoefdijk wordt in het categoriseringsplan voor wegen, wat het profiel wordt en hoe een en ander vorm krijgt in relatie tot de parallelweg naar deelgebied I en eventuele vrijliggende fietspaden. In antwoord daarop merken wij op dat de Collse Hoefdijk een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom zal worden die zal worden ingericht conform de richtlijnen duurzaam veilig. In de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan zullen die uitgangspunten worden opgenomen.*

Water

- g. *De dienst maakt een opmerking (categorie II-opmerking) over de in het bestemmingsplan op te nemen waterparagraaf. In het plan zal een waterparagraaf worden opgenomen waarvoor overleg met het Waterschap zal plaatsvinden.*

Cultuurhistorie

- h. *De dienst merkt op dat een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. In antwoord daarop merken wij op dat in verband met de vastgestelde middelhoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied Eeneind inmiddels archeologisch veldonderzoek heeft plaatsgevonden. Uit een archeologische inventarisatie kwam reeds naar voren dat de bodem van het plandeel ten westen van de Collse Hoefdijk tengevolge van tuinbouwactiviteiten is verstoord. Dit was niet het geval bij de gronden ten oosten van deze weg. Bij het hier verrichte inventariserend veldonderzoek werden evenwel geen archeologische resten aangetroffen. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van (waarderend) vervolgonderzoek. Geconcludeerd wordt dat vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van onderhavig plan. Vorenbedoeld onderzoek en conclusie zullen in het plan worden verwerkt.*
- i. *De dienst verzoekt verder bij de bescherming van de aanwezige waarden aan te sluiten bij de bepalingen hieromtrent in het streekplan (categorie II-opmerking). Daarnaast stelt de dienst dat de verkavelingslijnen planologisch beschermd moeten worden door ze mee te bestemmen onder de bestemmingsdoeleinden en door middel van een adequaat aanlegvergunningenstelsel dat is gericht op behoud van cultuurhistorische waarden. In antwoord daarop willen wij u er op wijzen dat de uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind uiteen valt in twee delen: een relatief kleine uitbreiding aan de oostzijde van de Collse Hoefdijk en een grotere uitbreiding aan de westzijde van deze weg. Het westelijke deel is vanuit oogpunt van aardkundige waarden van belang. Met name de gronden langs de grens met de gemeente Eindhoven vormen het beekdal van de Kleine Dommel met het daarbij behorende reliëf. De overige gronden zijn jonge heideontginningen die vanuit het oogpunt van aardkundige waarden veel minder van belang zijn. Dit onderscheid wordt onderkend in het streekplan, waarin gebieden zijn aangegeven waar rekening moet worden gehouden met de daar aanwezige aardkundige waarden.*

De begrenzing van het ter plaatse aangeduide gebied met aardkundige waarden wordt in onderhavig plan gerespecteerd: de voor bedrijvigheid gereserveerde gronden vallen volledig buiten deze begrenzing, de gronden binnen deze begrenzing zijn bestemd voor natuur.

Door middel van uitwerkingsregels voor het bedrijventerrein zal behoud van de aldaar aanwezig cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals de zandweg De Wetering, worden veiliggesteld. De voorschriften zullen daartoe worden aangepast. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van dit natuurgebied is dat de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden zullen worden gerespecteerd. Dit betekent het creëren van vegetatietypen die passen bij het beekdal, zoals vochtig schraalland en bloemrijk grasland. Belangrijk voor dit gebied is het samengaan van geomorfologie, natuur en cultuur. Het reeds opgenomen aanlegvergunningstelsel zal op dit onderdeel specifiek worden aangepast.

Juridisch

j. De dienst adviseert met betrekking tot een in artikel 1 onder 2 opgenomen verwijzing naar de plankaart de voorschriften en de plankaart op elkaar af te stemmen (categorie II-opmerking). Dit zal op elkaar worden afgestemd.

k. De dienst adviseert in de artikelen 4.1 en 5.1 van de voorschriften 'faciliterende dienstverlening' te schrappen (categorie I-opmerking).

In antwoord hierop merken wij op dat onder 'faciliterende dienstverlening' dienstverlening wordt begrepen die geheel ten dienste staat van de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid. Het ligt in de bedoeling om deze dienstverlening in een zogenaamd facilitycentre onder te brengen en een toekomstige parkmanagementorganisatie deze dienstverlening(te) laten exploiteren ten behoeve van de bedrijven op Eeneind (zowel nieuw als bestaand). Hierbij worden zelfstandige dienstverleners niet uitgesloten, mits zij, vanuit de parkmanagementgedachte (bedrijf richt zich op kernactiviteit en niet-kernactiviteiten worden uitbesteed), ten dienste staan van de ter plaatse aanwezige bedrijven.

l. De dienst adviseert de vrijstellingsbevoegdheid voor hindercategorie I-bedrijven in artikel 4.4.1 te schrappen (categorie I-opmerking). De vrijstelling voor het vestigingsverbod van categorie I-bedrijven (artikel 4.4.1 en vergelijkbare bedrijven (artikel 4.4.2) zal worden geschrapt. Het bedrijventerreinenbeleid is er in principe op gericht dergelijke lichte vormen van bedrijvigheid niet te situeren op formele bedrijventerreinen maar deze onder te brengen binnen het bestaande stedelijke gebied (woonwijken, centrum etc.).

m. De dienst is van mening dat perifere detailhandel binnen het plangebied niet toegestaan zou moeten worden, ook niet middels de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 4.4.4 of de uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden in artikel 5.2.2 onder d (categorie I-opmerking). Ook verzoekt de dienst de begripsbepaling in artikel i.34 voor PDV aan te passen (categorie II-opmerking).

Het plan zal hierop worden aangepast, zodanig dat geen vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen teneinde perifere detailhandel mogelijk te maken. Om die reden wordt de begripsbepaling omtrent PDV verwijderd.

n. De dienst acht, vanuit een doelmatig ruimtegebruik van het terrein, het creëren van mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen met daarin vaak kleinere, in het bestaand stedelijk gebied met woningbouw en andere stedelijke functies te vermengen, bedrijfsactiviteiten niet gewenst (categorie II-opmerking).

In antwoord daarop merken wij op dat het streven van de gemeente erop is gericht om functies die in principe in het bestaand stedelijk gebied thuishoren (kleine kantoor-tjes en andere categorie 1-bedrijven) daar ook zoveel mogelijk te huisvesten. Waar hier over bedrijfsverzamelgebouwen wordt gesproken, wordt bedoeld op kleinschalige productiebedrijven. Als onderdeel van deze productiebedrijven is een klein gedeelte van het pand als kantoor te bestempelen. Een bedrijfsverzamelgebouw biedt voor dergelijke bedrijven de mogelijkheid om zorgvuldig met de ruimte om te gaan, onder andere door middel van gezamenlijke opslagruimte, gezamenlijk parkeren, het opheffen van ongebruikte ruimte tussen de gebouwen (schakelen, maar dan wel met collectieve brandwerende voorzieningen, zoals sprinklerinstallaties). Overigens zullen categorie 1-bedrijven niet worden toegelaten.

- o. De dienst verzoekt voorschriften en plankaart voor wat betreft de aanduiding 'verkeersontsluiting' (artikel 5.2.3) met elkaar in overeenstemming (aanduiding ontbreekt op plankaart) te brengen.
In reactie hierop merken wij op dat de in de voorschriften bedoelde 'verkeersontsluiting' op de plankaart inderdaad niet als zodanig is genoemd. Op de plankaart is de aanduiding 'ontsluitingsrichting' gebruikt. De gebruikte begrippen zullen op elkaar worden afgestemd.*
- p. De dienst verzoekt de aanduidingen uit het renvooi voor wat betreft de waterstaatkundige doeleinden als zodanig op de plankaart op te nemen.
De plankaart zal hierop worden aangepast.*
- q. De dienst verzoekt de juridische regelingen voor de artikelen 7.2 en 8.2 aan te passen. Met name wordt daarbij bedoeld op het gegeven dat in betreffende artikelen voorwaarden zijn opgenomen over gebouwen terwijl in dezelfde artikelen is aangegeven dat slechts bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan.
Deze artikelen zullen worden aangepast.*
- r. De dienst vraagt om de inzet naar een gelijktijdige rood-groene ontwikkeling en vraagt zich af in hoeverre de natuurontwikkeling geheel door subsidiering wordt voorgesteld en zo ja, hoeveel wordt ingezet via rood voor groen"- financiering.
In de financiële paragraaf zal hierop een nadere toelichting worden gegeven.*

3. Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

- a. In het Regionaal Structuurplan (RSP) is het betreffende gebied opgenomen als nieuw werkgebied 1995-2015, met uitzondering van het deel ten oosten van de Collse Hoefdijk. Die oostelijke ontwikkeling ziet het SRE als duurzame en definitieve afronding van het bedrijven-terrein en stuit op geen onoverkomelijke bezwaren.
Wordt ter kennisgeving aangenomen.*
- b. Er dient een grotere afstand aangehouden te worden tussen de bedrijfsbestemming en het kanaal (en daarmee de samenhangende Ecologische Verbindingszone).
De benodigde breedte dan wel afstand tot de ecologische verbindingsszone Eindhovens Kanaal is niet objectief te beoordelen. Dit hangt in eerste plaats af van de keuze van de doelsoorten (nog niet uitgewerkt). Vanuit het Streekplan wordt aangehouden dat de EVZ gemiddeld 25 meter (in landelijk gebied) dan wel 50 meter (in stedelijk gebied) dient te zijn.*

Gelet op de ligging nabij bedrijventerrein wordt voorgesteld minimale breedte van 50 meter te hanteren (stedelijk gebied). Gelet op de wens (IVN) om de zone geschikt te laten zijn voor grote zoogdieren (ree; mogelijk das) is een breedte van 50 meter voldoende (eigen inschatting). Van belang daarbij is dat de 'achterkant' van het bedrijventerrein landschappelijk goed ingepast wordt (opgaand, gesloten groen b.v. aanleg bosstrook e.d.) zodat geen negatieve invloed optreedt vanuit het bedrijventerrein naar de EVZ. Ten aanzien van de afstand tot het kanaal wordt voorgesteld om minimaal 50 meter afstand aan te houden en de tussenliggende zone onderdeel te laten worden van de ecologische zone. De breedte van de EVZ wordt daarmee 75 meter (25 meter bestaand kanaal met groenstrook en extra ecozone 50 meter; tussen kanaal en bedrijventerrein). De EVZ dient aan te sluiten op het bestaande bos aan de oostzijde van de Collsche Hoefdijk van belang.

- c. Gezien het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik wordt in overweging gegeven om een minimum bebouwingspercentage op te nemen ipv een maximum percentage.
Het opnemen van een maximum bebouwingspercentage is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een vereiste. Uit een oogpunt van intensief ruimtegebruik zal in aanvulling hierop een minimaal bebouwingspercentage worden opgenomen. In aanvulling hierop geldt een vrijstellingsregime voor beide percentages waarmee een hoger bebouwingspercentage dan het maximum toelaatbaar is op voorwaarde dat op adequate wijze wordt voorzien in de behoefte aan opslag- en parkeer- en stallingsruimte, respectievelijk een lager percentage dan het minimum toelaatbaar is in geval handhaving hiervan niet doelmatig is.
- d. Er ontbreekt onvoldoende inzicht in de financiële haalbaarheid in de financiële paragraaf. Regionale afdrachten zijn ten onrechte niet verdisconteerd. De realisatie van natuurontwikkeling dient in het bestemmingsplan zeker gesteld te worden.
De financiële haalbaarheid wordt met inachtneming van de gemaakte opmerking uitgewerkt en zal voordat het plan wordt vastgesteld zijn afgerond.

4. Waterschap De Dommel

- a. De doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishoudingen riolering zullen moeten worden uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. Omdat dit mogelijk ook ruimtelijke consequenties kan hebben bijvoorbeeld in verband met de locatie en reservering van ruimte voor waterberging in verband met de geprojecteerde bebouwing zal dit waterhuishoudkundig plan opgesteld moeten worden voordat het bestemmingsplan zijn definitieve vorm krijgt.
- b. Indien dit waterhuishoudkundig plan nog dit jaar wordt vastgesteld kan de gemeente in aanmerking komen voor een bijdrage van het waterschap in de plankosten.
- c. De (mede) bestemming voor het vasthouden en bergen van hemelwater in de bestemming bedrijfsdoeleinden en natuurontwikkelingsdoeleinden ontbreekt.
- d. De rioolwatertransportleiding van het waterschap is niet op de plankaart aangegeven.

Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan dient in ieder geval rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten:

- e. Het vasthouden van hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van het te realiseren bedrijventerrein mag niet leiden tot wateroverlast in het bovenstrooms gelegen deel van de waterlopen KD95 en KD96. Hiermee zal rekening gehouden moeten worden bij het bepalen van de waterpeilen.
- f. Het creëren van stagnant en ondiep oppervlaktewater, zoals nu in het plan voorzien, dient zoveel mogelijk te worden vermeden in verband met mogelijke waterkwaliteitsproblemen.
- g. Het gebied ten noordoosten van de Collse Hoefdijk watert in de huidige situatie via waterloop KD95 af richting de Kleine Dommel. Ook in de toekomstige situatie zal afvoer van overtollig hemelwater moeten plaatsvinden in zuidoostelijke richting naar de Kleine Dommel. In het duurzaam watersysteem in het bestemmingsplan (figuur 5.5) is dit onduidelijk.
Binnen het plan dient voldoende berging gerealiseerd te worden om de afvoer vanuit het plangebied niet verder te laten toenemen dan de huidige landbouwkundige afvoer (vuistregel is ongeveer 25mm berging per hectare verhard oppervlak). De ruimte die hiervoor nodig is dient als medebestemming in het plan te worden opgenomen.
- h. De toename van de droogweerafvoer en de eventuele doorwerking hiervan in de capaciteit van de bestaande rioolgemalen en persleidingen dient inzichtelijk gemaakt te worden gemaakt.

Inmiddels is de Watertoets afgerond en zijn de bovengenoemde punten in overleg met het waterschap in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

5. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Met waardering is kennis genomen van de aandacht die bij de planvorming is besteed aan de archeologische waarden van het gebied. De Rijksdienst heeft geen opmerkingen op het plan.

6. IVN Nuenen Vereniging voor Natuur- en milieueducatie

- a. Uitbreiding bedrijventerrein is in strijd met Streekplan 2002. Een groot deel van het gebied ligt in de GHS-landbouw. In verband met de belangrijke rol van het Eindhovens Kanaal voor de regionale groenstructuur zou hier minimaal een afstand van 100 m genoemd moeten worden.

De constatering dat een ingreep in de GHS in principe niet is toegestaan wordt onderschreven. In onderhavig geval heeft de ingreep betrekking op de GHS-landbouw met de status Natuurontwikkelingsgebied. In het kader van de begrenzing van de EHS is het gebied evenwel niet aangewezen.

Onderhavig plan biedt mogelijkheden in te spelen op de specifieke situatie (abiotische opbouw e.d.) door op een creatieve en integrale wijze 'natuur in combinatie met kantoren' representatieve bedrijvigheid te ontwikkelen. Tevens kan worden opgemerkt, dat sprake zal zijn van 'natuurwinst', aangezien door het ontbreken van een EHS-status de realisatie van zelfstandige natuurontwikkeling zeer ongewis is. Ingrepen in de GHS gaan via het Nee, tenzij-principe: uitsluitend indien de maatschappelijk noodzaak wordt aangetoond, alternatieven ontbreken en compensatie van verlies aan natuurwaarden wordt zeker gesteld. Het Nee-principe is in de GHS-Natuurparel van toepassing.

80 meter!
Zie raadsbesluit
10-3-2004
en plankaart

Het ontwikkelen van een bedrijventerrein in de AHS-landbouw is een zaak van integrale afweging in het kader van ruimtelijke ordening. Op basis van deze status is geen sprake van specifieke belemmeringen.

De te respecteren afstand tot de ecologische verbindingzone Eindhovensch Kanaal is niet objectief vast te stellen. Dit hangt met name samen met de keuze van de doelsoorten. In het Streekplan wordt voor een ecologische verbindingzone breedtes aangehouden van 25 meter (in landelijke gebieden) en 50 meter (in stedelijke gebieden). Aangezien bij het aanleggen van een bedrijventerrein kan worden gesproken over een stedelijke situatie wordt een minimale breedte van 50 meter gehanteerd. Een dergelijke maat wordt ook voldoende geacht voor grotere zoogdieren, zoals reeën en eventueel dassen. In verband hiermee wordt in het plan een zone met een minimale breedte van 50 meter vanuit de kanaal-oever voor natuur worden bestemd. Deze zone sluit aan op het bestaande bos aan de oostzijde van de Collsche Hoefdijk.

Voor het functioneren van de ecologische verbindingzone is het van belang een negatieve uitstraling van het bedrijventerrein te voorkomen. In verband hiermee worden in de uitwerkingsregels bepalingen opgenomen die (licht- en geluid)hinder in de EHS moeten voorkomen.

- b. Een gedeelte van de uitbreiding valt in het in het Streekplan onderscheidde aardkundig waardevol gebied.
Zie commentaar ad 1 onder n.
- c. Niet duidelijk is waarom de huidige locatie is gekozen, gezien strijd met het Streekplan.
Zoals uit de toelichting blijkt, is van strijdigheid met het streekplan geen sprake.
- d. De verdere uitwerking van de plannen voor het gebied zou een meer integraal karakter moeten hebben. Er ontbreekt een duidelijke afweging tussen rood en groen.
Met het plan wordt invulling gegeven aan de bovenregionale groenvisie. Zo voorziet het plan in realisatie van de EHS (bestaand beleid) en wordt concreet invulling gegeven aan de ecologische verbindingzone langs het Eindhovensch kanaal, inclusief een verbinding naar de bestaande bossen ten oosten van de Collsche Hoefdijk.
- e. In de plannen wordt voorgesteld een tuinbouwbedrijf op de overgang van bedrijventerrein naar Dommeldal in te passen. Daar is echter geen mogelijkheid toe omdat dit bedrijf dan binnen de EHS terecht zou komen.
Het in het voorontwerp buiten het plangebied gelaten agrarische tuinbouwbedrijven worden in het ontwerp bestemmingsplan bij het plangebied betrokken en krijgen de nieuwe bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden'. De agrarische tuinbouwbedrijffuncties komen hiermee te vervallen.
- f. Niet duidelijk is wat de gevolgen van de plannen zijn voor de waterhuishouding in de aangrenzende natuurgebieden, terwijl juist de enorme uitbreiding van verhardingen, zoals deze bij bedrijventerreinen altijd plaatsvindt, ingrijpende waterhuishoudkundige maatregelen noodzakelijk maken (met name waterbuffering).
Inmiddels zijn de uitkomsten van de watertoets beschikbaar. Hieruit komt naar voren dat de hydrologische situatie in het beekdal zal verbeteren. In de huidige situatie is sprake van versnelde ontwatering van landbouwgronden en afwatering op de beek.

Als gevolg van de voorgenomen maatregelen bij aanleg van het bedrijventerrein zal door berging en infiltratie op het bedrijventerrein oppervlakkige kwel in het beekdal weer toenemen..

Tijdens een mondelinge toelichting werd hieraan het volgende toegevoegd:

- a. Het plan is in strijd met het Streekplan 2002.
- b. Er is niet duidelijk gemaakt waarom het bedrijventerrein juist op de gekozen locatie moet komen.
- c. In het plan wordt geen duidelijke relatie gelegd naar de omringende groenstructuur.
- d. De consequenties voor de waterhuishouding zijn onvoldoende bekeken.

Ten aanzien van het gestelde onder a, b en c wordt verwezen naar vorenstaand commentaar. Ten aanzien van d wordt opgemerkt, dat in het kader van de planvoorbereiding rekening is gehouden met het soortenbeleid, met name de Flora- en faunawet. Deze wet heeft vooral gevolgen voor het plan-deel ten oosten van de Collse Hoefdijk. In de laanbeplanting en bestaande gebouwen wordt de aanwezigheid van vleermuizen vermoed. Veldonderzoek ter verifiëring van dit vermoeden is pas in de loop van 2004 mogelijk. Het bedrijventerrein kan in ontwikkeling worden genomen onder de voorwaarde dat de betreffende bomen en gebouwen vooralsnog worden gehandhaafd. Aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek zal worden gezien of een ontheffing voor genoemde elementen vereist is en zo ja, welke voorwaarden hieraan zullen worden verbonden. Op basis hiervan kan worden besloten elementen te handhaving en in te passen.

7. ARAG rechtsbijstand / P.J.J.M. Vlemmings

- a. De ontwikkeling van een bedrijventerrein in het buitengebied en grenzend aan het perceel is niet gewenst.
Dit standpunt wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Toegezegd is dat de grenzen van de tuin, circa 2800 m² van het totale perceel van 4800 m², gerespecteerd zouden worden.
Concrete toezeggingen waarop de heer Vlemmings zich gerechtvaardigd kan beroepen zijn niet bekend.
- c. Plangrens klopt ook niet.
Plangrens is gecontroleerd en aangepast.
- d. Er is een buffer door de gemeente toegezegd van 10 m, gerekend vanaf de huidige tuingrens aan de west-zuidzijde door middel van een groenstrook met bomen. Dit is niet bevestigd op de plankaart.
Er is, mede in het licht van de hierna door appellant geschetste problemen, in het plan een afschermende groenstrook voorzien langs de zuid-westzijde van de tuin van betrokkenen ter plaatse van de eerder voorziene verkeersbestemming.
- e. Een gevelrooilijn op 60 m van de achtergevel is aanvaardbaar onder de voorwaarden dat:
 - de opgenomen maximale bebouwingshoogte van 12 m wordt verlaagd
 - oriëntatie van de naar de woning gekeerde gevel dient gesloten te zijn vanaf 3 m boven maaiveld en er mogen geen lichtdoorlatende materialen vanaf deze hoogte worden gebruikt;

- de gevel mag geen ontsluiting geven aan bedrijfsauto's
- geen openbare en bedrijfsverlichting tussen de tuin en de betreffende gevel boven 3 m boven maaiveld.

Zie commentaar onder d.

- f. De verkeersbestemming grenzend aan de zuidzijde van de tuin dient daadwerkelijk doodlopend te zijn en niet toegankelijk voor vrachtwagens

Zie commentaar onder d.

- g. Goede bewegwijzering is nodig om de rijstrook naast de woning verkeersluw te maken.

De weg langs de noord~~oost~~westzijde van de woonkavel van de heer Vlemmings is een volwaardige ontsluitingsroute en zal derhalve niet verkeersluw gemaakt kunnen worden. Door middel van adequate bewegwijzering zal niet-noodzakelijk (zoek) verkeer worden beperkt.

- h. Het geluidniveau van apparaten, waaronder die van koeling, dient nader geformuleerd en nadien gerespecteerd te worden. Uitgangspunt is de woonfunctie.

Ter zake van vergoeding van planschade enz zal nader overleg noodzakelijk zijn.

In het bestemmingsplan is door middel van beperkingen ten aanzien van toe te laten categorieën bedrijven rekening gehouden met de aanwezigheid van deze burgerwoning. Eventuele maatregelen ter voorkoming van hinder en handhaving daarvan zal bij de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven aan de orde komen.

8. Adriaan van den Heuvel / M.R.F. van Gastel

- a. Het feit dat de bestemming bedrijfsdoeleinden en natuurdoeleinden op een groot deel van de gronden komt te liggen is bedrijfsuitoefening niet meer mogelijk. De agrarische bestemming op de gebouwen blijft gehandhaafd. Dit is niet logisch.

Het agrarische bedrijf zal integraal, dat wil zeggen inclusief de woonkavel, bij het te ontwikkelen bedrijventerrein worden betrokken.

- b. Er blijft te veel onzekerheid bestaan over de termijn waarop de bestemming uit te werken bedrijfsdoeleinden wordt gerealiseerd. In verband met bedrijfsverplaatsing is het noodzakelijk om inzicht in de planning te hebben.

Het perceel aan de Collse Hoefdijk 38,40 wordt in het ontwerp bestemmingsplan bij het plangebied betrokken en krijgt de nieuwe bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden'. De agrarische tuinbouwbedrijffunctie komt hiermee te vervallen.

Met het bestemmingsplan wordt realisatie binnen een periode van 10 jaar beoogd. Binnen deze periode zal uitwerking van de globale bestemming aan de orde zijn. Bij middellange termijn dient gedacht te worden aan een periode van 3 à 5 jaar en bij de lange termijn aan 7 à 10 jaar.

- c. Bij een ontsluiting van de Collse Hoefdijk Oost met een weg tegenover Collse Hoefdijk nummer 38 wordt overlast verwacht. De ontsluiting van de Collse Hoefdijk West vanuit huidig plan is niet te beoordelen.

De verkeersaspecten zijn bij de voorbereiding van het plan integraal afgewogen. Met de voorgestelde herinrichting van de Collse Hoefdijk worden verkeersonveilige situaties voorkomen.

9. Adriaan van den Heuvel/ T.C.J. van Gennip Groenteelt b.v.

De gemeente brengt het gezin en het bedrijf van cliënt in een onzekere situatie aangezien geen beter zicht op de planning wordt gegeven.

Zie ons commentaar onder 8 sub b.

10. Adriaan van den Heuvel / M.A. van de Heuvel en Tuinderij Van den Heuvel-Van Gennip b.v.

Betrokkenen zijn het niet eens met de voorgenomen bestemmingswijziging en ook niet met de onduidelijkheid die geschapen wordt door de termen middellang en lang.

Zie ons commentaar onder 8 sub b).

11. Brabantse Milieufederatie

- a. Opgenomen waterparagraaf is te summier. Niet inzichtelijk is gemaakt hoe de verandering in de waterhuishouding doorwerkt naar de natuurontwikkelingsgebieden in de omgeving.

Een uitgebreide waterparagraaf wordt toegevoegd.

- b. Bij de afmeting en plaatsbepaling van het bedrijventerrein dient rekening te worden gehouden met de Collse bossen en er mag geen verslechtering van de hydrologische situatie optreden in het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling mag geen negatief invloed hebben op de aangrenzende EHS. Hierbij moet met name worden gedacht aan het voorkomen van verstoring door geluid en licht.

Ten aanzien van geluid zal door middel nader te bepalen zonering van het terrein worden voorkomen dat de geluidbelasting op de grens met de bestemming natuur niet hoger is dan 50dB(a). Lichthinder zal worden voorkomen via een uitgekiende verlichtingsplan, eventueel gecombineerd met aanvullende maatregelen. Ten aanzien van hydrologie merken wij op dat uit de watertoets blijkt dat de hydrologische situatie in het beekdal juist zal verbeteren. Als gevolg van de voorgenomen maatregelen bij aanleg van het bedrijventerrein zal door berging en infiltratie op het bedrijventerrein oppervlakkige kwel in het beekdal weer toenemen..

De oude eikenlanen zullen worden gehandhaafd.

12. Tennet b.v.

In het plangebied is een 380kV-hoogspanningslijn Maasbracht-Eindhoven gesitueerd. Er zijn ten behoeve van onderhoud etc. zakelijke rechten gevestigd op een strook van 36 m aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn. Verzocht wordt om een dubbelbestemming op te nemen voor de hoogspanningsleiding.

Ter plaatse van onderhavig plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

13. Familie J.M.C. van den Bosch-Zweegers

Op het perceel Collse Hoefdijk 33 wordt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming om een directe titel voor de herontwikkeling te krijgen. Als gevolg van recente – bij het college van B & W van Nuenen voldoende bekende – ontwikkelingen staat de economische haalbaarheid van deze herontwikkeling onvoldoende vast en is mogelijk sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheids-, redelijkheids-, alsmede vertrouwensbeginsel door thans het betreffende bestemmingsplan in procedure te brengen.

Met betrekking tot de economische haalbaarheid wordt opgemerkt dat die op basis van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is gewaarborgd.

Als er op basis van de nog lopende onderhandelingen over de grondtransactie bijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is (hetgeen vooralsnog naar het oordeel van de gemeente niet aan de orde is) zullen de financiële consequenties daarvan bezien worden.

Met betrekking tot de aangehaalde strijdigheid met het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en vertrouwensbeginsel wordt opgemerkt dat het daarbij gaat om een procedure in het kader van de verwerving van gronden die los dient te worden gezien van de bestemmingsplanprocedure. Bovendien gaat het om een nog lopende procedure zodat het naar het oordeel van de gemeente te vroeg/voorbarig is om tot dergelijke conclusies te komen.

14. Gulbergenstichting

- a. Er is een verkeersontsluiting op de bestaande Gulberg ter hoogte van pand Gulbergen 1a, juist daar waar de Gulberg smal is geworden. Deze aansluiting is onoverzichtelijk en te nauw.

De aansluiting zal te zijner tijd binnen de daarvoor in het aangrenzende bestemmingsplan reeds gereserveerde ruimte worden ingepast.

- b. Er is ook een aansluiting gepland op de bestaande naamloze zandweg, welke aanleiding kan geven tot opstoppen op de weg Gulberg.

De hier bedoelde aansluiting komt te vervallen.

15. C.M. Noordhof-Ingen Housz

- a. Er is een verkeersontsluiting op de bestaande Gulberg ter hoogte van pand Gulbergen 1a, juist daar waar de gulberg smal is geworden. Deze aansluiting is onoverzichtelijk en te nauw.
- b. Er is ook een aansluiting gepland op de bestaande naamloze zandweg, welke aanleiding kan geven tot opstoppen op de weg Gulberg.

Zie het onder 11 vermelde commentaar.

VERZONDEN 05 NOV. 2004

Het college van burgemeester
en wethouders van Nuenen c.a.
Postbus 10000
5670 GA NUENEN

GEZIEN	OPGEBORGEN
CLASS. NR. 1.731.212	
INGEKOMEN	
08 NOV 2004	
NR. 2004.03799	
AFD. ROSE	AFD.

*kye weth.
Hansen*

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-
Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

*Bylagen op te vragen
bij DIV*

Onderwerp

Bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind"

Datum

2 november 2004

Ons kenmerk

991292/1036980

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

H. Verputten

Directie

ROH

Telefoon

(073) 6812406

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

diversen (pak A + besluit)

E-mail

hverputten@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 18 maart 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" hebben wij heden goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

Datum

2 november 2004

Ons kenmerk

991292/1036980

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,

Y. M. van de Wijdeven

Van de Wijdeven,
bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Zuid-Oost.

Onderwerp

Bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Eeneind"

Nummer

991292

Directie

ROH

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 2 november 2004 nummer 991292, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Eeneind" van de gemeente Nuenen.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Nuenen heeft op 18 maart 2004 het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Eeneind" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen hebben bij brief van 16 april 2004, die wij op 19 april 2004 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 20 oktober 2004 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:
1. Adriaan van den Heuvel BV, Postbus 567, 5700 AN Helmond namens M.A. van den Heuvel en Tuinderij van den Heuvel-Van Gennip B.V., Collse Hoefdijk 40, 5674 VK Nuenen
 2. Adriaan van den Heuvel BV, Postbus 567, 5700 AN Helmond namens T.C.J. van Gennip Groenteteelt B.V., Collse Hoefdijk 34, 5674 VK Nuenen
 3. Familie J.M.C. van den Bosch, Collse Hoefdijk 33, 5674 VL Nuenen
 4. Gemeente Geldrop-Mierlo, Postbus 10101, 5660 GA Geldrop

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 04 november 2003 gedurende vier weken en derhalve tot en met 01 december 2003 ter inzage gelegen. Het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan heeft met ingang van 16 april 2004 gedurende 4 weken en derhalve tot en met 13 mei 2004 ter inzage gelegen.

Blijkens de stukken kunnen de reclamanten onder 1.5.1, 1.5.2 en 1.5.3 in hun bedenkingen worden ontvangen. Met betrekking tot de door het gemeentebestuur van Geldrop-Mierlo (reclamant 1.5.4) ingediende bedenkingen merken wij het echter het volgende op. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad van Nuenen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Uit de overlegde bescheiden maken wij niet op dat het gemeentebestuur van de voormalige gemeente Geldrop redelijkerwijs niet in staat is geweest zich tot de gemeenteraad van Nuenen te wenden. Ons is ook niet gebleken van verschoonbare redenen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp kan, op grond van artikel 27, tweede lid van de WRO, een ieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat wij de bedenkingen van het gemeentebestuur van Geldrop-Mierlo dan ook slechts in behandeling



kunnen nemen voor zover ze gericht zijn tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Voor onze overwegingen verwijzen wij naar de beoordeling van de bedenkingen van de gemeente Geldrop-Mierlo onder 3.4.

- 1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Nuenen zijn in de gelegenheid gesteld om op 05 juli 2004 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 1.5.4 en het gemeentebestuur van Nuenen gebruik gemaakt.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting en de voorschriften en een plankaart. Verder maken de volgende rapporten als bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan: 'Een eind op weg met uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' d.d. 02 juli 2002, Plangebied "Bedrijventerrein Eeneind" te Nuenen (Een archeologisch bureauonderzoek) d.d. juni 2003, Plangebied Bedrijventerrein Eeneind te Nuenen (Een inventariserend veldonderzoek Archeologie) d.d. 06 oktober 2003, Natuurcompensatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind d.d. 15 maart 2004, Archiefonderzoek Bodem bestemmingsplan 'Eeneind' te Nuenen, Verkennend bodemonderzoek Locatie Eeneind te Nuenen d.d. 13 oktober 2003, Locatieonderzoek Nuenen Eeneind d.d. 13 mei 2003, en Watertoets uitbreiding bedrijventerrein Eeneind d.d. september 2003.

Als toetsingskader voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het streekplan 2002, de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen', het ontwerp-reconstructieplan voor De Peel en het ontwerpuitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant.

Het plan voorziet in de zuidelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Eeneind met twee deelgebieden. Deelgebied 1 ten zuidoosten van de Collse Hoefdijk (9 ha) krijgt een positieve bestemming voor lokale bedrijvigheid. Deelgebied 2 (36 ha) ten westen van de Collse Hoefdijk krijgt een uit te werken bestemming voor de bovenlokale bedrijvigheid. Daarnaast worden er veranderingen in de ecologische structuur voorgesteld.

Het plangebied is voor het overgrote deel in het streekplan aangeduid als AHS-Landbouw. Verder kent het streekplan de aanduidingen GHS-Natuur, overig bos- en natuurgebied en GHS-Landbouw, natuurontwikkelingsgebied in het plangebied.



Natuurcompensatie

Het meest westelijke deel van deelgebied 2, ten westen van de Collse Hoefdijk, is gelegen in de GHS-natuur, subzone natuurparel. Tot deze zonering behoort ook het bestaande bosgebied van de Collsche bossen. Ten zuidoosten van deze Collsche bossen is in het streekplan een gebied aangeduid als GHS-Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied. Deze locatie is centraal gelegen in het zuidwestelijk deel van het plangebied. De aanduidingen zijn het gevolg van de bijzondere abiotische omstandigheden op het merendeel van deze gronden (laaggelegen beekdalgronden). In het onderhavige plan is op deze gronden de bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden' gelegd, die op termijn een invulling van dit gebied als bedrijventerrein mogelijk maakt. De planologische bescherming van de natuur- en landschapswaarden in het gebied bestaat uit twee onderdelen, te weten interne en externe bescherming. Aangezien wij het realiseren van een bedrijventerrein niet beschouwen als een ruimtelijke ingreep die thuishoort of thuis kan horen in het buitengebied laten we de interne bescherming hier buiten beschouwing.

De externe bescherming bestaat uit het beschermen van de GHS tegen intensieve vormen van ruimtegebruik, die niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking. De aanleg van het bedrijventerrein beschouwen wij als een dergelijke intensieve vorm van ruimtegebruik. Het streekplan stelt dat voor een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag, waaronder ook de aanleg van bedrijventerreinen, in de GHS het 'nee, tenzij-principe' geldt.

Dit betekent dat het realiseren van een bedrijventerrein in de GHS alleen toelaatbaar is als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS (en de AHS landschap). In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd. Onder zwaarwegende maatschappelijke belangen moeten in dit verband in ieder geval openbare belangen worden verstaan, dus niet uitsluitend of overwegend particuliere belangen of belangen van bepaalde kleinere groepen van burgers. Voor wat betreft het onderzoek naar alternatieve locaties en/of andere oplossingen hanteert het streekplan duidelijke beleidslijnen. De compensatie tenslotte moet voldoen aan een aantal vereisten.

Ten aanzien van het zwaarwegend maatschappelijk belang overwegen wij dat het gedeelte van het plangebied waarvoor het 'nee, tenzij-principe' toegepast dient te worden op termijn beoogd is als bedrijventerrein, en dan met name voor de opvang van de regionale behoefte. Onder andere het

tekort aan bedrijventerreinen in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond, waartoe de gemeente Nuenen behoort, maakt dat de economische ontwikkeling van de regionale economie stagneert. Wij zijn van mening dat het creëren van voldoende bedrijventerreinen teneinde de ontwikkeling van de economie te stimuleren een zwaarwegend maatschappelijk belang is.

Nummer
991292

Voor wat betreft het onderzoek naar alternatieve locaties buiten de GHS (en AHS-Landschap) overwegen wij dat reeds in het gemeentelijk structuurplan uit 1999 twee zoeklocaties zijn aangegeven voor bedrijvigheid, waaronder het plangebied. Het rapport 'Een eind op weg met uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' d.d. 02 juli 2002 (als bijlage bij het onderhavige bestemmingsplan opgenomen) is de uitkomst van een locatiestudie opgenomen waarbij de potentiële bedrijventerreinlocaties zijn getoetst aan een drietal aspecten, te weten de ruimtelijke beleidskaders, vestigingsplaatsfactoren en wenselijkheid vanuit de integrale gebiedsvisie. Hieruit is het plangebied als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Wij zijn van mening dat het onderzoek naar alternatieve locaties in overeenstemming is met hetgeen het streekplan hierover bepaalt. Wij hebben daarbij overwogen dat ook in het kader van de ontwikkeling van het uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant gezocht is naar alternatieve locaties buiten de gemeentegrenzen van Nuenen. In het bij besluit van 13 juli 2004 vastgestelde ontwerputwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant is het plangebied vervolgens aangewezen als 'te ontwikkelen bedrijventerrein', hetgeen aangeeft dat deze locatie aanvaardbaar is.

Het 'Natuurcompensatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' d.d. 15 maart 2004 maakt onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Met betrekking tot de compensatie overwegen wij dat deze zich richt op een tweetal aspecten. Enerzijds gaat het daarbij om compensatie voor de effecten van de aanleg van een bedrijventerrein op de rondom het plangebied gelegen GHS, anderzijds om compensatie van de fysieke aantasting van de GHS-Natuur, subzone natuurontwikkelingsgebied. De GHS Natuur, subzone natuurparel wordt niet aangetast.

Voor wat betreft compensatie voor de effecten op de GHS concluderen wij dat in totaal 7 ha GHS rondom het plangebied binnen de beïnvloedingszone van het bedrijventerrein komt te liggen. Deze beïnvloedingszone is gekoppeld aan de overschrijding van de 50 dB(A)-grens. Aangezien er geen sprake is van fysieke aantasting van het bosgebied is het niet noodzakelijk om deze gehele oppervlakte te compenseren maar volstaat een compensatieperceel ter grootte van 35% van de totale oppervlakte van 7 hectare. Het gaat dan om een oppervlakte van circa 2,5 ha. Wij hebben geconstateerd dat deze compensatie wordt gerealiseerd tussen de



ecologische verbindingzone die gevormd wordt door het Eindhovensch Kanaal en het meest zuidelijk gelegen plandeel met de bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden'. Uit de plankaart blijkt dat deze strook een minimale breedte heeft van 80 meter, hetgeen wij in overeenstemming achten met hetgeen daaromtrent is opgenomen in de Beleidsnota 'Leidraad realisering ecologische verbindingzones'. In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming 'Natuurontwikkelingsdoeleinden' met de nadere aanduiding (h), hetgeen aangeeft dat ter plaatse heide, droog grasland en natuurbos beoogd is. Uit de voorschriften blijkt dat deze gronden bestemd zijn voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik. Uit artikel 6.2 blijkt verder dat deze gronden mogen worden gebruikt voor de aanleg en het beheer van natuur in de vorm van o.a. heidevegetatie, drooggrasland, rietmoeras, natuurbos en extensieve recreatie. Daarnaast is een langzaamverkeerroute toegestaan. Met de ontwikkeling van dit gebied tot halfopen landschap met afwisselend bosschages, struweel, ruigte, heide en poelen kunnen wij instemmen. Wij geven daarbij de gemeente in overweging om met een plas-drasinrichting en poelbermen de ecologische functie van het Eindhovensch Kanaal verder te versterken.

Voor wat betreft de compensatie voor de aantasting van de gronden met de aanduiding GHS-Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied, centraal gelegen in het zuidwestelijk deel van het plangebied, constateren wij dat circa 50% van de gronden op termijn bebouwd zal worden en dat 50% ingericht zal worden als natuurgebied. Ter plaatse van het onbebouwde gedeelte zal door vernatting, verschraling en natuurtechnische inrichting een voor diverse diersoorten aantrekkelijk gebied ontstaan. De gemeente heeft dus gekozen voor een combinatie van bedrijven en natuurontwikkeling. Wij kunnen instemmen met de conclusie van de gemeente dat voor deze aantasting geen verdere compensatie is vereist.

Verder constateren wij dat uit paragraaf 7 van de toelichting blijkt dat de gemeente rekening heeft gehouden met de wel noodzakelijk geachte compensatie. Verder zal in overleg met de betrokken natuurorganisaties worden gezien in hoeverre het beheer van de compensatiegrond zo optimaal mogelijk vorm kan worden gegeven. Wij zijn van mening dat compensatie daarmee in overeenstemming is met ons beleid dienaangaande.

Voor de beoordeling van de vraag in hoeverre de met het plan voorziene compensatie aanvaardbaar is hebben wij het compensatieplan en de in het bestemmingsplan ten aanzien van compensatie opgenomen toelichting en bepalingen afgezet tegen de Notitie Compensatiebeginsel Noord-Brabant



1997. Wij concluderen dat de geboden compensatie zich goed verhoudt tot de uitgangspunten van de Notitie Compensatiebeginsel. Wij hebben ons oordeel onder meer gebaseerd op het feit dat bij de aantasting zelf zoveel als mogelijk invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing en mitigatie. Dit komt met name tot uitdrukking in de compensatie van de ingreep in het gedeelte GHS-Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied. Immers, de voorgestelde bedrijvigheid wordt in combinatie met natuurontwikkeling gerealiseerd. Verder zijn wij van mening dat de functionaliteit in tact blijft en de ecologische samenhang gelijkwaardig is aan de huidige situatie nu de gemeente de compensatiemaatregelen heeft gekoppeld aan de reeds in en direct om het plangebied aanwezige natuurwaarden. Hiermee wordt tegelijkertijd ook voldaan aan één van de criteria van de Notitie Compensatiebeginsel, nl. dat de compenserende maatregelen in beginsel dienen plaats te vinden in de directe omgeving van de ingreep. Deze compenserende maatregelen zorgen voor de realisatie van een robuuste groene structuur. Wij achten bovendien de inrichting, beheer, en duurzaamheid van de compensatie gewaarborgd, o.a. door de opgenomen bestemming voor de compensatiegronden en de afspraken zoals die zijn neergelegd in het als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen compensatieplan.

Flora en fauna

Met betrekking tot de flora en fauna in het plangebied overwegen wij dat zowel uit het natuurcompensatieplan als uit het 'Locatieonderzoek Nuenen Eeneind' d.d. 13 mei 2003 blijkt dat er geen rode lijst-planten dan wel -dieren voorkomen in het plangebied. Verder blijkt uit de gegevens van het RAVON dat er binnen het plangebied geen amfibieën en reptielen voorkomen. Wel komt in het plangebied de algemene, doch beschermde brede wespenorchis voor en algemene, doch beschermde diersoorten als mol, haas en konijn en naar alle waarschijnlijkheid ook de huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis en rosse woelmuis. Verder is uit een op 14 juni 2004 door Grontmij uitgevoerde vleermuisinventarisatie gebleken dat op het perceel Collse Hoefdijk 33 geen bewoningssporen van vleermuizen aanwezig zijn en dat er ook geen aanwijzingen voorhanden zijn die wijzen op het voorkomen van een vleermuiskolonie. Ook bij een vervolgonderzoek zijn geen sporen aangetroffen die wijzen op foerageeractiviteiten. Samenvattend kan opgemerkt worden dat in het plangebied geen verblijf-, paar-, of overwinteringsplaatsen voorkomen. Wij zijn van mening dat het feit dat de ontheffingverlening door het Ministerie van LNV voor de beschermde soorten nog niet afgerond is geen beletsel is voor onze goedkeuring van het onderhavige plan.

Water

Nummer

991292

Ten aanzien van het wateraspect overwegen wij dat de gemeente Nuenen intensief overleg heeft gevoerd met Waterschap De Dommel over de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is mede in overweging genomen dat in het streekplan het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied binnen het zoekgebied voor regionale waterberging rondom De Dommel ligt. Wij zijn van mening dat als gevolg van de in de rapportage 'Watertoets uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' d.d. september 2003 beschreven duurzame waterhuishoudkundige maatregelen de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen negatieve impact zal hebben op het watersysteem. Uitgangspunt is immers voor ons dat kapitaalintensieve inrichtingen zoals een bedrijventerrein binnen een zoekgebied voor regionale waterberging alleen mogelijk zijn als uit een watertoets blijkt dat het waterbergende vermogen hierdoor niet vermindert. De in het rapport aangehaalde waterhuishoudkundige maatregelen richten zich op infiltratie van schoon regenwater op de hogere delen van het plangebied en oppervlakkige kwel en plasvorming in de lagere delen. Voor het gedeelte oostelijk van de Collse Hoefdijk gelegen worden voor de infiltratie van regenwater binnen de centraal gelegen groenstructuren wadi's aangelegd met een totale oppervlakte van 5200 m². De verschillende wadi's worden met elkaar verbonden. In geval van extreme neerslag kunnen de wadi's via een overstortvoorziening op een watergang aan de oostkant van het bedrijventerrein lozen. Wij zijn van mening dat de regenwaterafvoer voor wat betreft het oostelijk deel van het plangebied hiermee op een verantwoorde wijze wordt vormgegeven.

Ook in het westelijk van de Collse Hoefdijk gelegen deel van het plangebied zijn mogelijkheden aanwezig om regenwater te infiltreren. Vanwege het voorkomen van hoge grondwaterstanden in het zuidwestelijk deel van het plangebied zal het regenwater aldaar via een retentievoorziening vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Middels een systeem van onderling verbonden wadi's en retentievoorzieningen in de vorm van vennen kan het regenwater overstorten op de watergang aan de westzijde van het plangebied. Wij hebben geconstateerd dat aan de ruimteclaim van circa 19.900 m² voor de berging van hemelwater in het plangebied voldaan wordt. Samenvattend zijn wij van mening dat het natuurlijk watersysteem in het plangebied zal worden versterkt als gevolg van de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen.

Voor wat betreft het ten zuiden van het plangebied gelegen Eindhovens Kanaal overwegen wij dat deze in het partiele herziening van het Waterhuishoudingsplan de functie waternatuur en viswater heeft. Wij zijn van mening dat deze functies met de in het plan opgenomen bestemming 'Waterstaatkundige doeleinden' voldoende gewaarborgd zijn.



Cultuurhistorie en archeologie

Ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie overwegen wij het volgende.

Het plangebied is grotendeels gelegen in het Belvédèregebied Dommeldal. In dit gebied is sprake van een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Voor deze gebieden is ons beleid gericht op het versterken van de samenhang tussen de nog aanwezige cultuurhistorische (landschaps) waarden.

Wij constateren dat de gemeente een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek heeft uitgevoerd ten aanzien van die delen van het gebied waar het bodemprofiel nog niet is verstoord door eerdere ontgrondingen. Naar aanleiding van de bevindingen uit het archeologisch bureauonderzoek, waarin geadviseerd werd om een vervolgonderzoek te laten uitvoeren, is een veldonderzoek opgestart. De bevindingen van dit onderzoek zijn opgetekend in het rapport 'Plangebied Bedrijventerrein Eeneind te Nuenen (Een inventariserend veldonderzoek Archeologie)' d.d. 06 oktober 2003, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Er blijken geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden, gelet op de, met name in het plangebied ten westen van de Collse Hoefdijk, mate van verstoring van het bodemprofiel. Wij kunnen derhalve instemmen met de conclusie uit het rapport dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Een deel van het plangebied is op de CHW aangeduid als historisch-landschappelijk vlak van hoge waarde. De natuurontwikkeling, die in het bewuste gebied wordt beoogd, is gericht op het herstel van struweel/rietmoeras en ruigte/vochtig grasland, de vegetatie die hier vanouds voorkwam. Wij constateren dat de cultuurhistorische waarden, met name de verkavelingslijnen, gemarkeerd door sloten, greppels en beplanting, in het voorliggende plan onderkend worden. Zo is in artikel 5.2.1 (uitwerkingsregels voor de bestemming Uit te werken bedrijfsdoeleinden) opgenomen dat bij de uitwerking rekening dient te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied. De inrichting van het gebied dient daarbij afgestemd te zijn op in het landschap aanwezige percellering en een aanlegvergunningstelsel dient te worden opgenomen ter bescherming hiervan. Bovendien bevat het aanlegvergunningstelsel voor de bestemming 'Natuurontwikkelingsdoeleinden' een bepaling (artikel 6.4 onder b) die de bescherming van de cultuurhistorische waarden in het gebied garandeert. Wij kunnen instemmen met de bestemmingsregeling voor het historisch-landschappelijke vlak van hoge waarde.

Verkeer

Wij constateren dat het bestemmingsplan in de paragrafen 3.8 en 5.6 ingaat op de verkeerskundige aspecten van het plan. De gemeente Nuenen



heeft verder, aanvullend op deze toelichting, inzicht verstrekt in de verkeersstromen en verkeershoeveelheden, ter beoordeling van de verkeerstoename op de Collse Hoefdijk.

Hierbij is uitgegaan van het gemeentelijke verkeersmodel voor het toekomstjaar 2015.

Uitgaande van de juistheid van de cijfers kan het volgende worden opgemerkt.

Uit de cijfers blijkt dat het westelijk deel van het bedrijventerrein een verkeersstroom genereert van 221 mvt/u in de avondspits. Het oostelijk deel zal ongeveer 55 mvt/u in de avondspits genereren. Een totaal van 276 mvt/u (waarvan 14% vrachtverkeer).

Van dit verkeer heeft 69% een herkomst en bestemming in noordelijke richting (Nuenense wegen en de noordelijk gelegen A270 (verbinding Eindhoven – Helmond)). 31% van het verkeer heeft een herkomst en bestemming in zuidelijk richting (ca. 86 mvt/u: eenderde bestemming Geldrop; tweederde doorgaand verkeer voor Geldrop).

De totale verkeersstroom op de Collse Hoefdijk bedraagt in de avondspits 1853 mvt/u noordelijk van de aansluiting van 'Eeneind' op de Collse Hoefdijk en 1877 mvt/u zuidelijk van deze aansluiting. De huidige intensiteit bedraagt 1713 mvt/u van en naar Geldrop.

Tussen 2003 en 2015 zal het verkeer als gevolg van autonome groei en ruimtelijke ontwikkelingen (niet inbegrepen het bedrijventerrein Eeneind) met 5,7% stijgen. Wij constateren dat dit relatief weinig is, in vergelijking met andere ontsluitingswegen. Dit kan een gevolg zijn van te weinig capaciteit op dit wegennetwerk, waardoor het verkeer andere routes kiest. Als gevolg van de aanleg van het industrieterrein zal de hoeveelheid verkeer van en naar Geldrop met ongeveer 5% toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Naar aanleiding van de verkeersstudie en andere ruimtelijke en infrastructurale ontwikkelingen hebben wij het volgende geconcludeerd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bedrijventerreinen, woongebieden enz.) zullen altijd (nieuw) verkeer genereren, niet alleen plaatselijk, maar ook in de regio.

Naar onze mening zal het verkeer met herkomst en bestemming bedrijventerrein Eeneind voornamelijk op Nuenens grondgebied worden verwerkt. Eenderde van het verkeer gaat richting de kern Geldrop. Wij zijn verder van mening dat regionale problemen van doorgaand verkeer ook in regionaal verband moeten worden opgelost. In dat verband constateren wij dat het Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE) een planstudie BOSE (Bereikbaarheid Oostzijde Stadsregio Eindhoven) is gestart naar een aantal mogelijke alternatieven om de bereikbaarheids- en

leefbaarheidsproblemen op de wegen ten oosten van Eindhoven en rond Helmond op te lossen. Op de plankaart behorende bij het ontwerp-uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant is, in afwachting van de resultaten en besluitvorming ten aanzien van deze planstudie, ten noordwesten van het plangebied de aanduiding 'regionale wegverbinding te ontwikkelen/in studie' opgenomen.

Gelet op de door de gemeente Nuenen overgelegde informatie, de ligging van het plangebied ten opzichte van de op de plankaart opgenomen aanduiding en het premature stadium waarin de planstudie BOSE zich thans bevindt, zijn wij van mening dat de met het plan voorgestane ontwikkelingen niet onaanvaardbaar zijn vanuit verkeerskundige optiek en geen onaanvaardbare uitwerking hebben op de uitkomsten van de planstudie BOSE.

Relatie met regionale planvorming

Ontwerpuitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant

Het plan anticipeert op ontwikkelingen in het kader van de streekplan-uitwerking voor de regio Zuidoost-Brabant. Wij hebben bij besluit van 13 juli 2004 het ontwerpuitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant vastgesteld. In dit ontwerpuitwerkingsplan is de Regionale Bedrijventerrein Structuurvisie 2000 als uitgangspunt genomen voor de bepaling van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. Voor de stedelijke regio Eindhoven-Helmond is de behoefte aan bedrijventerreinen evident. Een afweging van verschillende locaties voor werken, o.a. aan de hand van de aanwezigheid van landschappelijke waarden, heeft ertoe geleid dat de locatie Eeneind als potentiële werklocatie is aangemerkt. In dit ontwerpplan is het plangebied aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein' (> 5 ha). In de plantekst is aangegeven dat de ontwikkeling van Eeneind West één van de regionale projecten is die in het kader van het Regionaal Structuurplan met prioriteit zullen worden aangepakt door het SRE en de provincie Noord-Brabant. Wij kunnen derhalve instemmen met de bestemming 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden' voor de gronden ten westen van de Collse Hoefdijk omdat hiermee ruimte wordt geboden aan regionale bedrijvigheid vanwege de geraamde behoefte aan bedrijventerreinen op regionaal niveau. Verder zijn wij van mening dat de uitgangspunten van het plan zich goed verhouden tot de aanduiding 'ontwikkeling groene geleding' op de plankaart, die erop gericht is een groene verbinding te leggen in oostwestelijke richting en de kernen Nuenen en Geldrop gescheiden te houden en aan te sluiten bij de ecologische verbindingzone (gevormd door het Eindhovens kanaal).

Wij constateren dat in de toelichting van het plan een onderverdeling wordt gemaakt in de maatvoering voor de uit te geven kavels. Voor het



gebied ten oosten van de Collse Hoefdijk is een maximale kavelgrootte van 5000 m² uitgangspunt, aangezien het kavels betreft die bedoeld zijn voor de opvang van de behoefte voor lokale bedrijven. Voor de regionale bedrijven, die beoogd zijn op een gedeelte van het plangebied aan de westzijde zijn op voorhand geen beperkingen van kavelafmetingen opgenomen. Wij constateren dat de onderverdeling in maatvoering in overeenstemming is met hetgeen wij hierover hebben bepaald in de bij ons besluit van 20 juli 2004 vastgestelde beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen.

Nummer
991292

Ontwerpreconstructieplan De Peel

Het plangebied is opgenomen in het reconstructiegebied De Peel. Bij besluit van 20 juli 2004 hebben wij het ontwerpreconstructieplan De Peel vastgesteld. In het algemeen kan opgemerkt worden dat de koppeling met natuurontwikkeling in de westzijde van het plangebied een bijdrage levert aan de reconstructiedoelstellingen. Verder is het van belang op te merken dat het grootste gedeelte van het plangebied een uit te werken bestemming kent waardoor met de name het ontwikkelen van het regionale bedrijventerrein niet rechtstreeks toelaatbaar is in het plangebied. Wij hebben verder geconstateerd dat het plangebied aan de westzijde gedeeltelijk een bestaand inundatiegebied overlapt. In gebieden met deze aanduiding is besloten om het instrument van de planologische doorwerking uit artikel 27 van de Reconstructiewet in te zetten. Dit betekent dat deze gebieden in het vast te stellen reconstructieplan zullen worden aangewezen als gebieden waar een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geldt. Aan dit voorbereidingsbesluit is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld dat erop toeziet dat er enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging en waarmee ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn worden geweerd. Wij zijn van mening dat de gekozen bestemmingsregeling en het daaraan gekoppelde aanlegvergunningstelsel in hoofdzaak in lijn is met de doelstellingen van de planologische doorwerking in het ontwerpreconstructieplan De Peel. Wij verzoeken u echter wel bij de vaststelling van het uit te werken plan voor het westelijk van de Collse Hoefdijk gelegen deel van het plangebied nogmaals de in het reconstructieplan De Peel opgenomen bepalingen ten aanzien van deze wateraspecten te betrekken.

Het plangebied is verder opgenomen in een 'beschermingszone natte natuurparel'. De natte natuurparel wordt gevormd door de Kleine Dommel. Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een



verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen worden in de reconstructieplannen de beschermingszone natte natuurparel aangewezen voor planologische doorwerking in de zin van artikel 27 van de Reconstructiewet met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Hiermee geldt voor deze gebieden een voorbereidingsbescherming tot het moment dat de gemeenten, indien noodzakelijk, hun bestemmingsplan hierop hebben aangepast en moeten aanvragen voor werken en werkzaamheden getoetst worden aan doelstellingen van het hydrologisch beschermingsbeleid. Wij hebben de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied en het aanlegvergunningstelsel getoetst aan de uitgangspunten van het reconstructieplan en het aanlegvergunningstelsel uit het reconstructieplan. Wij zijn van oordeel dat volgens de huidige inzichten in het kader van de reconstructie de voorgestane ontwikkelingen geen belemmeringen vormen voor het reconstructieproces. Wij hebben ons oordeel gebaseerd op het feit dat de in het aanlegvergunningstelsel opgenomen werkzaamheden blijken onder andere de doeleindenomschrijving uit artikel 3 in het binnen de beschermingszone liggende gedeelte van het plangebied niet voorzien zijn. Wij verzoeken u echter wel bij de vaststelling van het uit te werken plan voor het westelijk van de Collse Hoefdijk gelegen deel van het plangebied nogmaals de in het reconstructieplan De Peel opgenomen bepalingen ten aanzien van deze wateraspecten te betrekken.

PPC-advisering

De Provinciale Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft op 20 oktober 2004 advies uitgebracht over onderhavig plan. Mede gelet op hetgeen tijdens deze commissiebijeenkomst aan de orde is geweest spreken wij ons ongenoegen uit over de procedurele gang van zaken en dan met name de manier waarop u met het PPC-advies van 11 februari 2004 over het voorontwerpbestemmingsplan bent omgegaan. Wij verzoeken u derhalve met klem in het vervolg serieus en zorgvuldig om te gaan met de in eerdere trajecten gedane advisering.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.



3.1 Bedenkingen van M.A. van den Heuvel en Tuinderij Van den Heuvel-Van Gennip B.V.

Nummer
991292

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen het feit dat het plan gewijzigd is vastgesteld zonder dat belanghebbenden daarop hebben kunnen reageren. Reclamanten hadden graag gezien dat de belanghebbenden van te voren op de hoogte waren gebracht van de nieuwste ontwikkelingen. Verder zijn reclamanten van mening dat zij in een onzekere situatie gemanoeuvreerd worden omdat, door de Wet voorkeursrecht gemeenten en door vaststelling van het plan, het nog niet vaststaat of het plan gefinancierd kan worden.

Beoordeling

Reclamanten zijn eigenaren van gronden en opstallen op het perceel Collse Hoefdijk 40 binnen het plangebied.

Voor wat betreft het bezwaar van reclamanten dat het plan gewijzigd is vastgesteld zonder dat belanghebbenden daarop hebben kunnen reageren zijn wij van mening dat uit het stelsel van de Wet op de ruimtelijke ordening voortvloeit dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om tot een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan. Een ieder kan tegen de aangebrachte wijzingen vervolgens bedenkingen indienen bij ons college, hetgeen reclamanten ook gedaan hebben. Wij zijn dan ook van oordeel dat van onvolkomenheden in de door de gemeente gevolgde procedure geen sprake is.

Voor wat betreft de onzekere situatie waarin reclamanten zijn komen te verkeren als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan overwegen wij dat deze onzekerheid onder andere voortvloeit uit het feit dat (het overgrote deel van) de gronden van reclamanten in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden' hebben gekregen. Duidelijk is naar onze mening echter wel dat de agrarische tuinbouwfunctie op termijn komt te vervallen. Gelet op onder andere hetgeen ten aanzien van het plangebied is opgenomen in het door ons op 13 juli 2004 vastgestelde ontwerp van het uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant achten wij een bestemming met directe bouwmogelijkheden niet aan de orde. Uit overgelegde bescheiden is ons gebleken dat de gemeente Nuenen ook buiten de op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening geboden inspraak- en bezwaarmogelijkheden met reclamanten heeft gesproken over de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Wij zijn dan ook van mening dat de onzekere situatie waarin reclamanten zeggen te verkeren niet het gevolg is van de procedure die geleid heeft tot het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan overwegen wij dat ons niet is gebleken dat de ontwikkelingen zoals die met het plan voorgestaan worden

financieel niet realiseerbaar zijn. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Nummer
991292

3.2 Bedenkingen van T.C.J. van Gennip Groenteteelt B.V.

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaren tegen het feit dat het plan gewijzigd is vastgesteld zonder dat belanghebbenden daarop hebben kunnen reageren. Reclamanten hadden graag gezien dat de belanghebbenden van te voren op de hoogte waren gebracht van de nieuwste ontwikkelingen. Verder zijn reclamanten van mening dat zij in een onzekere situatie gemanoeuvreerd worden omdat, door de Wet voorkeursrecht gemeenten en door vaststelling van het plan, het nog niet vaststaat of het plan gefinancierd kan worden.

Beoordeling

Reclamanten zijn eigenaren van gronden en opstallen op het perceel Collse Hoefdijk 34 binnen het plangebied.

Voor wat betreft het bezwaar van reclamanten dat het plan gewijzigd is vastgesteld zonder dat belanghebbenden daarop hebben kunnen reageren zijn wij van mening dat uit het stelsel van de Wet op de ruimtelijke ordening voortvloeit dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om tot een gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan over te gaan. Een ieder kan tegen de aangebrachte wijzingen vervolgens bedenkingen indienen bij ons college, hetgeen reclamanten ook gedaan hebben. Wij zijn dan ook van oordeel dat van onvolkomenheden in de door de gemeente gevolgde procedure geen sprake is.

Voor wat betreft de onzekere situatie waarin reclamanten zijn komen te verkeren als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan overwegen wij dat deze onzekerheid onder andere voortvloeit uit het feit dat de gronden van reclamanten in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden' hebben gekregen. Duidelijk is naar onze mening echter wel dat de agrarische tuinbouwfunctie op termijn komt te vervallen. Gelet op onder andere hetgeen ten aanzien van het plangebied is opgenomen in het door ons op 13 juli 2004 vastgestelde ontwerp van het uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant achten wij een bestemming met directe bouwmogelijkheden niet aan de orde. Uit overgelegde bescheiden is ons gebleken dat de gemeente Nuenen ook buiten de op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening geboden inspraak- en bezwaarmogelijkheden met reclamanten heeft gesproken over de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Wij zijn dan ook van mening dat de onzekere situatie waarin reclamanten zeggen te verkeren niet het gevolg is van de procedure die geleid heeft tot het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan. Ten aanzien van de financiële



haalbaarheid van het plan overwegen wij dat ons niet is gebleken dat de ontwikkelingen zoals die met het plan voorgestaan worden financieel niet realiseerbaar zijn. Wij achten de bedenkingen derhalve ongegrond.

Nummer
991292

3.3 Bedenkingen van Familie J.M.C. van den Bosch

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van het perceel Collse Hoefdijk 33 en de omliggende percelen. Op deze gronden is in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden gelegd. Reclamant is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende is gewaarborgd. Reclamant is in onderhandeling met de gemeente over een grondtransactie. Overeenstemming is tot op heden echter niet bereikt. Dit klemmt omdat de op de plankaart opgenomen wegenstructuur is ingetekend op de plaats waar thans de woning van reclamant is gesitueerd. Reclamant kan zich ook niet vinden in het feit dat in de toelichting is opgenomen dat de verwerving van de gronden los moet worden gezien van de bestemmingsplanprocedure. Reclamant is dan ook van mening dat de totstandkoming van het bestemmingsplan niet op correcte en zorgvuldige wijze is geschied.

Beoordeling

Reclamant heeft bij brief van 13 juli 2004, door ons ontvangen op 15 juli, medegedeeld dat hij zijn bedenkingen intrekt, nu hij schriftelijke overeenstemming heeft bereikt met de gemeente Nuenen ten aanzien van een grondtransactie in het plangebied. Wij laten deze bedenkingen derhalve buiten behandeling.

3.4 Bedenkingen van Gemeente Geldrop-Mierlo, Postbus 10101, 5660 GA Geldrop

Samenvatting

Formeel:

Reclamant heeft geen zienswijze ingediend bij het gemeentebestuur van Nuenen. Reclamant stelt noch ambtelijk noch bestuurlijk betrokken te zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, hetgeen zij in strijd acht met zowel artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Verder is hierdoor ook strijdigheid ontstaan met artikel 3.2 van de Awb. Reclamant vreest onaanvaardbare consequenties voor de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in haar gemeente.

Gelet op het feit dat reclamant door bovengenoemde omstandigheden



redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad van Nuenen kenbaar te maken verzoekt zij om ontvankelijk verklaard te worden.

Verder is de bedenking gericht tegen de in het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigde toelichting in paragraaf 1.6, 1.7, 2.1, 3.8 en 5.6 van de toelichting en artikel 3 van de voorschriften. Deze richten zich met name op het nog niet vastgestelde Regionaal Structuurplan (RSP)

Materieel:

Reclamant is van mening dat het onderhavig bestemmingsplan uit een oogpunt van verkeers- en vervoersbeleid uitermate bezwaarlijk is voor de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in de gemeente Geldrop-Mierlo. Zowel de noord-zuid verbinding als de oost-west-verbinding van het hoofdwegennet van de kern Geldrop is thans al overbelast. Door de ontwikkelingen rondom de afbouw van de Vinex-locatie Brandevoort, de autonome groei van het verkeer, de openstelling van Gulbergen en de voorziene ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties in het kader van het uitwerkingsplan voorziet reclamant onacceptabele effecten op de verkeersstructuur. Vooruitlopend op de uitkomst van de BOSE-studie wenst reclamant geen ontsluiting van het bedrijventerrein via de kom van Geldrop.

Nu het bestemmingsplan in de toelichting niet ingaat op wat de gevolgen zijn van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan voor de gemeente Geldrop-Mierlo acht reclamant het plan in strijd met artikel 12, lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Reclamant is van mening dat goedkeuring van het bestemmingsplan onomkeerbare gevolgen heeft voor de door reclamant aangedragen alternatieven voor het voorlopige tracé van de alternatieven 2 en 5 van de BOSE-studie. Daarnaast heeft goedkeuring van het bestemmingsplan ook verregaande consequenties voor het door reclamant in het kader van het Regionaal Structuurplan ageren tegen de komst van een regionaal bedrijventerrein.

Beoordeling

In artikel 6a staat aangegeven dat het gemeentebestuur de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen betreft. Hieruit blijkt dat de manier waarop het gemeentebestuur van Nuenen invulling geeft aan deze bepaling vormvrij is. Het gemeentebestuur van Nuenen heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van de wettelijk voorgeschreven procedures en geen expliciet overleg te entameren om met buurgemeenten te overleggen over de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.



In artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat burgemeester en wethouders waar nodig overleg plegen met de besturen van gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn. Hieruit blijkt dat het al dan niet voeren van overleg over het onderhavige plan ter beoordeling is overgelaten aan het gemeentebestuur van Nuenen. Deze heeft de vrijheid om te besluiten geen expliciet overlegtraject op te starten met de buurgemeenten doch slechts informatie te verstrekken via de door de wetgever aangereikte procedures. Reclamant heeft geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Het feit dat reclamant aangeeft noch bestuurlijk noch ambtelijk expliciet betrokken te zijn bij de planvorming achten wij geen verschoonbare reden. Wel zijn wij van mening dat het vanuit een, ook door ons gepropageerd, streven naar regionaal denken, in de rede had gelegen dat de gemeente Nuenen de gebiedskennis van reclamant actiever en explicieter had betrokken bij de planvorming. Het is echter een verantwoordelijkheid van reclamant, zeker aangezien het hier een overheidsorgaan betreft dat goed op de hoogte is van de verschillende procedurestappen, om zich op de hoogte te stellen van relevante ontwikkelingen en planvorming in de omgeving. Op grond hiervan laten wij deze bedenkingen buiten beschouwing. Overigens hebben wij de bedenkingen van reclamant ten aanzien van de verkeersaspecten onder paragraaf 2 wel bij de ambtshalve beoordeling van het bestemmingsplan meegenomen. Wij volstaan hier met een verwijzing naar deze beoordeling. Wij constateren dat de bedenkingen zich ook richten tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft vastgesteld ten opzichte van het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan. Zo zijn de bedenkingen onder andere gericht op de gewijzigde toelichting (paragraaf 1.6, 1.7, 2.1, 3.8 en 5.6). Wij merken in dit verband op dat de toelichting geen juridisch onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Nu het juridische bestemmingsplan bij de vaststelling niet is gewijzigd ten aanzien van de in de desbetreffende paragrafen van de toelichting aangehaalde aspecten van het plan (geldt niet voor 1.6, 1.7 en 2.1) laten wij de bedenkingen van reclamant op dit punt buiten beschouwing.

De bedenking van reclamant richt zich verder tegen de wijzigingen in artikel 3 van de voorschriften en dan met name de wijzigingen ten aanzien van de bepalingen omtrent de verhouding tussen de opvang van de regionale behoefte en de opvang van de lokale behoefte. Zoals wij onder paragraaf 2 hebben overwogen zijn wij van mening dat een uitbreiding van het bedrijventerrein Eeneind een oplossing biedt voor de opvang van de regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Dit is ook de reden voor ons om in het ontwerpuitwerkingsplan ter hoogte van het plangebied de aanduiding 'te ontwikkelen bedrijventerrein' op te nemen en in de plantekst aan te geven dat de ontwikkeling van Eeneind West één van de regionale projecten is die in het kader van het Regionaal Structuurplan met prioriteit zullen worden aangepakt door het SRE en de provincie



Noord-Brabant. Voor de duidelijkheid wensen wij hier op te merken dat zodra wij een besluit nemen over het Regionaal Structuurplan dit plan de status krijgt van Uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant. Wij zijn dan ook van mening dat deze bedenking ongegrond is.

Nummer
991292

4. Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

BESLUITEN:

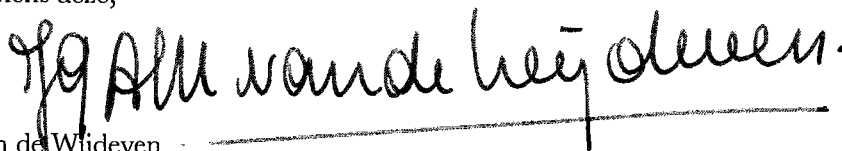
- 4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Eeneind" vastgesteld door de raad van de gemeente Nuenen op 18 maart 2004;
- 4.2 de bedenkingen gedeeltelijk ongegrond te verklaren, en gedeeltelijk buiten beschouwing te laten.

5. Bekendmaken en mededeling aan:

- de raad van de gemeente Nuenen;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de VROM-Inspectie Regio-Zuid te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 2 november 2004

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten
van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



Van der Wijdeven
bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Zuid-Oost

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

Mij bekend,
hoofd bureau

991292
991104
991104

van de Wijdeven)

Aan de Raad.

Nuenen, 17 februari 2004.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan
"Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind".

Het ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 4 november 2003 gedurende vier weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een zevental zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan ingebracht.

Deze zienswijzen zijn afkomstig van:

1. A.M.C. van den Heuvel bv, Postbus 567, 5700 AN Helmond, namens M.A. van den Heuvel, C.M.P.L. van Gennip en Tuinderij van den Heuvel-van Gennip b.v., Collse Hoefdijk 40 (brief van 11 november 2003, ingekomen d.d. 14 november 2003);
2. A.M.C. van den Heuvel bv, Postbus 567, 5700 AN Helmond, namens T.G.J. van Gennip, Collse Hoefdijk 34 (brief van 11 november 2003, ingekomen d.d. 14 november 2003);
3. IVN afdeling Nuenen, Park 1, 5671 GA Nuenen (brief van 21 november 2003, ingekomen d.d. 26 november 2003);
4. P. Vlemmings, Gulberg 1a, 5674 TE Nuenen (brief van 25 november 2003, ingekomen d.d. 27 november 2003);
5. Fam. J.M.C. van den Bosch-Zweegers, Collse Hoefdijk 33, 5674 VL Nuenen (brief van 28 november 2003, ingekomen d.d. 1 december 2003);
6. Brabantse Milieufederatie, Postbus 591, 5000 AN Tilburg (brief van 1 december 2003, ingekomen d.d. 2 december 2003);
7. H. Daalder, Sellesakker 6, 5674 WE Nuenen (bij mail van 4 december 2003).

Alle zienswijzen zijn ingebracht binnen de daarvoor in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde termijn zodat appellanten ontvankelijk zijn.

Appellanten zijn op 13 januari 2004 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de leden van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, Milieu en Openbare Werken.

Op grond van de motivering, zoals vermeld in bijgaand concept-raadsbesluit, stellen wij u voor om het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" gewijzigd vast te stellen, een en ander overeenkomstig de bij bedoeld besluit gevoegde bijlagen.

Onderhavig voorstel is besproken in de commissie voor Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, Milieu en Openbare Werken.

Burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.,
De secretaris, De burgemeester,

Voor eeneluidend afschrift,
De Gemeentesecretaris van Nuenen c.a.,

Bijlage bij raadsbesluit inzake vaststelling bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind".

Naar aanleiding van tijdens de raadsvergadering van 18 maart j.l. bij de behandeling van het raadsvoorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" gestelde vragen heeft wethouder M.P.J. Jansen aangegeven dat de afmetingen van de in dat plan (met de bestemming "natuurontwikkelingsdoeleinden") opgenomen strook langs het Eindhovens kanaal op zijn smalst minimaal 80 meter zullen bedragen. In verband daarmee is de bij het bestemmingsplan behorende plankaart als zodanig aangepast.

Nuenen, april 2004.

Voor eensluidend afschrift,

de raadsgriffier,

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

02-11-04

Mij bekend,
hoofd bureau

991292

19 april 2004

van de Wijdeven)

Voor eensluidend afschrift
de raadsgriffier,

Gewijzigd

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan
"Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind".

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

Mij bekend,
hoofd bureau

02-11-04

991292

Y. J. J. van der Vliet

De Raad van de gemeente Nuenen c.a.;

van de Wijdeven)

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 februari 2004;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind", ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met ingang van 4 november 2003 gedurende vier weken voor eenieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn een zevental zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan is ingebracht;

dat deze zienswijzen afkomstig zijn van:

1. A.M.C. van den Heuvel bv, Postbus 567, 5700 AN Helmond, namens M.A. van den Heuvel, C.M.P.L. van Gennip en Tuinderij van den Heuvel-van Gennip b.v., Collse Hoefdijk 40 (brief van 11 november 2003, ingekomen d.d. 14 november 2003);
2. A.M.C. van den Heuvel bv, Postbus 567, 5700 AN Helmond, namens T.G.J. van Gennip, Collse Hoefdijk 34 (brief van 11 november 2003, ingekomen d.d. 14 november 2003);
3. IVN afdeling Nuenen, Park 1, 5671 GA Nuenen (brief van 21 november 2003, ingekomen d.d. 26 november 2003);
4. P. Vlemmings, Gulberg 1a, 5674 TE Nuenen (brief van 25 november 2003, ingekomen d.d. 27 november 2003);
5. Fam. J.M.C. van den Bosch-Zweegers, Collse Hoefdijk 33, 5674 VL Nuenen (brief van 28 november 2003, ingekomen d.d. 1 december 2003);
6. Brabantse Milieufederatie, Postbus 591, 5000 AN Tilburg (brief van 1 december 2003, ingekomen d.d. 2 december 2003);
7. H. Daalder, Sellesakker 6, 5674 WE Nuenen (bij mail van 4 december 2003);

dat alle zienswijzen zijn ingebracht binnen de daarvoor in de Wet op de Ruimtelijke Ordening gestelde termijn zodat appellanten ontvankelijk zijn;

dat appellanten op 13 januari 2004 in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een openbare zitting van de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, Milieu en Openbare Werken;

dat appellanten genoemd onder 1, 2, 3, 5 en 7 van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt;

dat de bezwaren van appellant onder 1 en 2 in hoofdzaak zijn te herleiden tot het feit dat het ontwerp-bestemmingsplan diens opdrachtgevers beperkt in hun bedrijfsvoering terwijl het toekomstige bestemmingsplan (met name door de reservering voor de middellange en lange termijn) onzekerheid en onduidelijkheid (ook in relatie tot de benodigde tijd voor hervestiging van hun bedrijven) zou scheppen;

dat appellant daar tijdens de d.d. 13 januari 2004 gehouden hoorzitting nog aan toevoegt dat opdrachtgevers om duidelijkheid, openheid, tijdig opstarten van de onderhandelingen en meedenken in de gezins-/bedrijfssituatie vragen;

dat met betrekking tot de opmerkingen van appellant het volgende kan worden opgemerkt;

dat tengevolge van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" inderdaad sprake is van een bevrozing van (uitbreidings)mogelijkheden van onderhavige bedrijven;

dat dat echter, rekening houdend met de door de gemeente voorgestane toekomstige ontwikkeling van het gebied als bedrijventerrein, juist ook (mede) de bedoeling is van het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan;

dat daarmee immers kan worden voorkomen dat onderhavige gronden minder geschikt worden voor de gedachte toekomstige bestemming;

dat daarin naar het oordeel van de gemeenteraad echter geen inhoudelijke redenen zijn gelegen om de door de gemeente Nuenen c.a. voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in dit gebied geen doorgang te laten vinden;

dat met onderhavig bestemmingsplan realisatie van de daarin neergelegde bestemmingen binnen een periode van 10 jaar wordt beoogd;

dat binnen die periode uitwerking van de in het bestemmingsplan neergelegde globale bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" aan de orde zal komen;

dat bij middellange termijn gedacht dient te worden aan een periode van 3 à 5 jaar en bij de lange termijn aan 7 à 10 jaar;

dat de gemeenteraad zich uiteraard realiseert dat alvorens tot daadwerkelijke uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" kan worden overgegaan door de gemeente op enig moment over de gronden dient te worden beschikt;

dat daartoe van gemeentewege tijdig de benodigde acties zullen worden ondernomen en dat met de mogelijke financiële consequenties daarvan in de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan uiteraard rekening wordt gehouden;

dat gezien de termijnen waarbinnen ontwikkeling van onderwerpelijk deel van het bestemmingsplan aan de orde komt naar het oordeel van de gemeenteraad voldoende tijd aanwezig is om die actie op verantwoorde wijze tot stand te doen toekomen;

dat daarmee bovendien ook voldoende tijd kan worden genomen om tot de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing(en) te komen;

dat het appellanten verder overigens vrij staat om de gemeente, op grond van het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aansprakelijk te stellen voor de gevolgen van het bestemmingsplan;

dat appellant onder 3 aangeeft op twee aspecten bezwaar te hebben tegen het ontwerp-bestemmingsplan;

dat appellant de breedte van de ecologische verbindingszone langs het Eindhovens kanaal (50 meter) onvoldoende vindt en voorstelt om die tot 100 meter uit te breiden;

dat appellant daar op de d.d. 13 januari 2004 gehouden hoorzitting nog aan toevoegt het verzoek om het bedrijventerrein aan de westzijde af te sluiten door de aanleg van een bosstrook van minimaal 50 meter;

dat daarbij tevens wordt verzocht een vergelijkbare bosstrook aan te leggen bij het noordelijk gelegen bestaande bedrijventerrein;

dat appellant verder vraagt welke maatregelen zijn voorzien voor het geval dat het retentiegebied volloopt;

dat met betrekking tot de opmerkingen van appellant het volgende kan worden opgemerkt;

dat de te respecteren afstand tot de ecologische verbindingszone Eindhovens kanaal niet objectief is vast te stellen;

dat de afmetingen van een dergelijke strook met name samen hangen met de keuze van de doelsoorten;

dat in het provinciale streekplan voor een ecologische verbindingszone gemiddelde breedtes worden aangehouden van 25 meter oftewel 2,5 ha per strekkende kilometer (in landelijke gebieden) en 50 meter oftewel 5 ha per strekkende kilometer (in stedelijke gebieden);

dat bij het aanleggen van een bedrijventerrein naar het oordeel van de gemeenteraad kan worden gesproken over een stedelijke situatie waarbij een minimale maat dient te worden gehanteerd van 50 meter;

dat een dergelijke maat ook voldoende wordt geacht voor grotere zoogdieren, zoals reeën en eventueel dassen;

dat die maatvoering ook aansluit op het bestaande bos aan de oostzijde van de Collse Hoefdijk;

dat om reden van het vorenstaande naar het oordeel van de gemeenteraad een verbreding van deze strook naar 100 meter niet noodzakelijk is;

dat de aan de inrichting voor het gebied ten westen van de Collse Hoefdijk ten grondslag liggende gedachte is dat op het aldaar te ontwikkelen bedrijventerrein versterking van de natuur en landschapskwaliteit zal plaatsvinden door de ontwikkeling van robuuste groenstructuren en waterretentie;

dat de bestaande zandweg met bomenrij gehandhaafd blijft en onderdeel wordt van een brede groenzone waarin tevens waterretentie en infiltratie zal plaatsvinden;

dat daarnaast is voorzien in een tweede, brede groenzone met enkele infiltratiedoeleinden terwijl aan de rand van het bedrijventerrein aan de zijde van het beekdal tevens ruimte wordt gereserveerd voor groenontwikkeling en het realiseren van waterdoelen;

dat daarmee, in combinatie met de middels het bestemmingsplan voorgestane natuurontwikkeling (bestemming "natuurontwikkelingsdoeleinden"), naar het oordeel van de gemeenteraad de belangen van de natuur in het gebied voldoende zijn behartigd;

dat voor wat betreft het verzoek om een bosstrook aan te leggen bij het noordelijk gelegen bestaande bedrijventerrein opgemerkt dient dat dat gebied is gelegen buiten de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan en als zodanig in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde is;

dat voor wat betreft de voorziene maatregelen ter voorkoming van het vollopen van het retentiegebied kan worden opgemerkt dat de afvoer van 'schoon' regenwater en 'vuil' huishoudelijk water via gescheiden systemen zal plaatsvinden;

dat het schone regenwater middels wadi's zal worden geïnfiltreerd of, bij onvoldoende infiltratiemogelijkheden, met retentievoorzieningen ("vennen") zal worden geborgen;

dat in het plangebied een voldoende oppervlakte aan retentievoorzieningen is opgenomen voor een neerslaghoeveelheid van 25 mm (standaard gemiddelde neerslaggebeurtenis),

dat bij extreme neerslaggebeurtenissen is voorzien in overstorten op de watergangen aan de oost- en westzijde van het plangebied;

dat de wadi's (en het onderliggend bodemprofiel) een filterende werking hebben op eventueel aanwezige verontreinigingen in het regenwater, afkomstig van verharde oppervlakten en daken;

dat de aanwezigheid van verontreinigingen in het regenwater zoveel mogelijk zal worden voorkomen door maatregelen zoals lokale zuivering van in meer of mindere mate verontreinigd water (op het bedrijfsperceel), voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen, voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen, beperking strooien bij gladheid, beperking autowassen op straat;

dat het vervuild afvalwater (ook wel droogweerafvoer (dwa) genoemd) zowel in deelgebied 1 als 2 via een dwa-riolering zal worden verzameld en worden geloosd in het bestaande rioleringssysteem om vervolgens te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI);

dat dit water op geen enkele manier, ook niet via een overstort, in contact kan komen met het oppervlaktewater op het bedrijventerrein of het watersysteem van de Kleine Dommel.

dat de bezwaren van appellant onder 4 in hoofdzaak neerkomen op het ontbreken van onderbouwing van de ruimtebehoefte, respecteren huidige tuinafscheiding, creëren van een buffer aan west- en zuidzijde van zijn perceel, de aard van de ontsluiting van het gebied aan de noordzijde, de bebouwingsvoorschriften van de aan zijn perceel grenzende bestemming, bewegwijzering, geluidsniveau van apparaten en de hindercirkel bij zijn woning;

dat met betrekking tot de opmerkingen van appellant het volgende kan worden opgemerkt;

dat voor wat betreft de onderbouwing van de ruimtebehoefte voor de voorgestelde uitbreiding van bedrijventerreinen een onderscheid gemaakt dient te worden tussen het middels voorliggend bestemmingsplan met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" aangeduide deel van het gebied (dat in eerste instantie wordt ingezet voor de opvang van de lokale behoefte) en het tot "uit te werken bedrijfsdoeleinden" bestemde gebied (dat wordt ingezet voor de opvang van de regionale behoefte);

dat de ruimtebehoefte voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" (afmeting ca. 9 ha) zijn basis vindt in hetgeen in het door de gemeenteraad d.d. 27 mei 1999 vastgestelde structuurplan "Nuenen, Gerwen en Nederwetten" voor de opvang van de eigen lokale behoefte als uitgangspunt is gehanteerd;

dat voor wat betreft de ruimtebehoefte (circa 36 ha) van de met de bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" aangeduide gronden aansluiting is gezocht en gevonden met hetgeen in BOR-verband is vastgelegd en als zodanig ook is opgenomen in het concept Ruimtelijk Structuurplan voor wat betreft de opvang van de regionale behoefte aan bedrijventerreinen;

dat het al dan niet handhaven van een bestaande fysieke tuinafscheiding op zichzelf geen zaak is die middels voorliggend bestemmingsplan geregeld dient te worden;

dat het daarbij immers gaat om een kwestie waaromtrent, voorzover daartoe aanleiding bestaat, privaatrechtelijke afspraken dienen te worden gemaakt;

dat ten aanzien hiervan reeds in de fase van planvoorbereiding met appellant gesprekken zijn gevoerd over mogelijke verwerving van een deel van zijn eigendom, waarbij overigens geen concrete toezeggingen zijn gedaan ten aanzien van tuinafscheidingen en/of aard en omvang van de ontsluitingsweg;

dat, rekening houdend met de situering van het perceel van appellant aan het als bedrijfskavels uit te geven deel van de bestemming "bedrijfsdoeleinden" aan de zuid(west)zijde van

diens tuin, in het bestemmingsplan een op die plaats te creëren afschermende groenvoorziening is voorzien;

dat de noodzaak alsmede de ruimte daartoe aan de westzijde van het perceel van appellant (dat aldaar grenst aan de bestemming "verkeersdoeleinden") ontbreekt;

dat er naar het oordeel van de gemeenteraad ook geen overwegingen van ruimtelijke aard zijn die een dergelijke voorziening noodzakelijk maken;

dat de in het bestemmingsplan opgenomen (ontsluitings)weg langs het perceel van appellant een doorverbinding betreft die enerzijds noodzakelijk wordt geacht als ruimtelijke koppeling met het bestaande bedrijventerrein Eeneind II en anderzijds functioneel noodzakelijk is;

dat de functionele noodzaak met name is gelegen in het feit dat grote(re) voertuigen die - komende vanaf de Collse Hoefdijk - de overhaakse bocht in het noordoostelijk deel van de lus in het plangebied niet kunnen maken en om die reden middels deze weg het plangebied moeten kunnen verlaten;

dat de weg langs het perceel van appellant om die reden dan ook gehandhaafd dient te worden;

dat het overigens wel de bedoeling is dat de weg een ondergeschikte functie krijgt (hoofdontsluiting van het gebied is immers voorzien vanaf de Collse Hoefdijk) en een daarbij passend profiel (waarbij gedacht wordt aan de instelling van eenrichtingsverkeer);

dat het daarbij echter om een aanvullende maatregel gaat die buiten de orde van het bestemmingsplan ligt;

dat in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, bij de beantwoording van de inspraakreactie van appellant abusievelijk is vermeld dat het in kwestie zou gaan om de weg langs de noordoostzijde van de woonkavel;

dat het daarbij echter gaat om de weg aan de noordwestzijde van de kavel van appellant;

dat dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gecorrigeerd;

dat middels de realisering van de hiervoor bedoelde afschermende groenvoorziening aan de zuidzijde van de kavel van appellant, naar het oordeel van de gemeenteraad, op een in ruimtelijke zin aanvaardbare wijze is voorzien in de inbedding van het perceel van appellant in het plangebied;

dat om reden van het vorenstaande dan ook de noodzaak ontbreekt om daartoe in de bebouwingsvoorschriften verdere voorwaarden op te nemen;

dat het aanbrengen van bewegwijzering danwel het instellen van andere (verkeers)maatregelen geen zaken betreffen die in het bestemmingsplan dienen te worden vastgelegd;

dat dat overigens niet wegneemt dat het daarbij gaat om (eventuele) maatregelen die bij de daadwerkelijke inrichting van het bedrijventerrein aandacht verdienen en ook zullen krijgen;

dat in het bestemmingsplan door middel van beperkingen ten aanzien van toe te laten categorieën bedrijven rekening is gehouden met de aanwezigheid van de woning van appellant;

dat in het kader van het bestemmingsplan geen verdere mogelijkheden bestaan om eventuele hinder te voorkomen;

dat eventuele maatregelen ter voorkoming van hinder en handhaving daarvan wel aan de orde zullen komen bij de milieuvergunningen van aldaar te vestigen bedrijven;

dat voor wat betreft de situering van de hindercirkel waarbuiten bedrijfsdoeleinden van de categorie hoger dan 2-3.1 gerealiseerd mogen worden in terzake relevante wetgeving als meetpunt de grens van de huidige woonbebouwing danwel het bebouwingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan (als dat ruimer is dan de aanwezige bebouwing) wordt aangehouden;

dat bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan dat uitgangspunt dan ook door de gemeente is gehanteerd;

dat dat in kwestie betekent dat als meetpunt is uitgegaan van de bestaande woning;

dat er naar het oordeel van de gemeenteraad geen redenen aanwezig zijn om in dit geval van de wettelijke bepalingen af te wijken;

dat de bezwaren van appellant onder 5 zich richten op het feit dat de economische haalbaarheid van met name de voorgestane herontwikkeling van het perceel waarop appellant momenteel woonachtig is onvoldoende vaststaat;

dat de reden daarvoor is gelegen in de afwikkeling van de tussen appellant en gemeente gesloten koop-/ruilovereenkomst en akte van levering van 27 december 2000;

dat de ruimtelijke ontwikkeling op zich zelf door appellant niet wordt bestreden;

dat met betrekking tot de bezwaren van appellant het volgende kan worden opgemerkt;

dat de gemeente bij akte van levering van 27 december 2000 eigenaar is geworden van het betreffende perceel met opstallen;

dat de financiële gevolgen van voornoemde koop-/ruilovereenkomst en de opvolgende akte zijn vertaald in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;

dat alle financiële gevolgen van transacties (waaronder onderhavige) om zowel privacy redenen, als om strategische redenen ter bescherming van de belangen van de gemeente bij onderhandelingen, niet individueel herleidbaar in de economische uitvoerbaarheid worden opgenomen;

dat een en ander in onderhavig geval naar het oordeel van de gemeenteraad niet tot een andere conclusie heeft geleid dan dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende vaststaat;

dat ongeacht de uitkomst van de discussie omtrent afwikkeling van de hiervoor bedoelde overeenkomst de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan voldoende is gewaarborgd;

dat de uitkomst van die discussie, gezien het vorenstaande, verder echter geen ruimtelijke relevante gevolgen zal hebben en buiten de orde van dit bestemmingsplan ligt;

dat de bezwaren van appellant onder 6 zich in hoofdlijnen richten op de behoeftebepaling, de landschappelijke inpassing, de realisering van natuurgebieden in relatie tot de WVG en uitgifte en beheer;

dat appellant aangeeft in te kunnen stemmen met de gekozen systematiek, waarbij er voor is gekozen om een deel direct te bestemmen en een deel als reservering voor toekomstige uitbreiding aan te duiden;

dat voor wat betreft de bepaling van de ruimtebehoefte op deze plaats wordt verwezen naar het daaromtrent elders in dit besluit gestelde;

dat voor wat betreft de landschappelijke inpassing door appellant wordt aangeraden om bij de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "uit te werken bedrijfsdoeleinden" lokale en regionale natuur- en milieugroepen in een vroegtijdig stadium te betrekken;

dat bij de uitwerking van deze bestemming te gelegenertijd (o.a. in het kader van de wettelijk voorgeschreven inspraak en mogelijkheid om tegen het ontwerp zienswijzen in te brengen) de mogelijkheid bestaat voor belanghebbenden, waaronder uiteraard lokale en regionale natuur- en milieugroepen dienen te worden gerekend, om invloed uit te oefenen op de totstandkoming daarvan;

dat appellant onvoldoende (financiële) waarborgen ziet omtrent de realisering van deelgebied 2 en de bijbehorende ecologische verbindingszone en overige natuurgronden;

dat ter veiligstelling van de te ontwikkelen natuurbestemming wordt voorgesteld om de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd uit te breiden;

dat met betrekking tot de opmerkingen van appellant het volgende kan worden opgemerkt;

dat het bestemmingsplan middels bestemmingen, gebruiksvoorschriften en -verboden en het aanlegvergunningstelsel enerzijds de mogelijkheid biedt bestemmingen te verwezenlijken en anderzijds beoogd reeds aanwezige waarden te beschermen;

dat de gemeente Nuenen c.a. met vaststelling van het bestemmingsplan als hiervoor aangegeven de ruimtelijke voorwaarden wenst te scheppen en vanuit de grondexploitatie gelden heeft gereserveerd voor de verwerving van de ecologische verbindingszone langs het Eindhovens Kanaal;

dat overigens het voornemen bestaat dit gebied in eigendom over te dragen aan DLG (of een andere instantie) onder de voorwaarde dat de verbindingszone wordt ingericht en in stand gehouden waarbij uitgangspunt is om, in overleg met DLG, te komen tot realisatie van de natuurdoelen binnen de planperiode van het bestemmingsplan;

dat daarnaast in overleg met betrokken partijen als Dienst Landelijk Gebied (DLG) en Staatsbosbeheer (SBB) zal worden bezien in welke mate en vorm samenwerking kan plaatsvinden om de benodigde gronden met de bestemming N(s) (Natuurontwikkelingsdoeleinden, Struweel/rietmoeras ruigte/vochtig schraalland) te verwerven en zo de gewenste natuurontwikkeling te realiseren;

dat een eventuele uitbreiding van de gronden waarop het voorkeursrecht van toepassing is verklaard verder buiten de orde van dit bestemmingsplan staat;

dat door appellant met betrekking tot het te voeren uitgiftebeleid een aantal suggesties worden gedaan;

dat deze, zoals door appellant ook al onderkend, buiten de orde van dit bestemmingsplan vallen maar in de totstandkoming van het definitieve uitgiftebeleid op zijn mogelijkheden zullen worden afgewogen;

dat de in beginsel te hanteren uitgangspunten voor dat gronduitgiftebeleid zijn neergelegd in de toelichting van het bestemmingsplan;

dat de bezwaren van appellant onder 7 zich in hoofdzaak richten op het toestaan van windenergie;

dat appellant daarnaast nog een opmerking maakt over de (noodzaak van) inrichting van de kanaalzone als ecologische verbindingszone;

dat voor wat betreft de (verdere) ontwikkeling van deze zone in de eerste plaats wordt verwezen naar het daaromtrent gestelde in de toelichting van het bestemmingsplan en voor wat betreft de afmetingen van die zone naar het elders in dit besluit daaromtrent gestelde;

dat voor wat betreft het toestaan van windenergie op de te realiseren uitbreiding van bedrijventerreinen opgemerkt dient te worden dat volgens een door de Milieudienst Regio Eindhoven d.d. 19 december 2002 opgestelde rapportage "Duurzame Energiescan Gemeente Nuenen" in Nuenen in beginsel vier locaties geschikt zijn voor windenergie;

dat het daarbij gaat om de locaties 'zuidkant van het Wilhelminakanaal', 'Refelingsche Heide' (ter hoogte van de snelweg), 'Gulbergen' en 'Vaarle';

dat in de hiervoor bedoelde rapportage wordt voorgesteld om alleen de locatie Gulbergen (verder) op zijn mogelijkheden te onderzoeken;

dat de gemeenteraad om reden van het vorenstaande van oordeel is dat het creëren van mogelijkheden voor windenergie op de middels voorliggend bestemmingsplan voorgestane uitbreiding van bedrijventerreinen Eeneind niet wenselijk is;

dat een aanpassing van het bestemmingsplan (bebouwingsvoorschriften/toe te stanen bedrijvigheid) daartoe dan ook niet aan de orde is;

dat voorts de plankaart, voorschriften en toelichting mede naar aanleiding van het plaatsgevonden vooroverleg op een aantal onderdelen zullen worden gewijzigd overeenkomstig bijgevoegde bijlagen, t.w.: gewijzigde plankaart, voorschriften en toelichting gedateerd d.d. februari 2004;

gezien het verslag van de hoorzitting van 13 januari 2004;

gehoord de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, Milieu en Openbare Werken;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B E S L U I T :

- I. de door appellanten onder 1 t/m 7 ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
- II. het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegde bijlagen, t.w.: gewijzigde plankaart, voorschriften en toelichting gedateerd d.d. februari 2004.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 18 maart 2004.

DE RAAD VOORNOEMD,



,voorzitter.



,griffier.

ro/se/as
roserb.34

Samenvatting Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Eeneind II Zuid

Bouwstenen private kavels

Beeldkwaliteitplan: doel en reikwijdte

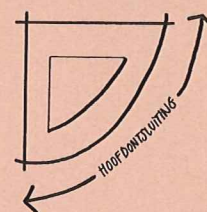
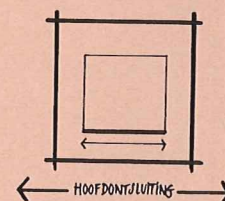
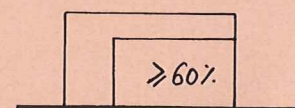
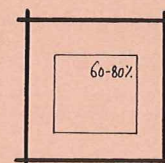
- aanvullend op bestemmingsplan
- schakel tussen stedenbouw en architectuur
- goede mix tussen individuele wens en een samenhangend totaalbeeld
- dienstbaar aan de functionaliteit van het bedrijventerrein
- bevat regels en aanbevelingen

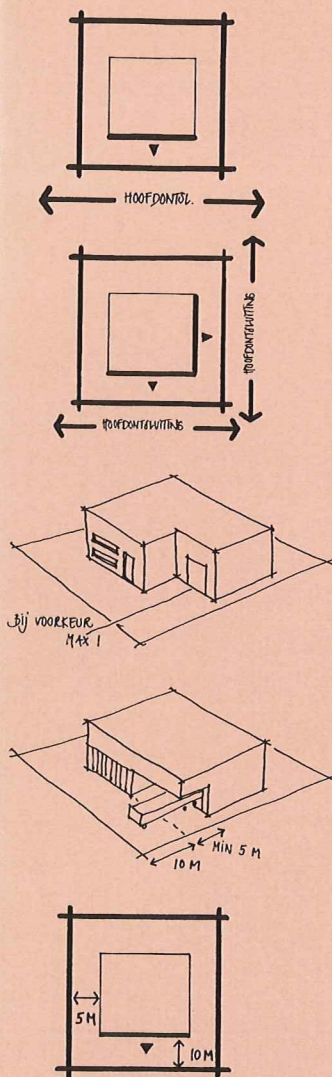
Bedrijfsgebouw

- bebouwingspercentage: min. 60% en max. 80% van de kavelgrootte (mogelijkheid voor vrijstelling)
- bouwhoogte: min. 6 meter, max. 12 meter
- kantoor/representatieve deel is tenminste 60% van het totale gevelbeeld en mag als een afwijkend volume worden vormgegeven, mits geheel in samenhang staat
- als het kantoor/representatieve deel kleiner is dan 60% van het totale gevelbeeld, wordt dit deel herkenbaar (architectuur, materiaalgebruik) in het totale bedrijfsvolume ondergebracht
- afstemming tussen private buitenruimte en bedrijfsgebouw voor verzorgd en ordelijk geheel
- beeldbepalende punten: architectonisch accent in bedrijfsgebouwen met vorm, architectuur, kleur- of materiaalgebruik

Richting in verkaveling en bebouwing

- hoofdrichtingen bebouwing: evenwijdig aan de weg, (bij accent afwijking mogelijk)
- kavelgrenzen: evenwijdig of haaks op de weg





Oriëntatie

- bedrijven zijn met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg georiënteerd
- hoeksituaties: voorkeur voor tweezijdige oriëntatie, eventuele krommingen in het wegprofiel volgen en accentueren

Voorgevelrooilijn

- voorgevelrooilijn ligt op 10 meter vanuit voorste kavelgrens (grens openbaar gebied - private kavel)
- overheaddeur in voorgevel: (dit deel van) de bedrijfshal min. 5 meter achter voorgevelrooilijn

Kavelgrenzen en bebouwing

- afstand van gebouwen tot ten minste één zijdelingse perceelsgrens is min. 5 meter, met uitzondering van de gronden in het middengebied
- één zijde van het gebouw mag in een, door de gemeente bepaalde, zijdelingse perceelsgrens staan (zie verkavelingstekening)

Architectuur

- hoogwaardige, uniforme architectuur met eenduidige bouwstijl: modern, robuust en zakelijk
- klassieke elementen of neostijl (zoals zuilen, ornamenten) zijn niet toegestaan
- individualiteit in architectuur is mogelijk onder voorwaarde dat het bedrijventerrein als geheel een harmonieuze, evenwichtige uitstraling behoudt

Gevelbeelden en materialisering

- variatie in gevelopbouw
- zichtbaar maken van entree, kantoordeel of representatieve deel, voorkeur voor combinaties van baksteen met hout, staal of glas
- bedrijfshallen met grote hoogte ($> 7,5$ m) of grote lengte (> 20 m) verdienen extra aandacht door bijv. textuur, afwijkend materiaal of kleurgebruik, een verticale of horizontale geleiding in de gevel

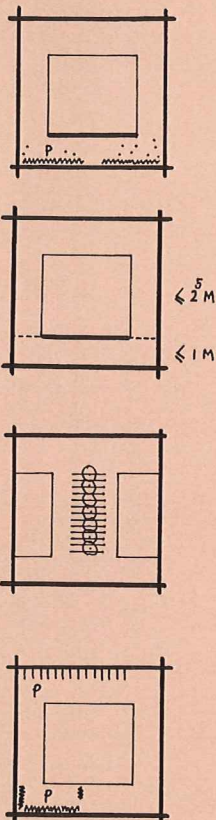
Kleurgebruik

- samenhang in kleurgebruik
- voorkeur voor zachte kleuren of aardkleuren
- geen harde of primaire kleuren op grote gevelvlakken
- eventuele plinten (maximaal 2 meter) in donkere kleuren (onderzijde bedrijfspand)

Reclame

- één naams- of reclameaanduiding per gebouw, uitgezonderd hoeksituaties (één extra reclame-uiting)
- reclame alleen aan de gevels (mag niet boven dakrand van bebouwing uitsteken)
- reclame als verbindingsstuk tussen twee samenhangende gebouw(del)en is toegestaan, zolang deze niet verder komt dan voorzijde van gevel
- naamsaanduiding is een losse grafische toevoeging, die architectuur, gevelindeling en ritmering van ramen en wanden niet mag verstoren maar juist wel kan versterken
- vrijstaande reclameobjecten zijn niet toegestaan
- aan verlichte reclameobjecten kunnen, ter voorkoming van hinder, nadere eisen worden gesteld
- reclame-uitingen maakt onderdeel uit van het totaalontwerp van het bedrijf
- plek en grootte van de reclame-uiting in bouwtekening (voor de bouwvergunning) aangegeven





Voorterrein

- voorterrein krijgt een representatief karakter en sluit aan bij de representatieve uitstraling van de bebouwing
- met name parkeren voor bezoekers
- groene inrichting van min. 20% van het oppervlak van het voorterrein (haag: *Taxus baccata*; bomen (solitair): *Catalpa bignonioides*, *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett', *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie', *Malus toringo*, *Prunus avium* 'Plena', *Pyrus calleryana* 'Chanticleer')
- voor de voorgevelrooilijn mogelijkheid voor hekwerk (maximaal 1 meter) in combinatie met haag
- bouwplannen dienen vergezeld te gaan van inrichtingsplannen

Hekwerken

- voor voorgevelrooilijn: hekwerk van 1 meter, bij voorkeur achter een haag
- achter of in verlengde van voorgevelrooilijn: hekwerken van maximaal 2,5 meter
- hekwerktipe: verticale spijlhekwerken, met spijlen door de boven- en onderligger, gecoat in zwart, RAL 9005

Parkeren

- parkeren op eigen terrein
- parkeren voor bezoekers op voorterrein met groene inrichting (hagen en solitaire bomen op minimaal 20% van het oppervlak van het voorterrein)
- parkeren voor personeel achter voorgevelrooilijn, bij voorkeur op achterterrein
- wijze van parkeren aangeven op het inrichtingsplan
- parkeerplaatsen in combinatie met naastgelegen bedrijf worden gestimuleerd

Fietsvoorzieningen

- fietsvoorzieningen op eigen terrein, overdekte fietsvoorziening sluit aan bij architectuur van het bedrijf

Inritten

- voorkeur voor één inrit per bedrijfskavel (maximaal twee inritten indien noodzakelijk voor een optimale bedrijfsvoering)
- inrit bij voorkeur niet breder dan acht meter
- eventueel kunnen twee bedrijfskavels gebruik maken van één gezamenlijke inrit
- geen inritten aan de zijde van de Collse Hoefdijk voor percelen ten zuiden van de ontsluiting van Eeneind II Zuid

Laden en lossen

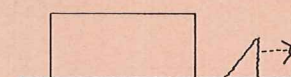
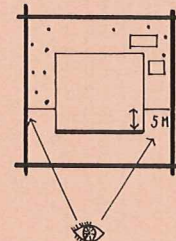
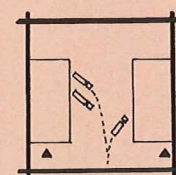
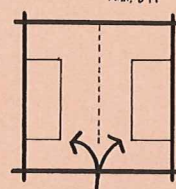
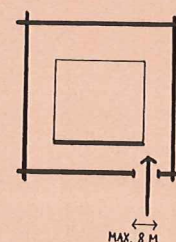
- voldoende laad- en losruimte op eigen terrein
- het ladend en lossend verkeer staat geheel op de private kavel (dient op inrichtingsplan zichtbaar te worden gemaakt)

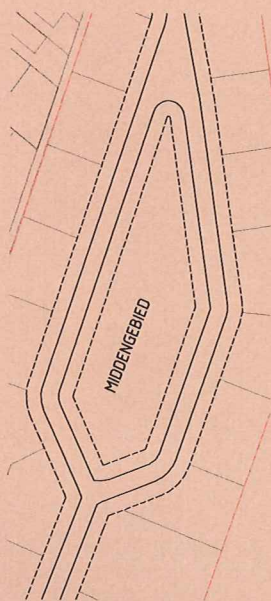
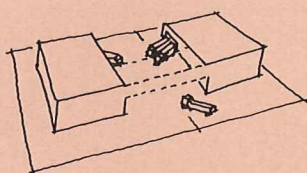
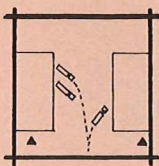
Buitenopslag

- buitenopslag op achterterrein, vanaf 5 meter achter de voorgevelrooilijn
- buitenopslag niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte
- afschermen van opslag op kavels grenzend aan landelijk gebied (begroeid hekwerk)
- buitenopslag mag niet boven afscherming uitsteken

Transformatorhuizen

- ingepast in de openbare ruimte en sluiten qua architectuur aan op de bedrijfsgebouwen



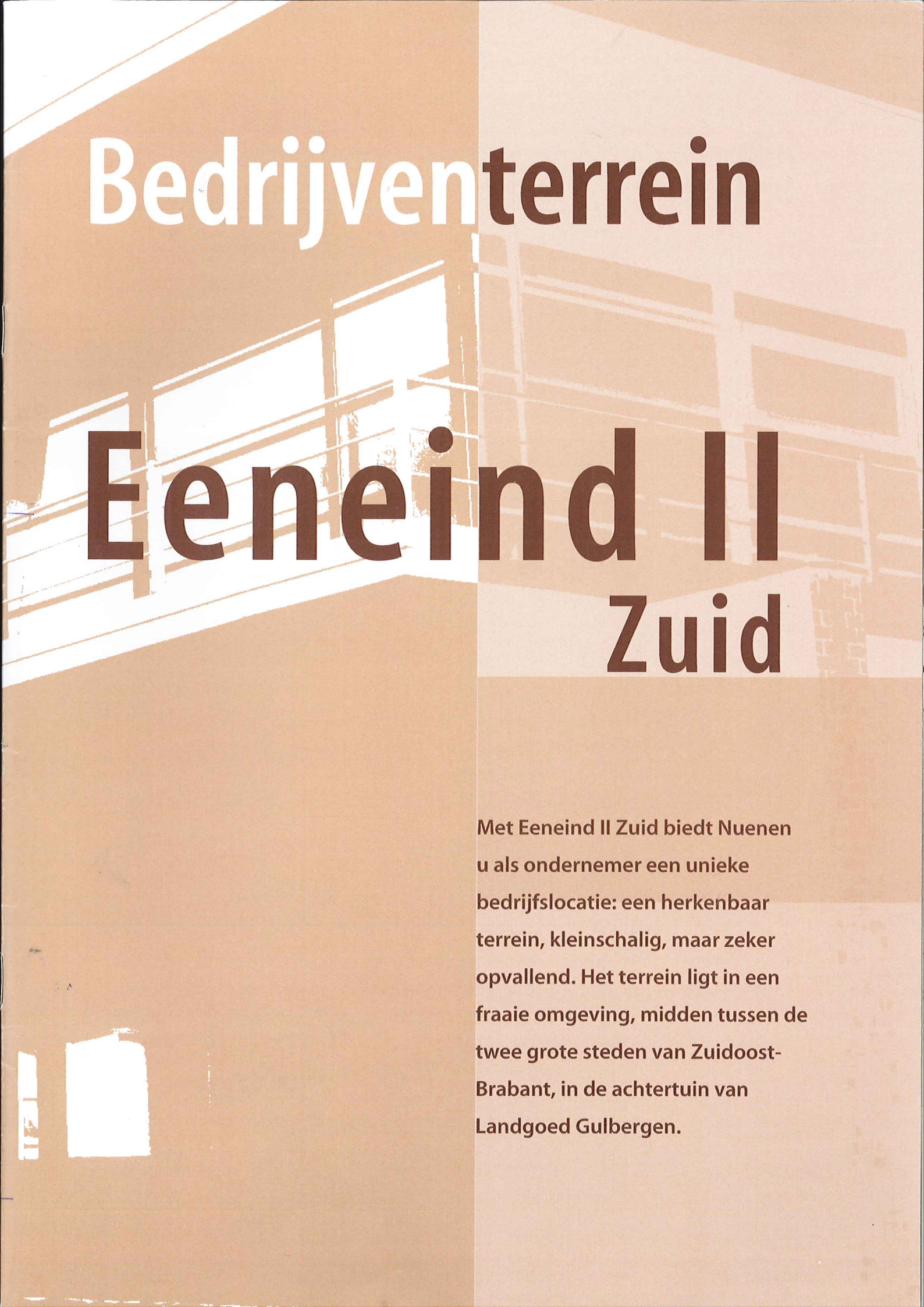


Zorgvuldig ruimtegebruik, indien mogelijk

- stapelen of ondergronds bouwen
- gezamenlijkheid van parkeren en laden&lossen (gezamenlijke inritten)
- gezamenlijkheid in één bouwvolume (bedrijfsverzamelgebouw, "twee-onder-één-kap")

Aanvullende bouwstenen Middengebied

- één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen
- voorterrein van het middengebied (uitzicht op Collse Hoefdijk) krijgt groene uitstraling (hagen, solitaire bomen) zonder parkeren
- de twee hoekpunten van het middengebied zijn beeldbepalende punten en dient met stedenbouwkundig/architectonisch accent in bedrijfsgebouw tot uiting te komen
- naams- of reclameaanduiding van bedrijfsverzamelgebouw is (als verbijzondering van de algemene reclamespelregels) een losse grafische toevoeging, die integraal onderdeel uitmaakt van architectuur, gevelindeling en ritmering van ramen en wanden van bedrijfsgebouw
- gebouwen staan in de voorgevelrooilijn
- parkeren op eigen terrein, bij voorkeur uit het zicht (bijv. op binnenterrein)
- geen buitenopslag toegestaan



Bedrijventerrein

Eeneind II Zuid

Met Eeneind II Zuid biedt Nuenen u als ondernemer een unieke bedrijfslocatie: een herkenbaar terrein, kleinschalig, maar zeker opvallend. Het terrein ligt in een fraaie omgeving, midden tussen de twee grote steden van Zuidoost-Brabant, in de achtertuin van Landgoed Gulbergen.

Voorwoord

De gemeente Nuenen wil het bestaande bedrijventerrein Eeneind in twee fasen uitbreiden met Eeneind II Zuid en vervolgens Eeneind West. Het bestaande bedrijventerrein Eeneind kent een sterke en gevarieerde bezetting. In aansluiting op de revitalisering van dit bedrijventerrein wil de gemeente de twee nieuwe terreinen ontwikkelen als duurzame, hoogwaardige bedrijvenparken. De gemeente realiseert zich dat dit alleen gaat lukken in nauwe samenwerking met de bedrijven die zich op het nieuwe terrein willen vestigen. Daarom is gekozen voor een zorgvuldig uitgifteproces, met veel aandacht voor onder meer de gewenste beeldkwaliteit. Maar ook praktische zaken zijn vooraf al goed geregeld: een omheining om het gehele terrein, beveiligde toegangen, het kosteloos afnemen van uitkomende grond etc. Om ook op langere termijn de kwaliteit van de nieuwe terreinen te kunnen waarborgen, zal bovendien parkmanagement worden ingevoerd.

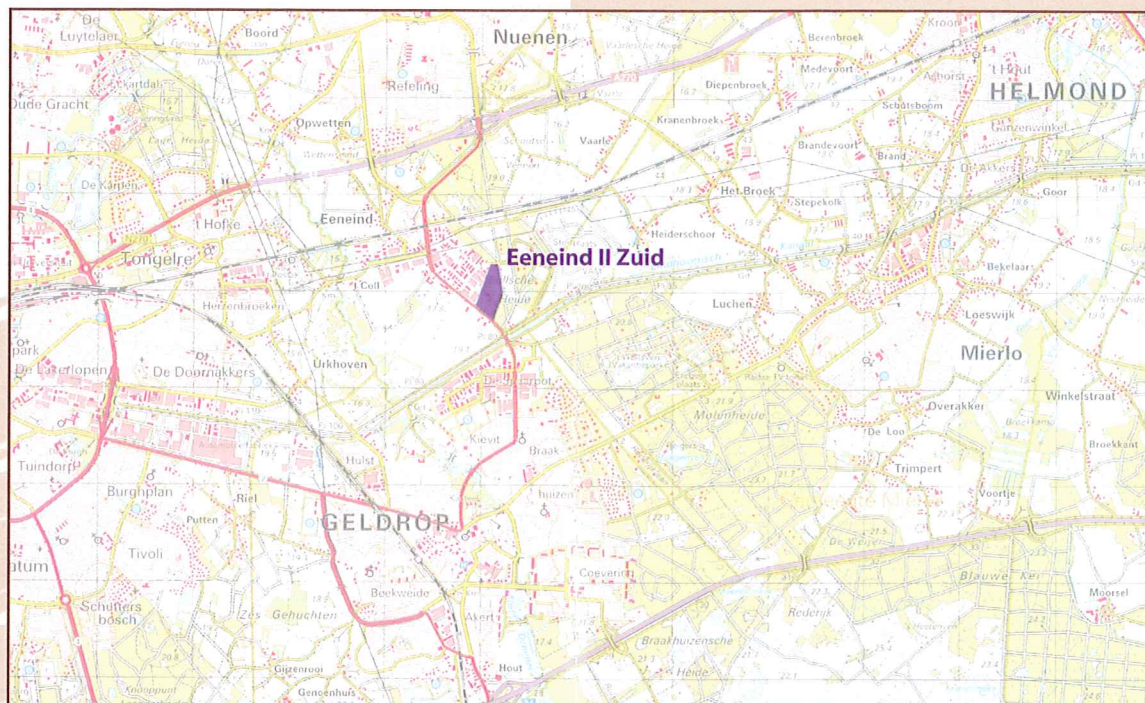
Binnenkort start de uitgifte van Eeneind II Zuid. In deze brochure leest u meer over de ambities die de gemeente heeft voor dit bedrijvenpark en hoe zij denkt deze te realiseren. Er staat beschreven welke voorwaarden worden gehanteerd voor vestiging op deze locatie en wat u met betrekking tot Eeneind II Zuid van de gemeente Nuenen mag verwachten.

Door duidelijke afspraken hopen wij Eeneind II Zuid samen met u te ontwikkelen tot een bijzonder kwalitatief bedrijvenpark dat een waardevolle impuls geeft aan het lokale en regionale bedrijfsleven.

Wethouder Economische Zaken

dhr. P.F.J.M. Verhallen

Ligging Bedrijventerrein Eeneind



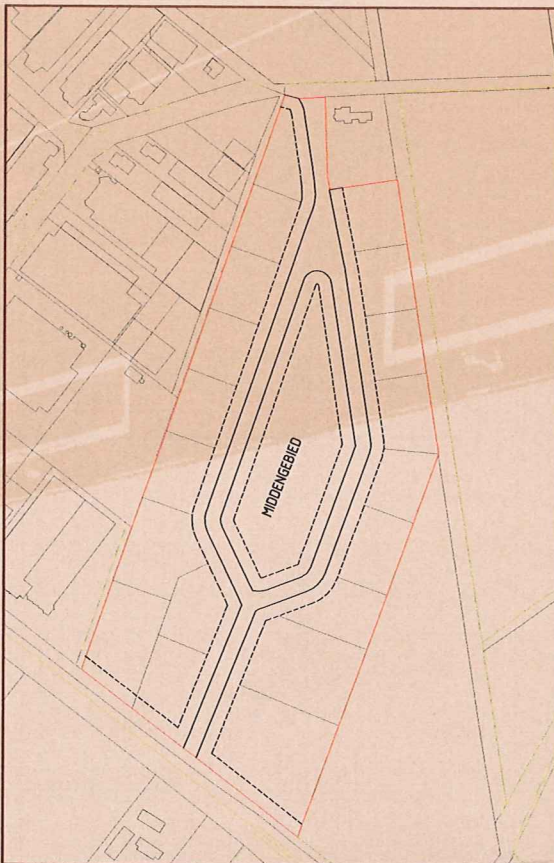
1. Algemene informatie

Eeneind II Zuid

Bedrijventerrein Eeneind II Zuid is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Eeneind II dat recentelijk is gerevitaliseerd. Deze eerste uitbreiding omvat ca. 7,5 ha. Daarop zullen zich naar verwachting ongeveer 30 bedrijven huisvesten op percelen van 1.000 – 5.000 m². Bedrijventerrein Eeneind II Zuid is bedoeld voor de vestiging van lokale, kleinschalige bedrijven. Ook wordt er een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd. Er zijn randvoorwaarden verbonden aan de vestiging, zoals het percentage van een kavel dat bebouwd mag worden, de toe te passen architectuur en de milieucategorie.

Ligging

Bedrijventerrein Eeneind II Zuid ligt in het hart van het Middengebied tussen Eindhoven en Helmond, in het zuidwesten van de gemeente Nuenen. Het terrein ligt ten oosten van de Collse Hoefdijk, naast het bestaande bedrijventerrein Eeneind II (zie figuur 1). Aan de noordoostzijde grenst het terrein aan het Landgoed Gulbergen.



figuur 1

Indeling

Bedrijventerrein Eeneind II Zuid is een compact terrein. De ontsluiting heeft een ringstructuur met een hoofdentree aan de parallelweg van de Collse Hoefdijk. De bedrijven op dit terrein zijn met de voorzijde naar deze ontsluitingsstructuur georiënteerd. Centraal in het bedrijventerrein, binnen de ring van de ontsluitingsstructuur, ligt het zogenaamde middengebied. Dit middengebied biedt ruimte aan bedrijven in één of meerdere bedrijfsverzamelgebouw(en). Voor de bedrijfsverzamelgebouwen in het middengebied gelden specifieke eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit). Beeldbepalend voor het nieuwe terrein is de bebouwing langs de Collse Hoefdijk. Daarom vraagt deze bebouwing extra aandacht qua representativiteit.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De entree van Eeneind II Zuid zal, met een aansluiting op de parallelweg van de Collse Hoefdijk, deel uitmaken van de bestaande ontsluitingsstructuur van Eeneind. De entree aan de rotonde van de Collse Hoefdijk (ten noorden van Eeneind II Zuid) vormt de hoofdentree van het bestaande Eeneind II én het nieuwe Eeneind II Zuid. De aansluiting op de Collse Hoefdijk garandeert een goede verbinding met het regionale wegennet naar Geldrop, en - via de autosnelweg A270 - Eindhoven en Helmond. Vanuit deze plaatsen is er een aansluiting met het rijkswegennet (A67, A2).



2. Bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind'

Algemeen

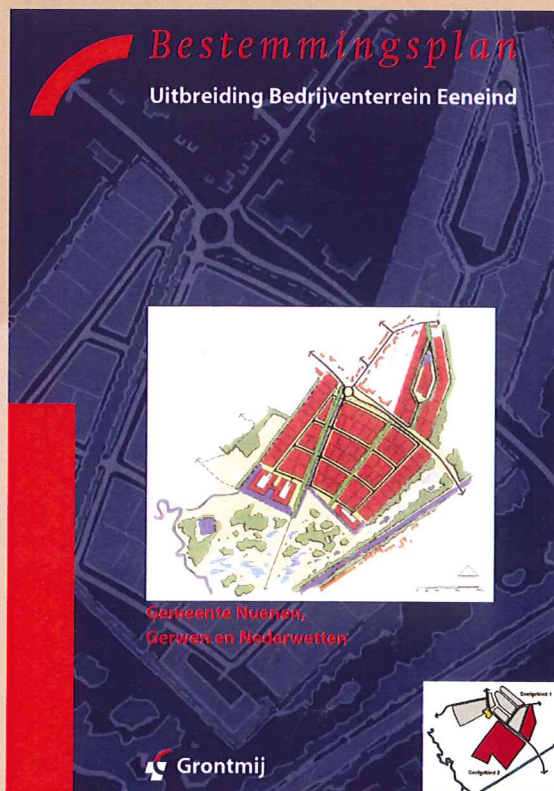
De ontwikkeling van Eeneind II Zuid is in juridisch-planologische zin vastgelegd in het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind'. Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de voorschriften, de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de plankaart. In de toelichting kunt u meer lezen over de achtergronden en de totstandkoming van het plan. De voorschriften beschrijven de regelingen en bepalingen voor het gebruik van de gronden, de toegestane bebouwing en het gebruik van de toekomstige bebouwing. De plankaart geeft door een combinatie van letteraanduidingen en kleuren de diverse bestemmingen op Eeneind II Zuid aan.

Hieronder staat een beknopt overzicht van de regelingen die van toepassing zijn voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B). Dit overzicht geeft u een eerste idee van de mogelijkheden die het bestemmingsplan u biedt. Voor het opstellen van uw bouwtekening en bouwaanvraag raden wij u sterk aan om de volledige tekst van de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' te raadplegen. Het bestemmingsplan (of een kopie van onderdelen) is schriftelijk aan te vragen bij de gemeente en kan tegen de hiervoor vastgestelde legeskosten worden toegezonden.

Overzicht van de regelingen uit het bestemmingsplan

- Detailhandel is uitgesloten behoudens detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten of detailhandel in volumineuze goederen
- Kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf

- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter het verlengde van de voorgevel
- Bedrijven moeten op eigen terrein voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losruimte
- Ter plaatse van een specifieke aanduiding op de plankaart zijn de gronden bestemd voor bedrijfsverzamelgebouwen (het middengebiet)
- Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan
- Bebouwing is uitsluitend toegestaan in of achter de voorgevelrooilijn, 10 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens
- De bouwhoogte bedraagt minimaal 6 en maximaal 12 meter
- Afstand van gebouwen tot ten minste één perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen (uitgezonderd de gronden die bestemd zijn voor het bedrijfsverzamelgebouw)
- Het bebouwingspercentage is minimaal 60 en maximaal 80% van de kavelgrootte



Zonering

In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Eeneind' is in de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten een overzicht opgenomen van toe te laten bedrijfsactiviteiten en hun milieucategorie. Hierbij is uitgegaan van de systematiek in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 2 tot en met 4.1 rechtstreeks toelaatbaar, zoals staat aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan.

Door middel van een vrijstelling kan binnen de aangegeven zonering op de plankaart van het bestemmingsplan maximaal 1 categorie zwaarder dan de vermelde categorie worden toegestaan. Dit kan alleen voorzover er geen sprake is van:

- een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat;
- een onevenredige toename van verstoring van natuurgebieden;
- een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



3. Beeldkwaliteitplan Eeneind II Zuid

Algemeen

In het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind' is de ambitie voor een hoogwaardig bedrijventerrein vastgelegd. Daarom is in het bestemmingsplan ook de eis opgenomen om een beeldkwaliteitplan op te stellen. De gemeenteraad heeft het beeldkwaliteitplan in mei 2006 vastgesteld. In het beeldkwaliteitplan kunt u lezen aan welke voorwaarden de gebouwen en de inrichting van het bedrijfsperceel moeten voldoen. Samen met de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden vormen de in het 'Beeldkwaliteitplan Eeneind II Zuid' opgenomen voorwaarden het ruimtelijk/stedenbouwkundig toetsingskader. Zo zal de welstandcommissie het beeldkwaliteitplan gebruiken om de bouwplannen te toetsen.

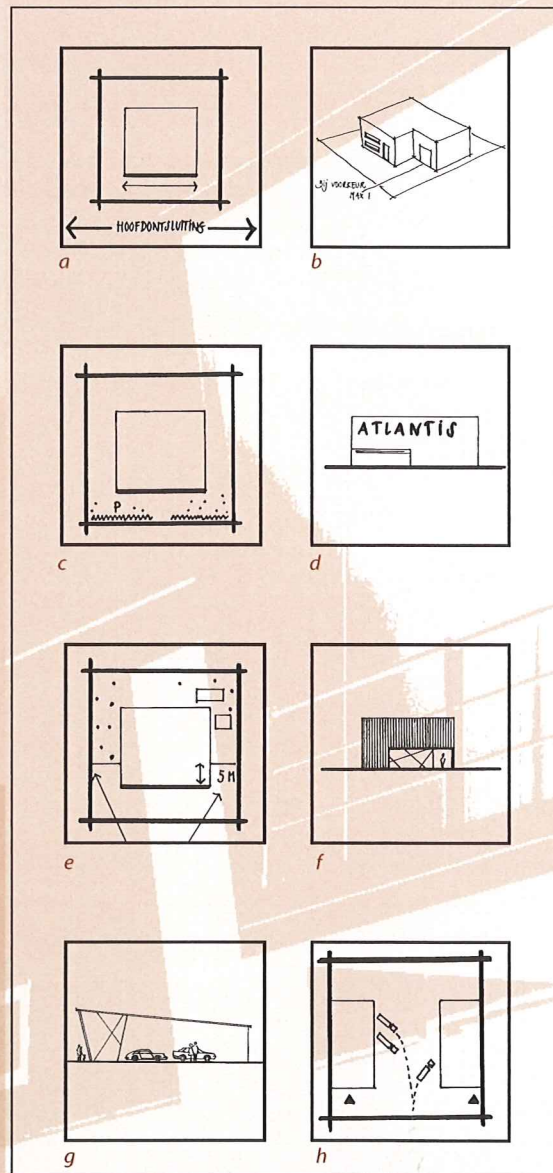
Hieronder zijn de meest belangrijke voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan weergegeven. Voor het opstellen van uw bouwtekening en bouwaanvraag raden wij u aan om de volledige teksten van het 'Beeldkwaliteitplan Eeneind II Zuid' te hanteren. Het beeldkwaliteitplan is schriftelijk aan te vragen bij de gemeente. Voor het toezenden van het beeldkwaliteitplan (of een samenvatting) zullen de hiervoor vastgestelde legeskosten in rekening worden gebracht. Bij aanbidding van een kavel wordt het beeldkwaliteitplan uiteraard kosteloos ter beschikking gesteld.



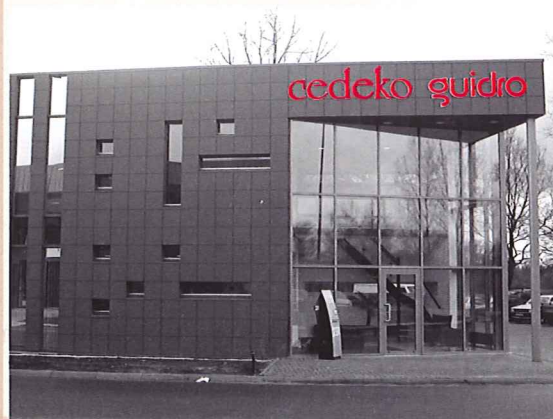
Belangrijkste voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan

- kantoor/representatieve deel is tenminste 60% van het totale gevelbeeld en mag als een afwijkend volume worden vormgegeven, mits het geheel in samenhang staat
- als het kantoor/representatieve deel kleiner is dan 60% van het totale gevelbeeld, wordt dit deel herkenbaar (architectuur, materiaalgebruik) in het totale bedrijfspvolume ondergebracht (zie figuur 3f)
- zichtbaar maken van entree, kantoordeel of representatieve deel, voorkeur voor combinaties van baksteen met hout, staal of glas (zie figuur 3g)
- op bepaalde in het beeldkwaliteitsplan aangeven punten wordt architectonisch accent in bedrijfsgebouwen door vorm, architectuur, kleur- of materiaalgebruik verlangd
- de hoofdrichting van de bebouwing dient evenwijdig aan de weg te liggen (bij een accent in de bebouwing is een afwijking mogelijk) (zie figuur 3a)
- bedrijven zijn met de voorzijde (representatieve gevel) naar de openbare weg georiënteerd, bij hoeksituaties voorkeur voor tweezijdige oriëntatie
- één zijde van het gebouw mag in een, door de gemeente bepaalde, zijdelingse perceelgrens staan
- overheaddeur in voorgevel: (dit deel van) de bedrijfshal minimaal 5 meter achter voorgevelrooilijn
- hoogwaardige, uniforme architectuur met eenduidige bouwstijl: modern, robuust en zakelijk (geen klassieke elementen of neostijl)
- samenhang in kleurgebruik met een voorkeur voor zachte kleuren of aardkleuren
- reclameuitingen: één naams- of reclameaanduiding per gebouw, uitgezonderd hoeksituaties (één extra reclame-uiting), reclame alleen aan de gevels (mag niet boven dakrand van bebouwing uitsteken) en reclame mag architectuur, gevelindeling en ritmering van ramen en wanden niet verstoren maar juist wel versterken. Vrijstaande reclameobjecten zijn verboden, aan verlichte reclameobjecten kunnen nadere eisen worden gesteld (reclame-uiting in bouwtekening aangegeven) (zie figuur 3d)
- voorterrein krijgt een representatief karakter en door een groene inrichting (minimaal 20% van het voorterreinoppervlak) wordt parkeren ondergeschikt gemaakt (zie figuur 3c)
- voor voorgevelrooilijn: hekwerk van 1 meter, bij voorkeur achter een haag; achter of in verlengde van voorgevelrooilijn: hekwerken van maximaal 2,5 meter (hekwerktype: verticale spijlhekwerken, met spijlen door de boven- en onderligger, gecoat in zwart, RAL 9005)

- voldoende ruimte voor parkeren, fietsvoorzieningen en laden en lossen op eigen terrein
- voorkeur voor één inrit per bedrijfskavel (maximaal twee inritten indien noodzakelijk voor een optimale bedrijfsvoering), een inrit is bij voorkeur niet breder dan 8 meter (zie figuur 3b)
- buitenopslag op achterterrein, vanaf 5 meter achter de voorgevelrooilijn en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte (zie figuur 3e)
- streven naar zorgvuldig ruimtegebruik: gezamenlijkheid van parkeren en laden & lossen (zie figuur 3h)
- middengebiet (bedrijfsverzamelgebouw): het voorterrein dient een groene uitstraling te krijgen en mag niet als parkeerterrein worden gebruikt, gebouwen dienen in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden, de twee hoekpunten van het middengebiet zijn beeldbepalende punten waar een stedenbouwkundig/architectonisch accent wordt gevraagd, naams- of reclameaanduiding dient vorm te krijgen als losse grafische toevoeging die integraal onderdeel uitmaakt van de architectuur, parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en bij voorkeur uit zicht (binnenterrein) en buitenopslag is niet toegestaan.



figuur 3



4. Gronduitgiftebeleid en uitgifteprocedure

Algemeen

De gemeente Nuenen heeft voor bedrijventerrein Eeneind II Zuid een nieuw gronduitgiftebeleid vastgesteld dat de zorgvuldigheid en klantvriendelijkheid van het uitgifteproces moet versterken, evenals de kwaliteit van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Voor de kavels op Eeneind II Zuid is veel belangstelling. Door het hanteren van heldere criteria is het mogelijk om aanvragen voor kavels op een transparante en objectieve wijze te beoordelen. De gemeente heeft de ambitie om Eeneind II Zuid duurzaam en hoogwaardig te ontwikkelen. Concreet betekent dit: zorgvuldig ruimtegebruik, het zoveel mogelijk ontzien van het milieu en deelname aan parkmanagement. De criteria in het uitgiftebeleid zijn op basis van deze uitgangspunten geformuleerd. De uitgifteprocedure beschrijft de gehele procedure van aanmelding tot het uiteindelijke notarieel transport van het eigendom van de grond.

Uitgifteprijs

Voor het hele terrein, inclusief het geplande bedrijfsverzamelgebouw, geldt een grondprijs van € 148,-/m², uitgezonderd de kavels die direct aan de Collse Hoefdijk grenzen. Deze laatste kavels worden beschouwd als zichtlocaties en hiervoor wordt een grondprijs van € 175,-/m² gehanteerd. Genoemde prijzen zijn excl. BTW en gelden voor een maximale kavelgrootte van 5.000 m².

Uitgiftecriteria

Voor de ontwikkeling van een kwalitatief, hoogwaardig Eeneind II Zuid heeft het college van B&W van de gemeente Nuenen in augustus 2005 en in juni 2006 uitgiftecriteria vastgesteld.



De vastgestelde uitgiftecriteria zijn:

- milieucategorie (milieuzonering volgens bestemmingsplan)
- stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten (als beschreven in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan)
- voorrang voor Nuenense bedrijven

Wanneer aan de hand van bovenstaande regels is bepaald welke bedrijven in aanmerking komen voor vestiging op Eeneind II Zuid, wordt de volgorde van uitgifte vastgesteld.

De volgorde van uitgifte wordt bepaald aan de hand van de volgende criteria:

- sanering (bijvoorbeeld het verhuizen van bedrijven uit een woonomgeving)
- van huur naar koop (doorstarters)
- arbeidsdichtheid (aantal arbeidsplaatsen)
- gewenste kavelgrootte

Voor elk van deze criteria kan een bedrijf punten toegekend krijgen. Het totaal aantal toegekende punten bepaalt de urgentie.

Verkavelingsplan

Het vinden van de juiste kavel voor het juiste bedrijf vraagt om maatwerk. Voorafgaand aan de uitgifte zal geen vaste verkaveling uitgewerkt worden, uitgezonderd enkele kavels. Er zal op basis van de behoefte en vraag van de bedrijven verkaveld worden. Dit betekent dat zolang kavels niet definitief verkocht zijn er nog de mogelijkheid is om kavels te vergroten, te verkleinen of eventueel op te splitsen of samen te voegen. Dit gebeurt echter altijd in overleg met de kandidaten en op basis van de behoeften van de bedrijven en de gemeente.

Op twee locaties wordt wel op voorhand verkaveld. Gezien de grootte, de ligging en de ontsluitingsmogelijkheden naar de Collse Hoefdijk is het wenselijk om aan de Collse Hoefdijk aan beide zijden van de entree van Eeneind II Zuid een kavel te realiseren van circa 5.000 - 6.000 m², over de gehele frontbreedte. Deze zichtlocaties aan de Collse Hoefdijk lenen zich bij uitstek voor het creëren van zowel een architectonisch als stedenbouwkundig 'accent', door een bovengemiddelde grootte van de kavels c.q. de bedrijfspanden. Deze locaties vormen naar de omgeving het gezicht van Eeneind II Zuid en geven daarmee het terrein een eigen identiteit. De andere kavels op het terrein, en het bedrijfsverzamelgebouw in het bijzonder, kunnen deze identiteit verder versterken.

Stedenbouwkundig sluiten deze twee zichtlocaties ook aan bij de bestaande bebouwing/bedrijven aan de Collse Hoefdijk.

Naast de twee kavels aan de entree van het bedrijventerrein, wordt het middengebied met de bestemming bedrijfsverzamelgebouw ook definitief verkaveld, echter als één totale kavel.

Uitgifteprocedure

De uitgifte is onder te verdelen in vijf stappen.

1. Intakegesprek

Op basis van het inschrijfformulier worden kandidaat-bedrijven uitgenodigd voor een eerste gesprek met de gemeente.

2. Detailanalyse

Op basis van de aangeleverde gegevens zal de definitieve selectie zal plaatsvinden. Als het bedrijf voldoet aan de criteria zal voor het bedrijf een kavel gereserveerd worden. Kandidaat-bedrijven kunnen hun voorkeur aangeven voor een bepaalde locatie op het terrein. Indien mogelijk zal deze voorkeur gehonoreerd worden.

3. Ontwerpfase

Na reservering van een kavel, dient het bedrijf binnen circa 3 maanden een schetsplan in te dienen. Na goedkeuring van het schetsplan door Welstand zal de kavel definitief aangeboden worden en de koopovereenkomst opgemaakt worden.

4. Planning

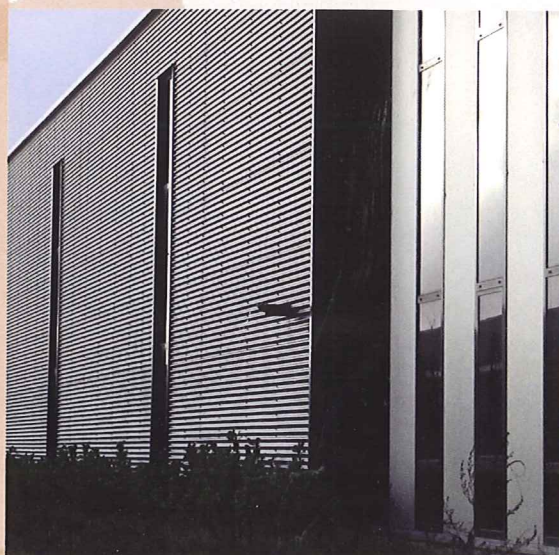
Zoals gebruikelijk zullen in de koopovereenkomst termijnen worden opgenomen waarbinnen een milieuvergunning/bouwvergunning dient te worden aangevraagd en met de bouw gestart dient te worden en/of de bouw gereed moet zijn.

5. Notarieel transport

Nadat Welstand (Welstandszorg Noord-Brabant) een positief advies heeft afgegeven over het bouwplan, zal het notarieel transport van de grond plaatsvinden. In het geval dat het notarieel transport niet voor het overeengekomen tijdstip plaatsvindt, is de koper over de periode tot aan het notarieel transport een rentevergoeding verschuldigd. Gedurende vijf jaar na de datum van het notarieel transport dient het perceel in eigendom te blijven bij de kopende partij; (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht en verhuur binnen deze termijn zijn niet toegestaan. Op basis van gegronde en goed onderbouwde economische redenen kan vrijstelling worden verleend voor gedeeltelijke verhuur (maximaal 35%) van het bedrijfspand.

Bedrijfsverzamelgebouw

Circa 1,5 hectare van het totale bedrijventerrein heeft de bestemming bedrijfsverzamelgebouw. Dit deelgebied zal onder duidelijke voorwaarden door één – nader te bepalen - ontwikkelaar afgenomen en ontwikkeld worden. Voor deze kavel geldt een aparte selectie- en uitgifteprocedure. Deze is op te vragen bij de bedrijfscontactfunctionaris (zie hoofdstuk 8 Meer informatie) van de gemeente Nuenen.



5. Vergunningen

Algemeen

Voor het uitoefenen van uw bedrijfsactiviteiten zult u de benodigde vergunningen moeten aanvragen. Welke dit zijn is afhankelijk van de soort bedrijfsactiviteiten. Elke vergunning is maatwerk, afgestemd op de specifieke situatie van uw bedrijf en de omgeving.

Een vergunning die u in ieder geval zult moeten aanvragen is een bouwvergunning. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteit kunnen door het bevoegd gezag (de instantie die de vergunning afgeeft, bijvoorbeeld gemeente of provincie) ook andere vergunningen worden vereist. Denk bijvoorbeeld aan een milieuvergunning. Per vergunning is vastgesteld wie bevoegd gezag is. Voor de bouwvergunning is dat de gemeente, voor de milieuvergunning is dit de gemeente of de provincie.

Het bevoegd gezag stelt vast welke gegevens moeten worden overlegd voor de vergunningaanvraag en op welk detailniveau. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor het verstrekken van de juiste en volledige gegevens aan het bevoegd gezag.

Bouwvergunning

De kandidaat-bedrijven voor Eeneind II Zuid worden uitgenodigd voor een eerste, informatief intakegesprek met de gemeente (zie hoofdstuk 4 Gronduitgiftebeleid en -procedure). In dit overleg is het raadzaam bij de gemeente te informeren naar de bouw mogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor Eeneind II Zuid. Ook kunnen tegelijk met de bouwvergunning zaken spelen waar u in eerste instantie wellicht niet aan denkt, zoals gebruiksvergunning, inritvergunning, milieuvergunning, etc. Informeert u zichzelf goed over deze zaken, om latere verrassingen, vertragingen of zelfs teleurstellingen te voorkomen. De gemeente is u hierbij graag van dienst. Na het intakegesprek kunt u hiervoor ook terecht bij de Centrale Balie Grondgebiedzaken in het gemeentehuis, Jan van Schijvelaan 2. De openingstijden zijn: maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur en woensdag ook van 14.30 tot 18.00 uur.

Voor de kandidaat-bedrijven wordt voor de benodigde bouwvergunning in de uitgifteprocedure voor Eeneind II Zuid onderscheid gemaakt in twee stappen, te weten:

1. een schetsplan (stap 3 van de uitgifteprocedure);
2. een aanvraag om bouwvergunning (stap 4 van de uitgifteprocedure).

1. Schetsplan

Als u een schetsplan indient, wordt dit getoetst op passendheid binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Ook wordt bekeken of in dit stadium al beoordeeld kan worden of een milieuvergunning, bodem- of geluidsonderzoek nodig is. Als het schetsplan akkoord wordt bevonden door gemeente en Welstand, kan een bouwaanvraag ingediend worden. De behandeling van een schetsplan is niet aan een wettelijke termijn gebonden. Voor het in behandeling nemen van een schetsplan zijn leges verschuldigd. Deze worden bij een eventuele latere bouwvergunningaanvraag verrekend. Over het schetsplan is bij de gemeente een aparte folder beschikbaar.

2. Bouwvergunning

De aanvragen om bouwvergunning worden getoetst op/aan:

- ontvankelijkheid (is de aangeleverde informatie volledig, inclusief eventueel bodemonderzoekvereiste)
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand (het beeldkwaliteitplan)
- de gemeentelijke bouwverordening
- het Bouwbesluit

De behandeling van de aanvraag is aan wettelijke termijnen gebonden. Op een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning moet het college van B&W in principe beslissen binnen 12 weken na de dag waarop zij de aanvraag voor een reguliere bouwaanvraag hebben ontvangen.

2a. 1e en 2e fase bouwvergunning

U kunt in uw aanvraagformulier aangeven dat uw aanvraag in twee fasen behandeld moet worden. Bij elke fase moet het college in principe binnen 6 weken beslissen. In fase één wordt een beschikking gegeven over de ruimtelijke aspecten en de welstandsbeoordeling van het bouwplan en in fase twee volgt een beschikking over de bouwtechnische aspecten. Gefaseerde behandeling leidt echter tot een langere behandelperiode en de leges zijn hoger.

2b. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staan voorschriften over het gebruik van gronden en opstallen en de bouw mogelijkheden. De kans bestaat dat, als u een aanvraag om bouwvergunning indient, bij de toetsing aan het bestemmingsplan naar voren komt

dat het bestemmingsplan de bouw niet toestaat. Uw bouwaanvraag wordt dan conform de wet beschouwd als een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Als dit van toepassing is op uw aanvraag, ontvangt u hierover bericht. Daarna moet door het college van B&W eerst een besluit over de vrijstelling genomen worden. Bij een verzoek om vrijstelling geldt de beslissingstermijn van 6 of 12 weken niet. Afhankelijk van welke vrijstellingsprocedure gevolgd dient te worden kan de aanvraag veel meer tijd in beslag nemen. Bij de zwaardere procedures kan het zelfs nodig zijn de Provincie om een verklaring van geen bezwaar te vragen. Voor het volgen van een vrijstellingsprocedure worden, naast de leges voor de bouwvergunningaanvraag, extra leges in rekening gebracht. Wanneer u eerst een principeverzoek of een schetsplan indient geeft het college van B&W al aan of zij voornemens zijn medewerking te verlenen met het bouwplan alvorens u de aanvraag om bouwvergunning indient.

Starten met de bouw

Nadat de gemeente de bouwvergunning heeft verleend, zou u in principe kunnen starten met de bouw. Echter, op grond van de Algemene wet bestuursrecht hebben belanghebbenden tot zes weken na de verzenddatum de mogelijkheid om bezwaar tegen een bouwvergunning in te dienen. Als deze bezwaren gegrond worden verklaard, moet de bouwvergunning worden aangepast of in het ergste geval worden ingetrokken. Wanneer u binnen die zes weken toch met de bouw begint, is dat op eigen risico.

Toezicht

De uitvoering van verleende vergunningen wordt tijdens de bouw door buiteninspecteurs gecontroleerd. Ook wordt toegezien op illegale bouw, illegaal gebruik van gronden e.d.

Bij de bouwvergunning zit informatie over de door u te ondernemen stappen zoals het melden van het storten van beton e.d.



Milieuvergunningen

Afhankelijk van uw bedrijfsactiviteiten, is milieuwetgeving mogelijk van toepassing. In het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer kunt u zien of uw bedrijf onder de Wet milieubeheer valt. Als dat zo is, moet voor uw bedrijf een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend. De contacten over een milieuvergunning of -melding voor uw bedrijf verlopen in eerste instantie via de gemeente Nuenen c.a., afdeling Milieu (tel. 040-2632646). In sommige gevallen kan het zijn dat u bij de provincie moet zijn.

Melding

U kunt volstaan met een melding wanneer op uw bedrijf landelijke milieuregels van toepassing zijn, die in zogenaamde Algemene Maatregelen van Bestuur zijn opgenomen (art. 8.40 Wet milieubeheer). Via www.infomil.nl kunt u onder het kopje 'wetgeving en handhaving' naar de zogenoemde 8.40 AMvB's. Hier kunt u per AmvB informatie opvragen. Ook meldingsformulieren zijn via deze site te verkrijgen. U kunt hiervoor echter ook terecht bij de gemeente Nuenen c.a., afdeling Milieu (tel. 040-2631646). Een melding moet ten minste vier weken voordat u met het bouwrijp maken of andere bouwactiviteiten start, worden ingediend.

Vergunning

Als voor uw bedrijfsactiviteiten geen algemene milieuregels gelden, moet u een milieuvergunning aanvragen. Uw bouwvergunning wordt dan aangehouden totdat de milieuvergunning is verleend. De milieuvergunningprocedure neemt in de regel ongeveer zes maanden in beslag. Het aanvragen van een milieuvergunning geldt niet alleen bij de vestiging

van uw bedrijf maar ook bij toekomstige wijzigingen (veranderings- of revisievergunning). U mag uw bedrijf pas starten of veranderingen doorvoeren, wanneer de milieuvergunning is verleend. Kleine wijzigingen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu kunt u melden (art. 8.19 Wet milieubeheer).

Een aanvraagformulier voor een milieuvergunning kunt u downloaden van de site www.sre.nl, onder 'Dienstverlening', subthema 'Informatie en formulieren milieuwetgeving'. U kunt hiervoor echter ook terecht bij de gemeente Nuenen c.a., afdeling Milieu (040-2631646).

Toezicht

U dient te voldoen aan de voorschriften die gesteld zijn in de voor u geldende AmvB of in de voor uw bedrijf opgestelde milieuvergunning. Hierop zal door de gemeente worden toegezien.

Relatie bouw- en milieuvergunning

Er bestaat nadrukkelijk een relatie tussen de bouwvergunning en de milieuvergunning. Een bouwvergunning wordt niet verleend totdat de milieuvergunning is verleend. In de regel neemt de milieuvergunningprocedure zes maanden in beslag. Het is dus belangrijk dat u tijdig nagaat of voor uw bedrijf een milieuvergunning nodig is.

Milieueisen kunnen ook bouwkundige consequenties hebben. Het verdient daarom aanbeveling om in een zo vroeg mogelijk stadium hierover overleg te voeren met de gemeente Nuenen.

De globale procedures die gelden voor de bouw- en milieuvergunning zijn ook terug te vinden op de internetsite van het ministerie van VROM: www.minvrom.nl



6. Aanleg en bouw

Fasering

Het bedrijventerrein wordt voor grotendeels direct bouwrijp gemaakt. De verbinding met het bestaande terrein Eeneind II (noordzijde Eeneind II Zuid) zal naar verwachting pas later worden aangelegd, zodra dit deel van het plangebied is verworven.

Het bedrijventerrein zal tijdelijk een directe ontsluiting krijgen op de Collse Hoefdijk. In combinatie met de realisatie van Eeneind-West zal de Collse Hoefdijk op later tijdstip worden gereconstrueerd. Eeneind II Zuid krijgt dan met een parallelweg een aansluiting op een nieuw aan te leggen rotonde.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van de locatie Eeneind II Zuid is zonder aanvullende maatregelen geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Uit een verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd voorjaar 2006) blijkt dat er in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen voorkomen die gevaar voor de volksgezondheid en het milieu kunnen opleveren. De resultaten van het onderzoek geven aan dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen aan het gebruik van het terrein hoeven te worden gesteld. De onderzoeksresultaten zijn op afspraak in te zien bij de gemeente Nuenen.

Vrijkomende grond

Het is raadzaam om bij graafwerkzaamheden tijdens de bouwactiviteiten de vrijkomende grond zoveel mogelijk te hergebruiken op het perceel. Indien dit niet mogelijk is kunt u deze grond, in overleg en op afspraak met de gemeente Nuenen (afdeling Openbare werken), afvoeren naar een door de gemeente Nuenen aan te wijzen gronddepot. De kosten voor ontgraven en afvoer zijn voor de eigenaar van de grond. De kosten voor het bodemonderzoek van de vrijkomende grond neemt de gemeente Nuenen voor haar rekening. Ook is de aanlevering van de vrijkomende grond tijdens de nieuwbouw van het pand, tot aan de oplevering van het pand, op het aangewezen gronddepot kosteloos.

Infiltratievoorzieningen en riolering

Bedrijventerrein Eeneind II Zuid is voorzien van een gescheiden stelsel. In dit stelsel wordt het hemelwater (neerslag) en het vuilwater gescheiden afgevoerd. De afvoer van hemelwater gebeurt met een infiltratieriool (IT riool). Al het regenwater wordt naar dit rioolstelsel afgevoerd en kan vervolgens infiltreren in de grond. Bij grote hoeveelheden neerslag is, ter beveiliging, een overstortmogelijkheid van het hemelwater naar de sloot aan de zuidzijde van het terrein. Mocht dit niet voldoende berging geven, dan kan het water via een stuw overstorten in de sloot langs de Collse Hoefdijk om vervolgens te worden afgevoerd naar de Dommel. De percelen aan de zuidzijde van het terrein, kunnen hun hemelwater ook direct afvoeren naar deze sloot die aan de achterzijde van het perceel loopt.

Op de perceelsgrens is een aansluitmogelijkheid voor een vuilwaterafvoer (pvc rond 160 mm kleur bruin) en een hemelwaterafvoer (pvc rond 160 mm grijs). Beide aansluitingen zijn voorzien van een putje, dat gebruikt wordt voor de controle. Deze putjes zijn aangelegd tijdens het bouwrijp maken van het terrein. Voor het ontwerp van de bedrijfskavel kan de plaats van deze putjes worden opgevraagd bij de gemeente, afdeling Openbare Werken.

Langs de sloot aan de achterzijde van de zuidelijk gelegen percelen is een onderhoudsstrook van 2 meter breed, die gebruikt wordt door het waterschap voor het vegen en onderhouden van de sloot. Deze strook blijft eigendom van de gemeente en moet vrij blijven van obstakels.

Nutsbedrijven

De gemeente is geen leverancier van nutsvoorzieningen. De koper van de kavel is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op elektra, gas, water, CAI en telecommunicatie. De koper kan de benodigde aanvragen voor aansluiting indienen bij Essent, Brabant Water- en KPN.



7. Bedrijventerreinvereniging en collectieve beveiliging

Algemeen

Voor het behoud van de kwaliteit van Eeneind II Zuid ná uitgifte is het noodzaak om al bij de uitgifte hierover afspraken te maken tussen gemeente en bedrijven. Het gaat om een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het behouden van de kwaliteit en de uitstraling van het bedrijventerrein, het bevorderen van samenwerking tussen bedrijven en het bieden van één aanspreekpunt namens de bedrijven.

Bedrijventerreinvereniging

Per 1 januari zijn de twee bedrijventerreinverenigingen TEN/Eeneind en Berkenbosch gefuseerd tot één bedrijventerreinvereniging voor alle industrieterreinen in Nuenen: BBT Nuenen. BBT Nuenen is een coöperatieve vereniging, zodat ook de deelname van bedrijven die zich vestigen op Eeneind II Zuid of Eeneind West verankerd is. De BBT Nuenen zet zich onder meer in voor inrichting en onderhoud van het terrein, collectieve beveiliging, glasvezel en parkmanagement. Met parkmanagement stelt de BBT Nuenen u als ondernemer in staat om u meer op de kernactiviteiten van uw bedrijf te richten. Door gezamenlijke inkoop (schaalvergroting) biedt u bovendien, door schaalvergroting de mogelijkheid om diensten goedkoper af te nemen of diensten af te nemen die u in een individuele situatie te duur zou vinden. BBT Nuenen maakt het mogelijk om voor de lange termijn de kwaliteit en duurzame karakter van de bedrijventerreinen in Nuenen, waaronder Eeneind II Zuid, te behouden in combinatie met kostenvoordelen. Het resulteert in waardevastheid van het onroerend goed, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een positief imago van het terrein en uw bedrijf.

Het lidmaatschap van de bedrijven op Eeneind II Zuid (en in de toekomst ook Eeneind West) aan de Coöperatie BBT Nuenen wordt bij de uitgifte van het bedrijventerrein via de koopovereenkomst van de grond verplicht gesteld. Bij eventuele toekomstige verkoop van een bedrijf(spand) gaat dit lidmaatschap automatisch overgaat op de nieuwe eigenaar. Voordeel is dat alle bedrijven op Eeneind II Zuid lid worden en blijven van BBT Nuenen.

Collectieve beveiliging

Voor de beveiliging van bedrijventerreinen in de gemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen is de stichting SBBGN opgericht (Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Geldrop Nuenen). Het gaat hierbij om een publiek-private samenwerking tussen bedrijfsleven, politie en overheid. De gemeente Nuenen is zelf ook lid en heeft tevens zitting in het bestuur van SBBGN. Met deze collectieve beveiliging nemen bedrijven samen met de politie en de gemeente Nuenen en Geldrop-Mierlo de verantwoordelijkheid voor de veiligheid op de bedrijventerreinen.

Bedrijventerrein Eeneind II Zuid zal ook worden opgenomen in de collectieve beveiliging van SBBGN. Bedrijven die zich vestigen op Eeneind II Zuid dienen zich verplicht bij deze stichting aan te sluiten. In het kader van deze collectieve beveiliging zorgt de gemeente op Eeneind II Zuid voor een adequate terreinbeveiliging door om het gehele bedrijventerrein een uniform hekwerk te plaatsen, in combinatie met camerabeveiliging en eventueel een slagboom bij de hoofdentree.



8. Contact/ Meer informatie

Voor meer informatie over de vestigingsmogelijkheden op Eeneind II Zuid kunt u contact opnemen met Simone van der Heiden, bedrijfscontactfunctionaris van de gemeente Nuenen. U kunt haar bereiken via:

telefoon: 040 - 2 631 631 of 06 - 51 61 02 70

e-mail: s.vander.heiden@nuenen.nl

fax: 040 - 2 833 165

postadres: Postbus 10.000, 5670 GA Nuenen

bezoekadres: Jan van Schijneveldlaan 2, Nuenen

Colofon

Uitgave: gemeente Nuenen, juli 2006

Teksten & illustraties: gemeente Nuenen
Grontmij Nederland bv,
Eindhoven

Vormgeving: Grontmij Nederland bv,
Eindhoven



Aan deze informatiefolder kunnen geen rechten worden ontleend. Hoewel deze folder met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan de gemeente Nuenen, noch de samensteller, geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten of omissies. Niets uit deze uitgave mag op enigerlei wijze gekopieerd, vermenigvuldigd of gepubliceerd worden, behoudens expliciete, schriftelijke toestemming van de uitgever c.q. de (auteurs)rechthebbenden.



- Nieuwe verkaveling
- - - Huidige perceelgrens
- Bestaande situatie
- ▨ In onderhandeling
- Definitief vastgelegd


nuenen
 Jon van Schijveltoen 2
 Postbus 10.000
 5670 GA Nuenen
 tel. 040-2631631
 fax 040-2833165

Gemeente Nuenen c.a., Afdeling Openbare Werken

Ontwerp verkaveling Eeneind II Zuid

Stand op 01-07-2011

Tekenaar : RW
Datum : 010711

Wijz. 1 Tekenaar : .
Datum : .

Wijz. 2 Tekenaar : .
Datum : .

Wijz. 3 Tekenaar : .
Datum : .

Projectnaam : 19 – Eeneind II Zuid
 Opdrachtgever : Projectbureau
 Tek. nr. : .
 Filenaam : verkaveling_010711
 Formaat : A3
 Schaal : NVT