

Let op: bij samenvoegen pagina's
hernummeren.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beleidskader	7
Structuurvisie Provincie Noord-Brabant	8
Verordening Ruimte	9
Natuurbeheerplan	10
Structuurvisie Brainport-Oost	11
Regionaal ruimtelijk beleid, het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant	11
Brainport Career Center	12
Strategische visie	12
Structuurvisie	13
Bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop”	15
3. Huidige en toekomstige situatie.....	16
4. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen.....	19
5. Juridische planaspecten	28
Inleidende regels	28
Bestemmingsregels	28
Algemene regels	29
Overgangs- en slotregels	29
6. Uitvoerbaarheid	31
Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.....	31
Zienswijzen	31

Bijlagen:

Rapport "Waterparagraaf Bestemmingsplanherziening Nuenenseweg 78 Geldrop"

Rapport "Bedrijven en Milieuzonering Kuhn Geldrop BV, SRE Milieudienst, versie maart 2013"

Rapport "Akoestisch onderzoek Industrielawaai Kuhn Geldrop BV, 14 september 2012"

Beoordeling SRE Milieudienst d.d. 3 oktober 2012 van het Akoestisch onderzoek

Aanvullend akoestisch onderzoek Industrielawaai 5 maart 2013

Rapport "Luchtkwaliteit bedrijventerrein Kuhn", 8 november 2012

Notitie "Externe Veiligheid", oktober 2012

Rapport "Kwantitatieve risico-analyse Van Gansewinkel in relatie tot uitbreiding Kuhn", 18 oktober 2012

Rapport "Quick scan Flora en Fauna uitbreiding Kuhn", 28 augustus 2012

Rapport "Verkennd bodemonderzoek Nuenenseweg 80 Geldrop", 19 augustus 2011

Rapport "Verkennd bodemonderzoek Nuenenseweg 78 en 80", 27 september 2012

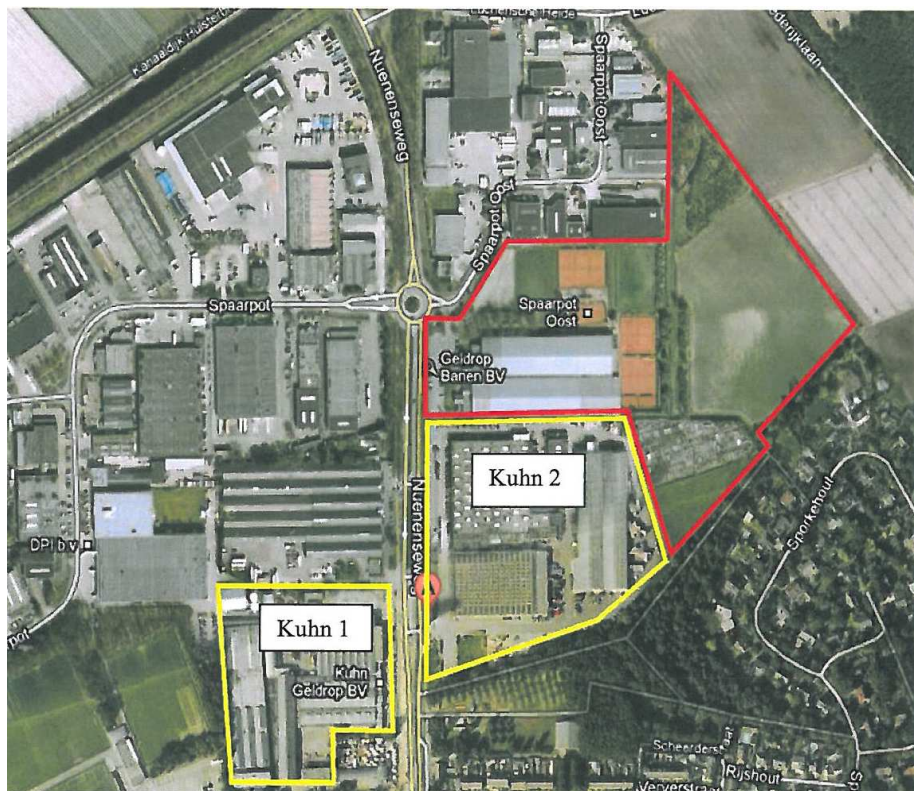
"Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Kuhn"

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Kuhn is onderdeel van de BUCHER Industrie Group. De Kuhn Group is een internationaal bedrijf met wereldwijd 3200 medewerkers dat gespecialiseerd is in het ontwerp, de productie en de distributie van agrarische machines. Kuhn-Geldrop B.V. (verder Kuhn) is gespecialiseerd in het ontwerp, productie en distributie van persen, wikkelaars, maaiers en hakselaars. Kuhn heeft in Geldrop twee vestigingen op het industrieterrein De Spaarpot, te weten:

1. Nuenenseweg 165, kadastraal bekend gemeente Geldrop-Mierlo, sectie H, nummer 323 en
2. Nuenenseweg 78, kadastraal bekend gemeente Geldrop-Mierlo, sectie C, nummer 5065.

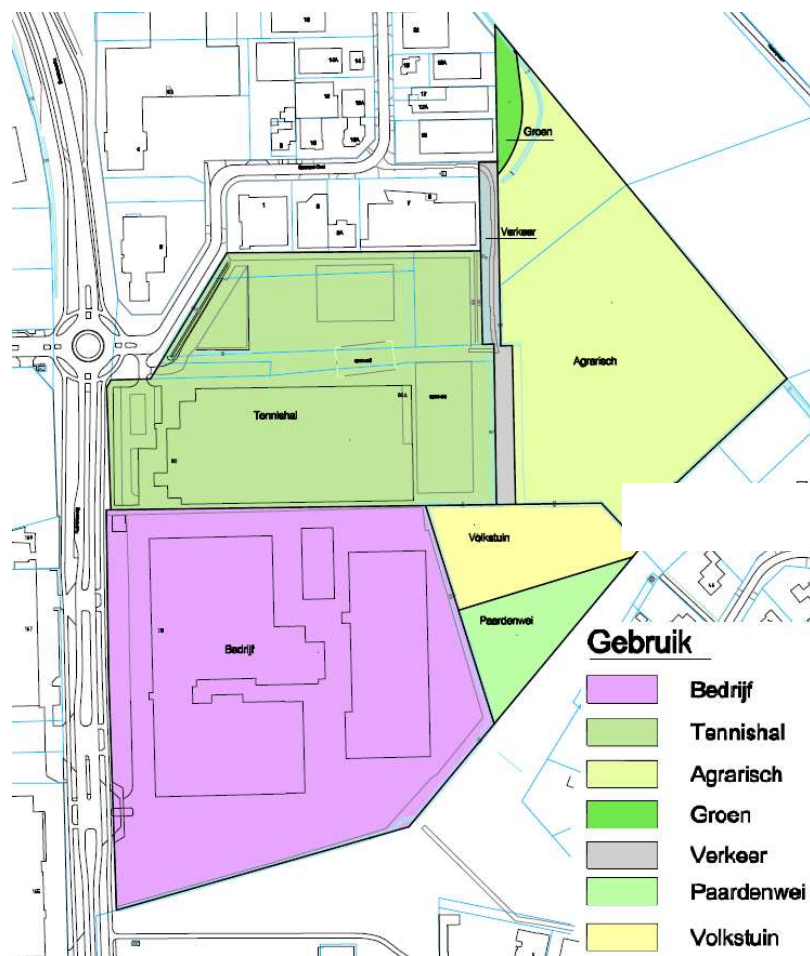


Afbeelding 1: huidige situatie en beoogde uitbreiding

Kuhn is voornemens de vestiging aan de Nuenenseweg 78 uit te breiden. Dit is noodzakelijk omdat de bestaande behuizing niet meer voldoende is. Daarnaast moet de uitbreiding ruimte bieden aan de groeiverwachtingen die Kuhn voor ogen heeft. Door de uitbreiding wijzigt de totale grondoppervlakte van de vestiging aan de Nuenenseweg van 7,6 hectare naar 16 hectare. De gemeente Geldrop-Mierlo is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde uitbreidingsplannen van het bedrijf. Hiertoe is in september 2011 een intentieovereenkomst tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en Kuhn gesloten. Op 5 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek.

1.2 Begrenzing en ligging bestemmingsplan

Het perceel aan de Nuenenseweg en de beoogde uitbreidingslocatie zijn gelegen op en grenst aan het industrieterrein De Spaarpot. Het onderhavig plangebied bestaat uit het huidige bedrijfsperceel aan de Nuenenseweg 78 en de percelen die beoogd zijn bij de uitbreiding. Deze percelen, kadastraal bekend Gemeente Geldrop, sectie C, nummers 5065, 5704, 5834, 5835, 5836, 5920, 5922, 6260, 6373 en 6374, zijn nu in gebruik als bedrijventerrein (het perceel aan de Nuenenseweg 78) volkstuintencomplex, weide, agrarisch, sport en groen. Op onderstaande afbeeldingen is het huidige gebruik (afbeelding 2) en het plangebied (afbeelding 3) weergegeven.



Afbeelding 2: huidig gebruik



Afbeelding 3: plangebied (indicatief omkaderd met roze stippellijn)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavig plangebied geldt nu het onherroepelijke bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop”. Het bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop” is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 4 juni 2007.

De in het plangebied gelegen gronden zijn in het bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop” bestemd als “Bedrijfsdoeleinden”, “Agrarische Doeleinden”, “Groendoeleinden” en “Sportdoeleinden”. De beoogde uitbreiding past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de uitbreiding te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop” wordt daarbij vervangen door voorliggend plan voor zover de gronden vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kuhn”.

1.4 Gekozen planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan voor specifiek het plangebied. Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de ontwikkeling van de beoogde uitbreiding van Kuhn mogelijk, volgens de randvoorwaarden die de gemeente hieraan stelt. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Tezamen vormen deze stukken het bestemmingsplan.

Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Geldrop-Mierlo, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012), het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en, voor zover van toepassing, de gemeentelijke modelregels.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau het beleidskader weer. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse relevante onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een korte beschrijving van de planopzet. In hoofdstuk 6 tenslotte wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

Het kader voor potentiële nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt onder meer gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke randvoorwaarden aan de ruimtelijke mogelijkheden voor het plangebied, waarmee rekening gehouden dient te worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is voor het plangebied relevant beleid beknopt samengevat. Daar waar het beleid meer is toegespitst op een bepaald inhoudelijk thema (bijvoorbeeld luchtkwaliteit, archeologie) wordt het beleidskader niet in dit hoofdstuk behandeld, maar in de paragraaf van het betreffende thema in hoofdstuk 4.

2.2 Nationaal beleid

Op 22 november 2011 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door de Tweede Kamer aangenomen waarna de Structuurvisie begin 2012 in werking is getreden. Met de Structuurvisie is het roer in het nationale ruimtelijke beleid omgezet. Er was vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij de burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

- rijksvaarwegen;
- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkering buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie

Geen van de geregelde onderwerpen heeft een relatie met het voorliggende bestemmingsplan. Voor onderhavig bestemmingsplan is het provinciaal beleid relevant.

2.3 Provinciaal beleid

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. Daarnaast hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2012

betreft een actualisering van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Hierna wordt ingegaan op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2012.

Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 opgenomen, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (Provinciale) Verordening(en) zorgt voor een verplichtende doorwerking naar lagere overheden.

In de SVRO wordt gesteld dat de belangrijkste opgave is om stad en land in de provincie in samenhang te ontwikkelen.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan "Woongebieden Noord Geldrop" is op de Structurenkaart aangewezen als "bestaand stedelijk gebied–stedelijk concentratiegebied".



Afbeelding 4: Structurenkaart behorend bij Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Stedelijke structuur is gevormd door zowel steden, kernen, dorpen en daarbij gelegen bedrijventerreinen. De provincie streeft in het stedelijke gebied naar:

- concentratie van verstedelijking;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van economische kennisclusters.

Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt voor dit plan als relevant aangemerkt dat zoveel mogelijk moet worden ingezet op:

- functiemenging;
- inbreiding;
- herstructurering;
- transformatie.

In onderhavig bestemmingsplan is deels herstructurering en deels transformatie aan de orde. Het bestaande bedrijfsperceel wordt heringericht. Kuhn wil door zorgvuldig ruimtegebruik op het

bestaande bedrijfsperceel de productie en opslag op deze locatie optimaliseren. Daarnaast wil Kuhn door transformatie van de omliggende percelen de ruimte creëren om de groeiverwachtingen die Kuhn voor ogen heeft, te realiseren.

Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte (VR) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Voor bedrijventerreinen in bestaand stedelijk gebied zijn in de artikelen 3.3, 3.6 en 3.7 regels opgenomen.

Hierin wordt een sterk accent gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik en een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen (en kantorenlocaties). Onder duurzaamheid verstaat de provincie in dit verband dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen.

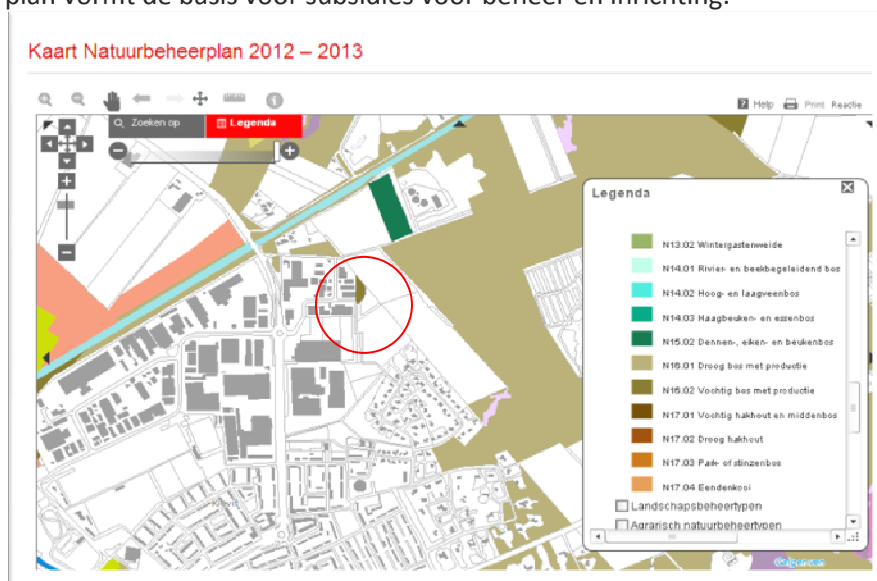
Artikel 3.6 van de VR bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein (of een kantoorlocatie) een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- De afspraken die daaromtrent in het regionaal (ruimtelijk) overleg bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen.
In regionaal verband is onder andere afgesproken om de SER-ladder, welke overheden een zorgvuldig afwegingskader voor het optimaal benutten van de beschikbare ruimte biedt, te gebruiken. Het gebruik van de SER-ladder is bij de huisvesting van Kuhn toegepast. Eerst is bekeken of het bedrijf op de eigen kavel verder door kan ontwikkelen alvorens er wordt over gegaan tot het aanbieden van een nieuwe kavel. Door een kleine toevoeging en de aankoop van belendende percelen heeft het bedrijf op de eigen kavel de doorgroei kunnen realiseren.
- Het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties.
Kuhn-Geldrop B.V. is een internationaal bedrijf dat reeds jarenlang op twee locaties op het bestaand bedrijventerrein "De Spaarpot" aanwezig is. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo worden geen bedrijventerreinen meer ontwikkeld. Behoud van binnen de gemeente Geldrop-Mierlo aanwezige grootschalige bedrijvigheid is – mede gezien de werkgelegenheid die dergelijke bedrijvigheid biedt – van essentieel belang. Een grootschalig bedrijf – zoals Kuhn-Geldrop B.V. – is per vierkante meter arbeidsintensiever dan kleinschaligere bedrijvigheid. Eventueel vertrek van een dergelijk bedrijf heeft grote nadelige gevolgen voor de werkgelegenheidsfunctie binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarnaast biedt het bedrijf een grote hoeveelheid laag geschoolde werkgelegenheid. Op het moment dat deze komt te vervallen zal dit een grote (financiële) druk geven op ons lokale sociale vangnet. Lager opgeleiden zijn namelijk minder geneigd te verhuizen voor arbeid.
- Door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.
Onderhavig plan is een ontwikkelingsgericht plan waarbij een op het industrieterrein aanwezig grootschalig bedrijf de mogelijkheid krijgt binnen "bestaand stedelijk gebied"

stedelijk concentratiegebied”, uit te breiden waarbij de uitbreiding plaatsvindt door herstructurering en transformatie. Zowel de herstructurering van het bestaande bedrijfsperceel aan de Nuenenseweg 78 als de transformatie van de naastgelegen percelen is gebaseerd op de bestaande bedrijfsbestemming uit het thans vigerende bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop” uit 2007 waarbij een bebouwingspercentage van 80% wordt aangehouden. Op basis van de regeling is de realisatie van nieuwe bedrijfswoningen uitgesloten en wordt zelfstandige detailhandel, horeca en kantoorfuncties niet toegestaan.

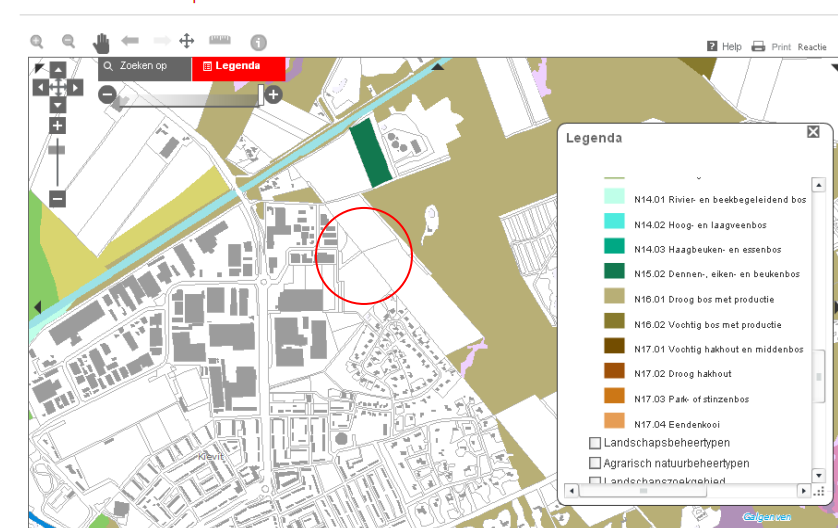
Natuurbeheerplan

Op 28 september 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het Natuurbeheerplan vastgesteld. Hierin staan alle concrete ambities van de provincie Noord-Brabant op het gebied van de ecologische hoofdstructuur. Het Natuurbeheerplan bestaat uit twee kaarten, de beheertypekaart en de ambitiekaart. De beheertypekaart (zie afbeelding 5) laat zien hoe natuur en landschap in Brabant er nu voor staan. De ambitiekaart (zie afbeelding 6) geeft aan hoe zij er uit moeten gaan zien. Het plan vormt de basis voor subsidies voor beheer en inrichting.



Afbeelding 5: beheertypekaart Natuurbeheerplan

Kaart Natuurbeheerplan 2012 – 2013



Afbeelding 6: ambitiekaart Natuurbeheerplan

Uit bovenstaande afbeeldingen blijkt dat het in het plangebied aanwezige bosgebiedje op de beheertypekaart wordt aangeduid als “Vochtig bos met productie”. Op de ambitiekaart wordt het

bosgebiedje niet meer aangeduid en maakt het geen onderdeel meer uit van de ecologische hoofdstructuur. Onderhavig bosgebied vormt geen onderdeel in het voornemen van de provincie om in 2018 alle gaten in het netwerk te hebben gedicht met nieuwe natuur.

Structuurvisie Brainport-Oost

In de hiervoor beschreven provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn negen provinciale gebiedsontwikkelingen benoemd. Eén van deze gebiedsontwikkelingen is Brainport Oost uit januari 2011, waarmee bedoeld wordt op het oostelijk deel van de regio Eindhoven-Helmond. Door de provincie wordt deze regio van groot economisch en ecologisch belang geacht, waarbij gestreefd wordt naar een hoogwaardige leefomgeving voor mens, markt en milieu.

Om deze hoogwaardige leefomgeving te realiseren heeft de provincie voor het gebied gekozen voor wonen, werken en bereikbaarheid. Deze keuzes hebben invloed op de stedelijke structuur, de groenblauwe structuur en de infrastructuur, de noodzakelijke wijzigingen zijn vastgelegd in een partiële herziening van de Structuurvisie; Structuurvisie deel D Brainport Oost.

Binnen het betreffende plangebied ligt de nadruk op een tweetal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen:

- Werklocatie Varendschut, in combinatie met het BZOB-bos (inclusief deel Deurne) en Bemmer IV, voor de periode 2015-2030 (totaal 140 ha netto);
- De Noordoostcorridor, die, na realisatie, zorgt voor de voltooiing van de zogenaamde Ruit om Eindhoven. Het betreft een nieuwe oostwestverbinding nabij het Wilhelminakanaal tussen de N279 en de A50/A58 en de opwaardering van de N279 tussen de A50 (Veghel) en de A67 (Asten).

De voorgenomen wijzigingen hebben geen directe impact op het plangebied. Wel wordt met de ontwikkelingen de aantrekkelijkheid van de regio, en daarmee mogelijk ook de interesse om te wonen in Brainport Oost, vergroot.

