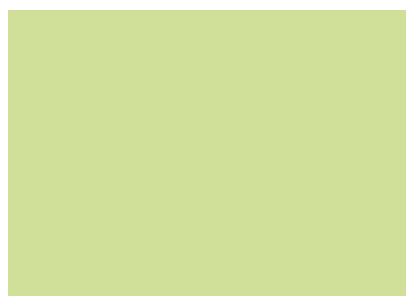


Uitwerkingsplan

Westfields, fase 1

Gemeente Oirschot



Uitwerkingsplan

Westfields, fase 1

Gemeente Oirschot

Toelichting

Voorschriften

Bijlagen

Plankaart

Schaal 1:2.000

Datum:

april 2011

Vastgesteld:

5 april 2011

Projectgegevens:

TOE02-OIR00028-01A

VOO02-OIR00028-01A

SVB02-OIR00028-01A

SVB02-OIR00028-02A

TEK02-OIR00028-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

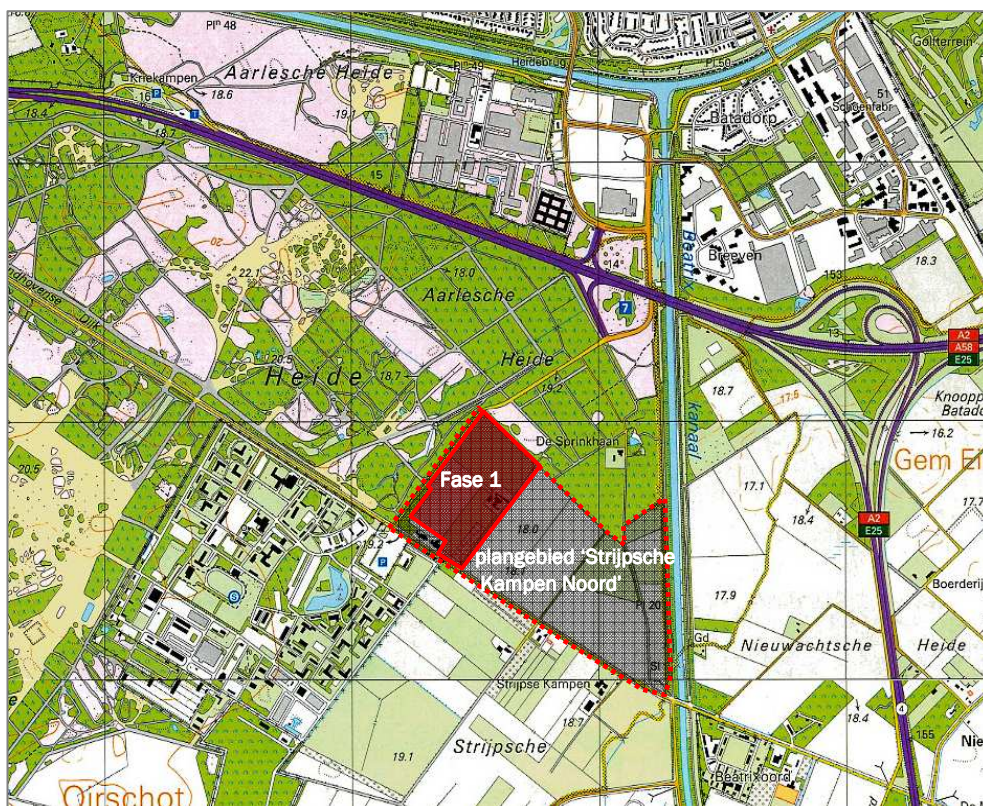
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Opbouw van de toelichting	3
2	Uitgangspunten	5
2.1	Uitwerkingsregels	5
2.2	Beleidskader	7
2.3	Economische onderbouwing	8
2.4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	8
3	Bestaande situatie	9
3.1	Ruimtelijke structuur	9
3.2	Functionele structuur	13
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
4.1	Water	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
5	Planbeschrijving	21
5.1	Ruimtelijke visie bedrijventerrein Westfields	21
5.2	Stedenbouwkundig plan fase 1	25
6	Juridische planbeschrijving	31
6.1	Toelichting op het juridische systeem	31
6.2	Toelichting op de bestemmingen	31
7	Economische uitvoerbaarheid	33
8	Overleg en inspraak	35



Ligging Westfields, fase 1, geprojecteerd op plangebied bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

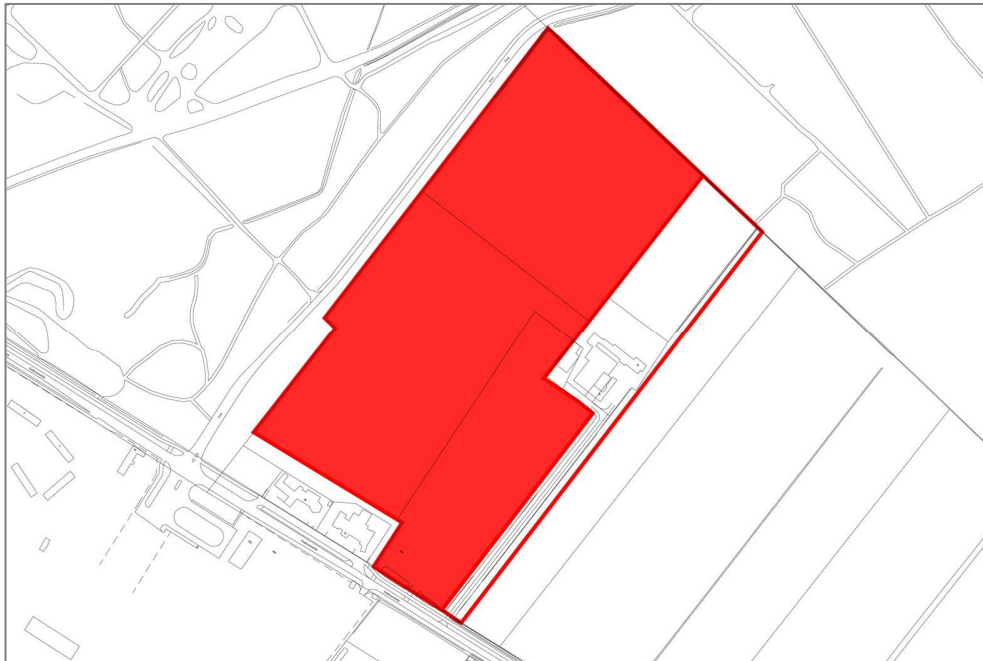
In de gemeente Oirschot wordt, in het gebied tussen de Eindhovensedijk, het Beatrixkanaal en de Oirschotse Heide/Aerlesche Heide, het bedrijventerrein Westfields (voorheen bekend als bedrijventerrein Strijpsche Kampen) gerealiseerd. Met de realisatie van het bedrijventerrein, dat is gesitueerd in de oksel van de Rijkswegen A58 en A2, wil de gemeente Oirschot voorzien in de lokale behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Daarnaast speelt de ontwikkeling van Westfields een rol bij het oplossen van het tekort aan bedrijfslocaties in de regio Eindhoven.

Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein Westfields mogelijk te maken is op 25 maart 2008 het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is op 8 juli 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. In het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' zijn de grote lijnen voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein en de omliggende gronden vastgelegd. Voor het bedrijventerrein zelf is niet voorzien in een directe bouwtitel, maar in een uit te werken bestemming. Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van deze bestemming ten behoeve van de realisering van het (grootste gedeelte van) fase 1 van het bedrijventerrein.

In een eerder stadium is, onder de naam 'Strijpsche Kampen, fase 1' reeds een uitwerkingsplan opgesteld ten behoeve van de realisering van fase 1 van het bedrijventerrein. Het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' is op 24 november 2009 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisering van het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein Westfields (de volledige eerste fase van het bedrijventerrein). Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor Westfields vormen de basis voor de juridische regeling in dat bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de bouwplannen is echter gebleken dat deze niet volledig passen binnen de regels van het vastgestelde uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. Op twee onderdelen is aanpassing van de juridische regeling daarom gewenst:

- De maximaal toegestane bouwhoogte van 9 m is te laag om alle bouwplannen te kunnen realiseren. Het is wenselijk om bebouwing tot een hoogte van 10 m mogelijk te maken. Van de in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen vrijstellingsbevoegdheid, waarmee een bouwhoogte van maximaal 12 m kan worden toegestaan, kan geen gebruik worden gemaakt omdat deze slechts geldt voor bebouwing die op minimaal 20 m van de bestemmingsgrens staat.
- De bestemmingen van de strook grond ten noorden van de centrale ontsluitingsweg zijn niet volledig in overeenstemming met de gewenste toekomstige situatie. Met name in de zuidwestelijke hoek van het noordelijke bedrijfspveld is een (beperkte) correctie van de begrenzingen van de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer' gewenst.

Voorliggend uitwerkingsplan 'Westfields, fase 1' is opgesteld om de genoemde correcties in de juridisch-planologische regeling door te voeren. Op grond van artikel 3.6 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de mogelijkheid om een uitwerking te vervangen door een nieuwe uitwerking, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt. Het uitwerkingsplan 'Westfields, fase 1' vervangt voor de gronden binnen het plangebied het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. Voor het oostelijk deel van fase 1, dat buiten het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan valt, blijft het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' gelden.



Plangebied uitwerkingsplan 'Westfields, fase 1' (rood vlak), geprojecteerd op plangrens uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' (rode lijn)

Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan is niet volledig hetzelfde als het plangebied van het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. De noordelijke, westelijke en zuidelijke plangrens zijn gelijk aan de plangrenzen van het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. Aan de oostzijde heeft een aanpassing van de plangrens plaatsgevonden. Op deze locatie is voor een aantal percelen een onteigeningsprocedure gestart op basis van het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. Om de onteigeningsprocedure niet te frustreren, zijn de betreffende percelen niet opgenomen in het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan, zodat het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' hier blijft vigeren.

De bestemmingsregeling in voorliggend uitwerkingsplan is (op de twee genoemde uitzonderingen na) één op één overgenomen uit de regeling van het vastgestelde uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden die dit nieuwe uitwerkingsplan biedt, zijn dan ook nagenoeg hetzelfde als de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' reeds biedt.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan omvat het noordwestelijk deel van het toekomstige bedrijventerrein Westfields. De plangrens volgt aan de noord-, west- en zuidzijde de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'. Hier komt de begrenzing overeen met de plangrens van het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1'. De grens wordt aan de zuidzijde gevormd door de Eindhovensedijk en de percelen van de horecavoorzieningen aan deze straat, aan de westzijde door de Erica en aan de noordzijde door de Oirschotse Heide/Aerlesche Heide. Aan de oostzijde is de plangrens afgestemd op de perceelsgrenzen van de te onteigenen percelen. De grens volgt niet overal de kadastrale grenzen, omdat waar mogelijk is gekozen voor 'logische' begrenzingen, op basis van bestemmingsgrenzen (bijvoorbeeld tussen de bedrijfsbestemming en de verkeersbestemming). De percelen waarvoor een onteigeningsprocedure is gestart, vallen volledig buiten het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. De in de bestemming opgenomen uitwerkingsregels dienen als uitgangspunt voor voorliggend uitwerkingsplan.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 komen de uitgangspunten voor voorliggend uitwerkingsplan aan bod. De uitgangspunten bestaan hoofdzakelijk uit de uitwerkingsregels die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het stedenbouwkundig plan opgenomen en is aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in het uitwerkingsplan. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de plansystematiek en de bestemmingen. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 8 betreft de procedures die het uitwerkingsplan doorloopt.

2 Uitgangspunten

2.1 Uitwerkingsregels

De uitwerkingsregels die in het vigerende bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' zijn opgenomen, vormen het voornaamste kader voor voorliggend uitwerkingsplan. De uitwerkingsregels dienen als basis voor de juridische regeling en zijn als zodanig het belangrijkste uitgangspunt voor dit uitwerkingsplan.

2.1.1 Regeling vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is voor het bedrijventerrein Westfields de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' opgenomen. In de voorschriften is opgenomen dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten 1) in de milieucategorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vogelaantrekkende bedrijvigheid;
- b de opslag en uitstalling ten behoeve van de onder a genoemde bedrijvigheid;
- c erven en terreinen;
- d evenementen;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i wegen, straten en paden;
- j straatmeubilair.

In de voorschriften is aangegeven dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels.

Algemeen

- a Bij de uitwerking van deze bestemming dient voor wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden met de maximaal toegestane milieucategorieën. Er dient een afweging naar gevoelige functies in de omgeving plaats te vinden, waarbij de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 genoemde afstanden in acht genomen moeten worden. Onder voorwaarden kunnen -via vrijstelling- bedrijven gevestigd worden onder één hogere milieucategorie (maximaal 5.1) dan de regulier toegestane milieucategorie (categorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2), voor zover de milieueffecten vergelijkbaar zijn met die van bedrijven in een lagere milieucategorie. Risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vogelaantrekkende bedrijvigheid zijn niet toegestaan.

Tevens kan vrijstelling verleend worden ten behoeve van bedrijven welke niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1, met dien verstande, dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën (categorie 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2). Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vogelaantrekkende bedrijvigheid zijn niet toegestaan.

- b De zonering aan de hand van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 dient tot uitdrukking te worden gebracht op de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan.
- c Er dient een groene bufferzone gerealiseerd te worden tussen het bedrijventerrein en de Oirschotse en Aerlesche Heide.
- d Er dient een groene recreatieve zone gerealiseerd te worden ten noorden van en direct grenzend aan de Eindhovensedijk.
- e Bij het uitwerken dient rekening te worden gehouden met de bestaande landschappelijke structuren en aanwezige natuurwaarden.

Inrichtingsvoorschriften

- a De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5.000 m².
- b Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, met dien verstande dat parkeren niet voor de voorgevellijn mag plaatsvinden.
- c Opslag en stalling, anders dan in bebouwing, mag niet voor de voorgevellijn plaatsvinden.
- d De hoogte van opslag en stalling, anders dan in bebouwing, mag niet meer bedragen dan 6 m.

Bedrijven

- a Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder bedragen dan 50%.
- b Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 85%.
- c De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 9 m. In de uitwerking dient een vrijstelling opgenomen te worden om te bouwen tot een maximale bouwhoogte van 12 m.
- d In afwijking van het bepaalde in sub c mag de maximale bouwhoogte uitsluitend ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen meer bedragen dan 12 m, mits:
 - 1 de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - 2 de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- e De afstand van gebouwen tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 5 m.

Beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan

- a Er dient een stedenbouwkundig plan te worden opgesteld waarbij alle kwaliteitswaarborgende elementen in één kader worden afgewogen, uitmondend in een stedenbouwkundige structuur, met een leidraad voor de ontsluitingsstructuur, de verkaveling, situering van gebouwen en groen en waterhuishoudkundige voorzieningen, die dient als basis voor een gedetailleerde regeling.

- b Ten behoeve van een goede ruimtelijke inrichting dient een beeldkwaliteitplan te worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. In dit plan worden de normatieve en kwalitatieve aspecten van het plangebied verbeeld en verwoord. Burgemeester en wethouders maken bij de uitwerking van deze bestemming gebruik van dit beeldkwaliteitplan.

Vrijstelling bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.3 sub a voor een bebouwingspercentage lager dan 50% voor bedrijven die zijn genoemd in de bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten 2).

Vrijstelling gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 sub a en artikel 3.2.1 sub a en risicovolle bedrijven toestaan, mits na toetsing aan het Besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen blijkt dat hieraan voldaan wordt.

2.1.2 Consequenties voor uitwerkingsplan

De uitwerkingsregels zijn vertaald in de juridische regeling van dit uitwerkingsplan. Inmiddels zijn, conform het bepaalde in de uitwerkingsregels, een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Beide plannen worden toegelicht in hoofdstuk 4, waarbij wordt aangegeven hoe ze zijn vertaald in voorliggend uitwerkingsplan.

2.2 Beleidskader

In het kader van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Op basis van deze beleidstoets is geconcludeerd dat de realisering van het nieuwe bedrijventerrein op de onderhavige locatie past binnen de beleidskaders. Zo is de locatie in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant aangemerkt als 'te ontwikkelen bedrijventerrein' en is de realisering van het bedrijventerrein voorzien in de gemeentelijke StructuurvisiePlus. De uitwerkingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn mede ontleend aan het provinciaal en gemeentelijk beleid, onder andere met betrekking tot toe te laten bedrijfscategorieën, kavelgrootte en minimale/maximale bebouwingspercentages.

Het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' is in maart 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau is sinds die datum op hoofdlijnen ongewijzigd. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn enkele beleidsstukken vervangen door nieuwe beleidsstukken en is de status van een aantal beleidsstukken gewijzigd; de provincie Noord-Brabant hanteert bijvoorbeeld nu de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) in plaats van het Streekplan. Deze wijzigingen hebben echter grotendeels 'beleidsneutraal' plaatsgevonden, waardoor voor voorliggend uitwerkingsplan een hernieuwde beleidstoets niet noodzakelijk is. Aangezien wordt aangesloten bij de uitwerkingsregels uit het vigerende plan, kan worden geconcludeerd dat voorliggend uitwerkingsplan past binnen het vigerende beleidskader.

2.3 Economische onderbouwing

In het kader van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' is de behoefte aan een nieuw bedrijventerrein op de onderhavige locatie onderzocht. Op basis van een analyse van vraag en aanbod en met toepassing van de SER-ladder en de Ruimteverkenner van de Kamer van Koophandel Oost-Brabant is geconstateerd dat er op lokale en regionale schaal behoefte is aan de realisering van bedrijventerreinen met kavels vanaf 5.000 m². Geconcludeerd is dat met de realisering van het bedrijventerrein Westfields voor een deel kan worden voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio, mede gezien in relatie tot de A2-zone en het nabijgelegen te ontwikkelen terrein BeA2.

In de periode vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' (maart 2008) hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan die aanleiding geven om de economische onderbouwing voor het bedrijventerrein te herzien. Voor fase 1 van Westfields kan daarom zonder meer worden verwezen naar de behoefteonderbouwing die voor het hele bedrijventerrein heeft plaatsgevonden en de uitwerkingsregels die daarop zijn gebaseerd (onder andere voor wat betreft de toegestane milieucategorieën en de kavelgrootte).

2.4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

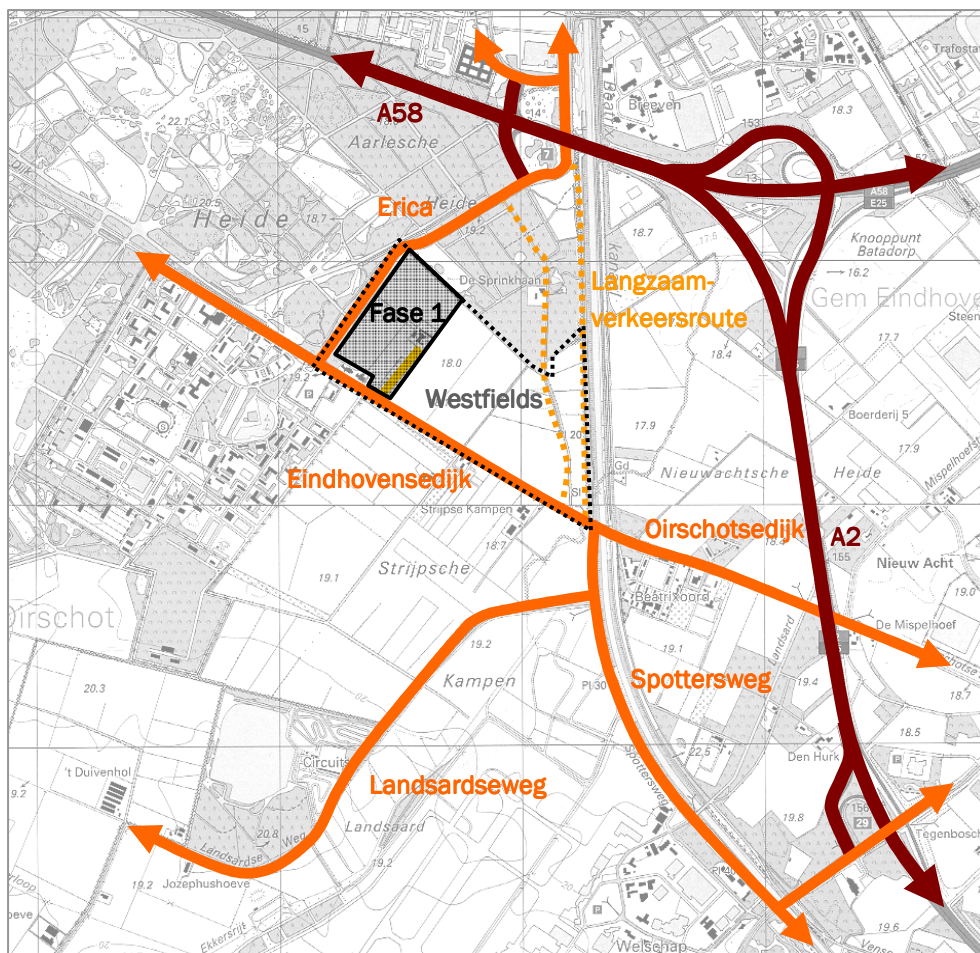
In het kader van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' zijn diverse milieuaspecten onderzocht. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersproductie, de belemmeringen vanwege de ligging nabij Eindhoven Airport, bodemkwaliteit, water, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna en luchtkwaliteit. Geconstateerd is dat er vanwege deze milieuaspecten geen bezwaren waren om op de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' toe te kennen. Gezien de resultaten van de onderzoeken was het niet noodzakelijk om als onderdeel van de uitwerkingsregels een nadere milieuplanologische toets op te nemen. In het kader van voorliggend uitwerkingsplan kan daarom hoofdzakelijk worden volstaan met een verwijzing naar de onderzoeken die zijn verricht in het kader van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'. De milieuplanologische aspecten die rechtstreeks betrekking hebben op de keuzes die in voorliggend uitwerkingsplan zijn gemaakt, zoals de toegepaste systematiek voor zonering van het terrein, worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

3 Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Wegenstructuur

Het bedrijventerrein Westfields wordt ontwikkeld in het gebied ten noorden van de Eindhovensedijk. Deze weg maakt onderdeel van de historische wegenstructuur van Oirschot. Vanuit het historische dorps hart van Oirschot loopt de Eindhovensedijk, door de Oirschotse Heide, richting Eindhoven. Ten westen van het plangebied zorgt de Erica voor een verbinding tussen de Eindhovensedijk en het bedrijventerrein Breeven te Best. Het profiel van de huidige spoorlijn en de Rijksweg A2 ten noordoosten van het plangebied maken tevens deel uit van de historische wegenstructuur.



Wegenstructuur huidige situatie

In de loop der jaren is de Rijksweg A2 opgewaardeerd en gedeeltelijk verlegd en is de Rijksweg A58 tussen Tilburg en Eindhoven aangelegd. Het plangebied is daardoor op een goed bereikbare locatie komen te liggen, tussen de hiervoor genoemde wegen. Het plangebied ligt in de zuidwestelijke oksel van de Rijkswegen A2 en A58.



Eindhovensedijk in westelijke richting met rechts het plangebied



Eindhovensedijk in oostelijke richting



Plangebied, gezien vanaf de Erica



Bosrand ten noorden van het plangebied



Groenstructuur met verharding, gezien vanaf de Eindhovensedijk, richting de agrarische bebouwing die centraal in het plangebied ligt



Groenstructuur en langzaam-verkeersroute de Zonnedauw (buiten plangebied uitwerkingsplan)

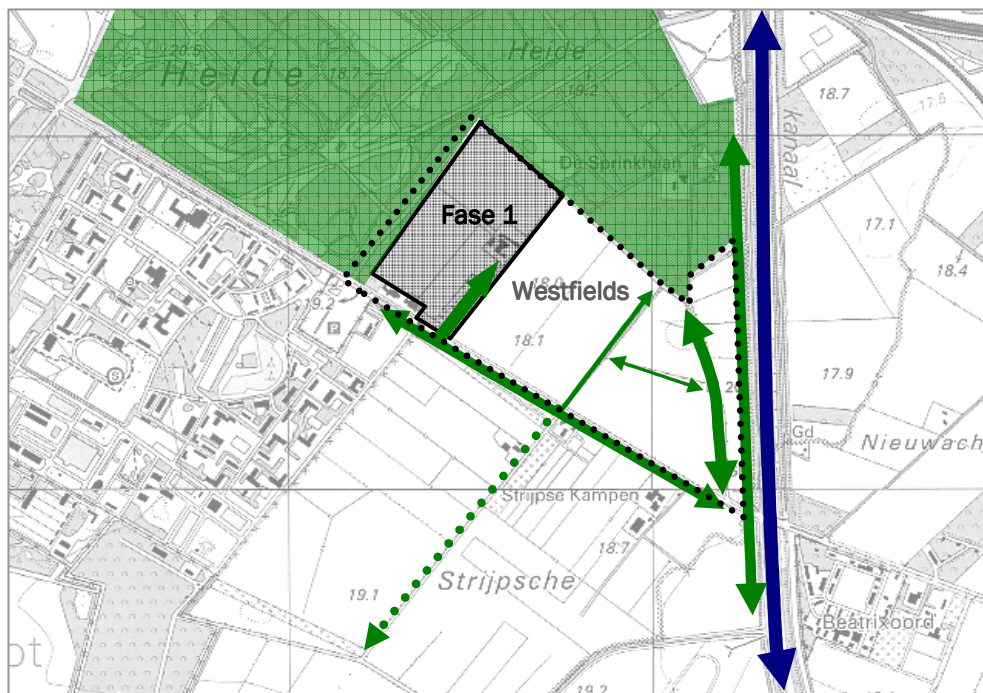
De Erica heeft aan de noordzijde een directe aansluiting op de A58. De Eindhovensedijk heeft aan de oostzijde een indirecte verbinding met de A2.

In de omgeving van het plangebied zijn de Eindhovensedijk en de Erica de enige doorgaande wegen voor gemotoriseerd verkeer. Voor het bestaande agrarisch bedrijf binnen het plangebied is een weg aangelegd die in zuidelijke richting in verbinding staat met de Eindhovensedijk. Vanaf de Eindhovensedijk, ter hoogte van de brug over het Beatrixkanaal, leidt de Zonnedaauw in noordelijke richting naar de Erica. Deze verbinding is enkel bedoeld voor langzaam verkeer.

3.1.2 Groen- en waterstructuur

De locatie waarop het bedrijventerrein Westfields geprojecteerd wordt, grenst aan het natuurgebied de Oirschotse Heide. De begrenzing aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt gevormd door bebossing van het natuurgebied. De Eindhovensedijk, waaraan het plangebied ligt, wordt aan beide zijden begeleid door laanbeplanting. Ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein ligt het Beatrixkanaal, dat wordt begeleid door opgaande beplanting. Langs het Beatrixkanaal ligt een ecologische groenstructuur, die onderdeel uitmaakt van een ecologische verbindingszone.

Aan de rand van de ecologische groenstructuur, oostelijk van het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan, loopt een historische route met een groenstructuur die de naam Zonnedaauw draagt. De Zonnedaauw leidt vanaf de Eindhovensedijk richting het bosgebied ten noorden van het plangebied. In de Zonnedaauw ligt een strook met halfverharding die met name toegankelijk is voor voetgangers. De strook met halfverharding wordt aan beide zijden begeleid door laanbeplanting.



Groen- en waterstructuur

Tussen de Eindhovensedijk en het bosgebied ten noorden van het plangebied is tevens een groen lijnelement aanwezig. Dit lijnelement bestaat uit een enkele bomenrij met, ten opzichte van de overige bomen op de ontwikkelingslocatie, jonge bomen. Deze bomenrij staat op een lichte verhoging in het landschap. De bomen staan op ruime afstand van elkaar, waardoor de bomenrij een transparant karakter heeft. De bomenrij bevindt zich op een perceelsgrens die op de historische kaart nog zichtbaar is.

Tussen de Zonnedauw en het hiervoor genoemde lijnelement staat opgaande beplanting op een oost-westelijk georiënteerde lijn. Tussen de Eindhovensedijk en de boerderij in het plangebied bevindt zich een beeldbepalende laanstructuur, bestaande uit een dubbele rij met oudere hoge bomen. Deze structuur vormt tevens de oprijlaan van de boerderij. Ten zuiden van de boerderij ligt een botanische tuin.

De hiervoor genoemde groenstructuren zijn op de historische topografische kaarten van het gebied niet weergegeven. Deze groenstructuren zijn ontstaan nadat de heide in de loop van de vorige eeuw is ontgonnen.

3.1.3 Bebouwingsstructuur

Ten zuiden van het plangebied, op de hoek van de Eindhovensedijk en de Erica, staan twee gebouwen, waarin horecavoorzieningen zijn gevestigd. Deze twee gebouwen sluiten aan op de bebouwing ten zuidwesten van het toekomstige bedrijventerrein, aan de andere zijde van de Eindhovensedijk. Hier is de De Ruyter van Steveninckkazerne gevestigd. Deze legerbasis is op de rand van de Oirschotse Heide gesitueerd, dat deels een militair oefenterrein is. De Eindhovensedijk vormt aan de noordzijde de grens van de legerbasis. Op de legerbasis ligt een wegenstructuur met een orthogonaal karakter met daaraan een diversiteit aan bebouwing. De gebouwen staan veelal parallel aan of haaks op de weg, waardoor tussen de gebouwen ruimtes voor groen of binnenplaatsen aanwezig zijn. De grootte van de bouwwerken is divers. De grotere bouwmassa's zijn aan de zuidzijde van de legerbasis gepositioneerd. Aan de zijde van het plangebied is relatief kleinschalige bebouwing aanwezig. Langs de oostelijke rand van het toekomstige bedrijventerrein staat een boerderij met agrarische bijgebouwen. De boerderij is georiënteerd op de erftoegangsweg vanaf de Eindhovensedijk.

Ten zuiden van het nieuwe bedrijventerrein zijn enkele bouwwerken aanwezig ten behoeve van de tankbaan, behorende bij de legerbasis. Aan de oostzijde van het Beatrixkanaal is een clustering van gebouwen aanwezig. In de oksel van het Beatrixkanaal en de Eindhovensedijk is een asielzoekerscentrum gevestigd dat bestaat uit meerdere units in een groene setting. Ten oosten van het asielzoekerscentrum staat een boerderij waarin een partycentrum is gevestigd. Aangrenzend daaraan is een boerderij met kwekerij aanwezig.

Ten noordoosten van het plangebied ligt ingebed in de bossen een éénlaags bouwwerk met enkele bijgebouwen. Dit is 'De Sprinkhaan', een door Defensie aan de Stichting Vakantiekampen Gehandicapten in gebruik gegeven terrein voor het organiseren van vakantiekampen.

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Wonen

De woonbebouwing binnen het plangebied beperkt zich tot één agrarische bedrijfswoning. In de directe omgeving is geen bebouwing aanwezig waarbij wonen de hoofdfunctie vormt. De dichtstbijzijnde woonkernen zijn Acht en Best. De kern Oirschot ligt op circa 4,5 km ten noordwesten van het plangebied.

3.2.2 Horeca

Ten zuidwesten van het plangebied zijn twee horecavoorzieningen aanwezig. Deze horecavoorzieningen hebben een centrale ligging tussen verschillende kernen, zoals Oirschot, Wintelre, Acht, Best en Eindhoven. De horecavoorzieningen leveren een positieve bijdrage aan de recreatieve functie van de Oirschotse Heide.



Horecabedrijf ten zuidwesten van plangebied



Agrarisch bedrijf binnen plangebied

3.2.3 Bedrijven

De bedrijvigheid in het plangebied beperkt zich tot één agrarisch bedrijf. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de De Ruyter van Steveninckkazerne. Ten zuiden van het plangebied is een tankbaan aanwezig, behorende bij de legerbasis.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Zoals in paragraaf 2.4 aangegeven, zijn voor de diverse milieuaspecten onderzoeken verricht in het kader van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersproductie, de belemmeringen vanwege de ligging nabij Eindhoven Airport, bodemkwaliteit, water, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna en luchtkwaliteit. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken' toegekend aan de betreffende gronden. In de uitwerkingsregels is geen verplichting opgenomen om (aanvullend) milieuhygiënische aspecten te onderzoeken. Er kan voor deze aspecten daarom worden volstaan met een verwijzing naar het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'. De aspecten die relevant zijn voor de keuzes die gemaakt zijn in dit bestemmingsplan (water en milieuzonering) zijn hierna beschreven.

4.1 Water

Door Grontmij is in de periode maart tot en met juni 2007 een onderzoek verricht naar de bestaande waterhuishouding van het plangebied van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'. Het doel van het onderzoek was het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen ten aanzien van het binnen het plangebied functionerende waterhuishoudingssysteem. Daarnaast is informatie verworven ten aanzien van het waterbeleid. Dit heeft geresulteerd in een rapport waarin richtlijnen en uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp en bijbehorend waterhuishoudkundig systeem zijn opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek worden hierna weergegeven.

Door middel van een bureaustudie is inzicht verkregen in de omgevingsfactoren bodem en water (met uitzondering van de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en water). In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling tot bedrijventerrein wordt het volgende geconcludeerd.

4.1.1 Bodem

In het centrale deel en oostelijk van de locatie komt vrijwel in het gehele bodemprofiel leem voor. Leem heeft een sterk verslechterend effect op de infiltratiecapaciteit van de bodem. Ter plaatse waar leem voorkomt, wordt infiltratie afgeraden. Verwerking van het hemelwater kan plaatsvinden door het bergen en vertraagd afvoeren op het regionale oppervlaktewatersysteem.

Uit infiltratiemetingen blijkt dat de infiltratiecapaciteit in het westelijk deel van het gebied redelijk tot slecht is. Opgemerkt wordt dat de infiltratiecapaciteit in het traject 0,0 - 0,7 m-mv bepaald is en de infiltratiecapaciteit derhalve beperkt is door de humeuze bovenlaag. Mogelijk is de bodem onder de humeuze bovenlaag beter doorlatend.

4.1.2 Grondwater

Volgens de Grondwatertrappenkaart van Waterschap de Dommel kent het centrale deel van het plangebied een relatief goede ontwatering ($\text{GHG} > 0,8 \text{ m-mv}$), met uitzondering van enkele spots. Ter plaatse van het oostelijk deel van de locatie wordt het grondwater aangetroffen tussen de 0,4 en 0,8 m-mv. Het westelijk deel van de locatie is relatief nat met de hoogste grondwaterstanden ondieper dan 0,25 m-mv.

4.1.3 Aanbevelingen

Hoogste grondwaterstanden

Voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden is de ontwateringsdiepte een belangrijke factor. Om de grondwateroverlast ter plaatse van de bebouwing (optrekkend vocht), groenvoorzieningen (slecht groeimilieu) en wegen (vorstschade) te voorkomen, moet bij de bepaling van de aanlegniveaus binnen het plangebied rekening gehouden worden met de optredende grondwaterstanden. Voor het bepalen van deze aanlegniveaus is daarom een nauwkeurig beeld van de optredende hoogste grondwaterstanden van belang.

Om nauwkeurig inzicht te krijgen in de optredende grondwaterstanden worden gedurende een langere tijd de grondwaterstanden in een aantal peilbuizen binnen het plangebied gemeten.

Infiltratiecapaciteit

Ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied is de leemlaag niet aangetroffen. Echter, de infiltratiecapaciteit is, mogelijk door de humeuze bovenlaag, beoordeeld als redelijk tot slecht. Afhankelijk van de infiltratiecapaciteit onder de humeuze bovenlaag, is infiltratie na bodemverbetering een mogelijkheid. Geadviseerd wordt in het westelijk deel van het plangebied infiltratiemetingen te verrichten in het traject onder de humeuze laag (vermoedelijk meettraject 1,0 – 1,5 m-mv).

4.1.4 Vervolg

In overleg met Waterschap De Dommel is afgesproken dat na het vaststellen van het uitwerkingsplan een waterhuishoudkundig plan zal worden opgesteld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het gaat bij het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden in de volgende tabel.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Dit omgevingstype kent een lagere gevoeligheid voor diverse aspecten van hinder.

Voor de beide omgevingstypen is in de publicatie een indicatieve typering van de gevoeligheid opgenomen, die zich vertaalt in correcties op de in acht te nemen indicatieve afstand.

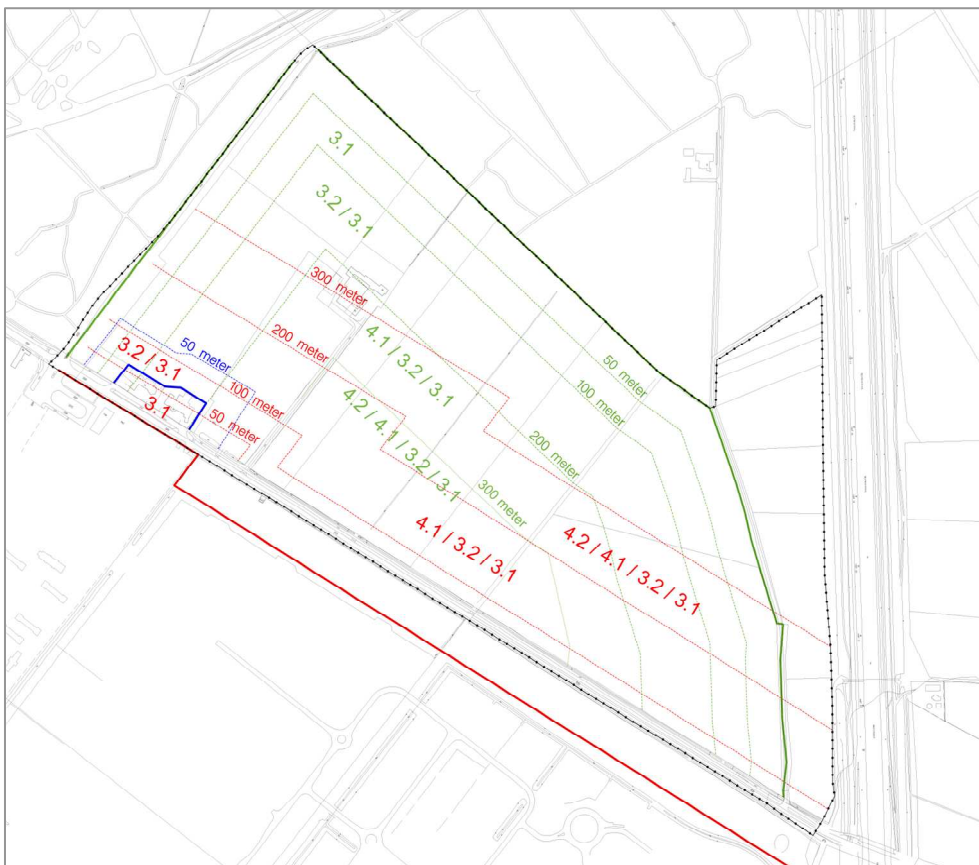
Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieu-belastende en milieugevoelige activiteiten. De toelaatbaarheid van bedrijfscategorieën op het onderhavige bedrijventerreinen is gerelateerd aan de omgevingstypen in de omgeving van het plangebied.

Ten noorden van de Eindhovensedijk is het plangebied omgeven door met name bosgebieden. Dit aangrenzende gebied wordt daarom, conform 'Bedrijven en milieuzonering', getypeerd als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Ten zuiden van de Eindhovensedijk is uitsluitend sprake van militaire functies. Het oefenterrein zelf wordt niet gezien als een hindergevoelige functie. Het kazernecomplex wordt, vanwege de aanwezigheid van woonverblijven, werkplekken en werkplaatsen en een kinderdagverblijf, gezien als 'gemengd gebied'. De horecabedrijven in het plangebied worden niet gezien als hindergevoelige functies. Echter, het is niet gewenst om in de directe omgeving van de horecabedrijven bedrijven met de hoogst toegestane milieucategorie te vestigen. Om die reden is het gewenst een zone van 50 m rondom de horecabedrijven te hanteren, waarbinnen het gewenst is een relatief lichte milieucategorie te hanteren.

Op de volgende afbeelding zijn de indicatieve afstanden van 50, 100, 200 en 300 m vanuit de omgevingstypen weergegeven. Tevens is een zone van 50 m ten opzichte van de horecabedrijven aangegeven. Daarnaast is per zone de maximaal toelaatbare milieucategorie aangegeven vanuit elk omgevingstype.

In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' is aangegeven dat de gewenste milieuzonering moet worden vertaald op de plankaart van het uitwerkingsplan.



Indicatieve zones, uitgezet vanuit de omgevingstypen 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' (groen) en 'gemengd gebied' (rood) met aanduiding maximaal toelaatbare milieucategorie

De toe te laten bedrijven zijn opgenomen in de als bijlage 1 bij de voorschriften toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de genoemde VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en op het gewenste doel en de beoogde kwaliteit van het bedrijventerrein.

Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Het plangebied is gelegen in een stedelijke regio. In een stedelijke regio moeten daarom bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2 worden geweerd van bedrijventerreinen, aangezien deze gezien de beperkte hinder goed inpasbaar zijn in gebieden met een gemengd karakter of woongebieden.

Op basis van de gewenste regionale functie van het terrein is bepaald dat bedrijven in de categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 rechtstreeks toelaatbaar zijn op het bedrijventerrein Westfields, met inachtneming van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Bedrijven in de milieucategorie 5.1 kunnen op Westfields via vrijstelling worden toegestaan.

In fase 1 van het bedrijventerrein kan, gezien de afstand tot de hindergevoelige omgevingstypen, maximaal milieucategorie 4.1 direct worden toegestaan. Vestiging van bedrijvigheid van één milieucategorie hoger dan op grond van het bestemmingsplan direct is toegestaan (tot maximaal milieucategorie 4.2) is mogelijk na vrijstelling, mits de milieueffecten van het betreffende bedrijf naar aard en invloed vergelijkbaar of minder zijn dan die van bedrijven in de toegestane maximale milieucategorie.

Indien een bedrijf zich op dit bedrijventerrein wil vestigen, zal eerst naar grootte, schaal en aard van het bedrijf moeten worden gekeken. Bedrijven zijn voor wat betreft de planologisch-milieuhygiënische toetsing gebonden aan de genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Uitgesloten van vestiging op een bedrijventerrein zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd. Tevens zijn bedrijven met een vogelaantrekende werking verwijderd, vanwege de nabijheid van Eindhoven Airport. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die gelijk te stellen is met wél op deze lijst voorkomende bedrijvigheid, is slechts toelaatbaar door middel van vrijstelling.

5 Planbeschrijving

Voor het bedrijventerrein Westfields is, conform de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord', een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor voorliggend uitwerkingsplan en is daarnaast vertaald in een beeldkwaliteitplan, dat parallel aan het uitwerkingsplan wordt opgesteld.

In dit uitwerkingsplan is de stedenbouwkundige opzet van fase 1 van het bedrijventerrein vertaald in een juridische regeling. De architectonische criteria die het beeldkwaliteitplan zijn opgenomen, vormen via de welstandsnota een toetsingskader voor de welstandscommissie.

5.1 Ruimtelijke visie bedrijventerrein Westfields

Het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe bedrijventerrein Westfields is gebaseerd op de bestaande landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en haar directe omgeving. Op deze kwaliteiten wordt ingespeeld door een aantal verbindingen in noord-zuidrichting te realiseren tussen de Aarlesche Heide en de 'groene corridor' die parallel aan de Eindhovensedijk ligt.



Ruimtelijke visie Westfields

Haaks op deze landschappelijke dragers wordt de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd. Deze hoofdontsluiting, die door middel van een rotonde aansluit op de Erica, wordt ingericht als een groene drager en vormt het nieuwe beeldmerk van het bedrijventerrein. Het landschappelijke en verkeerskundige raamwerk vormt een casco waarbinnen de bedrijfsvoering kan plaatsvinden. Hierdoor ontstaat een krachtige en landschappelijke structuur met daarin 'bedrijfsvelden' die getypeerd kunnen worden als velden met een grote flexibiliteit in maat en gebruik. Het betreft een cascostructuur die een grote mate van flexibiliteit (zowel ruimtelijk als functioneel) combineert met een sterke ruimtelijke structuur.

De ruimtelijke visie is onder te verdelen in een viertal aspecten die bepalend zijn voor het stedenbouwkundig plan. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

5.1.1 Groen en landschap

De landschappelijke onderlegger van het plangebied vormt de basis voor de stedenbouwkundige visie. Het gebied vormt een overgangsgebied tussen het robuuste, open gebied van het militair oefenterrein in het zuiden en het besloten bosgebied in het noorden.

In de huidige situatie is in het gebied sprake van enkele groene verbindingzones die van oudsher aanwezig zijn. Dit betreft de Zonnedaauw en een wat jongere boomstructuur op een lichte verhoging in het landschap ten westen van de Zonnedaauw (die echter op historische kaarten al zichtbaar is). Verder bevindt zich tussen de Eindhovensedijk en de boerderij in het plangebied een beeldbepalende laanstructuur, bestaande uit een dubbele rij met oudere hoge bomen. Deze groene verbindingzones lopen van de Aarlesche Heide in het noorden naar de Eindhovensedijk in het zuiden. In het stedenbouwkundig plan voor het bedrijventerrein blijven twee groene verbindingzones behouden, waarvan de laanstructuur tussen de Eindhovensedijk en de te slopen boerderij deel uitmaakt. De Zonnedaauw, inclusief groene begeleiding, blijft behouden in de ecologische verbindingzone ten oosten van het nieuwe bedrijventerrein.

De historische groene verbindingzones verwijzen naar het kampenlandschap; een kenmerkend landschapstype voor Oirschot. De naam van het gebied ('Strijpsche Kampen') komt hier vandaan. Waar vroeger geen ruimte was voor grote aaneengesloten bouwlanden, ontstonden 'kampen'. Dit waren kleine zogenoemde eenmansessen, ofwel essen die door één boer werden bewerkt in tegenstelling tot de grote es die door een hele dorpsgemeenschap onderhouden werd. De kampen lagen met name op hoger gelegen gronden. De overwegend open kampen waren omgeven door vrij dichte singels of houtwallen, waardoor sprake was van een fijnmazig landschap. De singels en houtwallen dienden als afrastering voor het vee, als windkering en als houtvoorziening. In de nabijheid van de bouwlanden lagen de hooi- en weilanden en de woeste gronden (heide). De boerenerven met hun bebouwing lagen verspreid tussen de kampen. De landschapsstructuur vertoonde geen overwegende hoofdrichting als gevolg van de variatie in het natuurlijk grondpatroon en de vaak individueel bepaalde ontginningswijze. Het wegenpatroon was overwegend slingerend.

Centraal op het bedrijventerrein wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd, met een oost-westelijke richting. In combinatie met de twee groene dragers die in noord-zuidrichting (van de Eindhovensedijk naar de Aarlesche Heide) zijn voorzien, ontstaan in het gebied zes kamers, oftewel 'kampen' (of 'fields').

De 'kampen/fields' worden omgeven door aarden wallen, die een natuurlijke uitstraling krijgen. Uitgangspunt is dat er een robuuste, landschappelijke structuur ontstaat, die aansluit op de omgeving. Op de wallen wordt een losse strooiing en een los plantverband toegepast. Qua beplanting worden soorten toegepast, die kenmerkend zijn voor het heidelandschap.

In het noorden van het bedrijventerrein wordt tussen de Aarlesche Heide en het bedrijventerrein een groene bufferzone gerealiseerd om een goede landschappelijke overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied te creëren.

In het oosten van het gebied, langs het Beatrixkanaal, bevindt zich een groenzone, die onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur wordt bij de realisatie van het bedrijventerrein verbreed in westelijke richting, tot aan de Zonnedaauw. Hiermee wordt een verbinding gecreëerd tussen de Oirschotse Heide/Aarlesche Heide en de Wielewaal in Eindhoven. De laanstructuur langs de Zonnedaauw, en de functie hiervan als langzaamverkeersverbinding, blijven behouden.

Direct ten zuiden van het plangebied, ter plaatse van de Eindhovensedijk, wordt de 'groene corridor' gerealiseerd. De 'groene corridor' is een groene verbinding vanuit het Groene Woud naar Eindhoven, met zowel een ecologische als een recreatieve functie. Het plan voor de 'groene corridor' beoogt de Oirschotsedijk ten westen van de Wielewaal om te bouwen tot een robuuste, statige eikenlaan in een groene zone. Door de Oirschotsedijk autoluw te maken ontstaat er een langzaamverkeersverbinding vanuit het centrum van Oirschot tot aan de Witte Dame in het centrum van Eindhoven. Het betreft een laan van circa 12 kilometer lang met circa 15.000 bomen. Op verzoek van het Brabants Landschap wordt de groene corridor naar De Wielewaal opgenomen in de begrenzing van het Nationaal Landschap.

De 'groene corridor' krijgt een belangrijke recreatieve functie. Er wordt gestreefd naar een grote mate van diversiteit langs de route. Op verschillende plekken komen bijzondere elementen; een soort attractiepunten. Voorbeelden zijn de Constant Rebecque Kazerne/internationale school, een nieuwe fietsbrug over de Anthony Fokkerweg en een landmark bij defensie. Ook het bedrijventerrein Westfields is een element dat aan de 'groene corridor' ligt.

De overige groenstructuren in het plangebied betreffen beplantingen in de profielen van de openbare ruimte. In de profielen van zowel de hoofdontsluitingsweg als de twee noord-zuidverbindingen wordt ruimte gereserveerd voor opgaande beplanting, die de routes begeleidt. Vrijwel alle groenzones binnen het toekomstige bedrijventerrein hebben een belangrijke functie in de waterhuishouding van het plangebied.

Dit geldt in belangrijke mate voor de ecologische verbindingszone langs het Beatrixkanaal en de 'buffers' aan de noord- en zuidzijde van het plangebied.

5.1.2 Verkeer en parkeren

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Erica. Bij calamiteiten kan gebruik gemaakt worden van de langzaamverkeersverbindingen richting de Eindhovensedijk. De verkeersstructuur is een gridstructuur met een centrale hoofdontsluitingsweg. De hoofdontsluitingsweg vormt de drager van het terrein. Vanuit de hoofdroute lopen diverse verkeersstructuren het bedrijventerrein in. Op deze manier ontstaat een soort rasterstructuur die een flexibele indeling van het bedrijventerrein mogelijk maakt.

De routes voor het langzaam verkeer op het bedrijventerrein worden vrijliggend gerealiseerd en worden aangesloten op het recreatieve netwerk langs de Eindhovensedijk en de Oirschotse Heide. Dit geldt ook voor de langzaam-verkeersroute langs de twee in noord-zuidrichting te oriënteren (secundaire) ontsluitingswegen (landschappelijke dragers). In de groene buffer tussen het bedrijventerrein en de Aarlesche Heide zal in de toekomstige situatie een langzaamverkeersverbinding worden gerealiseerd.

Het parkeren op het bedrijventerrein vindt plaats op eigen terrein. Om de kwaliteit op het bedrijventerrein te waarborgen, wordt niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing geparkeerd. Het parkeren vindt uitsluitend tussen en achter de bedrijfsgebouwen plaats.

5.1.3 Bebouwing

Het bedrijventerrein wordt zodanig opgezet dat binnen de verschillende 'bedrijfsvelden' of 'kampen/fields' bedrijven van verschillende grootte gesitueerd kunnen worden. Dit betekent dat er sprake is van een hoge mate van flexibiliteit.

Van belang is dat de bedrijven hun hoofdoriëntatie hebben op de ontsluitingswegen, met name de Erica en de hoofdontsluitingsweg. Ook vanaf de Eindhovensedijk is het wenselijk dat af en toe een bedrijf zichtbaar is. Een representatieve bebouwing is dan ook gewenst. Van belang is verder met name dat de voorgevelrooilijnen van de bebouwing in dezelfde lijn zijn gesitueerd, zodat er sprake is van een continue bebouwingslijn. Hierdoor ontstaat een eenduidig en rustig beeld.

De kwaliteit van het bedrijventerrein ontstaat niet alleen door de architectuur van de bebouwing, maar ook door de inrichting van de bedrijfspercelen. Vaak ontstaan rommelige situaties doordat in de voorruimte, voor de bebouwing, geparkeerd wordt of opslag aan de voorzijde van het perceel plaatsvindt. Op het bedrijventerrein Westfields wordt gestreefd naar een representatieve zone voor de bedrijfsbebouwing. Door de bebouwing op de perceelsgrens te situeren en de erfafscheiding (wal) deel uit te laten maken van het openbaar gebied, worden rommelige situaties aan de voorzijde voorkomen. Dit betekent dat voor de voorgevels van de bebouwing niet geparkeerd mag worden en geen opslag plaats mag vinden.

De inrichting van het bedrijventerrein is dusdanig dat dit in de praktijk ook niet kan. Parkeren en opslag kan wel tussen en achter de bebouwing. Ook het laden en lossen vindt achter de voorgevels plaats.

5.1.4 Functies

Op het bedrijventerrein Westfields worden bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 toegestaan. De horecabedrijven op de hoek van de Eindhovensedijk en de Erica blijven gehandhaafd.

In het kader van zuinig ruimtegebruik wordt door de provincie een aantal randvoorwaarden gesteld aan nieuwe bedrijventerreinen. Voor het bedrijventerrein Westfields geldt een minimale kavelgrootte van 5.000 m². Verder gelden er minimale bouwhoogtes. Daarnaast is voor de bedrijfskavels een minimaal bebouwingspercentage opgenomen van 50% en een maximaal bebouwingspercentage van 85%. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein.

5.2 Stedenbouwkundig plan fase 1



- Bedrijfsvelden ('kampen/fields') fase 1
- Toekomstige bedrijfsvelden ('kampen/fields') fase 2 en 3

Stedenbouwkundig plan Westfields

De ruimtelijke visie voor het bedrijventerrein Westfields wordt in fasen uitgewerkt. Voor elke fase wordt een verkavelingsplan gemaakt en wordt een uitwerkingsplan of bestemmingsplan opgesteld. Fase 1 bevindt zich in het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein. Fase 1 heeft betrekking op twee van de zes bedrijfspelden of 'kampen/fields' en op de gronden tussen de horecagelegenheden en de westelijke groene verbindingzone/secundaire ontsluitingsweg. De bedrijfspelden worden gescheiden door de hoofdontsluitingsweg. De interne indeling van de bedrijfspelden is flexibel en kan worden ingevuld naar aanleiding van de vraag uit de markt. De westelijke groene verbindingzone/secundaire ontsluiting maakt deel uit van fase 1 van Westfields. Deze groene zone/ontsluiting valt buiten de begrenzing van voorliggend uitwerkingsplan, maar is opgenomen in het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1', dat in november 2009 is vastgesteld.

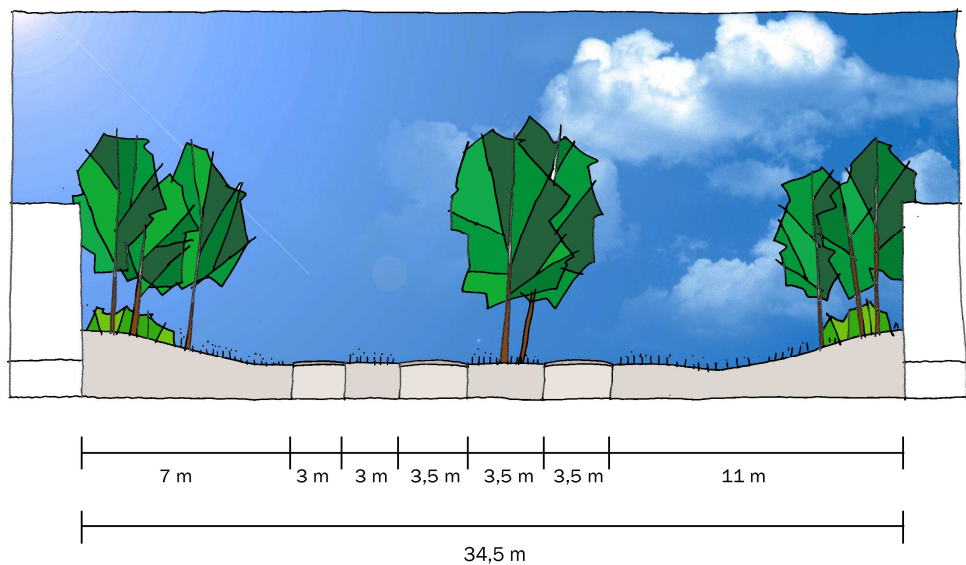
5.2.1 Ruimtelijk casco

Het ruimtelijk casco voor fase 1 (en in een later stadium ook voor het overig deel van het bedrijventerrein) wordt gevormd door de verkeersruimte en groene ruimte rond de bedrijfspelden.

Deze ruimte bestaat in fase 1 uit het westelijk deel van de centrale ontsluitingsweg, de westelijke secundaire ontsluiting, de wegen die de bedrijfspelden omsluiten en de groenzones die worden gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en de Erica en tussen het bedrijventerrein en de bosgebieden ten noorden ervan.

Het ruimtelijk casco vormt een gridstructuur rond de bedrijfspelden en is het visitekaartje van het bedrijventerrein. De bedrijfspelden die binnen het ruimtelijk casco liggen, worden omgeven door 2 meter hoge groene wallen, waarmee het principe van de 'kampen/fields' ruimtelijk wordt vertaald. De groene wallen worden vormgegeven met behulp van betonnen keerwanden waar aarden wallen tegenaan worden gesitueerd. De wallen worden voorzien van begroeiing die past binnen het landschap van de Oirschotse Heide. Op de wallen wordt een losse strooiing en een los plantverband toegepast. Hierdoor ontstaat een bedrijventerrein dat typisch Oirschotse kenmerken in zich heeft en zich onderscheidt van andere bedrijventerreinen. Dankzij het principe van de 'kampen/fields' wordt het bedrijventerrein ingepast in zijn omgeving en krijgt het een eigen identiteit. Langs de westelijke en noordelijke rand van fase 1 van het bedrijventerrein zijn groene randen geprojecteerd, die een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en het omliggende landschap.

De wegprofielen zijn afgestemd op het gebruik van de wegen door vrachtverkeer. De centrale ontsluitingsas wordt uitgevoerd met gescheiden rijbanen, waardoor deze belangrijkste interne ontsluitingsroute zich onderscheidt van de overige wegen op het bedrijventerrein. Het totale profiel van de weg, inclusief de wallen rond de bedrijfspelden, heeft een breedte van 34,5 m. Door deze forse maat ontstaat voldoende ruimte om de ontsluiting een groene aankleding te geven, wat ten goede komt aan de gewenste uitstraling en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein.



Principeprofiel hoofdontsluitingsweg

De secundaire ontsluitingsroutes hebben een smaller profiel, maar ook voor deze wegen geldt dat ze aan weerszijden worden begeleid door groenstroken, al dan niet in de vorm van wallen rond de bedrijfspelden.

Hierdoor heeft het ruimtelijk casco naast een verkeersfunctie met name ook een functie als interne groene drager voor het bedrijventerrein Westfields. De laanbeplanting die aanwezig is langs de oprit naar de boerderij, blijft behouden in het wegprofiel.

Langs een aantal van de wegen worden vrijliggende fietspaden gerealiseerd. De centrale ontsluitingsweg wordt over de gehele lengte voorzien van een vrijliggend fietspad. Fietspaden langs de overige wegen vormen verbindingen tussen dit centrale fietspad enerzijds en de Eindhovensedijk en Oirschotse Heide/Aerlesche Heide anderzijds. Op deze manier wordt het bedrijventerrein doorsneden door een netwerk van fietsverbindingen.

5.2.2 Invulling bedrijfspelden

De bedrijfspelden die binnen het ruimtelijk casco liggen, zijn flexibel invulbaar en kunnen op verschillende manieren worden verkaveld. Het stedenbouwkundig plan voor Westfields biedt op die manier, binnen het ruimtelijk casco, flexibiliteit om in te kunnen spelen op vragen en ontwikkelingen uit de markt. Voor de invulling van de velden met bebouwing zijn in het beeldkwaliteitplan randvoorwaarden opgenomen, die in voorliggend uitwerkingsplan zijn vertaald. Deze randvoorwaarden hebben onder meer betrekking op de grootte van de kavels, het bebouwingspercentage, de toegestane bouwhoogtes en de inrichting van het resterende deel van de bedrijfspelden.

Het heeft de voorkeur om de kleinste kavels in fase 1 bij de entree van het bedrijventerrein te situeren. Met het oprichten van kleinere bedrijven aan de Erica wordt een hoogwaardig en representatief bebouwingsbeeld nagestreefd.

De bedrijvigheid op deze locatie vormt het visitekaartje van het bedrijventerrein. Achter de kleinere kavels worden grotere bedrijfskavels en bedrijven beoogd.

De hiervoor beschreven lijn zal op het gehele bedrijventerrein, voor zover mogelijk, worden doorgezet. Het ordenen van grote en kleine bedrijven is namelijk ook afhankelijk van het aanbod aan bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen.

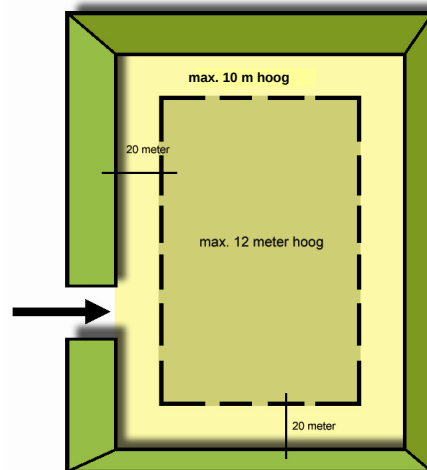
Inritten

De bedrijfspercelen die binnen de bedrijfsvelden liggen, worden toegankelijk gemaakt via inritten die de groene wallen doorsnijden. Om te voorkomen dat de groene wallen op teveel locaties worden doorsneden, is per bedrijfsperceel één inrit toegestaan met een maximale breedte van 10 m. Voor percelen op hoeksituaties kunnen twee inritten worden gerealiseerd. De representatieve (kantoor)gedeeltes van de bedrijven worden gesitueerd langs de inrit en zijn georiënteerd op de ontsluitingsroutes, zodat een aantrekkelijk beeld ontstaat. De bebouwing langs de Erica oriënteert zich op deze weg. De bebouwing die zowel aan de Erica als de hoofdontsluitingsweg ligt dient een tweezijdige oriëntatie te hebben. Deze hoeken vormen accenten binnen het plangebied en markeren de entree van het gebied.

Bebouwing

De bebouwing binnen de bedrijfsvelden heeft een bouwhoogte van 10 m.

Voor de bebouwing die centraal in de bedrijfsvelden wordt gerealiseerd (bebouwing op meer dan 20 m van de rand van het bedrijfsveld) is een hoogte van 12 m voorstelbaar. Ruimtelijk gezien is een hoogte van 12 m direct grenzend aan het openbaar gebied niet gewenst. Hierdoor kan immers een massale wand ontstaan. Door het hoogteverschil tussen de buitenste rand van een bedrijfsveld en het binnengebied ontstaat, in combinatie met de wallen die rond de bedrijfsvelden worden aangelegd, een geleidelijke overgang. Deze grotere hoogte wordt uitsluitend mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling.

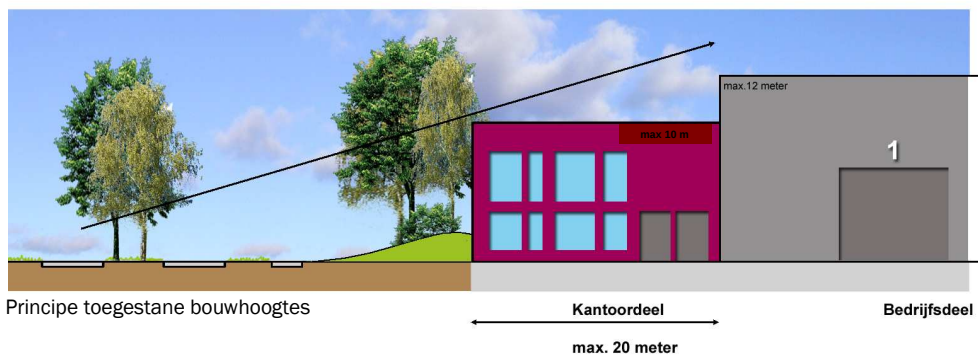


Principe bedrijfsveld met bouwhoogtes

De centrale hoofdontsluitingsweg van Westfields heeft een behoorlijke lengte. Om te voorkomen dat er een forse bebouwingswand ontstaat, die het landschappelijk karakter aantast, worden eisen gesteld aan de breedte van de bedrijfsbebouwing. Het gaat dan om het deel van de bebouwing dat direct grenst aan het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat de breedte van het gebouw minimaal 40% en maximaal 50% van de breedte van de bedrijfskavel bedraagt.

Deze eis geldt in een zone van 20 m vanaf de hoofdontsluitingsweg. Langs de overige wegen op het bedrijventerrein worden geen eisen gesteld aan de breedte van de bebouwing. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen (grenzen met andere bedrijfskavels) dient minimaal 5 m te bedragen.

Bebouwing dient tegen de voorste perceelsgrens gesitueerd te worden om een rustig en evenwichtig gevelbeeld te creëren binnen het bedrijventerrein. Doordat de bebouwing direct in de voorgevelrooilijn wordt gepositioneerd, vormt deze tevens de overgang van het privéterrein naar het openbaar gebied.



Inrichting kavels

De kavels op het bedrijventerrein worden voor minimaal 50% en maximaal 80% bebouwd met bedrijfsbebouwing. De resterende ruimte per kavel wordt benut voor parkeren, inritten en privéontsluiting, laden en lossen en buitenopslag. Per bedrijfskavel mag één inrit worden aangelegd. Bij voorkeur worden naast elkaar liggende percelen ontsloten via een gezamenlijke inrit. Hierdoor wordt de doorsnijding van de wallen in de openbare ruimte geminimaliseerd en wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. De interne ontsluiting van de kavel wordt op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee worden de wegen en paden van en naar de parkeerplaatsen en bedrijfsbebouwing bedoeld. Interne verkeersstromen dienen op eigen terrein plaats te vinden.

Parkeren

Het parkeren, voor zowel auto's, vrachtwagens als fietsen, dient geheel op eigen terrein te worden opgelost. Het parkeren dient plaats te vinden achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing. Naast het combineren van de inritconstructies van naast elkaar liggende bedrijven worden bij voorkeur ook de parkeervoorzieningen gecombineerd op eigen terrein. In het kader van intensief ruimtegebruik bestaat de mogelijkheid om de parkeervoorzieningen ondergronds te realiseren.

Laden en lossen

Het laden en lossen dient te geschieden achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing. De openbare ruimte mag, vanwege de doorstroming van de wegen en de gewenste uitstraling, niet gebruikt worden voor het laden en lossen.

Buitenopslag en stalling

Het opslaan en stallen van materieel mag enkel achter de voorgevelrooilijn plaatsvinden. Bij voorkeur vindt opslag en stalling inpandig plaats. Opslag en stalling zijn tot een hoogte van 6 m toegestaan. Aangezien de bedrijfskavels omgeven worden door wallen met een hoogte van 2 m is het beeld van de opslag hieraan ondergeschikt. Met de wallen wordt tevens een klein deel van de bedrijvigheid aan het oog onttrokken ('hidden fence'). Uiteraard betekent dit niet dat de bedrijven volledig weggestopt worden. Wel wordt het beeld in eerste instantie bepaald door het openbaar gebied en niet door de bedrijvigheid.

5.2.3 Bedrijvigheid Eindhovensedijk

In het gebied tussen de horecagelegenheden en de westelijke secundaire ontsluitingsroute is ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid. De aanwezige bebouwingsstructuur van de horecapanden wordt doorgezet in dit deel van het bedrijventerrein. Op deze locatie wordt het principe van de 'kampen' dus niet toegepast. De bedrijvigheid oriënteert zich op de Eindhovensedijk en heeft een maximale bouwhoogte van 10 m.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Toelichting op het juridische systeem

Onderhavig plan betreft een uitwerking van een gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' zoals opgenomen in het in maart 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord'.

In dit moederplan zijn uitwerkingsregels opgenomen, waaraan de uitwerkingen moeten voldoen. Voorliggende uitwerking voldoet in zijn geheel aan deze uitwerkingsregels.

Bij het opstellen van het onderhavige uitwerkingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten, die nog van toepassing zijn op uitwerkingsplannen, waarvan de moederplannen voor 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage zijn gelegd. Voorts is aangesloten bij het Handboek Kempengemeenten, de bepalingen van het moederplan 'Strijpsche Kampen Noord' en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

Voor de opgenomen regeling is verder gebruik gemaakt van het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

6.2.1 Bedrijventerrein

Op de gronden binnen deze bestemming zijn de toekomstige bedrijfspercelen opgenomen. De gronden zijn dan ook bestemd voor bedrijven, opslag en uitstalling ten behoeve van de bedrijvigheid, erven en terreinen, evenementen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden en straatmeubilair.

Door middel van aanduidingen op de plankaart is een milieuzonering aangebracht ten aanzien van de toegestane milieucategorieën. Het gaat om de toegestane maximale milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn bewust uitgesloten in het kader van zuinig ruimtegebruik, aangezien deze lagere milieucategorieën ook op meer plaatselijke bedrijventerreinen passend zijn.

Het gaat om bedrijfspercelen met een perceelsoppervlakte van minimaal 5.000 m². Verder zijn in de bouwregels bepalingen opgenomen met betrekking tot de toegestane hoeveelheid, de ligging en de maximale hoogte van bebouwing. Om op bepaalde punten wat flexibiliteit te bieden zijn enkele vrijstellingsmogelijkheden opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van parkeren, opslag en stalling op de bedrijfspercelen.

6.2.2 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, aarden wallen met beplanting, bermen en beplantingen, inritten naar bedrijfspercelen, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Voor de inritten naar bedrijfspercelen zijn via de specifieke gebruiksregels nadere bepalingen opgenomen.

6.2.3 Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Verder zijn ook groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan. De hoofdontsluitingsweg is expliciet als dusdanig aangeduid. Dit heeft met name te maken met bepaalde oriëntatiewensen voor de bedrijfspercelen aan deze hoofdontsluitingsweg.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

7 Economische uitvoerbaarheid

Om de economische haalbaarheid van het bedrijventerrein Westfields te onderzoeken is in juli 2007 een grondexploitatie opgesteld. Het financieel resultaat toont aan dat de ontwikkeling van het plan een positief resultaat oplevert. In een later stadium maken partijen afspraken over onderdelen die in de toekomst gemeenschappelijk gerealiseerd worden en de financiering ervan. Dit is afgesproken in de Samenwerkingsovereenkomst Strijpsche Kampen Noord (SKN).

8 Overleg en inspraak

In het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' is opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' uitwerken op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de bestemming opgenomen uitwerkingsregels. Deze uitwerking heeft in eerste instantie plaatsgevonden in het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' dat op 24 november 2009 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' voorziet in een directe bouwtitel voor de nieuw te vestigen bedrijven in het plangebied.

Doordat enkele aanpassingen ten opzichte van de juridische regeling in het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' gewenst zijn, is de bestemming voor het grootste gedeelte van het gebied opnieuw uitgewerkt in voorliggend uitwerkingsplan 'Westfields, fase 1'. De aanpassingen ten opzichte van het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' zijn zeer beperkt.

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Westfields, fase 1' heeft de procedure voor uitwerking, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' doorlopen. Indien burgemeester en wethouders gebruik maken van een uitwerkingsbevoegdheid dienen op grond van dat bestemmingsplan de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a Het ontwerpbesluit ligt gedurende ten minste vier weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage.
- b Burgemeester en wethouders maken de ter-inzage-legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, de Staatscourant en voorts op gebruikelijke wijze bekend.
- c De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijke indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a genoemde termijn.
- d Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen meegezonden onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg geleid heeft.
- e Tegen een besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inmiddels is wettelijk geregeld dat in afwijking van het bepaalde onder a het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage moet worden gelegd. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van 19 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden een zienswijze indienen ten aanzien van het plan. Van deze mogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt.

Er hebben nog een tweetal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden:

- ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan is de toegestane bouwhoogte gewijzigd van maximaal 9 meter naar maximaal 10 meter;
- in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 2 zijn vijf categorieën van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 april 2011 het uitwerkingsplan 'Westfields, fase 1' zoals hierboven beschreven gewijzigd vastgesteld.