

Ruimtelijke Onderbouwing herinrichting Milieustraat Geldrop (Emopad).

Omschrijving plan/project

Het voormalige JOEK gebouw op het bedrijventerrein Emopad is een vreemde eend in de bijt. Jaren geleden was hier de jongerensociëteit van Geldrop gevestigd. Ook toen al was dit, tussen de bedrijven, geen logische plek voor deze voorziening. Na beëindiging van het gebruik door JOEK is het pand door diverse partijen gebruikt, maar is nooit een toekomstbestendige oplossing in het zicht geweest. De herinrichting van de milieustraat biedt deze oplossing wel.

Het perceel van de voormalige JOEK is nodig voor uitbreiding en herinrichting van de bestaande milieustraat op bedrijventerrein Emopad. Het grootste gedeelte van de milieustraat heeft al de gewenste en noodzakelijke bedrijfsbestemming, op het voormalige JOEK-terrein na. De geldende bestemming Maatschappelijke doeleinden (M) moet worden veranderd in de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B).

Vigerend planologisch kader

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid West Geldrop' is het perceel bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Ook het facet-bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Emopad' is op deze locatie van toepassing.

De herinrichting van de milieustraat is een bedrijfsmatige activiteit. Voor het overgrote gedeelte past deze in de geldende bedrijfsbestemming. Alleen het gedeelte dat nu nog bestemd is als 'Maatschappelijke doeleinden' laat het gebruik als onderdeel van de milieustraat toe. Het facetbestemmingsplan levert geen extra belemmering op.

Het college van Geldrop-Mierlo wil medewerking verlenen aan de plannen. Dat kan met toepassing van artikel 2.1, lid 1, sub c, juncto artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de zogenoemde projectomgevingsverg. Een goede ruimtelijke onderbouwing is daarvoor vereist. De ontwikkeling dient bovendien te passen in de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Bedrijventerrein Emopad is een bedrijventerrein waar over het algemeen lichtere bedrijvigheid gevestigd is. Ook enkele 'zwaardere' categorieën zijn vertegenwoordigd, maar dat zijn bestaande bedrijven. Nieuwe bedrijven in de zwaardere categorieën worden niet toegelaten. Activiteiten als die van de milieustraat passen prima in de ontwikkeling die de gemeente voor dit bedrijventerrein voor ogen heeft.

Niet bedrijfsmatige activiteiten worden in principe niet toegelaten (tenzij legaal bestaand). Waar de kans bestaat om afwijkende functies te vervangen door nieuwe, passende functies zal deze kans worden aangegrepen. De herinrichting van de milieustraat biedt deze kans. Het voormalige JOEK gebouw is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Dit betekent dat hier maatschappelijke functies als een school, zorgvoorzieningen etc. rechtstreeks zijn toegestaan. Dit is niet wenselijk en past niet de visie die de gemeente op dit terrein heeft.

Het betreffende perceel leent zich bij uitstek voor een bedrijfsmatige herinrichting. De uitbreiding biedt een uitgelezen kans om dit doel te bereiken.

Provinciaal beleid

In de provinciale structuurvisie en de verordening Ruimte stuurt de provincie op zuinig ruimtegebruik van bedrijventerreinen. Dit betekent dat zoveel mogelijk ruimte gereserveerd moet worden voor bedrijfsmatige functies en zo min mogelijk ruimte ingenomen mag worden door niet op het bedrijventerrein passende functies.

Het omzetten van de maatschappelijke bestemming naar een bedrijfsbestemming past prima in dit beleid.

Verkeer

De activiteiten genereren geen extra verkeersbewegingen of parkeerbehoefte in vergelijking tot de reeds bestaande bedrijfsactiviteit (milieustraat) op het aansluitende perceelsgedeelte.

De huidige situatie leidt regelmatig tot problemen op de doorgaande weg Emopad. Hier vormt zich niet zelden een wachtrij. Dit belemmert de doorstroming op het Emopad, maar zorgt daardoor ook voor verkeersonveilige situaties. In de nieuwe situaties is sprake van een gescheiden in- en uitgang. De ingang ligt midden op het bedrijventerrein en niet meer aan het Emopad. Wachtrijen op de doorgaande weg behoren daardoor tot het verleden.

Archeologie

De locatie is volgens de gemeentelijke erfgoedkaart gelegen in een gebied met middelhoge verwachting. Een archeologisch onderzoek is vereist bij ingrepen in de bodem die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter.

De bodem is door de bestaande bebouwing grotendeels al verstoord. Het perceel wordt bovendien alleen verhard. De ingreep in de bodem is minder dan 0,3 meter.

Een onderzoek kan achterwege blijven.

Bodemkwaliteit

Met de beoogde ontwikkeling vinden er slechts minimale bodemversturende activiteiten plaats. De locatie wordt slechts verhard en niet bebouwd. Een bodemonderzoek voor deze specifieke locatie is daardoor niet nodig.

Cultuurhistorie

De locatie is niet cultuurhistorisch waardevol. Aantasting van cultuurhistorische waarden kan dan ook niet plaatsvinden. Ook van aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving is geen sprake.

Externe veiligheid

De herinrichting van de milieustraat heeft geen gevolgen voor externe veiligheid. Er verdwijnt een gevoelige bestemming, een positieve ontwikkeling, ook vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Geluid

In het kader van de uitbreiding en de herinrichting van de milieustraat heeft Ardea Acoustics & consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Rapport Cure 5663PA4.002, 29 september 2014). Uit dit onderzoek blijkt dat de milieustraat, na herinrichting, in de representatieve bedrijfssituatie, aan de geluidnormen van het activiteitenbesluit kan voldoen.

In de incidentele bedrijfssituatie, wanneer gebruik wordt gemaakt van een takken versnipperaar, wordt ter plaatse van de bedrijfswoning aan het Emopad niet aan de geluidnormen voldaan.

Door het treffen van maatregelen, het verhogen van de keerwand, kan aan deze activiteit medewerking worden verleend.

Luchtkwaliteit

Door Ingenia Consultants & Engineers BV is een onderzoek uitgevoerd (ref. 1457718-M01 d.d. 18-7-2014) naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit na uitbreiding en herinrichting.

Zowel voor fijn stof (PM₁₀) als voor Stikstofdioxide (NO₂) geldt voor alle locaties dat de emissie "Niet In Betekende Mate (NIBM)" is.

Op alle emissiepunten wordt de NIBM grens van 1,2 µg/m³ in ruime mate onderschreden. De milieustraat voldoet hiermee aan de normen voor luchtkwaliteit.

Een verdere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Water

Mogelijkheden tot verharding worden niet vergroot. Ook in de bestaande situatie is het terrein nagenoeg geheel verhard, hetgeen het bestemmingsplan ook rechtstreeks toelaat. Gevolgen voor de waterhuishouding heeft de verandering van het gebruik niet.

Flora en fauna

De beoogde ontwikkeling van deze locatie zal geen effecten hebben op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De invloed van deze ontwikkeling op de omgeving is enkel positief. Belangen van derden worden niet geschaad.

Het ontwerpbesluit en de ontwerp ruimtelijke onderbouwing hebben vanaf 22 januari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

De aanvraag past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen planologische belemmeringen om medewerking te verlenen.

Geldrop 17 maart 2015