Conclusie

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in “bestaand stedelijk gebied–stedelijk concentratiegebied”. Binnen deze gebieden streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen en zorgvuldig ruimtegebruik. De voorziene uitbreiding wordt bereikt door herstructurering en transformatie en voldoet derhalve aan het provinciaal ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal ruimtelijk beleid, het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In december 2004 is door de Regioraad van het Samenwerkingsorgaan regio Eindhoven (SRE) het Regionaal Structuurplan (RSP) / Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Dit plan is vervolgens door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd in maart 2005. Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in 2008 is het RSP ingetrokken, en het Uitwerkingsplan, dat inhoudelijk gelijk is, is door de vaststelling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de verordening fase 1 komen te vervallen. Hoewel beide plannen geen rechtskracht meer hebben, is er wel beleid in opgenomen, dat zijn weerslag heeft binnen de gemeente. Daarop wordt hier nog kort ingegaan.

Het Uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld (onderdeel van de

Interim-Structuurvisie). Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(plus) en de advisering en beoordeling van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant bestaat uit een plankaart met plantekst. De plantekst verwoordt het voorgestane beleid en vormt tevens een toelichting op de plankaart. Op de plankaart zijn locaties voor wonen en werken afgebeeld tot 2015. Voor de stedelijke regio zijn ook ruimtereserveringen tot 2030 aangegeven. Deze doorkijk naar 2030 is niet juridisch bindend. De situering en omvang van de programma-elementen zijn indicatief op de plankaart aangegeven. Dit betekent dat deze niet duurzaam vastliggen, maar kunnen veranderen. Bovendien staan alleen de grootschalige locaties op de plankaart.

In het binnenstedelijke gebied is het opnemen van grootschalige locaties op de plankaart facultatief. Reden voor opname van alleen de grootschalige locaties is de leesbaarheid van de plankaart in verband met het gehanteerde schaalniveau. Voor binnenstedelijke locaties, als het om inbreiden of herstructureren gaat, zijn alleen locaties met een omvang van meer dan 100 woningen op de kaart opgenomen. Voor buitenstedelijke locaties worden alleen locaties opgenomen ten behoeve van te ontwikkelen bedrijventerrein of woongebied met een omvang van meer dan 5 hectare. Het feit dat kleinere locaties niet op de plankaart zijn opgenomen, betekent niet dat de status en hardheid van kleinere locaties verschilt van de wel op de plankaart opgenomen locaties. Ook kleinere locaties worden getoetst aan het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en moeten passen binnen het daarin opgenomen DRS.

Brainport Career Center

In het kader van de regionale arbeidsmarktbeleid wordt vooral vanwege de demografische ontwikkelingen in de nabije toekomst schaarste op de arbeidsmarkt voorzien. Regionale samenwerking om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen is noodzakelijk, onder meer voor het aantrekken van internationale kenniswerkers, het afstemmen van regionale scholing op de marktvraag en de start van een arbeidsmarktoffensief om het aanwezige arbeidspotentieel volledig te benutten.

De beoogde uitbreiding van Kuhn is mede ingegeven om het bedrijf beter te kunnen laten inspelen op de verwachte groeipotentie waarbij innovatie een rol speelt. Dit levert (mogelijk) vraag op naar gekwalificeerd personeel. Hier kan de nabijgelegen automotive campus met bijbehorende opleiding een rol in spelen. Dit sluit aan op één van de speerpunten van het actieplan uit het Brainport Career Center (BBC): het beter laten aansluiten van scholing op de arbeidsmarkt.

2.5 Gemeentelijk beleid

Strategische visie

In de strategische visie uit juni 2007 probeert de gemeente een antwoord te geven op de vraag hoe Geldrop-Mierlo er over 15 jaar in grote lijnen uitziet. De in deze visie beschreven gewenste werkelijkheid vormt geen strak keurslijf maar een eindbeeld voor beslissingen die nu genomen (moeten) worden. De gemeente Geldrop-Mierlo is in 2025 een broedplaats voor kleinere hoogwaardige technologiebedrijven, die voor “spin-off” zorgen in de maakindustrie. Deze visie vertaalt zich voor het hoofdthema “economie” in de volgende hoofdlijnen:

“Geldrop, een kern waar hoogwaardige technologie en handarbeid samengaan en gestimuleerd worden; Mierlo, een kern voor extensieve recreatie, waar de moderne (technologische) agrarische sector wordt gestimuleerd”.

Een daaruit voortvloeiende economische pijler voor de gemeente Geldrop-Mierlo is het bieden van voldoende vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor ondernemers. Daarnaast wil de gemeente technologische ontwikkelingen stimuleren. De beoogde ontwikkeling van een

(internationaal) bedrijf als Kuhn-Geldrop B.V. binnen bestaand stedelijk gebied op het bedrijventerrein “De Spaarpot” sluit naadloos aan bij bovenbeschreven pijlers. Kuhn-Geldrop B.V. is de op één na grootste werkgever in de gemeente Geldrop-Mierlo. Kuhn heeft een personeelsbestand van (voornamelijk) laag geschoolde technische functies (handarbeid) in combinatie met hoger opgeleide technische mensen (technologie). Het bedrijf sluit derhalve goed aan bij de hoofdlijnen van het economisch beleid binnen Geldrop-Mierlo (kern Geldrop) maar ook binnen de Brainportregio. Daarnaast heeft Kuhn verschillende samenwerkingsverbanden met lokale metaalindustrie. Hierdoor genereert Kuhn niet alleen werkgelegenheid voor het eigen primaire bedrijfsproces maar ook voor de (lokale/regionale) toeleverende bedrijven.

Structuurvisie

De raad van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft bij besluit van 13 december 2010 de Structuurvisie gemeente Geldrop-Mierlo vastgesteld.

De Structuurvisie is de eerste gemeenschappelijke visie voor de in 2004 gefuseerde gemeenten Geldrop en Mierlo. Het doel van de structuurvisie is om een integrale en interactief tot stand gekomen visie op ruimtelijke ontwikkelingen te vormen. Door de structuurvisie wordt de eenheid in het ruimtelijk beleid van de gemeente bevorderd. Fase 1 van de structuurvisie bestaat uit een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) en een omschrijving van de lopende en op korte termijn op stapel staande projecten. Het DRS is een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente, waarbij alle relevante beleidsaspecten op gelijkwaardige wijze zijn betrokken.



Afbeelding 5: Uitsnede afbeelding Structuurvisie Geldrop Mierlo

Op het moment van vaststelling van de Structuurvisie door de gemeenteraad was er nog geen sprake van herontwikkeling en uitbreiding van Kuhn. Op de plankaart van de Structuurvisie staan de terreinen, die thans in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen als bedrijventerrein ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf, dan ook opgenomen met de toenmalige functies: bedrijventerrein, sportterrein, groenstructuur en agrarisch gebied. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de koers die in de structuurvisie ten aanzien van de verschillende functies is opgenomen. Daarna wordt een vertaalslag gemaakt naar de uitbreiding van Kuhn-Geldrop B.V. vestiging 2.

Koers Structuurvisie t.a.v. bedrijventerrein

De strategie voor bestaande bedrijventerreinen is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik worden benut. Zo zal optimalisering van de bebouwingsdichtheid op terreinen van verlaten

bedrijfspannen mogelijk zijn en zullen binnen bedrijventerreinen lege plekken kunnen worden opgevuld. Daarbij blijft als voorwaarde gehandhaafd dat parkeren op eigen terrein mogelijk is. Daarnaast is het van belang de bestaande structuur van de bedrijventerreinen intact te houden en waar mogelijk te versterken. Aandacht is daarbij nodig voor representativiteit van de bebouwing, met name aan de hoofdroutes. Ook de openbare ruimte dient aandacht te krijgen, aangezien deze kan zorgen voor samenhang binnen het bedrijventerrein.

Koers Structuurvisie t.a.v. sportterrein

De strategie voor de bestaande sportterreinen is gericht op het beheer en waar mogelijk optimalisering en intensivering. Indien sportterreinen liggen binnen of aangrenzend aan bestaande dorpskernen is transformatie naar dorps- en recreatiefuncties afweegbaar.

Koers Structuurvisie t.a.v. groenstructuren

In het gemeentelijk Groenstructuurplan (GSP) zijn de belangrijkste groenstructuren beschreven die verschillende groengebieden koppelen. Ook vormen zij een verbinding tussen verschillende wijken en voorzieningen, onder meer door de aanwezigheid van langzaam verkeerroutes. Vanwege deze belangrijke functie mogen zij niet aangetast worden en zijn ze apart op de DRS-kaart aangegeven binnen de aanduiding bestaand woongebied.

Koers Structuurvisie t.a.v. agrarisch gebied

Onder deze aanduiding zijn de meest pure landbouwgebieden opgenomen. Hierbinnen komen de eventuele natuurwaarden of de daarmee samenhangende landschapswaarden in zulke kleine gebiedjes voor of zijn zo algemeen dat deze niet specifiek zijn aangeduid. Binnen deze gebieden krijgt landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. De openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zo veel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden deze openheid te versterken, maar ook voor inplaatsing van bestaande en nieuwe functies.

Conclusie

In het kader van zuinig ruimtegebruik en optimalisering van de bebouwingsdichtheid is het passend dat een tennishal, met de aanduiding sportterrein maar ingeklemd tussen twee bedrijventerreinen, ook wordt bestemd tot bedrijventerrein.

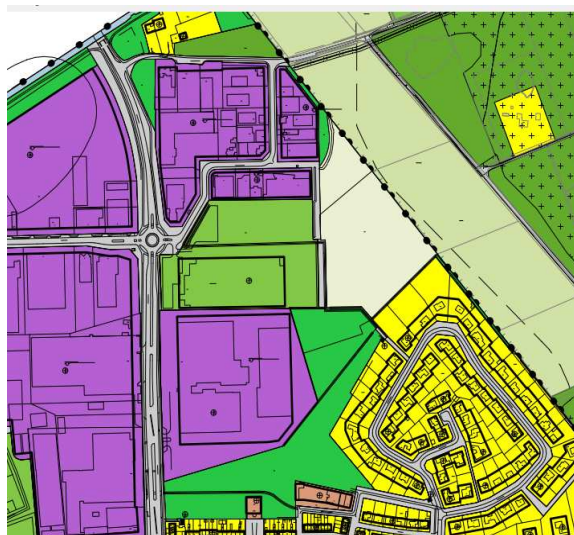
Door de renovatie van de bestaande bebouwing, de situering van de geplande nieuwbouw en de verplaatsing van de opslag gereed product, die nu nog aan de Nuenenseweg plaatsvindt, naar de achterzijde van het bedrijfsperceel, is bovendien sprake van verhoging van de representativiteit aan de Nuenenseweg.

Door de uitbreidingsplannen van Kuhn zal een deel van de groenstructuur worden omgevormd tot bedrijventerrein. Dit deel is nu in gebruik als paardenwei en volkstuinen. Door het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen die beplant worden en door de handhaving van de bestaande bomen en de padenstructuur (daar waar mogelijk), zal de koppelfunctie van deze groenstructuur evenwel niet onevenredig worden aangetast.

Het stukje agrarisch gebied, dat in gebruik is als maïsakker en gebruikt zal gaan worden als opslaglocatie gereed product, ligt ingeklemd tussen de bebouwing van bedrijventerrein “De Spaarpot Oost” en de woonbebouwing van Sporkehout. Er is daardoor niet of nauwelijks sprake van een open landschap. De herbestemming tot opslagterrein doet daardoor weinig af aan de kwaliteit van het landschap en kan bovendien worden aangemerkt als (logische) inplaatsing van nieuwe functies.

Bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop”

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop” van de gemeente Geldrop-Mierlo (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 maart 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 juni 2007). De in het plangebied gelegen gronden zijn bestemd in het bestemmingsplan “Woongebieden Noord Geldrop” als “Bedrijfsdoeleinden”, “Agrarische Doeleinden”, “Groendoeleinden” en “Sportdoeleinden”. De beoogde uitbreiding past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 6: verbeelding bestemmingplan Woongebieden Noord Geldrop

3. Huidige en toekomstige situatie

Alvorens een beschrijving te geven van de gewenste toekomstige situatie, wordt in dit hoofdstuk eerst aandacht geschonken aan de huidige ruimtelijke situatie en de aanleiding voor de beoogde uitbreiding van het bedrijf Kuhn.

3.1 Huidige situatie

Kuhn-Geldrop B.V. heeft twee vestigingen op het industrieterrein “De Spaarpot” (zie afbeelding 1). De bedrijven die gevestigd zijn op dit bedrijventerrein kunnen zonder veel uitzonderingen gerekend worden tot grootschalige bedrijvigheid. In veel gevallen betreft het transportbedrijven en groothandelsondernemingen. De belangrijkste ontsluitingsweg is de Nuenenseweg die het verkeer van Bedrijventerrein “De Spaarpot” ontsluit. De Nuenenseweg verbindt de kernen Geldrop en Nuenen met elkaar.

De twee vestigingen van Kuhn-Geldrop B.V. zijn gelegen aan:

- de Nuenenseweg 165 (Kuhn 1);
- de Nuenenseweg 78 (Kuhn 2).

Onderhavig plangebied heeft betrekking op het perceel Nuenenseweg 78 en naastgelegen percelen.

Op Kuhn 1 vinden de volgende bedrijfsprocessen plaats:

- ondersteunende kantoorfuncties;
- ontwerp en ontwikkeling alsmede een ontwikkelingswerkplaats;
- technische dienst;
- plaatbewerkingsafdeling;
- lasserij;
- buiten en binnenopslag van plaatmateriaal en halffabricaten.



Op Kuhn 2 vinden op de volgende bedrijfsprocessen plaats:

- poederlakstraat;
- 7 stuks assemblagelijnen;
- kwaliteitsafdeling;
- inkoopafdeling;
- trainingsruimte;
- onderdelenmagazijn/ontvangs goederen inclusief buitenopslag;
- machinedistributie/verzending;
- gereed machine-opslag op buitenterrein.

Op dit moment worden de gereed producten verspreid over het gehele terrein opgeslagen. Daarnaast heeft Kuhn-Geldrop B.V. vanwege ruimtegebrek bij een tweetal bedrijven in de omgeving ruimte gehuurd voor de opslag van gereed product.

- geluidwal (11), deze wordt gerealiseerd voordat uitbreiding van bedrijfsactiviteiten plaatsvindt. *De hoogte van de geluidwal vloeit voort uit het akoestisch onderzoek.*
- overkapping (12)

Parkeren

In de nieuwe situatie is er voldoende parkeergelegenheid voor de medewerkers en bezoekers van vestiging Kuhn 2. Op parkeervak “Noord” (13) wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd voor 198 personenauto’s. Daarnaast wordt het bestaande parkeervak “West” – nu in gebruik voor opslag gereed product” geschikt gemaakt voor 154 parkeerplaatsen. Ook parkeervak “Zuid” – nu in gebruik voor opslag gereed product – kan direct na vrijkomen van deze locatie in gebruik worden genomen als parkeergelegenheid voor 96 personenauto’s.

Ontsluiting

In de nieuwe situatie zullen alle transportbewegingen vrachtverkeer over de rotonde “Industriegebied Spaarpot/Spaarpot Oost” worden geleid. Dit betekent dat alle transporten voor Kuhn via de rotonde richting Spaarpot Oost geleid gaan worden om vervolgens op een nieuw aan te leggen rijpad op het terrein van Kuhn 2 te komen (16). Dit rijpad zal pal achter parkeervak “Noord” worden aangelegd. Het laden van gereed gekomen machines en het lossen van producten zal uitsluitend gedurende de dagperiode plaatsvinden.

Trucks voor het laden van machines worden via een interne routing naar de loadingdocks (8) geleid. Na het laden van de vrachtwagen zullen deze via een interne routing in noordelijke richting naar de rotonde worden geleid (maximaal 22 trucks per dag, hoogseizoen).

Trucks die goederen komen brengen worden via een interne routing zuidwaarts richting de ontvangsthafte geleid. Na het lossen zullen zij naar de bestaande uitgang worden geleid om van daaruit hun weg te vervolgen (maximaal 44 trucks per dag, hoogseizoen).



4. Toetsing aan mogelijke (milieu)belemmeringen

In dit hoofdstuk wordt de met dit bestemmingsplan voorgestane ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde (milieuhygiënische) onderzoeksaspecten.

4.1 Water

Een relevant aspect binnen de ruimtelijke onderbouwing voor het uitbreidingsplan voor het bedrijf Kuhn-Geldrop BV is water en daaraan gerelateerd de watertoets. Als bijlage is de waterparagraaf “Waterparagraaf bestemmingsplanherziening Nuenenseweg 78 in Geldrop” toegevoegd. In deze notitie is aangegeven hoe met dit aspect moet worden omgegaan, zodat er geen belemmeringen voor de omgeving en ontwikkeling zelf ontstaan. Aan het uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen wordt verder invulling gegeven bij de nadere uitwerking van de uitbreidingsplannen. Deze invulling wordt vastgelegd in een waterhuishoudkundig plan en rioleringsplan waarbij de kwaliteit van het (afval)water leidend is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering legt de relatie tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies per onderdeel van het bedrijf om zo voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. Milieuhinder (o.a. geluid, geur, gevaar en stof) zijn belangrijke oorzaken voor een negatieve beleving van de omgevingskwaliteit.

Onderstaande uitgangspunten spelen hierbij een rol:

Wet milieubeheer

Op grond van de Wet milieubeheer kan het bevoegd gezag aan een bedrijf veiligheidsafstanden en andere voorschriften opleggen. Het betreft, onder andere, voorschriften ten aanzien van geur, geluid en veiligheid. Deze voorschriften worden opgenomen in een milieuvergunning of gelden op grond van een Algemene maatregel van bestuur.

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) van kracht geworden. Dit besluit vervangt voor het merendeel van de bedrijven de vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer. Ook voor Kuhn is het Activiteitenbesluit van toepassing. De inrichting moet worden gezien als een type “B” inrichting. Dat wil zeggen dat voor de voorgenomen uitbreiding en wijziging een melding moet worden ingediend.

Woningtypes

Er wordt onderscheid gemaakt in twee woningtypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert zijn:

- **Rustige woonwijk en rustig buitengebied:**

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

- **Gemengd gebied:**

“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het omgevingstype wordt bepaald door het (soort) gebied waarin de locatie zich bevindt en niet door de locatie zelf. In beginsel zijn de afstanden gebaseerd op een rustige woonwijk en rustige buitengebied. De richtafstand kan echter met een stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

Algemene afstanden

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

Tabel 1: : Richtafstanden/Milieuzonering

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
<i>1</i>	<i>10 m</i>	<i>0 m</i>
<i>2</i>	<i>30 m</i>	<i>10 m</i>
<i>3.1</i>	<i>50 m</i>	<i>30 m</i>
<i>3.2</i>	<i>100 m</i>	<i>50 m</i>
<i>4.1</i>	<i>200 m</i>	<i>100 m</i>
<i>4.2</i>	<i>300 m</i>	<i>200 m</i>

Zoals al eerder vermeld staan deze richtafstanden voor een scala aan milieubelastende activiteiten. De grootste afstand voor, geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling van de activiteit in een milieucategorie. Deze richtafstanden moeten gemotiveerd toegepast worden bij een ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten in de nabijheid van milieugevoelige functies en vice versa. Hoewel de richtafstanden indicatief zijn, worden deze afstanden als leidend ervaren door Raad van State, waarbij enkel gemotiveerd kan afgeweken worden van deze afstanden.

Met het toepassen van deze systematiek wordt een goed woon en leefklimaat gewaarborgd en is er dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Kuhn Geldrop B.V. is een bedrijf gespecialiseerd in het ontwerpen, produceren en distribueren van agrarische machines. Dat wil zeggen de productie en distributie van persen, wikkelaars, maaiers en hakselaars.

Conform de omschrijving van de handreiking komt deze activiteit het beste overeen met “Machine en apparatenfabrieken inclusief reparaties met een productieoppervlak van meer dan 2000 m²” zijnde SBI-2008 code 27,28,33-2. De hierbij behorende milieucategorie is 4.1.

De bestemmingsregels (Hoofdstuk 2, artikel 3.1) van het vastgestelde bestemmingsplan maken alleen categorie 4.1 bedrijven met de SBI-2008 code 27,28,33-2 mogelijk. Dit is als uitgangspunt gehanteerd voor onderzoek naar bedrijven en milieuzonering (Onderzoek Bedrijven en milieuzonering Kuhn te Geldrop, SRE Milieudienst, projectnummer 513294, versie maart 2013).

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat met een nadere motivering voor de onderdelen geur en geluid een goed woon – leefklimaat gerealiseerd kan worden ter hoogte van uiterste bebouwingsmogelijkheid van geur en geluid gevoelige bestemmingen in de omgeving. Voor verdere inhoudelijke informatie wordt verwezen naar het onderzoek ‘Bedrijven en milieuzonering Kuhn te Geldrop’ dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

4.3 Geluid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten, werkzaamheden en relevante verkeersbewegingen binnen de inrichting van Kuhn-Geldrop BV, inclusief de beoogde uitbreiding. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het als bijlage toegevoegde rapport “Akoestisch onderzoek Industrielawaai; Uitbreiding Kuhn-Geldrop BV Nuenenseweg te Geldrop” d.d. 14 september 2012.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) kan gesteld worden dat het bedrijf in de toekomstige situatie voldoet aan de geluideis van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim).
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus ($L_{A,max}$) kan gesteld worden dat de inrichting na uitbreiding voldoet aan de geluideis van 70 dB(A) etmaalwaarde.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het aan- en afvoerende verkeer naar en van de inrichting kan gesteld worden dat de inrichting kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In het rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituaties van Kuhn-Geldrop BV berekend en getoetst aan de gestelde geluideisen. Aangetoond is dat de nieuwe situatie na uitbreiding akoestisch gezien voldoet aan de gestelde geluideisen.

Er is voor wat betreft het aspect geluid geen belemmering om de uitbreiding toe te staan.

Het rapport is op 3 oktober 2012 door SRE Milieudienst beoordeeld. Deze beoordeling is tevens als bijlage toegevoegd. SRE Milieudienst concludeert dat het onderzoek een goed beeld geeft van de akoestische situatie van de inrichting. Op alle woningen wordt ruim voldaan aan de geluidnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim).

Omdat de inrichting grenst aan een rustige woonwijk (Sporkehout, Kalandersstraat etc.) is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau na toepassing van de maatregelen uit het BBT-principe ook getoetst aan de strengere richtwaarden die in de “Handleiding industrielawaai en vergunning verlening” aan een dergelijk gebiedstype worden gesteld. Het betreft het aanleggen van een geluidafschermende voorziening, de toepassing van geluiddempers dan wel stillere installaties voor de dakinstallaties van de lasserij en poederlakstraat en het volledig sluiten van de overheaddeuren gedurende de nachtperiode. Op slechts één woning werd in de nachtperiode de richtwaarde met 0,5 dB(A) overschreden ten gevolge van de afzuigingen van de lasserij en geluiduitstraling van de gevel van de poederlakstraat.

Uit aanvullend akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek industrielawaai, Tritium, documentnummer 1205/078/MD-01, versie 2 d.d. 5 maart 2013) blijkt dat de nieuwe situatie na uitbreiding akoestisch gezien, na toepassing van geluiddempers dan wel stillere installaties op een aantal locaties binnen het bouwvlak, voldoet aan de gestelde geluidseisen. Voor verdere inhoudelijke informatie wordt verwezen naar het ‘Akoestisch onderzoek industrielawaai’ dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

4.4 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Kuhn aan de Nuenenseweg 78 en ter onderbouwing van de aanwezige functies in onderhavig bestemmingsplan is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapportage van 8 november 2012 (SRE Milieudienst, kenmerk 511085).

De conclusie in het rapport is de volgende:

Hieruit volgt:

- dat in het plangebied geen overschrijdingen zijn ten gevolge van de uitbreiding voor NO₂, zowel op gevoelige objecten als binnen het gehele gebied;
- dat in het plangebied geen overschrijdingen zijn ten gevolge van de uitbreiding voor PM₁₀, zowel op gevoelige objecten als binnen het gehele gebied;
- het 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ van 50 µg/m³ dat maximaal 35 dagen per kalenderjaar mag worden overschreden wordt nergens overschreden.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat uit het oogpunt van de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het realiseren van de uitbreiding van Kuhn-Geldrop BV.

4.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dienen risico's voor de externe veiligheid te worden onderzocht. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde notitie "Toelichting bestemmingsplan – externe veiligheid" van oktober 2012 en het als bijlage toegevoegde rapport "Kwantitatieve risicoanalyse Van Gansewinkel in relatie tot uitbreiding Kuhn" van 18 oktober 2012.

Conform het wettelijk kader wordt er onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen, namelijk Van Gansewinkel B.V.. Van Gansewinkel valt onder het Bevi art. 1 lid f. Het invloedsgebied bedraagt 1505 meter en betreft (letale) effecten als gevolg van het vrijkomen van toxische verbrandingsproducten bij brand in de opslagloods(en). Het Bevi vormt het wettelijk kader voor de beoordeling van externe veiligheid.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen is derhalve niet van toepassing. Het transport van gevaarlijke stoffen over de Nuenenseweg is niet van een zodanige grootte, dat hiermee rekening moet worden gehouden.

In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is de omgang met de risicomaten voor plaatsgebonden risico en groepsrisico vastgelegd. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico dat door de activiteiten van Van Gansewinkel wordt veroorzaakt is onderzocht door middel van een kwantitatieve risicoberekening.

Plaatsgebonden risico

De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} per jaar. Uit de rekenresultaten volgt, dat het uitbreidingsplan voldoet aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Voor de hoogte van het groepsrisico zijn berekeningen uitgevoerd voor de huidige situatie en de toekomstige situatie. Uit de rekenresultaten volgt dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. De bijdrage van de uitbreidingsplannen van Kuhn-Geldrop BV is niet waarneembaar. Dat wil zeggen: het groepsrisico neemt niet toe als gevolg van dit plan.

Het groepsrisico moet wel worden verantwoord.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is verzocht om een reactie op de plannen. Op 7 maart 2012 is een reactie van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost ontvangen. Het advies is meegenomen in de verantwoording. De verantwoording is nogmaals voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. In november 2012 is het definitieve advies ontvangen.

Samengevat luiden de adviezen als volgt.

- Het bedrijfspand voorzien van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
- Risicocommunicatie toepassen: de interne en externe risico's van Van Gansewinkel middels een bedrijfsnoodplan te communiceren naar de werknemers van het bedrijf Kuhn;
- De vluchtwegen van de risicobronnen af situeren;

- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening moet getoetst worden aan de 'beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Geldrop-Mierlo' als meer gespecificeerde tekeningen van de bouw beschikbaar zijn. De brandweer Geldrop-Mierlo zal dan een gedetailleerd advies verstrekken.

Bovenstaande punten zijn in de als bijlage toegevoegde notitie nader behandeld en toegelicht.

Het restrisico wordt door het gemeentebestuur erkend. Aangezien vaststelling van het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de externe veiligheid aanvaardt het bestuur dit restrisico.

4.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport "Quick scan flora en fauna Uitbreiding Kuhn-Geldrop BV Nuenenseweg Geldrop" van 28 augustus 2012 is als bijlage toegevoegd.

Uit deze quickscan blijkt dat mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voorkomen die staan vermeld op de PPlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. De eventuele aanwezigheid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk vogelsoorten en vleermuizen voor die vermeld staan op de FFlijst 3. Deze soorten zijn feitelijk ontheffingsplichtig.

Indien broedende vogels aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van beplanting of bebouwing niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting en bebouwing vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen, wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfsplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.

De eindconclusie luidt dat de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden en dat de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding op de natuurwetgeving tot gevolg zullen hebben.

4.7 Bodem

Voor de locaties binnen het plangebied waarvan de functie veranderd, zijn onderzoeken uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de als bijlagen toegevoegde rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Nuenenseweg 80 Geldrop, Tritium Advies B.V., rapportnr. 1107-048-MV/01, d.d. 19 augustus 2011;
- Verkennend bodemonderzoek Nuenenseweg 78 en 80 Geldrop, Tritium Advies B.V., rapportnr. 1208-031-MV/01, d.d. 27 september 2012.

Uit de resultaten van de bodemonderzoeken blijkt dat in het grondwater plaatselijk matige tot sterke verontreinigingen met enkele zware metalen zijn aangetoond. Dergelijke verontreinigingen komen veelvuldig voor in de regio, zonder direct aanwijsbare oorzaak.

Voor het toekomstige gebruik van de locatie vormen de verontreinigingen in het grondwater geen belemmering. Nader onderzoek naar de aard en omvang van deze verontreiniging is daarom niet nodig.

Verder zijn in de grond en het grondwater van de onderzochte terreindelen uitsluitend enkele lichte verontreinigingen aangetoond. De aangetroffen concentraties zijn dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet nodig is.

Geconcludeerd kan worden dat bij het onderhavige onderzoek geen verontreinigingen zijn aangetoond in een mate die het voorgenomen gebruik van de onderzochte terreindelen als bedrijfsterrein belemmeren. De resultaten van het onderzoek vormen daarmee geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Om te voorkomen dat op (mogelijk) verontreinigde grond zal worden gebouwd dient nà sloop van het sportcomplex en vóór nieuwbouw een nieuw bodemonderzoek plaats te vinden ter plaatse van de huidige bebouwing en de buitentennisbanen.

De puinverharding ten noorden van het sportcomplex is matig tot sterk verontreinigd. Het verontreinigde verhardingsmateriaal mag niet op de locatie worden hergebruikt. Voorafgaande aan de voorgenomen herontwikkeling dient het verhardingsmateriaal te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Geldrop-Mierlo blijkt dat het plangebied geen of slechts een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 8: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Geldrop-Mierlo



Categorie 5: Gebied met een lage archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie. Wel zal bij m.e.r. plichtige en grootschalige inrichtingsprojecten vanaf 10.000 m² en projecten die onder de tracéwet vallen nader onderzoek worden verlangd.



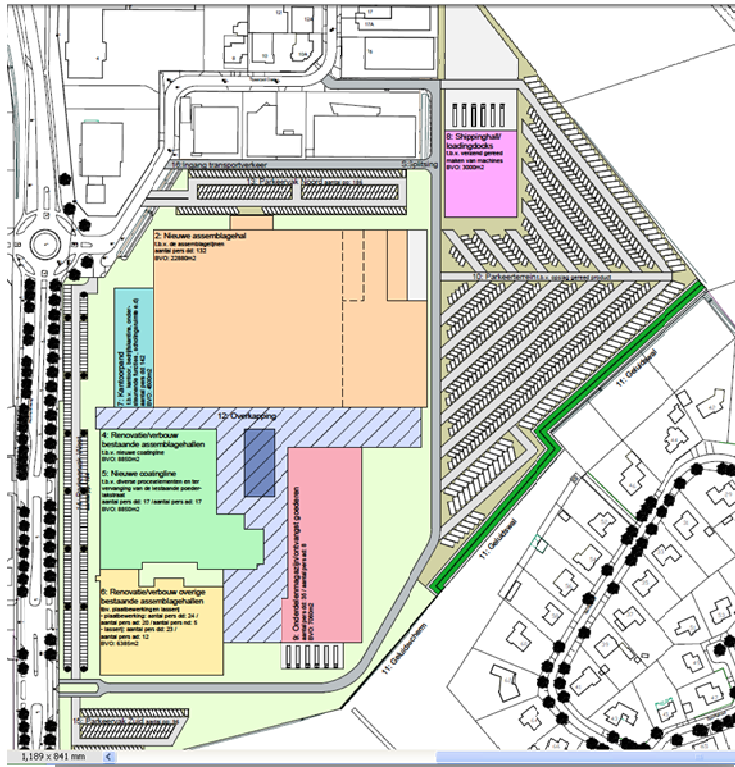
Categorie 6: Gebied zonder archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om gebieden waar de bodem als gevolg van ontgravingen, egalisering, recente bebouwing of opgravingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking

4.9 Verkeer en parkeren

Een beschrijving van hoe de parkeeropgave wordt ingevuld en hoe de verkeersbewegingen plaatsvinden is weergegeven in paragraaf 3.2 “toekomstige situatie”. Met de toevoeging van het aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan het benodigd aantal. Er zijn geen tekorten, waardoor er geen nadelige invloeden zijn voor de omgeving. De invloed van de verkeersstromen is meegenomen in de berekening van de geluidsproductie van het bedrijf. Ook uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn richting de omgeving.

In totaal worden er voor het terrein Kuhn 2 voor 420 personenauto's parkeerplaatsen gerealiseerd. In relatie tot het medewerkersoverzicht van Kuhn blijkt dat in de uiteindelijke situatie in de dagdienst maximaal 373 personen werkzaam zijn op Kuhn 2. Voor de overlap tussen twee diensten (dag 373 en avond 57 personen) zijn derhalve ruim voldoende parkeerplaatsen vrij.



Afbeelding 9: Vlekkenplan

5. Juridische planaspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.1 Opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan is een bestemming met bijbehorende regels opgenomen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorie 4.1 met de SBI-2008 code 27, 28 en 33-2 toegelaten. De gronden met deze bestemming mogen voor 80% worden bebouwd met bedrijfsgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Verder kunnen de gronden met deze bestemming worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, opslag en uitstalling en geluidafschermende voorzieningen zoals een geluidwal en -scherm. Om de bedrijfsactiviteiten te concentreren binnen het bouwvlak en de overlast naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken, is de aanduiding “parkeerterrein” opgenomen op het overige deel van de gronden. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en opslag van voorraad en producten plaatsvinden. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geluidwerende voorzieningen moeten worden aangebracht. Dit wordt gewaarborgd door de aanduiding “geluidscherm”. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Daarnaast zijn Burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van bedrijven in de milieucategorie 4.1 mits wordt voldaan de gestelde voorwaarden.

Artikel 4 Groen

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geluidwerende voorzieningen moeten worden aangebracht. Dit wordt gewaarborgd door de aanduiding “geluidwal”. Ter plaatse van deze aanduiding mag een geluidwal worden gerealiseerd bestaande uit een wal met daarop een scherm met een maximale totale hoogte van 6 meter.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan.

Overgangs- en slotregels

In deze regels (artikel 8 en 9) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.2 Handhaving

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo zijn met name de clusters 'Vergunningverlening' (van de afdeling Publiekszaken) en 'Handhaving' (van de afdeling Ondersteuning) betrokken bij de afhandeling van (omgevingsvergunning-)aanvragen, toezicht op bouwactiviteiten en handhaving. Hierbij is een strikte scheiding in werkzaamheden aangebracht. Het cluster 'Handhaving' is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw. Het cluster 'Vergunningverlening' toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is. Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of de overtreding op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op omgevingsvergunningen en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de categorie "laag" vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of waarbij een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, scoren hoog op de prioriteitenstelling.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de concrete ontwikkeling van de locatie werken twee partijen samen: de gemeente Geldrop-Mierlo en Kuhn-Geldrop B.V.. Alle gronden in het plangebied zijn of worden aangekocht door Kuhn-Geldrop B.V. Daarnaast sluiten de gemeente Geldrop-Mierlo en Kuhn-Geldrop B.V. een anterieure overeenkomst om onder meer de plankosten, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de geschatte kosten voor eventuele planschade te verrekenen. Eventueel toegewezen planschadeclaims zullen door Kuhn worden gedragen. Er is vanuit de Wet ruimtelijke ordening dan ook geen sprake van een verplichting tot een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is voor vooroverleg als hiervoor bedoeld verzonden naar de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. Beiden hebben aangegeven zich in principe te kunnen vinden in het plan. Met het Waterschap heeft nader overleg plaats en plaatsgehad over de nadere uitwerking van de Waterparagraaf. Het terzake opgestelde concept-plan heeft de instemming kunnen verkrijgen van het Waterschap.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2012 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de als bijlage opgenomen “Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Kuhn”. Één van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan.