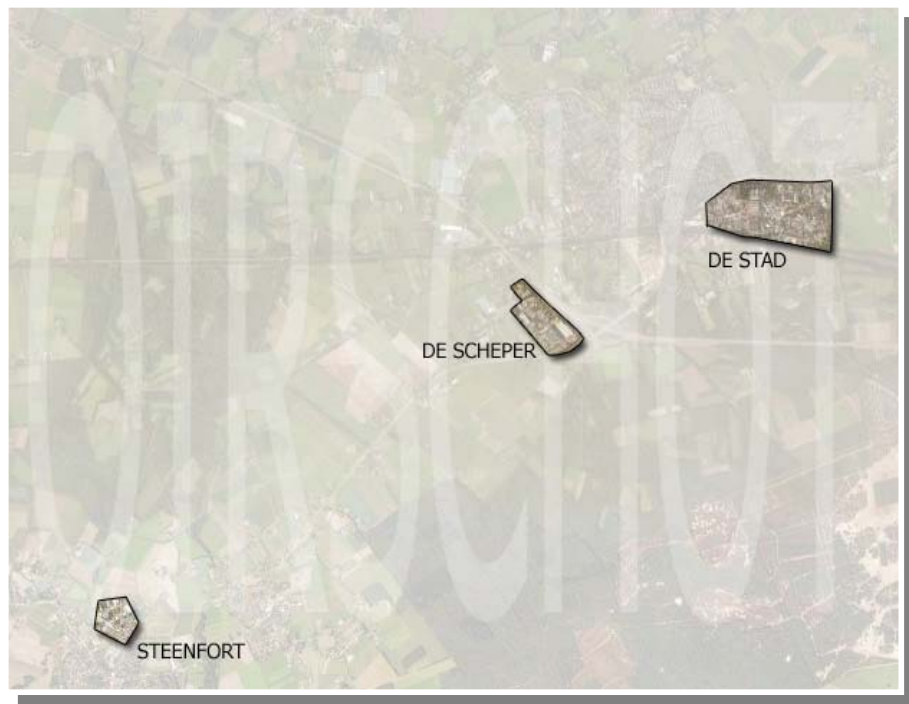


BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREINEN OIRSCHOT

GEMEENTE OIRSCHOT



Gemeente Oirschot

Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Oirschot

- Toelichting
bijlage
- Regels
bijlage
- Verbeelding (3) schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE05-OIR00021-01b
REG05-OIR0021-01b
TEK05-OIR00021-01b
NZW05-OIR00021-01c
SVB05-OIR00021-01b

Rosmalen, juni 2010

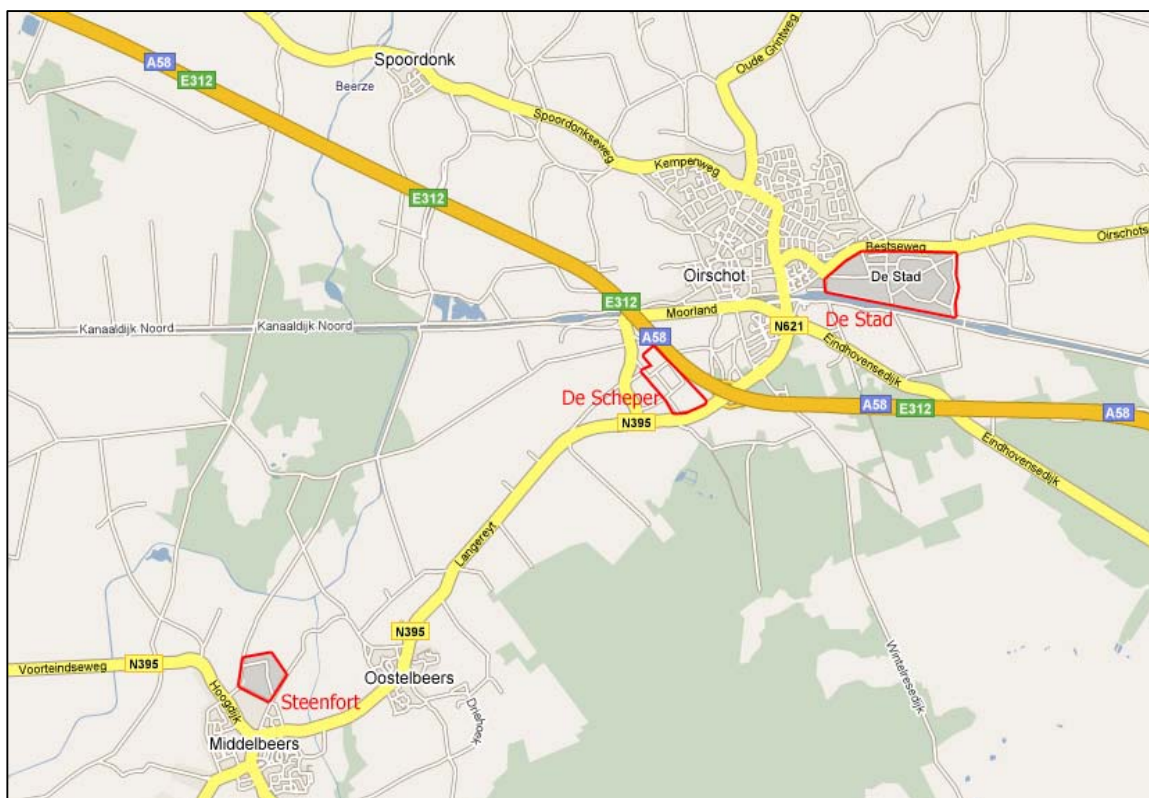
Vastgesteld: 1 juni 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	6
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANUITGANGSPUNTEN	23
4.1	Ruimtelijke structuur	23
4.2	Functionele structuur	24
4.3	Milieu-uitgangspunten	30
5	PLANBESCHRIJVING	39
5.1	Toelichting op het juridische systeem	39
5.2	Afzonderlijke bestemmingen	39
6	UITVOERBAARHEID	43
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2	Economische uitvoerbaarheid	44

Separate bijlage:

- Nota zienswijzen ‘Bedrijventerreinen Oirschot’, Croonen Adviseurs, februari 2010



Overzicht plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de begroting van de gemeente Oirschot zijn in het meerjarig investeringsprogramma bedragen opgenomen voor de herziening en digitalisering van bestemmingsplannen. Voor de kern Oostelbeers, Spoordonk, woonwijken, het centrumgebied van Oirschot en de kern Middelbeers zijn inmiddels de bestemmingsplantrajecten vastgesteld. Nu volgen bestemmingsplan Buitengebied en onderhoudig plan voor de bedrijventerreinen. Gestreefd wordt naar vaststelling in 2009.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de bestaande bedrijventerreinen, te weten 'De Stad' en 'De Scheper' in Oirschot en het bedrijventerrein 'Steenfort' in Middelbeers.

De nieuwe bestemmingsplannen hebben overwegend een beheerskarakter. Nieuwe projecten worden in principe niet meegenomen. Hiervan kan afgeweken worden, indien het betreffende project geheel is afgerond. Onder 'afgerond' wordt in dit geval verstaan dat alle vereiste onderzoeken zijn afgerond, de economische haalbaarheid van de ontwikkeling verzekerd is, dat ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en het betreffende project niet kan leiden tot een vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied beslaat de drie bedrijventerreinen: De Stad, De Scheper en Steenfort.

Het tussen de Bestseweg en het Wilhelminakanaal gelegen bedrijventerrein De Stad heeft een oppervlakte van circa 47 ha. Het terrein maakt een verzorgde indruk en kan in oostelijke richting als afgerond worden beschouwd. De technische infrastructuur is echter verouderd en is aan revitalisering toe. Aan de westzijde wordt, als onderdeel van het herontwikkelingsplan voor de Kanaalzone, nog een beperkte afronding voorzien ten behoeve van een tweetal uit de dorpskom te verplaatsen perifere detailhandelsbedrijven.

De Scheper is een recent ontwikkeld terrein van circa 14 ha. Het terrein is gekoppeld aan het nieuwe aansluitpunt aan de A58. Aanleiding voor de oprichting van dit bedrijventerrein was vooral de verplaatsing van enkele bedrijven uit de dorpskom, zoals de meubelfabriek Teurlincx en Meijers en de gemeentewerf.

Bedrijventerrein Steenfort ligt in Middelbeers en heeft een oppervlakte van circa 13 ha. Het terrein toont een minder verzorgd beeld.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt een groot aantal deels verouderde bestemmingsplannen. De volgende tabel geeft hiervan een overzicht.

In het plangebied gelden de navolgende bestemmingsplannen:	Vaststelling	Goedkeuring	Koninklijk Besluit
<i>Bedrijventerrein 'De Stad'</i>			
Bestemmingsplan 'Industrieterrein 1982'	30-11-1982	18-01-1984	
Uitbreiding bedrijventerrein De Stad	19-12-1989	25-07-1989	19-02-1993
Uitbreiding bedrijventerrein De Stad, herziening 1990	25-02-1992	11-08-1992	
Uitbreiding bedrijventerrein De Stad, herziening 1	28-05-1996	01-08-1996	
Wijzigingsplan (ex artikel 11 WRO) Heersdijk 4	06-06-2006	12-07-2006	
<i>Bedrijventerrein 'De Scheper'</i>			
Bedrijventerrein Schepersweg (1998)	28-10-1997	16-06-1998	
<i>Bedrijventerrein 'Steenfort'</i>			
Steenfort 1985 (1987)	27-08-1987	10-12-1987	

1.4 Opbouw van de toelichting

Eerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving beschreven. De beleidsuitgangspunten en -voornemens ten aanzien van het plangebied worden in hoofdstuk 3 uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele invulling van de bedrijventerreinen en relevante (milieu-)planologische aspecten. De toelichting op het juridische systeem, de beschrijving in hoofdlijnen en de afzonderlijke bestemmingen worden beschreven in hoofdstuk 5. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Wegenstructuur

Het wegnnet in de omgeving Oirschot kent vier verschillende wegen, te weten:

- stroomwegen;
- hoofdontsluitingswegen;
- ontsluitingswegen;
- (erf)toegangswegen.

De Scheper

Binnen De Scheper komen geen stroomwegen voor. Alleen buiten het bedrijventerrein ten noordoosten bevindt zich de rijksweg A58 Eindhoven-Tilburg en ten zuiden is de N395 Oirschot-Middelbeers gesitueerd. Vanaf de rijksweg A58 is bedrijventerrein De Scheper bereikbaar via de Kempenweg/N395, vervolgens De Beerschotseweg en De Scheper. Het bedrijventerrein heeft maar één toegangsweg.

De ringstructuur De Scheper vormt de interne ontsluitingsweg. De bedrijven worden direct via deze weg ontsloten waarbij alle kruispunten gelijkwaardig zijn.

Er is binnen het straatprofiel geen aparte rijbaan voor fietsers gereserveerd. De Schepersweg is gedeeltelijk afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers zijn hier wel toegestaan.

Personenauto's worden over het algemeen op eigen terrein geparkeerd. Op het bedrijventerrein zijn geen parkeerhavens in de openbare ruimte aanwezig, waardoor er geparkeerd wordt op de openbare weg, wat ongewenst is. Ook vrachtauto's parkeren incidenteel op de openbare weg.

De Stad

Binnen het bedrijventerrein De Stad zelf komen geen stroomwegen voor. Ten noorden van het bedrijventerrein loopt de stroomweg Bestseweg/N621. De hoofdingangen worden gevormd door twee rotondes, ten westen en ten noordoosten van het bedrijventerrein. Daarnaast beschikt het bedrijventerrein over twee ondergeschikte ingangen aan de noordkant via de Bestseweg/N621 en één ondergeschikte ingang in het zuidoosten, de Heersdijk.

De wegen op het terrein hebben de functie van toegangsweg en dienen voor de directe ontsluiting van de bedrijven.

Het bedrijventerrein is per openbaar vervoer goed bereikbaar. Aan de Bestseweg/N621 is een bushalte gesitueerd waar met een redelijke frequentie een bus stopt.

Er zijn geen aparte voorzieningen aanwezig voor fiets- en voetgangersverkeer waardoor fietsers en voetgangers aangewezen zijn op de rijbaan.

Personenauto's worden voornamelijk op eigen terrein geparkeerd. Daarnaast liggen centraal in het bedrijventerrein, aan de Industrieweg en de Lazarusbocht enkele openbare parkeerhavens. Op andere locaties binnen het bedrijventerrein zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Door het ontbreken van openbare parkeerplaatsen wordt er incidenteel geparkeerd op de openbare weg.

Steenfort

Ten zuiden van Steenfort ligt op circa 300 m de stroomweg Hoogdijk/N395, die via Het Ven verbonden wordt met het bedrijventerrein. Aan de westkant wordt het terrein indirect via de Oranjestraat verbonden met de Hoogdijk/N395.

De Steenfortseweg betreft een smalle asfaltweg waar vrachtverkeer lastig gebruik van kan maken. De interne ontsluitingsstructuur de Industrieweg is uitgevoerd in klinkers. De Industrieweg ontsluit alle functies van het bedrijventerrein.

Aan de Hoogdijk/N395 bevinden zich enkele bushaltes. Deze bushaltes liggen op circa 300 m loopafstand van het bedrijventerrein. Er is in het straatprofiel geen aparte ruimte voor langzaam verkeer gereserveerd. Waardoor ook hier fietsers en voetgangers zijn aangewezen op de rijbaan.

Het parkeren vindt met name plaats op eigen terrein. Er zijn geen parkeerhavens aanwezig in de openbare ruimte, waardoor er incidenteel geparkeerd wordt op de openbare weg.

2.1.2 Groen en waterstructuur

De Scheper

De groene drager van De Scheper zijn de groene buffers van de rijksweg A58 en Kempenweg/N395. Deze buffers dienen niet alleen als groene zone, maar hebben ook een functie ten behoeve van de waterberging. Centraal in de buffers is oppervlaktewater aanwezig.

Binnen het bedrijventerrein zijn alleen groenvoorzieningen te vinden in de vorm begeleidend groen van wegen. Het gaat hierbij om lage struiken en bomen.



De groene buffer van de A58 (links); groen in het straatprofiel (rechts)

De Stad

Aan de zuidzijde van De Stad loopt in oost-westelijke richting het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal wordt geaccentueerd door een parallelgelegen groengebied. Daarnaast bestaat de groenstructuur uit snippergroen in de vorm van grasvelden en hagen met bomen.

Het noordelijk deel van het terrein wordt door een groene buffer afgeschermd van de Bestseweg/N621. Ten oosten van het terrein loopt de Heersdijk die begeleid wordt door laanbeplanting. Centraal in het bedrijventerrein bevinden zich nog twee watergangen, te weten de hoofdwatergang Koevertscheloop en de zijwatergang BS 39.1.

Steenfort

Binnen de grenzen van Steenfort is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. De Industrieweg wordt onderbroken begeleid door bomen en hagen. Daarnaast wordt de groenstructuur bepaald door hier en daar een groene invulling van de percelen.

Alleen langs de Steenfortseweg is slechts beperkt oppervlaktewater aanwezig.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

De Scheper

De Scheper bestaat uit een ringvormige ontsluitingsweg met een éénduidig straatprofiel. De grotere bedrijven bevinden zich veelal aan de rand van het bedrijventerrein. Centraal op het bedrijventerrein is de korrelgrootte van de bebouwing kleiner. Over het algemeen is de bebouwing in een strakke rooilijn gesitueerd.

In de zone langs de Kempenweg zijn grotere bedrijven, waarbij productie- en opslagruimten het merendeel van het bedrijfsperceel beslaan, gevestigd. De kantoorgedeelten van deze bedrijven oriënteren zich op de interne ontsluitingswegen.

Het depot van Rijkswaterstaat ligt als zelfstandig ruimtelijke element in de noordoosthoek van De Scheper. Het depot wordt vanaf de Hogepad ontsloten.

Ter hoogte van de entree en aan de zone langs de A58 hebben bepaalde gebouwen een landmarkfunctie en presenteren daardoor het bedrijventerrein op strategische locaties aan de omgeving.

Op dit bedrijventerrein bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentemonumenten.

De Stad

In functioneel opzicht heeft het bedrijventerrein De Stad een gemengd karakter. Waardoor er een grootte diversiteit in korrelgrootte is op dit bedrijventerrein. De korrel van de bebouwing is het grootst aan de zuidkant ter hoogte van het Wilhelminakanaal en aan de noordwestkant van het bedrijventerrein, hier domineren de grotere bedrijfsloodsen het beeld. Aan de weg De Stad is de bebouwing kleinschaliger waardoor er aansluiting wordt gevonden op de aanwezige woningen.

Op dit bedrijventerrein bevindt zich één rijksmonument op het adres Bestseweg 34. Daarnaast zijn er een tweetal gemeentelijke monumenten aanwezig op de adressen Bestseweg 39 en Bestseweg 44 en een drietal waardevolle panden op de adressen Bestseweg 32, Lazarusbocht 2 en Heesdijk 5.

Steenfort

Ook Steenfort heeft in functioneel opzicht een gemengd karakter. De structuur is helder qua opzet echter laat de uitstraling van sommige bedrijven te wensen over.

De grotere bedrijven domineren aan de zuidzijde het beeld. Aan de Industrieweg is de bebouwing kleinschaliger. De rooilijn is verspringend en de korrelgrootte van de bebouwing varieert.

Op dit bedrijventerrein bevindt zich één landarbeiderswoning (Steenfortseweg 2) welke nu als woonhuis in gebruik is, deze woning staat op de Monumenten Inventarisatie Projectenlijst.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Algemeen

De Scheper

De Scheper is vooral gericht op dorpsgebonden bedrijven. Het bedrijventerrein bevat een veelheid van bedrijven, kantoren, (lichte) industrie, opslagloodsen en autoshowrooms. De kantoorfunctie is daarbij veelal gekoppeld aan de bedrijfsfunctie.

De Stad

In functioneel opzicht heeft De Stad een gemengd karakter. Naast bedrijvigheid zijn woningen en kantoorachtige bebouwing aanwezig. Het gevolg hiervan is dat er beperkingen zijn opgelegd aan de aard van de bedrijvigheid. Op het bedrijventerrein bevindt zich een diversiteit aan bedrijven, autoshowrooms, lichte en zwaardere industrie en kantoorbebouwing.

Steenfort

Op Steenfort bevindt zich een diversiteit aan bedrijven, een showroom, lichte en zware industrie en enkele kantoren. Het varieert van het grote concern Fista tot aan bedrijfswoningen met een bedrijfshal. Aan de westkant van het bedrijventerrein, aan het begin van de Industrieweg, ligt een kantoor met loods van het Waterschap De Dommel.

2.2.2 Wonen

De Scheper

Op het bedrijventerrein De Scheper komen geen woningen en of bedrijfswoningen voor.

De Stad

Verspreid over het bedrijventerrein De Stad staan relatief veel bedrijfswoningen. De woningen zijn allen vrijstaand waarvan een enkele een authentieke langgevelboerderij betreft. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein, aan de Bestseweg/N621 betreft het (bedrijfs-)woningen die als het ware als verlenging zijn van het woongebied aan de noordzijde van deze weg. Aan de weg De Stad het oude lint, staan van oudsher tevens diverse bedrijfswoningen.

Steenfort

Op het bedrijventerrein Steenfort staan met name in de noordoosthoek een flink aantal bedrijfswoningen. Verder staan er verspreid over het bedrijventerrein nog een aantal bedrijfswoningen.

2.2.3 Centrumvoorzieningen

Op de drie bedrijventerreinen komen geen centrumvoorzieningen voor.

2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Op de drie bedrijventerreinen komen geen maatschappelijke voorzieningen voor.

2.2.5 Detailhandel

De Scheper

Op De Scheper zijn een aantal autoshowrooms gevestigd.

De Stad

Op De Stad bevindt zich vooral volumineuze detailhandel. Er zijn autoshowrooms en keukencentra maar er worden ook caravans verkocht. Ook bevindt zich er een dierenspeciaalzaak waar volumineuze dierenartikelen worden verkocht.

Steenfort

Op Steenfort is één autoshowroom aanwezig.

2.2.6 Horeca

Op de drie bedrijventerreinen komt geen horeca voor.

2.2.7 Bedrijven en kantoren

De Scheper

De Scheper bestaat uit een veelheid van bedrijven, kantoren en (lichte) industrie waarbij de kantoorfunctie gekoppeld is aan de bedrijfsfunctie.

De Stad

De Stad bestaat uit een diversiteit aan bedrijven, lichte en zwaardere industrie en kantoorbebouwing waarbij de kantoorfunctie meestal gekoppeld is aan de bedrijfsfunctie.

Steenfort

Steenfort is een diversiteit aan bedrijven, lichte en zware industrie en enkele kantoren.

2.2.8 Sport

Zowel op De Stad als op Steenfort bevindt zich een fitnesscentrum. Er zijn geen andere sport en/of recreatievoorzieningen op de drie bedrijventerreinen gevestigd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

De voor dit bestemmingplan relevante onderdelen van het nationaal ruimtelijk beleid betreffen het streven naar concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik.

Concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik

Het rijk streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Om dit te bereiken, zet het rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in alle steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken. In het landelijke gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen

Het streven naar zuinig ruimtegebruik wordt vertaald door te stellen dat on-eigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woonmilieu of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn, verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Voor landelijke regio's gaat het om:

- bedrijven behorende tot milieucategorie 1 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Dit zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m² beschouwt de provincie als bedrijven die vanwege hun aard en schaal niet passen in een landelijke regio. Maatwerk is echter mogelijk bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Indien na een uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m² wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk. Wanneer een dergelijk grootschalig bedrijf voor Oirschot wenselijk wordt geacht, zal deze via een aparte procedure mogelijk worden gemaakt.

Naast randvoorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden op bedrijventerreinen, vraagt de provincie bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen tevens om een op het concrete gebied toegespitste (wettelijk vereiste) economische onderbouwing.

Deze onderbouwing kan in algemene zin worden ontleend aan de prognoses uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan, maar dient voor de locatie te worden geconcretiseerd. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient deze eveneens van een onderbouwing te worden voorzien.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant

Het Uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur voor de lange termijn weer. Het programma bevat de ruimtelijke keuzen voor de planperiode tot 2015.

Kenmerkend voor Zuidoost-Brabant zijn de dekzandruggen en dekzandwelvingen, de beekdalen en de peelrandbreuk. Maar ook vormt de regio de economische brainport van Nederland.

Deze elementen vormen de basis van het landschappelijk raamwerk in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS). Daarnaast zijn de infrastructuur en het landgebruik geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij de ruimtevraag voor woningbouw en bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden. De verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden in de regio worden versterkt. Ook zullen de noord-zuidgerichte landschappelijke hoofdstructuren in de regio verder worden ontwikkeld. Daarbij is gezocht naar een sterke samenhang met de grote economische ambities in Zuidoost Brabant.

Werken

Voor werken kennen we twee belangrijke ambities: versterking van de regio in de technologische kennissector en zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande en nieuwe terreinen.

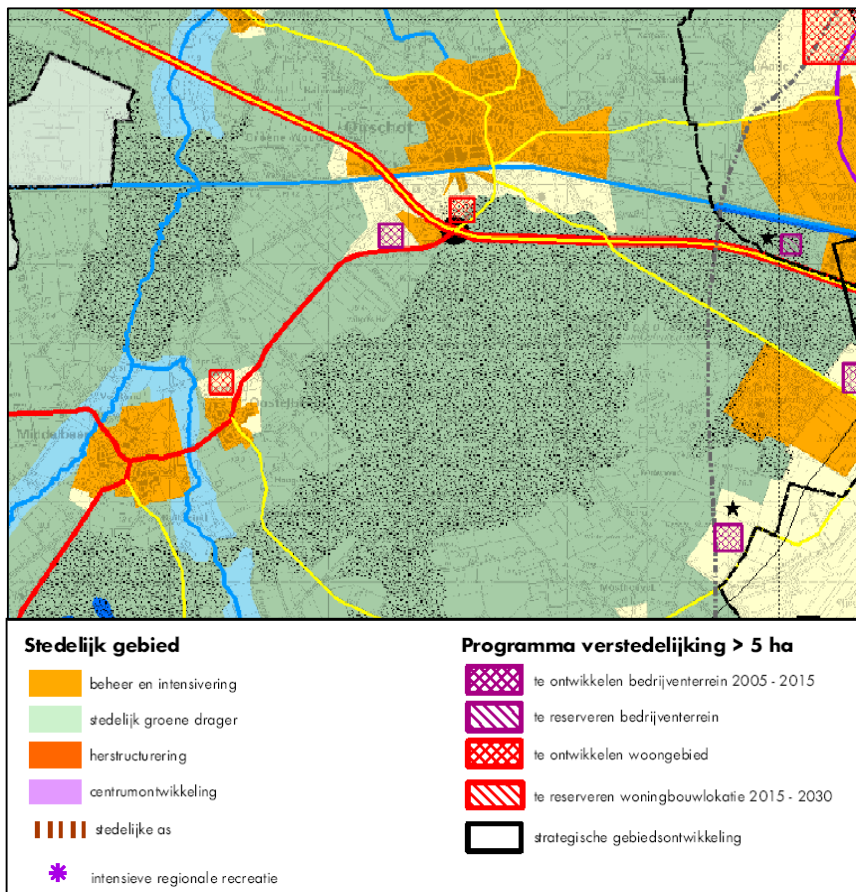
Verder zijn specifieke aandachtspunten geformuleerd voor goederenvervoer over water, herstructurering, parkmanagement en het bekijken van beschikbare ruimte over de grens van de regio.

Voor de regio geldt sterk een geconcentreerde ontwikkeling met een internationale uitstraling. Onderlinge netwerken dicht bij elkaar betrokken met meer kans op innovatie. Kenniscentra, zowel publiek als privaat, op korte afstand van elkaar met katalysatorfunctie. Voldoende stedelijk draagvlak voor intensieve inrichting en kwaliteit is een vereiste.

De drie bedrijventerreinen van de gemeente Oirschot betreffen 'stedelijke gebied'. Het bestaand stedelijk gebied vervult een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag.

Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Voor de bedrijventerreinen geldt als uitgangspunt beheer en intensivering. Het beleid nu en in de toekomst is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.



Uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

3.3.2 Waterschapsbeleid

De Beleidsnota stedelijk water 'Samen weken aan stedelijk water' van waterschap De Dommel (april 2000) geeft inzicht in de taken en verantwoordelijkheden van het waterschap in het stedelijk gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Voor het watersysteem wordt onderscheid gemaakt in de onderdelen planvorming, uitvoering, beheer, eigendom, onderhoud, meten en onderzoek. Voor het onderdeel planvorming (nieuwe uitbreidingen) gaat het daarbij concreet om de bereidheid van het waterschap om -bij gelegenheid van ontwikkeling van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Concrete uitgangspunten die verband houden met het onderdeel planvorming (voor nieuwe uitbreidingen) zijn:

- Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: 1. gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater; 2. infiltreren; 3. afvoeren naar oppervlaktewater; 4. afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.
- Stedelijk water dient zo natuurlijk mogelijk te worden ingepast. Uitvoering van onderhoud mag niet worden belemmerd. Er moet in principe rekening worden gehouden met een onderhoudspad van 4 m breed. Als de bovenbreedte breder is dan 7 m, dan geldt dit voor beide zijde van de watergang.
- Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Voor de waterketen wordt onderscheid gemaakt in de onderdelen planvorming, uitvoering, beheer en onderhoud, dun water (licht verontreinigd regen-/grondwater) en meten en onderzoek. Voor het onderdeel planvorming zijn concrete uitgangspunten benoemd die van toepassing zijn op nieuwe uitbreidingen, te weten:

- Schoon water moet niet meer naar een rioolwaterzuivering worden afgevoerd.
- Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

De Kadernota Stedelijk Water (Waterschap De Dommel, april 2006) vormt voor het waterschap in de periode 2006-2008 de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Het is de ambitie om stedelijk water zoveel als realistisch haalbaar is integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem.

In het kader van deze ambitie zijn in de kadernota streefbeelden voor het watersysteem beschreven. De streefbeelden zijn natuurlijk water, voldoende water, schoon water, schone waterbodem, droge voeten en mooi water. Ook zijn streefbeelden opgenomen voor het afvalwatersysteem, te weten: schoon afvalwater, duurzaam innoveren en duurzame inpassing in het watersysteem.

Vervolgens zijn per thema de maatregelen aangegeven die nodig zijn om de wateropgave (afstand tussen huidige toestand en het streefbeeld) te overbruggen. In het uitvoeringsprogramma zijn vervolgens per thema de prioritaire maatregelen en beleidsactiviteiten beschreven voor de periode 2006-2008. Aan dit uitvoeringsprogramma is een budget gekoppeld.

Het waterschap zal samen met de gemeenten op het gebied van stedelijk water invulling geven aan dit uitvoeringsprogramma. Hierbij kan het waterschap verschillende rollen op zich nemen.

Het Waterbeheersplan II 2001-2004 is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van het Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie. De algemene milieukwaliteit vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van een duurzame watervoorziening, het verbeteren van waterhuishoudkundige voorwaarden, verbetering van de waterkwaliteit, inrichting, het beheer en onderhoud van watergangen en het omgaan met water in bebouwd gebied.

Het plangebied omvat een drietal bedrijventerreinen. Mogelijkheden voor stedelijke ontwikkelingen liggen in het bebouwde gebied. De ontwikkelingen dienen plaats te vinden conform het beleid van het waterschap. Zo dient gestreefd te worden naar het afkoppelen van hemelwater.

3.3.3 Monitoring Bedrijventerreinen Regio Eindhoven 2006

Het 'Samenwerkingsverband regio Eindhoven' SRE heeft een taak op het gebied van de planning van bedrijventerreinen. Het regionale bedrijventerreinenbeleid is enerzijds uitgewerkt in de Regionale Bedrijventerreinen Structuurvisie (RBSV-vraag-aanbod afstemming) en anderzijds qua te ontwikkelen bedrijventerreinenlocaties in het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven. Het SRE monitort jaarlijks de voorraad/aanbod-ontwikkeling.

De focus bij de Kempengemeenten ligt op het Kempisch Bedrijvenpark. Dat plan zal in 2008 soelaas gaan bieden, met name voor de grotere bedrijven. Enkele gemeenten hebben tot die tijd hun (grotere) bedrijven niets of onvoldoende te bieden. Gemeenten zijn bij de vorige monitoring geadviseerd gebruik te maken van het instrument subregionaal ruimtebudget. Dat impliceert dat bij lokale tekorten door intergemeentelijke afspraken, bedrijven desgewenst een alternatief wordt geboden (voor de wachtlijst) via doorverwijzing naar beschikbare locaties bij buurgemeenten. Uiteindelijk kan dit zijn vorm krijgen in (sub)regionaal uitgiftebeleid.

Een en ander geldt met uitzondering van Oirschot, voor bedrijven uit die gemeente ligt het KBP te decentraal en om die reden zullen kandidaten daar moeten wachten op Strijpse Kampen of De Scheper 2 (2010).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 StructuurvisiePlus (raadsbesluit 27 september 2004)

De benadering bij de StructuurvisiePlus is dat eerst ruimtelijke kwaliteiten (de 'talenten') van de gemeente in beeld gebracht worden.

Deze vloeien voort uit een analyse van de bestaande toestand volgens de 'lagenbenadering': de grondlaag (bodem, water), de infrastructuur (wegen, kanalen) en het occupatiepatroon (dorpen, bedrijventerreinen). Duidelijk wordt wat de samenhang tussen de lagen is en hoe deze samenhang kan worden verbeterd. Resultaat is het vastleggen van de 'Duurzame Ruimtelijke Structuur' (DRS) van Oirschot.

Een tweede stap is het bepalen van de programmatische behoeften in de gemeente; hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc. Resultaat van deze stap is het programma dat de gemeente wil realiseren.

Als derde stap wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan.

De StructuurvisiePlus bevat een strategiekaart. Doel van de strategiekaart is strategieën aan te geven met betrekking tot de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de op de structuurkaart onderscheiden (deel)gebieden: welke kwaliteiten en karakteristieken kunnen versterkt en ontwikkeld worden en welke moeten behouden en beheerd worden.

Op basis van de structuurkaart worden één of meerdere strategieën toegekend aan de te onderscheiden ruimtelijk samenhangende (deel)gebieden.

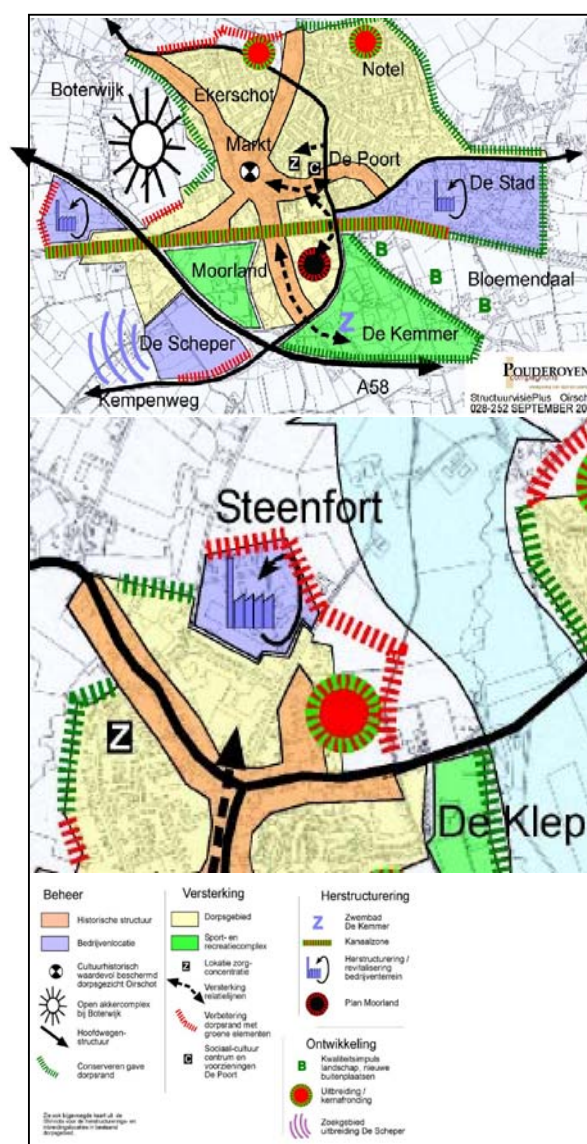
De strategieën geven richting aan de (ruimtelijke) toekomst van de betreffende gebieden.

De volgende hoofdgroepen van strategieën zijn te onderscheiden:

- beheer;
- versterking;
- herstructurering en revitalisering;
- ontwikkeling en transformatie.

Op de bedrijventerreinen Steenfort en De Stad is de strategie herstructurering en revitalisering van toepassing. De strategie herstructurering en revitalisering is aan de orde in gebieden die niet meer optimaal functioneren. De oude functie die dragend was voor de structuur van het gebied staat onder druk of verdwijnt, of de bestaande inrichting is niet meer functioneel in de huidige tijd. In het gebied moeten nieuwe functies en soms ook een nieuwe ruimtelijke structuur worden aangebracht om weer ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen.

Daarnaast is er aandacht voor de dorpsranden. De dorpsranden van Steenfort en De Scheper dienen kwalitatief verbeterd te worden met groene elementen (strategie versterking). De gave dorpsrand van De Stad dient geconserveerd te worden (strategie beheer).



Strategiekaart StructuurvisiePlus

3.4.2 (Re)vitaliseringsplan De Stad Oirschot: streefbeeld voor 2020 (vastgesteld op 25 oktober 2005)

De ondernemers van Bedrijventerrein De Stad en de gemeente hebben het initiatief genomen om te komen tot een verbeterplan voor het bedrijventerrein De Stad. Het (re)vitaliseringsplan voor De Stad is een plan/visie voor nu en de toekomst.

Voorafgaand aan het opstellen van het plan/visie voor het bedrijventerrein heeft een analyse plaatsgevonden. Concluderend kan gesteld worden dat De Stad op het eerst gezicht er gemiddeld genomen keurig uitziet. Hierbij dient te worden aangetekend dat er een aantal plekken zijn die een negatieve beeldkwaliteit hebben of waar dit dreigt te ontstaan. Er zijn op het terrein dan ook verbeteringen door te voeren.

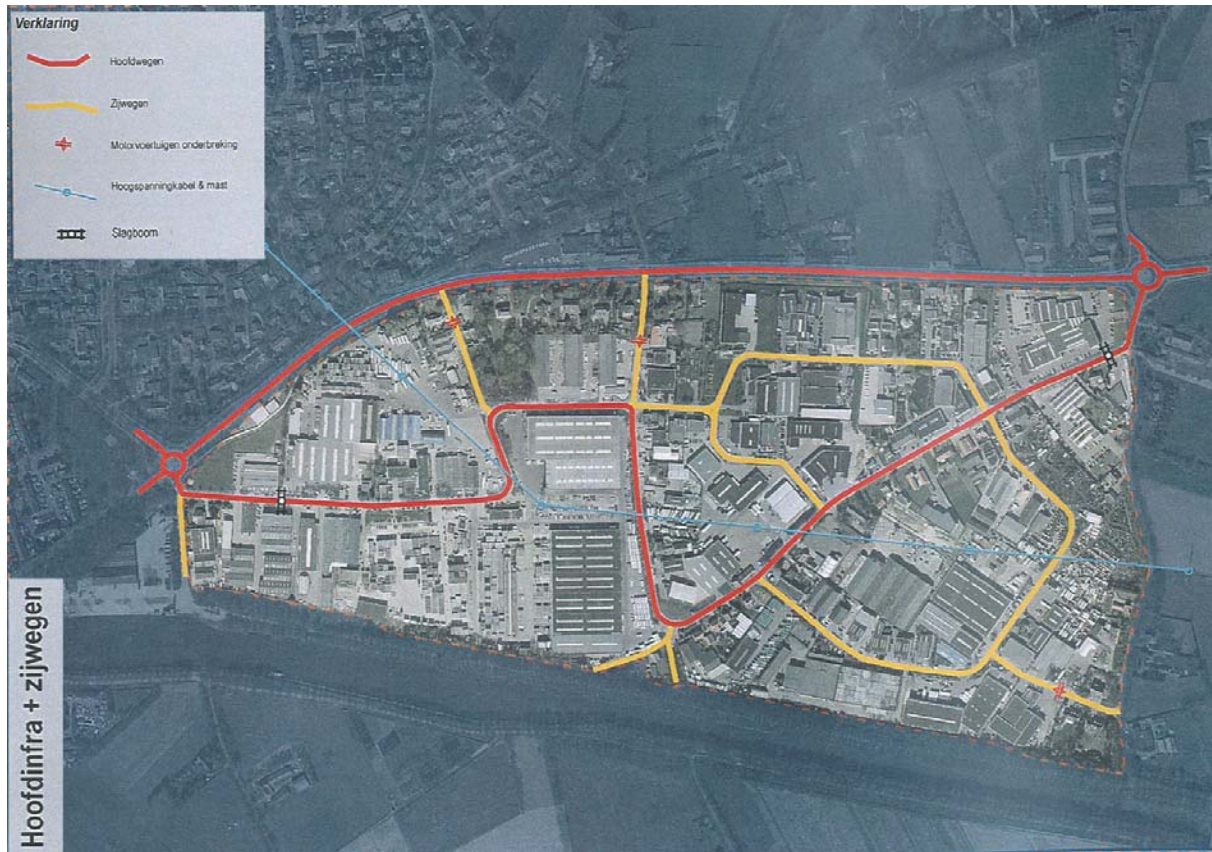
Het streefbeeld voor 2020 is dat De Stad een bedrijventerrein betreft, dat in beginsel is bedoeld voor huisvesting van (lokale) bedrijven en haar activiteiten. Oneigenlijke functies worden geweerd. Alleen aan de randen van het terrein wordt een mix van werken en wonen gehandhaafd. Het terrein zal goed zijn ontsloten, heeft twee helder (bewaakte) entrees, een heldere hoofd- en secundaire ontsluiting en goede interne bewegwijzering.

Onderbouwd door uitgekiend beleid en een praktisch opgezette parkmanagementorganisatie wordt, bij (her)huisvesting van bedrijven, toegewerkt naar een dusdanige zonering van het terrein, dat de 'zwaarste' milieucategorieën zich het meest ver van de kern van Oirschot bevinden. Bij groei van bedrijven is een groei $>5.000 \text{ m}^2$ toegestaan, mits dit past in de directe omgeving en voor zover hiervoor geen nieuw bedrijventerrein hoeft te worden opgeleverd buiten de reeds bestaande terreingrenzen. Wanneer een dergelijke groei van een bedrijf verantwoord door de gemeente verantwoord wordt geacht, zal deze via een aparte planprocedure mogelijk worden gemaakt.

Het streefbeeld kan grofweg worden onderverdeeld in fysieke-, beleidsmatige- en organisatorische onderdelen.

De fysieke streefbeelden worden op de volgende twee pagina's gepresenteerd.

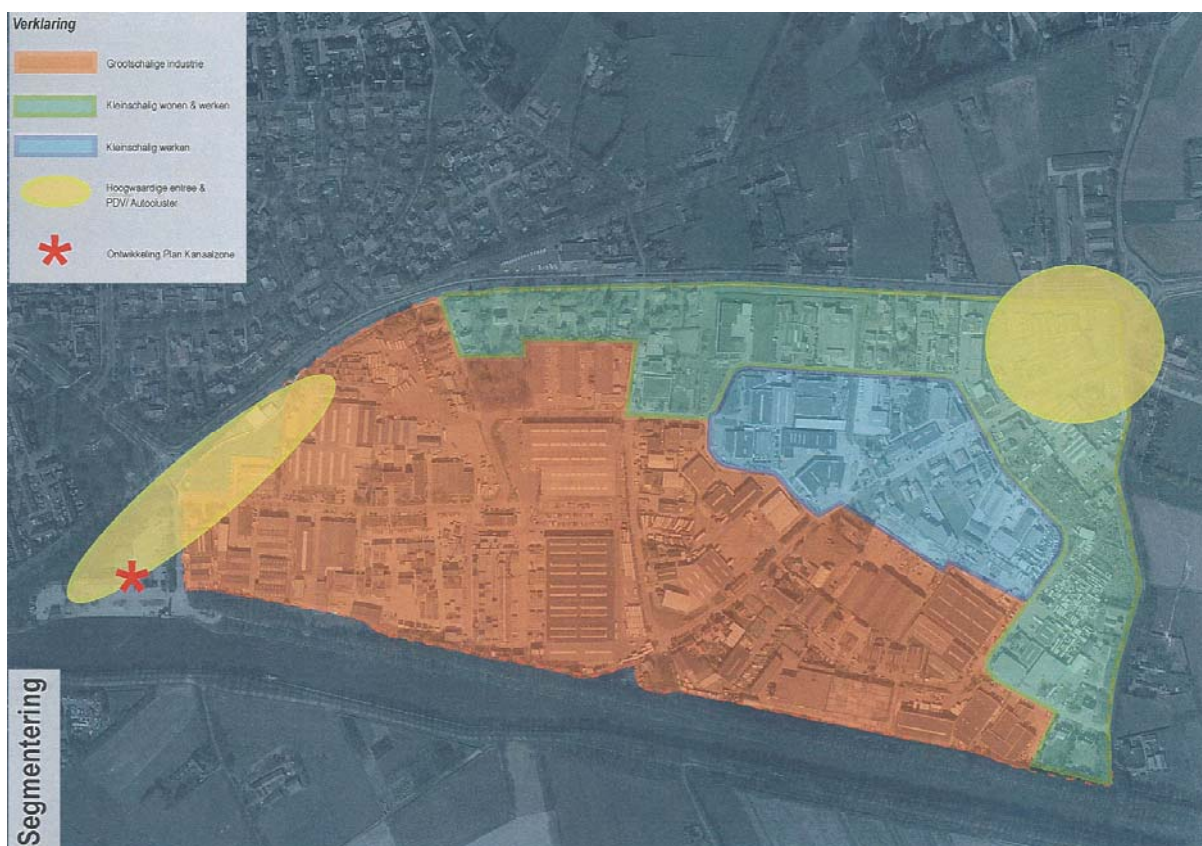
Fysieke streefbeelden



Streefbeeld verkeersstructuur

OPENBARE RUIMTE	
Onderwerp / item	Streefbeeld
Infrastructuur	- Aanwezigheid van een duidelijke hoofd- (Industrieweg – Lazarusbocht – De Stad) en secundaire wegenstructuur. - Profielbreedte van hoofd- en secundaire ontsluiting is 7 m. - Het materiaalgebruik van de hoofd- en secundaire ontsluiting is onderling verschillend. - De hoofdontsluiting verbindt de twee toegangen tot het bedrijventerrein. - De insteekwegen van de Bestseweg en Heersdijk naar het terrein zijn afgesloten, behalve voor aanwonenden en langzaam verkeer.
Parkeren	- Parkeren zal in beginsel op eigen terrein van de ondernemers plaats vinden. - Op enkele plaatsen zijn openbare parkeerplaatsen aangelegd. Deze worden gehandhaafd.
Ontsluiting / structuur	- Op het terrein is een duidelijk onderscheid tussen primaire en secundaire structuur aanwezig. De ontsluiting takt middels twee rotondes aan op de Bestseweg. Het terrein is alleen via de hoofdontsluiting voor auto-verkeer worden ontsloten. - Overige wegen secundair, een aantal is afgesloten voor snelverkeer.
Fiets	- De hoofd- en secundaire wegen op het terrein zijn voorzien van fietssuggestiestroken. - Alle wegen blijven toegankelijk voor fietsverkeer. - De nieuw aan te leggen rotonde kent een vrij liggend fietspad.
Groen	- De hoofdontsluiting kent een hoogwaardige en eenduidige groenstructuur met een bomenstructuur. - Langs de secundaire wegen zal (waar mogelijk) functioneel groen worden gerealiseerd. - Het groen langs de openbare wegen is voldoende beschermd tegen 'kapot rijden'.

Streefbeeld openbare ruimte



Streefbeeld segmentering

SEGMENTERING/ ZONERING				
Onderwerp / item	Streefbeeld			
Wonen	Een mix van wonen en werken is in een zone langs de Bestseweg op het bedrijventerrein aanwezig.			
Clusteren / segmentering per categorie	- Er zal een dusdanige segmentering worden nagestreefd, dat sprake zal zijn van het volgende beeld/opbouw: - kleinschalig wonen en werken aan de Bestseweg; - kleinschalig werken midden in terrein, tussen grootschalige bedrijvigheid en wonen/werken; - grootschalige bedrijvigheid aan de zijde van het kanaal; - Hoogwaardige entrees en Perifere detailhandel c.q. autoclusters ter hoogte van de hoofdentrees en Plan Kanaalzone. - Met betrekking tot detailhandel wordt een gebied aangewezen rond de Haven (Auto's, Boten, Caravans en tenten, Grove bouwmaterialen, Keukens, badkamers, sanitair, Bouwmarkten, Woninginrichting). - Kavelgrootte van maximaal 5.000 m². Uitbreiding daarboven is in principe niet toegestaan. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. De gemeente hanteert het Ruimtelijk Afwegingskader.			
Toelichting kenmerken segmenten	Kleinschalig wonen en werken	Kleinschalig werken	Grootschalige bedrijvigheid	Hoogwaardige entree en perifere detailhandel
Kavelgrootte	< 1.000 m ²	< 1.000 m ²	≥ 1.000 m ²	≥ 1.000 m ²
Milieucategorie	2 en 3	3, in een enkel geval 4	3 en 4	2 en 3
Vervoersbeweging	Weinig	Veel	Veel (zwaar transport)	Weinig zwaar, veel autobewegingen.
Bedrijfssegment	Allerlei, w.o. lichte productie.	Allerlei, met name lichte productie.	Productiebedrijven	Allerlei, m.n. perifere detailhandel (niet zijnde oneigenlijke functies).
Beeldkwaliteit	Hoog cq. groen	Middelhoog	Relatief laag	Hoog, bouwen onder architectuur. Achterkanten voorkomen.
Bebouwd percentage	Relatief laag Handhaven bestaande woningen. Geen nieuwe (bedrijfs)woningen toegestaan.	Hoog (≥50%) Een enkel bestaande bedrijfsruimte toegestaan, op den duur uitplaatsen.	Hoog (≥ 65%)	Laag, vanwege parkeren.

Streefbeeld segmentering/zonering

Het (re)vitaliseringsplan gaat naast bovengenoemde streefbeelden, die betrekking hebben op de openbare ruimte en segmentering/zonering, in op streefbeelden voor het onderwerp gebruik/functies. Gesteld wordt dat het terrein primair bedoeld is voor (lokale) bedrijven en haar activiteiten. Oneigenlijke functies worden geweerd en waar ze voorkomen zal een terughoudend beleid worden gevoerd. Één van de leidende begrippen is zuinig ruimtegebruik middels segmentering en weren en/of saneren van oneigenlijk gebruik van terreinen.

Beleid

Het nieuwe bestemmingsplan zal moeten aansluiten op/rekening houden met het (re)vitaliseringsplan voor De Stad en geldend rijksbeleid en provinciaal beleid. Strijdige belangen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden door keuzes te maken op basis van een functionele analyses op het terrein. Er dient een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden om de kwaliteit van het terrein te handhaven.

Maatregelen

Om het streefbeeld te realiseren zijn maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen vallen in drie onderdelen uiteen:

- fysieke maatregelen: maatregelen in de sfeer van civiele techniek, aanleg groenstructuur, aanleg beveiliging, bewegwijzering etc.;
- beleid: bestemmingsplan, beeldkwaliteit;
- organisatie: samenwerking door parkmanagement.

Op het onderdeel beleid is onderstaand schema van toepassing:

Onderwerp segmentering / zonering	Maatregel	€
Segmentering / zonering	▪ Opstellen beleid omtrent sanering van burgerwoningen in het segment 'Grootschalige bedrijvigheid', op termijn ook in het segment 'kleinschalig werken'. ▪ Opstellen beleid dat toewerkt naar verandering / versterking in segmentering / zonering van het terrein.	30.000,-
Onderwerp gebruik / functies	Maatregel	€
Weren oneigenlijk gebruik bedrijventerrein	▪ De volgende activiteiten worden in beginsel geweerd op een bedrijventerrein: - bedrijven behorend tot de milieucategorie 1; - woningen; - zelfstandige kantooractiviteiten; - voorzieningen / detailhandel (geldt niet voor segment perifere detailhandel of detailhandel als onderdeel van groothandel).	-
De Haven, Plan Kanaalzone	Het met betrekking aanwijzen / bestemmen van dit gebied tot detailhandel waarbij een aantal specifiek te benoemen branches worden aangewezen: Auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, bouwmarkten, woninginrichting.	Integreren in op te stellen bestemmingsplan
Intensief ruimtegebruik	▪ In beleid vastleggen van: - minimale kavelgroottes; - minimale bouwhoogtes en bebouwingspercentage; - toepassing van milieuzonering; - parkeren op eigen terrein.	-
Onderwerp plannen	Maatregel	€
Bestemmingsplan	▪ Bestemmingsplanherziening (incl. onderzoeken) vóór januari 2007 voor De Stad. Dit (Re)Vitaliseringsplan zal zoveel mogelijk als uitgangspunt worden gehanteerd.	50.000,-
Beeldkwaliteit	▪ Opstellen van een beeldkwaliteitplan	20.000,-

Ruimtelijk-juridisch instrumentarium

Het (re)vitaliseringsplan adviseert een conserverend bestemmingsplan op te stellen, maar hierin wel een nauwe relatie te leggen met het Streefbeeld 2020. Geadviseerd wordt de volgende zaken in het bestemmingsplan op te nemen:

- bebouwingspercentage van de kavel van minimaal 50% bij kleinschalig werken en minimaal 65% bij grootschalige bedrijvigheid;
- een vrijstellingsmogelijkheid inzake de maximale bouwhoogte. Dit om bijvoorbeeld parkeren op het dak te kunnen realiseren of de productiecapaciteit te vergroten;
- daar waar mogelijk voorterreinen bestemmen als groen;
- bedrijfswoningen mogen niet gesplitst worden van het bedrijf en behouden altijd hun bestemming.

3.4.3 Waterplan Oirschot

Het Waterplan Oirschot beschrijft in vogelvlucht hoe het water stroomt en wat de komende jaren gaat veranderen op het gebied van water in de gemeente Oirschot. Na een uiteenzetting van het systeem van oppervlaktewater, grondwater, riolering, ecologie en de natuurgebieden in de gemeente beschrijft het waterplan de visie waar tot 2030 aan gewerkt wordt. Verder staan in het waterplan concrete projecten die de komende jaren op stapel staan om het watersysteem te verbeteren.

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen en bij de invulling van (her)inrichtingen krijgt het aspect 'water' een duidelijk plaats in het planproces. Hierop wordt op twee manieren richting gegeven. Aan de ene kant geeft de watertoets aan hoe met het aspect 'water' rekening wordt gehouden in het planproces, aan de andere kant heeft de gemeente afspraken gemaakt met het waterschap over de omgang met water.

De komende jaren zal de gemeente Oirschot op een andere wijze omgaan met het water binnen de gemeente. Het afkoppelen van het verhard oppervlak of het niet aansluiten van nieuw verhard oppervlak is geen mogelijkheid meer, maar een voorwaarde. De mogelijkheden om het water zo lang mogelijk vast te houden dienen te worden benut. Naast het bergen van water ligt er ook een opgave om de waterkwaliteit te verbeteren. In beginsel dient al rekening gehouden te worden met het gebruik van materialen die het water niet verontreinigen. Het toepassen van koper, lood en zink logen onder invloed van (regen)water uit waardoor toepassing van deze materialen niet meer wenselijk is. Vanuit waterkwaliteitsoogpunt is het beter om kunststof materialen toe te passen. Ook het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen heeft een negatieve invloed op de waterkwaliteit en past derhalve ook niet binnen het beleid.

In het Waterplan Oirschot worden concrete plannen en projecten benoemd. Hierbij wordt aangegeven op welke wijze het hemel- en vuilwater dient te worden afgekoppeld. Voor iedere kern heeft de gemeente een afkoppelkansenkaart gemaakt die aangeven naar welk afgekoppeld wordt en op welke wijze. Het regenwater zal meer vastgehouden worden binnen de gebieden waar het valt. Er dient meer ruimte gevonden te worden voor bergen of infiltreren.

3.4.4 Handhavingsbeleid

Begin 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de evaluatie van het handhavingsbeleid en het bijgestelde handhavingsprogramma voor de periode 2007-2009 vastgesteld. Daarbij heeft de raad rekening gehouden met de nieuwe visie op handhaving.

De nieuwe visie op handhaving komt er kort gezegd op neer dat de gemeente 'overtreders' consequent aanspreekt op het niet naleven van de regels, maar wel op een klantvriendelijke en menswaardige manier.

Dit houdt vooral in dat de communicatie moet verbeteren, zowel bij het voorkomen van overtredingen (voorlichting) als bij het daadwerkelijk optreden tegen overtredingen (klantvriendelijkere benadering). Daarnaast wil de gemeente zich bij de uitvoering van de handhavingsactiviteiten richten op de toekomst. De gemeente wil er zogezegd 'bovenop zitten'. Verder zal de gemeente zich vooral richten op veiligheid en leefbaarheid. Daarom wordt de aandacht deels verlegd naar de kleine ergernissen in buurten en wijken. Tenslotte zal de bureaucratie worden teruggedrongen. De gemeente is daarom volop bezig om de regels te bezien op nut en noodzaak. Onnodige regels worden afgeschaft en nieuwe regels moeten in ieder geval duidelijk en handhaafbaar zijn.

De handhavingsvisie is doorvertaald naar nieuwe handhavingsprioriteiten. Deze zijn vervolgens verwerkt in het bijgestelde handhavingsprogramma 2007-2009. De bestemmingsplannen voor de bebouwde kom hebben hierin niet de hoogste prioriteit gekregen. Toch is de ambitie om via gebiedsgerichte controles illegale situaties in de bebouwde kom zo efficiënt mogelijk op te sporen en aan te pakken. Het gaat hierbij met name over het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming.

Voor een volledig beeld, zie Evaluatie Handhavingsbeleid & Programma 2007-2009, zoals de gemeenteraad dat op 30 januari 2007 heeft vastgesteld.

3.4.5 Milieubeleidsplan Oirschot 2004-2007

Het Milieubeleidsplan Oirschot 2004-2007 is de opvolger van de milieubeleidsparagraaf van de gemeente Oirschot van 1999. De gemeente dient natuurlijk het goede voorbeeld te geven en dient derhalve te beschikken over de nodige vergunningen.

De gemeentelijke inrichtingen zijn grotendeels vergunnings- of meldingsplichtig. Voor zover nu bekend beschikken alle inrichtingen van de gemeente over de vereiste vergunning of hebben zij een melding ingediend inzake de van toepassing zijnde AMvB.

Doelstellingen

- Alle bedrijven dienen te beschikken over een actuele vergunning dan wel melding.
- De gemeentelijke inrichtingen beschikken over een actuele vergunning dan wel melding.
- Voor 31 december 2005 dient de verruimde reikwijdte doorgevoerd te zijn bij alle vergunningen, meldingen en controles.
- De database van het inrichtingenbestand wordt actueel gehouden.
- Alle mogelijkheden dienen te worden benut om grote milieuproblemen te voorkomen dan wel deze zo snel mogelijk te saneren.
- De vergunningverlening dient te geschieden binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen.
- Van bedrijven wordt verwacht dat zij daar waar nodig aanvullende wettelijk verplichte stukken zullen overleggen.
- Leesbare en efficiënt handhaafbare vergunningen.
- Bij de uitvoering van bovenstaande doelstellingen zal constant kritisch gekeken worden naar mogelijke bezuinigingen en efficiëntieverbeteringen; de kwaliteit staat daarbij wel voorop.

3.4.6 Oirschots Verkeers- en Vervoersplan 'Uitvoeringsprogramma'

De gemeente Oirschot heeft het 'Oirschots Verkeers- en Vervoersplan' opgesteld om een bereikbare gemeente, zonder dat daardoor de leefbaarheid en veiligheid in het geding is, realiseren. Het algemene doel van het plan is het huidige karakter en de vormgeving van de verkeersstructuur zoveel mogelijk bewaren.

Ten aanzien van de bereikbaarheid wordt gestreefd naar oplossingen voor (te verwachten) congestieproblemen en het realiseren van een heldere indeling en inrichting van het wegennet, zodanig dat bepaalde wegen worden aangewezen voor de afwikkeling van het verkeer en daartoe worden ingericht.

Om de betreffende wegen aantrekkelijk te houden voor het verkeer moet sprake zijn van een minimaal aantal belemmeringen. Om deze doelstelling te realiseren zijn de volgende maatregelen gewenst:

Inzetten op aanpak van congestie A58 (verbreding);

- realisatie verbindingsweg Eindhovensedijk-Kempenweg (met de mogelijkheid deze (op termijn) door te trekken tot de Bestseweg);
- voorkomen verkeersproblemen Strijpsche Kampen Noord en legerplaats;
- afstemmen inrichting wegen op de toegewezen functie (Wegennetvisie);
- regels stellen en integreren in gemeentelijk beleid ten behoeve van beschikbaar houden verkeerswegen.

Tevens streeft de gemeente naar het verbeteren van de verkeersveiligheid door het duurzaam veilig inrichten van de infrastructuur en het beïnvloeden van het gedrag van de weggebruiker voor educatie, voorlichting en/of handhaving.

De overige doelen zoals vermeld in het 'Oirschots Verkeers- en Vervoersplan' zijn:

- het stimuleren van het fietsgebruik op een verplaatsingsafstand van 7,5 km, recreatief fietsgebruik en het aanbieden van een evenwichtig pakket van maatregelen en acties;
- bestaande openbaar vervoersverbindingen in stand houden, het streven naar de realisatie van openbaar vervoer op locaties waar geen openbaar vervoer aanwezig is, het beperkt houden van snelheidremmende maatregelen, toegankelijkheid verbeteren voor mindervaliden en het voorzien inabri's en fietsvoorzieningen;
- de inzet van parkeerreguleringsmaatregelen, niet zijnde betaald parkeren, het streven naar een maximaal aantal parkeerplaatsen en acties ten aanzien van parkeren.

3.4.7 Beleid ten aanzien van reclame-uitingen geldend op bedrijventerrein De Scheper

Vanuit het straatbeeld is een verwijzing naar de individuele bedrijven mogelijk. Dit kan betrekkelijk eenvoudig plaatsvinden door beeldmerken op het gebouw. De reclame dient in het architectonisch ontwerp te worden meegenomen en daarmee te worden voorgelegd aan de welstandsbeoordeling. Het mag niet te 'schreeuwend' zijn en zal mede daardoor in het geveloppervlak een bescheiden omvang moeten innemen.'

4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Ruimtelijke structuur

4.1.1 Wegenstructuur

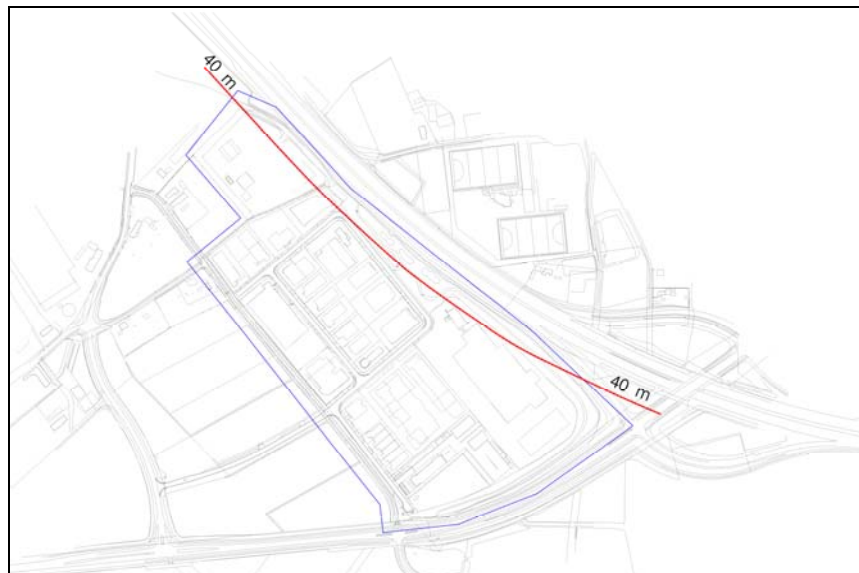
Kwalitatief gezien kan dit bestemmingsplan in beperkte zin een bijdrage leveren aan het verkeersbeleid. De duurzame en veilige inrichting van wegen kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld. De verkeersbestemmingen zullen wel ruim worden opgezet om zo de herinrichting van wegen in de toekomst ook mogelijk te maken.

Op een bedrijventerrein is geen sprake van een verblijfsfunctie. Alle wegen zullen dezelfde verkeersbestemming krijgen, namelijk 'Verkeer' (V).

Vrijliggende fietspaden worden binnen de bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De A58 is een autoweg in beheer van Rijkswaterstaat (RWS). Voor deze weg zijn in het verleden bij de uitgifte van het bedrijventerrein afspraken gemaakt met RWS. Afgesproken is dat de bebouwing op ten minste 40 m uit de as van de rijksweg dient te worden gesitueerd. Deze bebouwingsvrije zone is overgenomen op de verbeelding.

Uit het (Re)vitaliseringsplan De Stad Oirschot: streefbeeld voor 2020 blijkt dat de gemeente het bedrijventerrein De Stad beter wil beveiligen. Hierbij wordt gedacht aan het voor autoverkeer afsluiten van de Lazarusbocht ter hoogte van de Bestseweg, Schoonoord, ter hoogte van de Bestseweg en Den Uitvanck ter hoogte van de Heersdijk. Besluitvorming hierover heeft echter nog niet plaatsgevonden.



Zone A58 (De Scheper)

4.1.2 Groen en waterstructuur

Kwalitatief gezien kan dit bestemmingsplan slechts in beperkte zin een bijdrage leveren aan het groen- en waterbeleid.

Het begeleidend groen van wegen wordt vanuit het oogpunt van flexibiliteit binnen de verkeersbestemming mogelijk gemaakt.

De groene buffers met waterberging van bedrijventerrein De Scheper zijn wel als 'Groen' (G) bestemd evenals het groen rond het kanaal bij De Stad. Binnen de bestemming 'Groen' worden inritten en vrijliggende fietspaden en wordt waterberging mogelijk gemaakt.

4.1.3 Bebouwingsstructuur

In het kader van zuinig ruimtegebruik worden door de provincie de volgende randvoorwaarden gesteld aan nieuw op te stellen bedrijventerreinen:

- een minimale kavelgrootte ($> 1.000 \text{ m}^2$);
- opnemen van minimale bouwhoogtes;
- opnemen van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Al hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe bedrijventerreinen betreft, zijn deze randvoorwaarden wel vertaald naar de regels. Reeds afwijkende kavelgrootte, bouwhoogte en bebouwingspercentages worden positief bestemd.

4.1.4 Monumenten

Beschermde monumenten zijn aangewezen vanuit het Rijk en/of gemeente. De in het plan aanwezige beschermde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de kaart ter signalering. Ze zijn echter niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten worden namelijk al beschermd via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening en behoeven geen verdere planologische bescherming.

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Wonen

De burgerwoningen worden bestemd als 'Wonen' (W) en de bedrijfswoningen worden binnen de bedrijfsbestemmingen aangeduid als 'bedrijfswoning' (bw).

Alleen de bestaande (bedrijfs)woningen worden positief bestemd. De vestiging van nieuwe (bedrijfs)woningen wordt voor het gehele plangebied uitgesloten, net als afsplitsing van een bedrijfswoning van een bedrijf.

Er wordt ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid is geregeld dat de aanduiding 'bedrijfswoning' van de verbeelding wordt verwijderd, nadat de functie van bedrijfswoning is beëindigd.

Op de verbeelding wordt door middel van bouwvlakken de locatie aangegeven waar hoofdbouwen mogen worden opgericht en/of uitgebreid.

4.2.2 Bedrijven

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) 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.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering wordt vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

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

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt kan op bestemmingsplanniveau voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

Milieuzonering De Scheper, De Stad en Steenfort

In voorliggend bestemmingsplan is voor de drie bedrijventerreinen een zoning opgenomen. Rond de bedrijventerreinen (en in het geval van De Stad ook binnen de grenzen van het plangebied) staan woningen. Er is onderscheid te maken tussen woningen in een 'rustige woonwijk' en woningen in een 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast woningen komen in een 'rustige woonwijk' vrijwel geen andere functies voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waar naast woningen ook andere functies zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven voorkomen. 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 'gemengd gebied'.

Op de volgende afbeeldingen zijn vanaf de woningen afstanden van 30, 50, 100, 200, 300 en 500 meter uitgezet. Vervolgens is, op basis van deze indicatieve afstanden, bepaald welke bedrijfscategorieën op de bedrijventerreinen mogelijk zijn. Hierbij is voor woningen in 'gemengd gebied' een correctie voor de indicatieve afstand toegepast.



Mogelijk toe te stane milieucategorieën De Scheper op basis van indicatieve afstanden



Mogelijk toe te stane milieucategorieën De Stad op basis van indicatieve afstanden



Mogelijk toe te stane milieucategorieën Steenfort op basis van indicatieve afstanden

Uit de kaartbeelden kan worden afgeleid dat op een beperkt gedeelte van bedrijventerrein Steenfort bedrijven met een milieucategorie 4.2 rechtstreeks kunnen worden toegestaan. Op delen van de bedrijventerreinen De Scheper en De Stad is bedrijvigheid tot categorie 5.1 mogelijk.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan voornamelijk een conserverend doel heeft, is er echter voor gekozen om ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen grote afwijkingen mogelijk te maken. Dit betekent dat de milieuzonering zoals die op basis van de indicatieve afstanden mogelijk is, niet één op één is overgenomen. In plaats daarvan is gekozen voor een zonering waarbij op De Scheper bedrijvigheid met maximaal milieucategorie 4.2 wordt toegestaan op De Stad is de milieucategorie beperkt tot maximaal 4.1 en op Steenfort kunnen bedrijven maximaal een milieucategorie 3.2 kunnen hebben.

Het beleid met betrekking tot categorie 1-bedrijven is erop gericht om deze bedrijvigheid niet toe te staan op bedrijventerreinen. Dergelijke lichte bedrijvigheid is immers, gezien de beperkte hinder, goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of woongebieden en past minder goed op bedrijventerreinen. Samenvattend zijn op de drie bedrijventerreinen bedrijven in de volgende categorieën toegestaan:

Bedrijventerrein	toegestane milieucategorieën
De Scheper	2 t/m 4.2
De Stad	2 t/m 4.1
Steenfort	2 t/m 3.2

Uitgangspunt voor de zonering is dat de bedrijven in de zwaardere milieucategorieën op voldoende afstand van woningen worden gerealiseerd. Het globale kaartbeeld met indicatieve afstanden en milieucategorieën is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan daarom vertaald in een concrete zonering, die is gebaseerd op de kadastrale ondergrond.

De zonering komt terug in vier bedrijfsbestemmingen ('Bedrijf-1', 'Bedrijf-2', 'Bedrijf-3' en 'Bedrijf-4'). Binnen de verschillende bestemmingen is bedrijvigheid in bepaalde categorieën toegestaan:

- Bedrijf-1: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 3.1 (indicatieve afstand maximaal 50 meter);
- Bedrijf-2: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 3.2 (indicatieve afstand maximaal 100 meter);
- Bedrijf-3: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 4.1 (indicatieve afstand maximaal 200 meter).
- Bedrijf-4: bedrijvigheid in milieucategorie 2 t/m 4.2 (indicatieve afstand maximaal 300 meter).

Vanwege het specifieke karakter van garagebedrijven is ervoor gekozen om voor deze bedrijven de bestemming 'Bedrijf-Garagebedrijf' op te nemen. Geen van de drie bedrijventerreinen is gezoned in het kader van de Wet geluidshinder. Geluidzoneringplichtige inrichtingen zijn daarom niet toegestaan. Risicovolle bedrijven, die onder het regime van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, zijn ook niet toegestaan. In de huidige situatie is op bedrijventerrein De Scheper één risicovolle inrichting aanwezig. Dit bedrijf is positief bestemd door middel van een aanduiding.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt.

Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging 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.

Bestaande bedrijven

In de huidige situatie komt een aantal bedrijven voor die formeel niet passen binnen de nieuwe bestemming, hetzij omdat ze niet in de goede milieucategorie vallen, hetzij omdat ze niet op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen. Op een aantal locaties is bedrijvigheid gevestigd die formeel een te hoge milieucategorie heeft. Deze bedrijven zijn echter door middel van de milieuvergunning/milieuregelgeving zodanig in hun activiteiten beperkt, dat hinder naar de omliggende woningen wordt voorkomen.

Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief zijn bestemd. De bedrijven die niet passen binnen de bestemming waarbinnen ze zijn opgenomen, zijn daarom voorzien van een specifieke aanduiding. Op eenzelfde manier zijn ook niet-bedrijfsfuncties (bedrijfswoningen, kantoren) die eigenlijk in het kader van het provinciaal en gemeentelijk beleid niet langer gewenst zijn op het bedrijventerrein, positief bestemd. Ook bedrijven in milieucategorie 1 zijn voorzien van een aanduiding.

4.2.3 Kantoren

Alle panden zijn opgenomen in een bedrijfsbestemming, waarbij de kantoorfunctie binnen de bedrijfsbestemming mogelijk wordt gemaakt. Zelfstandige kantoren worden in principe niet mogelijk gemaakt. Het enige al aanwezige zelfstandige kantoor aan de Bestseweg is bestemd als 'Kantoor'(K) in De Stad.

4.2.4 Detailhandel

Detailhandel is niet mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf' (B). Daar waar reeds detailhandel in de vorm van showrooms (auto's, keukens en caravans) aanwezig is, is hiervoor de specifieke regeling 'Bedrijf-Garagebedrijf' (B-GB) en de bestemming 'Detailhandel-Volumineus' (DH-V) opgenomen. Op bedrijventerrein De Stad is een dierenspeciaalzaak (Industrieweg 14) gevestigd die eveneens is bestemd voor handel in volumineuze goederen (dierenartikelen zoals hokken en volièrès). Hiervoor is indertijd vrijstelling verleend, omdat verkoop van deze artikelen niet meer in de kern paste. Er wordt voor deze dierenspeciaalzaak een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid is geregeld dat de aanduiding van de aanwezige bestemming van de verbeelding wordt verwijderd, nadat de functie van het bedrijf is beëindigd. Deze regeling is tevens opgenomen voor een ruitersportzaak aan de Industrieweg 3 op bedrijventerrein De Stad.

In antwoord op het (re)vitaliseringsplan De Stad is de aanduiding nieuwvestiging volumineuze detailhandel en garagebedrijven opgenomen aan de entreegebieden van De Stad. Dit sluit aan bij de uitgangspunten zoals gesteld in het vastgestelde (Re)vitaliseringsplan De Stad (zie paragraaf 3.4.2).

4.2.5 Sport

Sportvoorzieningen worden niet mogelijk gemaakt op de bedrijventerreinen. De twee aanwezige fitnesscentra zijn aangeduid op de kaart.

Er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid is geregeld dat de aanduiding van de aanwezige sportbestemming van de verbeelding wordt verwijderd, nadat de functie van het bedrijf is beëindigd.

4.3 Milieu-uitgangspunten

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies worden toegelaten, geen wegen worden gereconstrueerd en geen nieuwe wegen worden aangelegd, is geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk op grond van de Wet geluidhinder.

4.3.2 Geluidzones industrieterreinen

Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies worden toegelaten, is een onderzoek naar industrielawaai niet nodig.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bebouwing of nieuwe bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt, dient (mogelijk) een akoestisch onderzoek naar industrielawaai te worden uitgevoerd.

4.3.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bedrijf of woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. In het plangebied van voorliggend conserverend bestemmingsplan worden geen geurgevoelige functies toegevoegd. Toetsing in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.3.4 Bodem

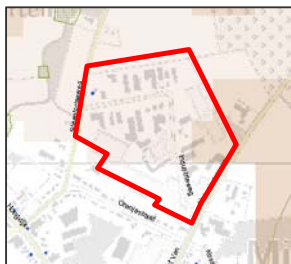
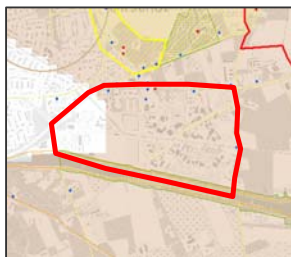
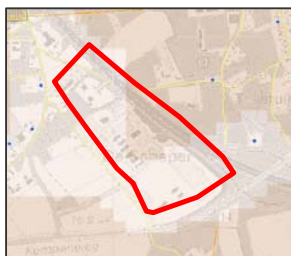
Voor elke functiewijziging binnen het plangebied dient een onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in het plangebied. Een bodem- en grondwateronderzoek worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In onderhavig geval is sprake van het gelijk blijven van de concentraties van de betreffende stoffen (ad b). Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen, waaronder het bebouwingspercentage, zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Hierdoor leidt het bestemmingsplan niet tot de uitstoot van meer luchtverontreinigende stoffen dan op grond van de vigerende regeling mogelijk was.



Archeologische verwachtingswaarde binnen De Scheper (boven); De Stad (midden); Steenfort (onder), (Bron: Cultuurhistorische waardekaart Brabant)

4.3.6 Archeologie

De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW) stelt voor de drie bedrijventerreinen over het aspect archeologie het volgende:

De Scheper

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Volgens de Cultuurhistorische waardekaart Brabant heeft het noordoostelijke deel van het plangebied, ondanks de intensieve bebouwing, een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

De Stad

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Volgens de Cultuurhistorische waardekaart Brabant heeft het centrale en oostelijke deel van het plangebied, ondanks de intensieve bebouwing, een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Steenfort

Binnen het plangebied liggen geen archeologische monumenten. Volgens de Cultuurhistorische waardekaart Brabant heeft het noordelijke deel van het plangebied, ondanks de intensieve bebouwing, lage archeologische verwachtingswaarde. Ten oosten wordt een klein gebied gekenmerkt als een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

De Wet Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is in werking getreden. Deze biedt in voorkomend geval de mogelijkheid om in een bestemmingsplan te bepalen dat voor een aanvraag om bouwvergunning (en aanlegvergunning) een archeologisch rapport wordt vereist. Dit zal met name spelen bij gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde. De Memorie van Toelichting bij deze wet (alsmede algemene vaste jurisprudentie rond aanlegvergunningstelsels) geeft aan dat voordat een dergelijk aanlegvergunningstelsel opgenomen kan worden, er eerst een onderzoek gedaan dient te worden om dit aanlegvergunningstelsel te kunnen motiveren en nader te kunnen bepalen. Er wordt gemeentebreed een archeologische beleidskaart opgesteld op basis waarvan bekeken zal worden of nader onderzoek hiertoe dan nog noodzakelijk zal zijn. De resultaten van deze beleidskaart inclusief de wellicht noodzakelijke nadere onderzoeken zullen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan worden opgenomen.

4.3.7 Water

In aansluiting op het waterbeleid van waterschap en gemeente worden ontwikkelingen in het gebied getoetst op hun invloed op het lokale watersysteem. Zo zal hemelwater afgekoppeld worden van het huidige vuil watersysteem en wordt gebruik gemaakt van duurzame niet uitloogbare materialen. Hiermee kan er meer hemelwater geïnfiltreerd worden in de bodem zonder dat er door uitspoeling vervuiling optreedt aan het grondwater. Afvalwater wordt aangesloten op het riool en afgevoerd naar een RWZI.

Het waterschap is beheerder van de waterkwaliteit en – kwantiteit binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van het Waterschap De Dommel. Daarnaast is het plaatsen van bouwwerken en bomen binnen 5 meter en het plaatsen van overige obstakels binnen 4 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het Waterschap De Dommel alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap. Binnen 25 meter vanaf de insteek van watergangen met de functie waternatuur mogen er geen bouw- en graafwerkzaamheden worden verricht.

In het kader van het vooroverleg heeft Waterschap De Dommel gereageerd. Op- en aanmerkingen zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

4.3.8 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. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het plangebied beslaat de drie bedrijventerreinen: De Stad, De Scheper en Steenfort. De eerste twee liggen nabij de kern Oirschot, de laatste ligt ten noorden van Middelbeers. Bij De Stad en De Scheper is er geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Ten noorden van Steenfort ligt de Groote Beerze welke onderdeel uitmaakt van het beschermde natuurgebied (Natura 2000-gebied) Kempenland West.

Gebiedsbescherming

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is de gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Om schade te voorkomen aan de natuurwaarden (habitats en soorten) waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, bepaalt de wet dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. Indien sprake is van effecten dan is sprake van een vergunningsplicht.

Voor elk gebied geldt een afzonderlijk aanwijzingsbesluit waarin het gebied wordt begrensd en waarin de instandhoudingdoelen zijn vastgelegd. Voor Natura 2000-gebieden worden de komende jaren beheersplannen opgesteld. Daarin staat o.a. welke maatregelen nodig zijn om de natuurdoelen te halen en welk (bestaand en toekomstig) gebruik al dan niet vergunningplichtig is.

De natuurlijke beekloop Groote Beerze (incl. oeverzones en nieuwe natuur) is aangewezen als Natura 2000-gebied voor de bescherming en ontwikkeling van stromende beken en rivieren met ondergedoken of drijvende vegetatie met Vlottende waterranonkel en/of Grote waterranonkel (H3260_A). Tevens is de Groote Beerze een van de rijkste groeiplaatsen in Nederland van de strikt beschermde drijvende waterweegbree.

Dit beheersgerichte bestemmingsplan legt een bestaande situatie vast, waardoor hier sprake is van zogenaamd bestaand gebruik. Door wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 is het bestaand gebruik, tot het moment dat beheerplannen voor Natura 2000-gebieden zijn opgesteld, niet vergunningplichtig. Derhalve mag verwacht worden dat vanuit de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen aan de orde zijn.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Bepaalde handelingen, waaronder ruimtelijke ingrepen, waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Onder bepaalde voorwaarden is een algemene vrijstelling geregeld van de ontheffingsplicht van de Flora- en faunawet. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de vrijstelling hangt af het de dier- of plantensoorten die voorkomen in het plangebied. Hiertoe worden verschillende beschermingsregimes onderscheiden.

- 1 Soorten van tabel 1 – algemene soorten – lichtste beschermingsregime .
- 2 Soorten van tabel 2 – overige soorten – middelste beschermingsregime.
- 3 Soorten van tabel 3 – genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB – zwaarste beschermingsregime.

Vogels zijn niet opgenomen in tabel 1 t/m 3; alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd.

Voor beheergerichte bestemmingsplannen kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Derhalve mag worden aangenomen dat voor voorliggend plan geen onoverkomelijke bezwaren zijn in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ook aan hoogspanningsleidingen zijn externe veiligheidsrisico's verbonden.

Het is een beleidsterrein dat niet alleen gevolgen heeft voor het milieu en de rampenbestrijding, maar vaak ook voor de ruimtelijke ordening. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij risicovolle inrichtingen en leidingen gelden reeds wettelijke afstanden, voor vervoer van gevaarlijke stoffen is dat voorlopig nog niet het geval.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermde) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het PR) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het GR) nader onderzoek moet worden gedaan.

Met behulp van de risicokaart voor Noord-Brabant is indicatief nagegaan of in de omgeving van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten.

Op bedrijventerrein De Stad is een lpg-station gevestigd. De doorzet van het lpg-station is beperkt tot 1.000 m³ per jaar. De PR 10⁻⁶-contour (plaatsgebonden risico) bedraagt 45 meter vanaf het vulpunt. Deze contour is opgenomen op de verbeelding. Binnen deze contour mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Binnen de contour zijn dan ook, buiten het bouwvlak van het tankstation zelf, geen bouwvlakken opgenomen.

Het bestemmingsplan maakt op bedrijventerrein De Stad meer bebouwing mogelijk dan in de huidige situatie aanwezig is. Wanneer de bebouwing toeneemt, zal ook het aantal mensen in het invloedsgebied van het lpg-station (150 meter) toe kunnen nemen. Om in beeld te brengen wat de gevolgen voor het groepsrisico (GR) zijn, is een kwantitatieve risicoanalyse verricht door M&A Milieuadviesbureau (rapportage 3 oktober 2007). Geconcludeerd is dat de planologische ontwikkeling tot gevolg heeft dat het bebouwd oppervlak van 50% kan toenemen naar 70%. Het aantal aanwezigen kan daardoor met 40% toenemen. Uit de berekening blijkt dat de planologische ontwikkeling een lichte overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico tot gevolg heeft. Verantwoording voor de verhoging van het groepsrisico is daarom noodzakelijk. In de huidige en de nieuwe situatie wordt de waarde in geringe mate overschreden. Ten aanzien van de verantwoording van het optredende groepsrisico zijn de volgende overwegingen van belang.

- Het betreft een herziening van een bestaand gebied waarbij vooral de wens tot het compacter bebouwen van een bestaand bedrijfsterrein leidt tot verhoging van het groepsrisico.
- Bij deze verantwoording is uitgegaan van conservatieve inschatting.
- De gemeente Oirschot is in overleg met de exploitant van het lpg-tankstation om de doorzet van lpg te beperken. Bij deze beperking is de werkelijke doorzet van belang. Niet uit te sluiten is daarbij dat de feitelijke doorzet minder wordt dan de nu aangenomen 1.000 m³/jaar. Het groepsrisico zal hierdoor afnemen.

Op basis van deze overwegingen is geconcludeerd dat het door de ontwikkeling optredende groepsrisico redelijkerwijs te verantwoorden is.

Nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen binnen het plangebied wordt niet toegestaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd.

De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

In en in de nabijheid van het plangebied zijn een aantal transportroutes gelegen die mogelijk in de risicoatlassen voorkomen.

Per route(onderdeel) wordt ingegaan op eventuele aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om groepsrisico (GR).

Binnenwater

Het Wilhelminakanaal komt niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om groepsrisico (GR). Dit betekent in ieder geval dat de PR 10^{-6} -contour niet op de oever ligt. Verder wordt de oriënterende waarde voor GR niet overschreden.

Weg

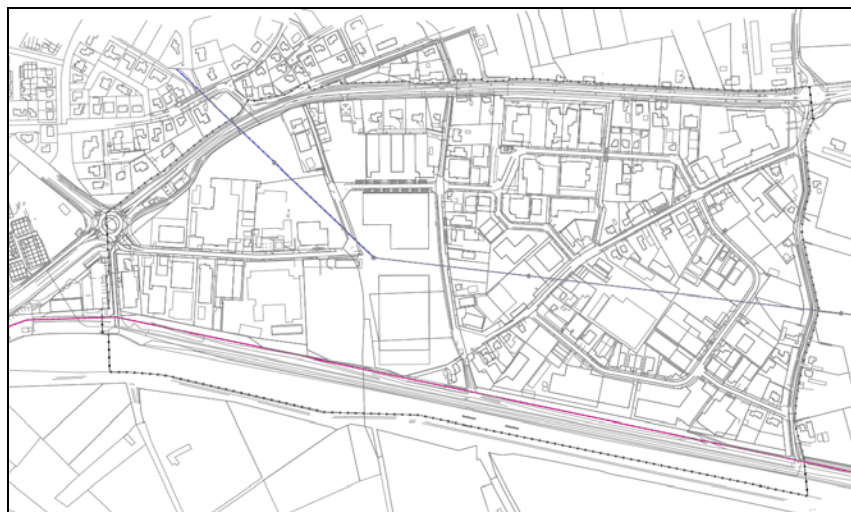
In de tabellen voor het PR komt het deel van de A58 waar De Scheper aan ligt niet voor, hetgeen betekent dat de PR 10^{-6} -contour niet buiten het weglichaam ligt. Verder wordt de oriënterende waarde voor GR niet overschreden.

Spoor

In de nabijheid van de bedrijventerreinen zijn geen spoorwegen gelegen.

Kabels en leidingen

Hierbij gaat het om buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen, waarvoor veiligheids- en toetsingsafstanden zijn vastgelegd in diverse circulaire's. Er wordt echter thans gewerkt aan nieuwe afstanden. Ook gaat het om hoogspanningslijnen, waarbij magnetische velden optreden waartegen bescherming geboden is.



Tracé hoogspanningsleiding (boven) en militaire brandstofleiding (onder) op bedrijventerrein De Stad

In plangebied De Stad loopt een hoogspanningslijn van 150 kV. Het ministerie van VROM adviseert nieuwe situaties te vermijden waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Daartoe is een 'indicatieve zone' van 17,5 meter aan weerszijde bepaald, waarbinnen door de gemeente in overleg met de netwerkbeheerder een 'specifieke zone' kan worden aangegeven, waarin geen of zo weinig mogelijk gevoelige functies gesitueerd mogen worden.

In de nabijheid van bedrijventerrein De Stad ligt een gastransportleiding met een bebouwingsvrij zone van 4 meter aan weerszijde van de leiding.

Daarnaast ligt net buiten de begrenzing van bedrijventerrein 'De Stad' ten zuiden van het Wilhelminakanaal een militaire brandstofleiding.

De bebouwingsvrije zone van 5 meter ligt ter plaatse van het kanaal en is derhalve niet opgenomen op de verbeelding en een toetsingsafstand van 22 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen.

4.3.10 Kabels en leidingen

Naast de genoemde leidingen in paragraaf 4.3.9 komt er in het plangebied Steenfort nog een rioolpersleiding voor met een bebouwingsvrijzone van 3 meter.



Tracé rioolpersleiding bedrijventerrein Steenfort

4.3.11 Veiligheid luchtverkeer vliegbasis Eindhoven

Het onderhavige plangebied is tevens deels gelegen binnen de zogenoemde Inner Horizontal Surface en Conical Surface van de vliegbasis Eindhoven. Voor het onderhavig gebied beidt een maximale bebouwingshoogte van 140 – 165 meter boven NAP vanwege het militaire belang.

In het plangebied zijn er geen bouwwerken toegestaan met een dergelijke bebouwingshoogte boven NAP. Hiermee kan worden gesteld dat er geen belemmeringen ten aanzien van het luchtverkeer op vliegbasis Eindhoven in het geding zijn.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het Handboek Kempengemeenten en de VROM-notitie Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 (versie 0.92, 8 maart 2006). Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en de planregels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Afzonderlijke bestemmingen

Bedrijf-1 (B-1)

Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.1. Het betreft de gronden die het dichtst tegen de woonomgeving aan liggen.

In het kader van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Indien de woonfunctie van een bedrijfswoning wordt beëindigd kunnen burgemeester en wethouders de desbetreffende aanduiding van de kaart verwijderen door middel van een wijzigingsprocedure.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast is een ontheffing voor het toestaan van de bedrijfscategorie 1 ter plaatse van de percelen 1,3,4 en 5 aan de Lazarusbocht

Deze percelen zijn gelegen aan de Bestseweg en ingesloten tussen percelen met de bestemmingen Kantoor en Wonen. Daarnaast zijn de woningen afgesloten van de bedrijfshallen door de doodlopende stuk weg Lazarusbocht. Het gebied is planologisch te beschouwen als een overgangsgedebiet tussen een woongebied aan de overkant en het industrieterrein.

Op basis hiervan zijn er redenen aanwezig om op deze percelen lichtere bedrijvigheid toe te staan passend bij genoemd overgangsgebied, waarbij de bedrijfsbestemming blijft gehandhaafd.

Aan deze ontheffing worden de volgende criteria gekoppeld:

- de bedrijvigheid mag de rechten van de bestaande bedrijven niet beperken;
- de ontsluiting dient gelet op de aard van de bedrijvigheid op een verkeersveilige manier te geschieden
- detailhandel is niet toegestaan.

De ontheffing wordt door het college verleend middels een procedure, waarbij het voorgenomen besluit ter inzage wordt gelegd en belanghebbende hun zienswijze kunnen indienen. Hiermee zijn hun belangen geborgd.

Bedrijf-2 (B-2)

Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2.

Voor de bestaande bedrijven in een milieucategorie welke ter plaatse niet is toegestaan, is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen, waarmee het bestaande gebruik positief is bestemd. In het kader van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.

Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Indien de woonfunctie van een bedrijfswoning wordt beëindigd of het bedrijf met een hogere milieucategorie haar zwaardere activiteiten staakt, kunnen burgemeester en wethouders de desbetreffende aanduiding van de kaart verwijderen door middel van een wijzigingsprocedure.

In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf-3 (B-3)

Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1.

Voor de bestaande bedrijven in een milieucategorie welke ter plaatse niet is toegestaan, is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen, waarmee het bestaande gebruik positief is bestemd. In het kader van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Indien de woonfunctie van een bedrijfswoning wordt beëindigd of het bedrijf met een hogere milieucategorie haar zwaardere activiteiten staakt, kunnen burgemeester en wethouders de desbetreffende aanduiding van de kaart verwijderen door middel van een wijzigingsprocedure.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf-4 (B-4)

Deze gronden zijn primair bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf-Garagebedrijf (B-GB)

Deze bestemming is specifiek opgenomen voor een bestaand garagebedrijf.

In het kader van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Indien het garagebedrijf ter plaatse wordt beëindigd, kunnen burgemeester en wethouders de desbetreffende bestemming door middel van een wijzigingsprocedure veranderen naar de bestemming bedrijf, mits in overeenstemming met de zonering ter plaatse.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf-Verkooppunt voor motorbrandstoffen (B-VM)

Deze gronden zijn bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen, met inbegrip van de verkoop van lpg.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Detailhandel-Volumineus (DH-V)

Deze bestemming is specifiek opgenomen voor volumineuze detailhandelsvestigingen op het bedrijventerrein.

In het kader van zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen zijn ook hier nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van gebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Indien de woonfunctie van een bedrijfswoning wordt beëindigd, kunnen burgemeester en wethouders de desbetreffende aanduiding van de kaart verwijderen door middel van een wijzigingsprocedure.

Groen (G)

Deze gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen, inritten naar aangrenzende hoofdgebouwen, bermen en beplantingen, paden, speelvoorzieningen, een bergbezinkbassin, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen. Ondergeschikt zijn ook verhardingen toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de verbeelding is een gasreguleurstation en zendmast toegestaan.

Op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen worden gebouwd. In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Kantoor (K)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren met daarbij behorende tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en wegen en paden.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwvoorschriften.

Verkeer (V)

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 parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair toegestaan.

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

Water (WA)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en groenvoorzieningen. Verder zijn voorzieningen, zoals bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen, toegestaan.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de bestemming bouwvoorschriften opgenomen.

Wonen (W)

Deze bestemming is opgenomen voor de op of nabij het bedrijventerrein gelegen woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, en maakt primair wonen mogelijk.

In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leidingen-Gas (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de ondergrondse hoge druk gastransportleiding opgenomen die door het plangebied loopt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de gastransportleiding worden gebouwd.

Leidingen-Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen opgenomen die door het plangebied lopen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsleiding worden gebouwd.

Leidingen-Riool (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de ondergrondse afvalwaterleidingen opgenomen die door het plangebied lopen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de afvalwatertransportleiding worden gebouwd.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Inspraak

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerpplan, na voorafgaande publicatie in het *Oirschots Weekjournaal* op 12 juni 2007, vanaf 13 juni 2007 voor een periode van 8 weken (dus tot en met dinsdag 8 augustus 2007, ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was in die periode ook digitaal raadpleegbaar.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld gedurende de inspraakperiode te reageren op het plan. Dit kon zowel mondeling als schriftelijk als digitaal. Ook is in deze periode het verplichte 'vooroverleg' (als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) opgestart. In dat verband is aan diverse instanties gevraagd te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 31 reacties op het bestemmingsplan binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in het bij dit bestemmingsplan behorende en separaat toegevoegde collegebesluit van 7 oktober 2008. Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast.

6.1.2 Vooroverleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in vooroverleg naar de belanghebbende organisaties en de provincie gestuurd.

'Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot' van de gemeente Oirschot is door de afdeling PPC van de Provincie Noord-Brabant behandeld. Het betreffende advies is aan ons toegezonden op 10 oktober 2007. In het advies als resultaat van de behandeling zijn diverse opmerkingen naar voren gebracht.

Tevens is er inhoudelijk vanuit het Waterschap De Dommel, Ministerie van Defensie en Nutsbedrijven Regio Eindhoven Infra gereageerd.

Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in het bij dit bestemmingsplan behorende en separaat toegevoegde collegebesluit van 7 oktober 2008. Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast.

6.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 34 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de zienswijzennota 'Bedrijventerreinen Oirschot', die als separate bijlage is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan.

6.1.4 Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen ten gevolge van de ingediende zienswijzen, heeft een beperkt aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden:

- a Kleine tekstuele verschrijvingen, typfouten en vernummeringen etc. in toelichting, regels en verbeelding worden aangepast.
- b Op de verbeelding wordt het symbool hoogtemaat/bebouwingspercentage op Steenfort voor het plandeel B-2 ten noorden/westen van de Industrieweg toegevoegd.
- c Op de verbeelding wordt het symbool bedrijfswoning (bw) beter gesitueerd behorende bij het perceel aan de Industrieweg 11a, Steenfort.
- d Plaatsing GBK.

- e In de regels wordt aan de omschrijving garagebedrijf een spuitbedrijf toegevoegd.
- f Toelichting betreffende groepsrisico wordt tekstueel uitgebreid.
- g Op de verbeelding en in de regels wordt een ontheffing voor de bedrijfs-categorie 1 opgenomen voor de percelen 1,3,4 en 5 aan de Lazarusbocht.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oirschot' betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij slechts het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande situatie is in alle gevallen positief bestemd.

Met betrekking tot realisatie van het plan, heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente.