

BESTEMMINGSPLAN STRIJPSCHE KAMPEN NOORD

GEMEENTE OIRSCHOT



Gemeente Oirschot

Bestemmingsplan Strijpsche Kampen Noord

- Toelichting
bijlagen (separaat)
- Voorschriften
bijlage
- Plankaart schaal 1:2.000

projectgegevens:

TOE05-OIR00022-01A
VOO05-OIR00022-01A
TEK05-OIR00022-01A
SVB05-OIR00022-01A
SVB05-OIR00022-02A

Rosmalen, 11 februari 2007

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de toelichting	2
2	HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid, Nota Ruimte	9
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid, Streekplan Noord- Brabant 2002	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	PLANUITGANGSPUNTEN	29
4.1	Behoeftte bedrijventerrein	29
4.2	Gewenste ruimtelijke en functionele structuur	35
4.3	Milieu-uitgangspunten	37
5	PLANBESCHRIJVING	57
5.1	Toelichting op het juridische systeem	57
5.2	Algemeen	57
5.3	Afzonderlijke bestemmingen	57
6	UITVOERBAARHEID	61
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.2	Economische uitvoerbaarheid	62

Separate bijlagen:

- Onderzoek verkeersproductie
- Aanvulling akoestisch onderzoek Strijpsche Kampen Noord
- Verkennend bodemonderzoek
- Aanvullend bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Explosievenonderzoek
- Onderzoek archeologie en cultuurhistorie
- Onderzoek waterhuishouding
- Flora- en faunascan
- Broedvogelinventarisatie
- Inventarisatie vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen in de Strijpsche Kampen
- Luchtkwaliteitsonderzoek
- Gevolgen van de 'Wet luchtkwaliteit' voor bedrijventerrein Strijpsche Kampen

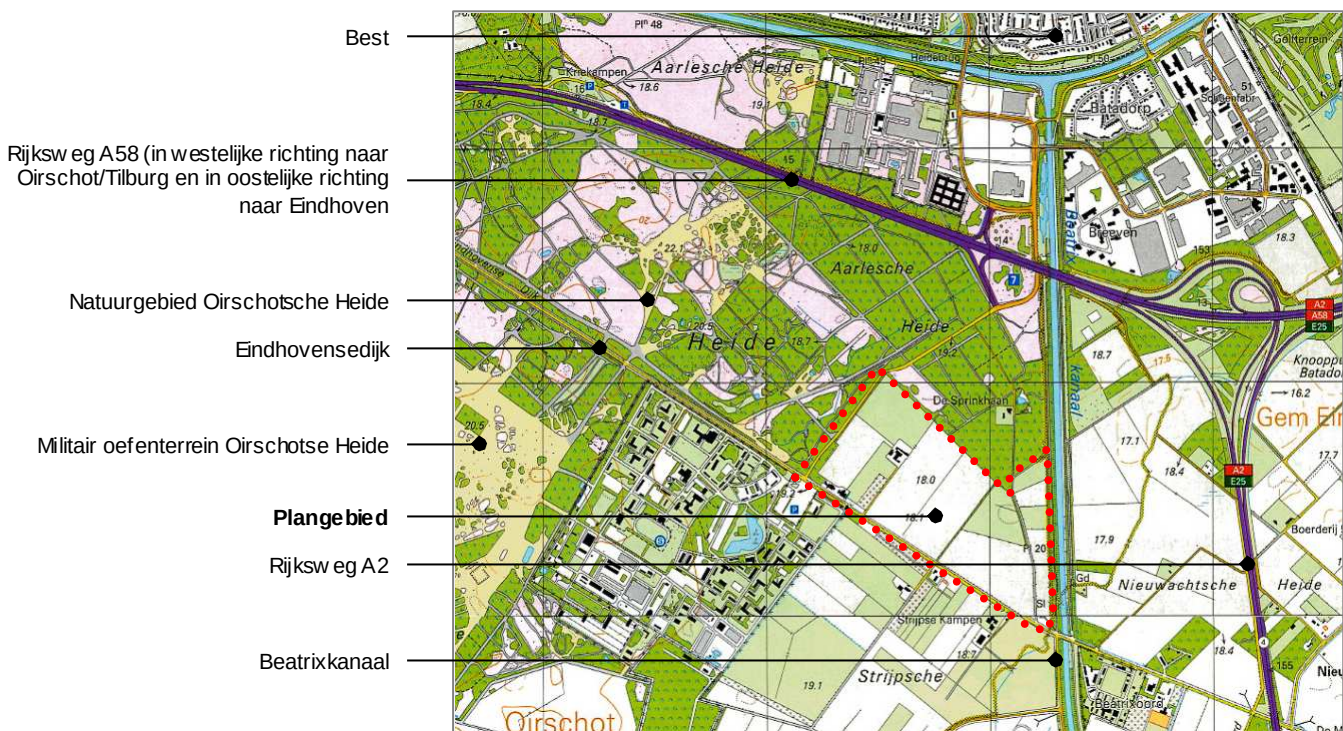
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Oirschot is voornemens om aan de Eindhovensedijk het bedrijventerrein 'Strijpsche Kampen Noord' te realiseren. Met de realisatie van het bedrijventerrein wil de gemeente Oirschot enerzijds voorzien in de lokale behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Daarnaast is in de regio Eindhoven een tekort aan bedrijfslocaties. De realisatie van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord wordt gezien in relatie tot de A2-zone en het nabijgelegen te ontwikkelen terrein BeA2. In de Structuurvisie Plus van de gemeente Oirschot en het Regionaal Structuurplan van het SRE is het gebied opgenomen als een regionaal bedrijventerrein.

Het voorliggend plan heeft als doel een adequaat planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord.

1.2 Plangebied



Ligging plangebied 'Strijpsche Kampen Noord'

Het plangebied waarop het nieuwe bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord gerealiseerd wordt ligt in de oksel van de Rijkswegen A58 en de A2. Ten opzichte van de kern Oirschot ligt het plangebied in zuidoostelijke richting, waarbij de ruimtelijke scheiding tussen de kern en het plangebied wordt gevormd door de Rijksweg A58 en het natuurgebied de Oirschotse Heide.

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door de Oirschotse Heide/Aarlesche Heide aan de west- en noordzijde, de Eindhovensedijk aan de zuidzijde en het Beatrixkanaal aan de oostzijde van het plangebied.

Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 54,3 ha.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 17 oktober 2000 door de gemeenteraad van Oirschot is vastgesteld en op 5 juni 2001 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De gronden waarop de realisatie van bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord betrekking heeft, zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch gebied' en 'Horecadoeleinden'.

De realisatie van een bedrijventerrein is binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opbouw van de toelichting

Na de inleiding, het aanduiden van het plangebied en een weergave van het geldende bestemmingsplan in hoofdstuk 1, 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 het plangebied 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.



Historische kaart anno 1897 met globale aanduiding plangebied



Topografische kaart anno 2005 met globale aanduiding plangebied



Beatrixkanaal in noordelijke richting gezien vanaf de Eindhovensedijk



Eindhovensedijk in westelijke richting met rechts het plangebied



Het oostelijke deel van het plangebied, gezien vanaf de Eindhovensedijk



Groenstructuur en langzaam-verkeersroute langs het Beatrixkanaal



Groenstructuur en langzaam-verkeersroute de Zonnedaauw



Ecologische hoofdstructuur tussen de Zonnedaauw en het Beatrixkanaal



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



Bosrand ten noorden van het plangebied



Eindhovensedijk in oostelijke richting



Lijnelement vanaf de Eindhovensedijk naar het bosgebied ten noorden van het plangebied



Noordwesthoek van het plangebied, gezien vanaf de Erica

In de loop der jaren is de Rijksweg A2 opgewaardeerd en gedeeltelijk verlegd en is de Rijksweg A58 tussen Tilburg en Eindhoven aangelegd. Het plangebied is daardoor op een goed bereikbare locatie komen te liggen tussen de hiervoor genoemde wegen. Het plangebied ligt in de zuidwestelijke oksel van de Rijkswegen A2 en A58. De Erica heeft aan de noordzijde een directe aansluiting met de A58. De Eindhovensedijk heeft aan de oostzijde een indirecte verbinding met de A2.

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

2.1.2 Groen en waterstructuur

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

Ten westen van het Beatrixkanaal loopt een historische route met een groenstructuur die de naam 'Zonnedaauw' draagt. De Zonnedaauw leidt vanaf de Eindhovensedijk richting het bosgebied ten noorden van het plangebied. In de Zonnedaauw ligt een strook met halfverharding die met name toegankelijk is voor voetgangers. De strook met halfverharding wordt aan beide zijden begeleid door laanbeplanting. De bomen staan in een enkele rij, waardoor er sprake is van een transparant karakter van de groenstructuur en vrij zicht op het grasland en de ecologische hoofdstructuur ten oosten van de Zonnedaauw.



Groenstructuur



Agrarische bebouwing centraal in het plangebied



Bebouwing ten noorden van het plangebied



Horecavoorzieningen aan de Eindhovensedijk

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

Tussen de Zonnedauw en het hiervoor genoemde lijnelement staat opgaande beplanting op een oostwestelijk georiënteerde lijn.

Tussen de Eindhovensedijk en de boerderij in het plangebied bevindt zich een beeldbepalende laanstructuur, bestaande uit een dubbele rij met oudere hoge bomen. Deze structuur vormt tevens de oprijlaan van de boerderij.

Ten zuiden van de boerderij ligt een botanische tuin.

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

2.1.3 Bebouwingsstructuur

Binnen de grenzen van het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig. Twee daarvan zijn aan de zuidwestzijde van het plangebied gesitueerd. In deze gebouwen zijn twee horecavoorzieningen gevestigd.

Deze twee gebouwen sluiten aan op de bebouwing ten zuidwesten, aan de andere zijde van de Eindhovensedijk, van het plangebied. Hier is de De Ruyter van Steveninckkazerne gevestigd. Deze legerbasis is op de rand van de Oirschotse Heide gesitueerd, dat tevens deels een militair oefenterrein is. De Eindhovensedijk vormt aan de noordzijde de grens van de legerbasis. Op de legerbasis ligt een wegenstructuur met een orthogonaal karakter met daaraan een diversiteit aan bebouwing. De gebouwen staan veelal parallel of haaks op de weg, waardoor tussen de gebouwen ruimten voor groen of binnenplaatsen aanwezig zijn. De grootte van de bouwwerken is divers. De grotere bouwmassa's zijn aan de zuidzijde van de legerbasis gepositieerd. Aan de zijde van het plangebied is relatief kleinschalige bebouwing aanwezig.

Centraal in het plangebied staat een boerderij met agrarische bijgebouwen. De boerderij is georiënteerd op de erftoegangsweg vanaf de Eindhovensedijk.

Ten zuiden van het plangebied zijn enkele bouwwerken aanwezig ten behoeve van de tankbaan, behorende bij de legerbasis.

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van het Beatrixkanaal, is een clustering van gebouwen aanwezig. In de oksel van het Beatrixkanaal en de Eindhovensedijk is een asielzoekerscentrum gevestigd dat bestaat uit meerdere units in een groene setting.

Ten oosten van het asielzoekerscentrum staat een boerderij waarin een partycentrum is gevestigd. Aangrenzend daaraan is een boerderij met kwekerij aanwezig.

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

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

De woonbebouwing binnen het plangebied beperkt zich tot één agrarische bedrijfswoning die centraal in het plangebied staat.

In de directe omgeving is geen bebouwing aanwezig waarbij wonen de hoofdfunctie vormt.

De dichtstbijzijnde woonkernen zijn Acht en Best. De kern Oirschot ligt op circa 4,5 km ten noordwesten van het plangebied.

2.2.2 Horeca

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

2.2.3 Bedrijven

De bedrijvigheid in het plangebied beperkt zich tot één agrarisch bedrijf centraal in het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de De Ruyter van Stevinckkazerne. Ten zuiden van het plangebied is een tankbaan aanwezig, behorende bij de legerbasis.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid, 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 waarborgt 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)investerings in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

3.1.1 Nationale stedelijke netwerken

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis.

Het rijk benoemt zes nationale stedelijke netwerken en dertien grotendeels binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Een deel van elk nationaal stedelijk netwerk is eveneens economisch kerngebied.

Brabantstad is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestaties het tweede nationale stedelijk netwerk van Nederland. De economie van Brabantstad heeft zich op basis van eigen kracht en vanuit haar positie tussen de Randstad Holland enerzijds en de Vlaamse Ruit en het Duitse Rijn/Roergebied anderzijds, veelzijdig en hoogwaardig ontwikkeld. Karakteristiek voor Brabantstad is verder de verwevenheid van de steden met de groene ruimte, onder meer door de aanwezigheid van het nationaal landschap Groene Woud. Om de positie van Brabantstad (en de brainport daarbinnen) te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen (onder andere door aanpak van knelpunten op de hoofdverbinding A2).

Zuidoost-Brabant en de A2-zone vormen het oostelijk deel van Brabantstad. Dit economische kerngebied is een belangrijk onderdeel van de toptechnologie regio Zuidoost-Nederland en wordt gekenmerkt door stuwende industriële en hoogtechnologische bedrijvigheid met belangrijke economische clusters als metaalelectro, R&D, ICT, automotive, logistiek en agribusiness.

Voor Nederland is deze regio van groot belang voor de innovatie en kennisontwikkeling van de industrieel gerichte economie en werkgelegenheid en de uitwaaiering daarvan naar andere kennisregio's. De economie heeft een sterke internationale oriëntatie ten gevolge van de wereldwijde netwerken waarin de bedrijven en kennisinstellingen opereren. Na de Randstad is de regio Zuidoost-Brabant daarmee de meest internationaal georiënteerde regio van Nederland. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van de Philips Hightech Campus in Eindhoven en van de regionale luchthaven Eindhoven Airport. Gezien de spilfunctie van Eindhoven als toptechnologieregio wordt de regio aangeduid als brainport en geldt het als één van de toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa.

3.1.2 Nationale landschappen

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaal-economisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.

In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Nationale landschappen bieden naast ruimte voor woningbouw ook ruimte voor onder andere de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties voor bedrijventerreinen. Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen. Om die reden zijn grootschalige verstedelijkingslocaties en bedrijventerreinen, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en nieuwe grootschalige infrastructurele projecten niet toegestaan. Waar deze ingrepen redelijkerwijs, vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn, dienen mitigerende en compenserende maatregelen -zoals inpassing en grote aandacht voor ontwerp kwaliteit- te worden getroffen.

Eén van de nationale landschappen is Het Groene Woud, met als kernkwaliteiten:

- het groene karakter;
- kleinschalige openheid;
- samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides.

Dit kampen- en essenlandschap wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid en een groen karakter en grenst aan het Benelux-Middengebied. Het bestaat uit een complex van grote natuurgebieden, met bossen, heides en stuifzanden, en kleinschalige, agrarische gebieden waarin populieren de wegen en perceelsscheidingen accentueren. Het klassieke landschap van de zandgebieden met beekdalen en hoger gelegen essen en kampen is hier nog gaaf aanwezig. In dit nationaal landschap ligt een reconstructieopgave in het kader van de Reconstructiewet concentratiegebieden.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.3 Conclusie

Het nationaal landschap Het Groene Woud strekt zich uit tussen Tilburg en Eindhoven en betreft dan ook een groot gebied. De begrenzing dient nog nader geconcretiseerd te worden.

De Nota ruimte is doorvertaald in het Streekplan Brabant en het Uitwerkingsplan/ Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant. Deze plannen worden in paragraaf 3.2 en 3.3 nader toegelicht.

In het plan voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het Groene Woud. De bestaande ecologische verbindingszone ten oosten van het plangebied wordt opgenomen in de toekomstige situatie en zal tevens worden versterkt. De overige groenvoorzieningen in het plangebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd of gecompenseerd in de ecologische verbindingszone. Tevens worden in het plan voor het toekomstige bedrijventerrein nieuwe groenstructuren gerealiseerd.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid, Streekplan Noord-Brabant 2002

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant staat beschreven in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans' dat door Provinciale Staten op 22 februari 2002 is vastgesteld. In 2006 heeft er een gedeeltelijke herziening plaatsgevonden van het Streekplan. Deze herziening is op 20 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten.

Het beleid in het Streekplan kent 'zorgvuldig ruimtegebruik' als belangrijkste streven. Volgens de provincie moet dit gerealiseerd worden door sterk in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het gros van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de zogenaamde 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 daarbij de prioriteit om nieuw ruimtebeslag te beperken.

De kern Oirschot ligt buiten de grens van de stedelijke regio Zuidoost-Brabant. Het toekomstige bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord valt echter wel binnen de begrenzing van het stedelijk gebied. Derhalve is in voorliggend bestemmingsplan zowel het provinciaal beleid voor de landelijke als de stedelijke regio in acht genomen.

Middels de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' (vastgesteld 20 juni 2004) heeft de provincie haar locatiebeleid uitgesproken. Onderhavige beleidsbrief vervangt het provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat' van 17 februari 1998 en geeft een handleiding hoe het Streekplan 2002, de Partiële herziening van het Streekplan en de Uitwerkingsplannen, moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen.

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woonmilieu of gemengd milieu.

De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio: bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 en 2 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). Uitzondering van milieucategorie 2 vormen bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw.
- in een landelijke regio: 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 ($> 1.000 \text{ m}^2$);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m^2 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 m^2 wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk. Gezien de ligging van het toekomstige bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord binnen de begrenzing van de stedelijke regio draagt de uitplaatsing van bedrijven met een perceelsoppervlak groter dan 5.000 m^2 uit Oirschot naar dit bedrijventerrein bij aan de doelstelling van het beleid voor de stedelijke regio.

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 uitwerkingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, dient deze eveneens van een onderbouwing te worden voorzien.

Relatie bestemmingsplan met omgeving

De gemeente Oirschot beziet de ontwikkeling van Strijpsche Kampen Noord in een regionaal kader. Er is daarom bestuurlijk overleg gevoerd over de ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied van Strijpsche Kampen Noord en voor de omgeving: BeA2 en Landelijk Strijp. De ruimtelijke hoofdstructuur is in de regionale stuurgroep vastgelegd als de structuur die voor de ruimtelijke planvorming wordt gehanteerd.

Besloten is om vier structuren te benoemen die als kader worden genomen bij de ontwikkeling van het gebied:

- 1 een ecologische verbinding in de zone van het beekje de Ekkersrijt richting de Aarlesche Heide;
- 2 een toeristisch-recreatieve as langs de Eindhovensedijk-Oirschotsedijk;
- 3 de recreatieve en economische functie van het kanaal;

4 de hoofdinfrastructuur bestaande uit de A2/A58 en het onderliggende wegennet.

De besturen van de betrokken gemeenten en het SRE hebben een stuurgroep gevormd voor de ontwikkeling van Strijpsche Kampen Noord, BeA2 en Landelijk Strijp. Hierbinnen wordt invulling gegeven aan elementen en onderdelen die deel uitmaken van de ontwikkelingen.

Om het voorgaande mogelijk te maken, wordt er binnen Strijpsche Kampen Noord gebruik gemaakt van een globaal bestemmingsplan waarin mogelijkheden bestaan om nadere invulling te geven aan gemeenschappelijke elementen. Hierdoor wordt het ook mogelijk om Strijpsche Kampen Noord te ontwikkelen in samenhang met de andere ontwikkelingen. De BeA2 zone en Landelijk Strijp komen later tot stand dan verwacht. Dit verschil in tempo vormt geen bezwaar, vanwege de gemaakte afspraken over de ruimtelijke hoofdstructuur en de keuze voor een globaal bestemmingsplan binnen Strijpsche Kampen Noord.

Essentieel is de verkeersafwikkeling binnen deze plannen. Vast staat dat in de eerste fasen van de ontwikkeling van BeA2 en Landelijk Strijp nog geen extra aansluiting op de A2 is gerealiseerd. Totdat een aansluiting is gerealiseerd zal de verkeersafwikkeling plaats vinden via de Eindhovensedijk/Oirschotsedijk - Antony Fokkerweg richting A2 en via de Erica naar de A58. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zal de Eindhovensedijk/Oirschotsedijk worden verbreed. Dit uitgangspunt is in het bestuurlijk overleg kortgesloten.

Tevens is er afgesproken dat er een onderzoek komt naar de best mogelijke ontsluiting voor Strijpsche Kampen Noord, BeA2 en Landelijk Strijp met als opzet om de Eindhovensedijk/Oirschotsedijk autoluw te maken en een toeristisch-recreatieve zone vanuit de Wielewaal tot aan het centrum van Oirschot te realiseren. Daartoe wordt een alternatieve ontsluitingsstructuur onderzocht voor zowel BeA2 als Strijpsche Kampen Noord tezamen en in relatie tot de nieuwe aansluiting van de A2.

De gemeente Oirschot maakt het mogelijk om een groene-recreatieve bindingsas te realiseren tussen de Wielewaal bij Eindhoven en Het Groene Woud. Daartoe is in voorliggend bestemmingsplan een zone langs de Eindhovensedijk opgenomen. Daarnaast ontwikkelt de gemeente aan de oostzijde van het plangebied een groene ecologische zone, die aansluit op de recreatieve-ecologische functie van het kanaal.

Bedrijven op Strijpsche Kampen Noord worden gestimuleerd een duurzame bedrijfsvoering na te streven door gebruik te maken van duurzame technologieën. Deze doelstellingen sluiten aan bij de doelstellingen van BeA2, waarbij Brainport als inspiratiebron wordt gebruikt.

Ter ondersteuning van deze doelstelling wordt parkmanagement toegepast bij Strijpsche Kampen Noord. Bij parkmanagement worden afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud, en behoud van de kwaliteit van het bedrijventerrein op de lange termijn. Om de visuele kwaliteit van het plangebied te waarborgen wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld voor zowel Strijpsche Kampen Noord als BeA2. Deze beeldkwaliteitplannen zullen op elkaar worden afgestemd.

Relatie bestemmingsplan met Het Groene Woud en de Wielewaal

De gemeente Oirschot hecht belang aan de groene verbinding tussen landgoed de Wielewaal en nationaal landschap Het Groene Woud. In de huidige situatie is er nog geen sprake van een robuuste verbinding tussen het landgoed en het nationaal landschap. De gemeente heeft overeenstemming met de provincie over de nieuwe begrenzing van Het Groene Woud rondom deze locatie.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een robuuste verbinding tussen beide eenheden. Hiervoor is in het bestemmingsplan ruimte gereserveerd. Binnen voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk om de kwaliteit van de verbinding aanzienlijk te verbeteren door de zone zodanig in te richten dat deze zoveel mogelijk de functie van verbinding ondersteunt.

In voorliggend bestemmingsplan wordt er rekening mee gehouden dat de huidige Eindhovensedijk tegelijkertijd met de ontwikkeling van de BeA2-zone omgevormd kan worden tot een brede recreatieve verbindingssas tussen de Oirschotse Heide en Landgoed de Wielewaal. Met deze ruimteclaim houdt de gemeente Oirschot in de uitwerkingsplannen rekening.

In de uitwerking van het plan wordt tevens rekening gehouden met de hinderzones van de bedrijvigheid. Doordat de verkeersbewegingen ten gevolge van het nieuwe bedrijventerrein enkel bestemmingsverkeer betreft, is te verwachten dat het aantal extra vervoersbewegingen en de uitstraling hiervan beperkt zijn.

Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord sluit aan op het gestelde in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Het initiatief sluit aan op het uitgangspunt 'zorgvuldig ruimtegebruik', waarbij nieuwe bedrijventerreinen in de stedelijke regio's worden gerealiseerd. Tevens past het initiatief binnen de activiteiten en randvoorwaarden die in de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen (vastgesteld 20 juni 2004) worden vermeld. De uitplaatsing van bedrijven met een perceelsoppervlak groter dan 5.000 m² naar Strijpsche Kampen Noord, draagt bij aan de doelstelling van het beleid voor de stedelijke regio. Derhalve kan gesteld worden dat het initiatief passend is binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

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 gelden 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.

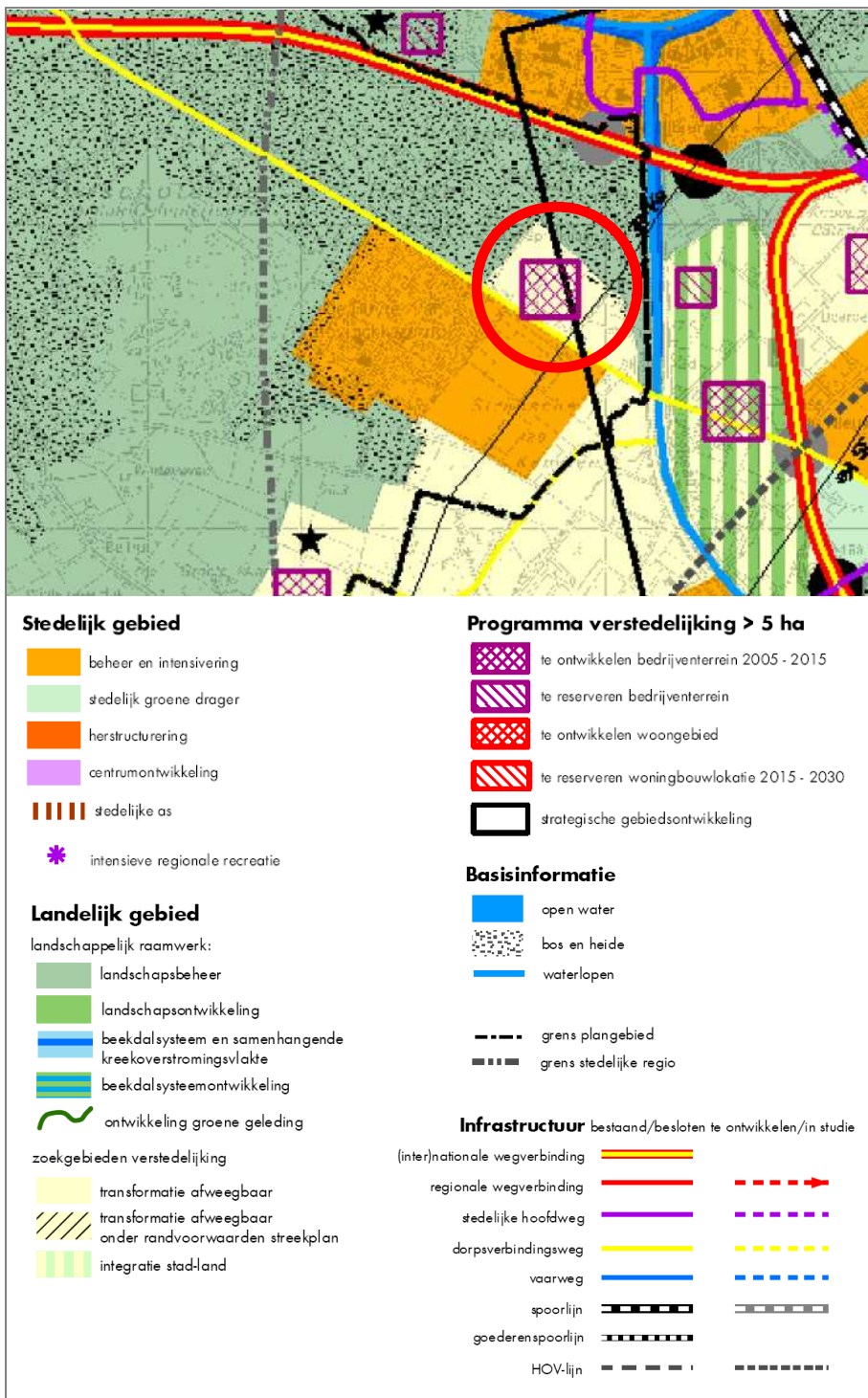
Voor de regio geldt sterk een geconcentreerde ontwikkeling met een internationale uitstraling. Onderlinge netwerken worden dicht bij elkaar betrokken met meer kans op innovatie. Kenniscentra, zowel publiek als privaat, op korte afstand van elkaar met katalysatorfunctie. Voldoende stedelijk draagvlak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

Strijpsche Kampen Noord

Het plangebied waarop het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord gerealiseerd wordt, is in het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant (RSP) grotendeels aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015'. Vanuit het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan komen ruimtelijke uitgangspunten voor de realisatie van het bedrijventerrein naar voren, te weten:

- De regio wenst zijn positie als knooppunt te behouden. Daarom groeit de ruimte voor bedrijvigheid op een gepaste manier mee met de economische ontwikkeling. Er dient zorgvuldig met ruimte te worden omgesprongen en gestreefd te worden naar kwalitatief hoogwaardige bedrijfslocaties. Daarbij wordt de A2 aangeduid als een toptechnologische as waarvoor een belangrijke ontwikkelopgave geldt.
- In het RSP wordt Strijpsche Kampen Noord vermeld als een bedrijventerrein dat door aanvullende lokale weginfrastructuur ontsloten moet worden (SRE, 2004).
- De gemeente Eindhoven heeft onvoldoende ruimte om de behoefte aan woon- en werklocaties op te vangen. In dit kader is in het Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR) afgesproken dat een deel van de behoefte wordt overgenomen door de randgemeenten. Omdat ook de randgemeenten beperkte ruimte hebben, kan Oirschot een deel van dit tekort oplossen.

De smalle strook groen ten oosten van de weg Erica valt binnen de aanduiding 'bos en heide'. Dit is een uitloper van het bos- en heidegebied 'De Oirschotse Heide'.



Uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant met globale aanduiding plangebied

In het oostelijke deel van het plangebied ligt een smalle strook die in is aangeduid als 'landschapsbeheer'. Dit beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord is in het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant reeds opgenomen als een 'te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015'. Mede in relatie tot de toptechnologische as, de A2, draagt de ontwikkeling van het bedrijventerrein bij aan het behoud van de positie van de regio als knooppunt en groeit het op een gepaste wijze mee met de economische ontwikkeling. Binnen de aanduidingen 'bos en heide' en 'landschapsbeheer' worden geen bedrijven gesitueerd. Op deze plaatsen wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de landschappelijke verschijningsvorm.

PlanMER Westelijke Stedelijke Regio SRE

In 2007 heeft het SRE het initiatief genomen om een planMER op te laten stellen voor het westelijk deel van de stedelijke regio. De planMER dient ter ondersteuning van een keuze voor locatie(s) waar woningbouw en/of bedrijventerreinen worden gerealiseerd.

De conclusies uit de planMER-West bevestigen de afspraken die in de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven zijn gemaakt en waarvoor de basis ligt in het RSP. Deze afspraken zijn gebaseerd op een regionale visie op verstedelijking.

De te ontwikkelen locaties hebben een plaats in het RSP. In het RSP heeft een uitgebreide milieubeoordeling plaatsgevonden, echter niet in de vorm van een PlanMER. Geen enkele locatie is vanuit milieu-oogpunt onaanvaardbaar.

3.3.2 Waterschapsbeleid

De Beleidsnota stedelijk water 'Samen werken 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 zijden 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 waterbodembodem, 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.

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Eén van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan het oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 m uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

Watertoets

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijk Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Dit houdt in dat, afgezien van het watertoets proces dat voor het bestemmingsplan is doorlopen, voor alle vrijstellingen van het bestemmingsplan eveneens de watertoets dient plaats te vinden. Er dient een volledige, heldere, zelfstandige afweging te worden gemaakt over de waterhuishoudkundige consequenties van de beoogde ingreep. Hierbij kan worden teruggegrepen op de uitgangspunten zoals vastgelegd in de waterparagraaf van voorliggend bestemmingsplan.

Het doel van de watertoets is dat water een volwaardige rol speelt in ruimtelijke plannen. Het middel dat de watertoets daarvoor gebruikt, is het zo vroeg mogelijk betrekken van de waterbeheerder bij een nieuw ruimtelijk plan. De watertoets betekent vooral meedenken vooraf.

Het eerste aanspreekpunt voor de gemeente is in principe het waterschap. Naast het waterschap zijn er nog andere waterbeheerders zoals de provincie (grondwaterbeheerder), Brabant Water (grondwaterbeschermingsgebieden) en Rijkswaterstaat (kanalen). Het waterschap coördineert het wateradvies.

De waterparagraaf moet het bewijs leveren dat water inderdaad een volwaardige plaats heeft gekregen in het maken van het ruimtelijk plan. Het Streekplan verplicht de initiatiefnemer om in de waterparagraaf te beschrijven:

- de doorwerking van de wateraspecten in de locatiekeuze, het ontwerp, de (her)inrichting en het beheer van het gebied;
- de wijze waarop de inbreng en het advies van de waterbeheerders is meegenomen;
- de invulling van eventuele mitigatie, compensatie van waterhuishoudkundige effecten;
- de afspraken over de financiering en de uitvoering van de plannen;
- de wijze waarop water doorwerkt in het ruimtelijk plan (water als (onderdeel van): bestemming in plankaart, voorschriften, toelichting en beschrijving op hoofdlijnen).

Conclusie

Het initiatief sluit aan op de uitgangspunten van de beleidsnota 'Samen werken aan stedelijk water' en de Kadernota Stedelijk Water van Waterschap De Dommel. Bij de ontwikkeling van Strijpsch Kampen Noord wordt de Keur van Waterschap De Dommel in acht genomen.

De nadere uitwerking van de waterhuishouding voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord is opgenomen in paragraaf 4.3.7 van deze toelichting.

Bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied wordt een watertoets, zoals hiervoor omschreven, uitgevoerd.

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 Strijpsche Kampen Noord (vanaf 2010) of wellicht in de toekomst op De Scheper II.

Conclusie

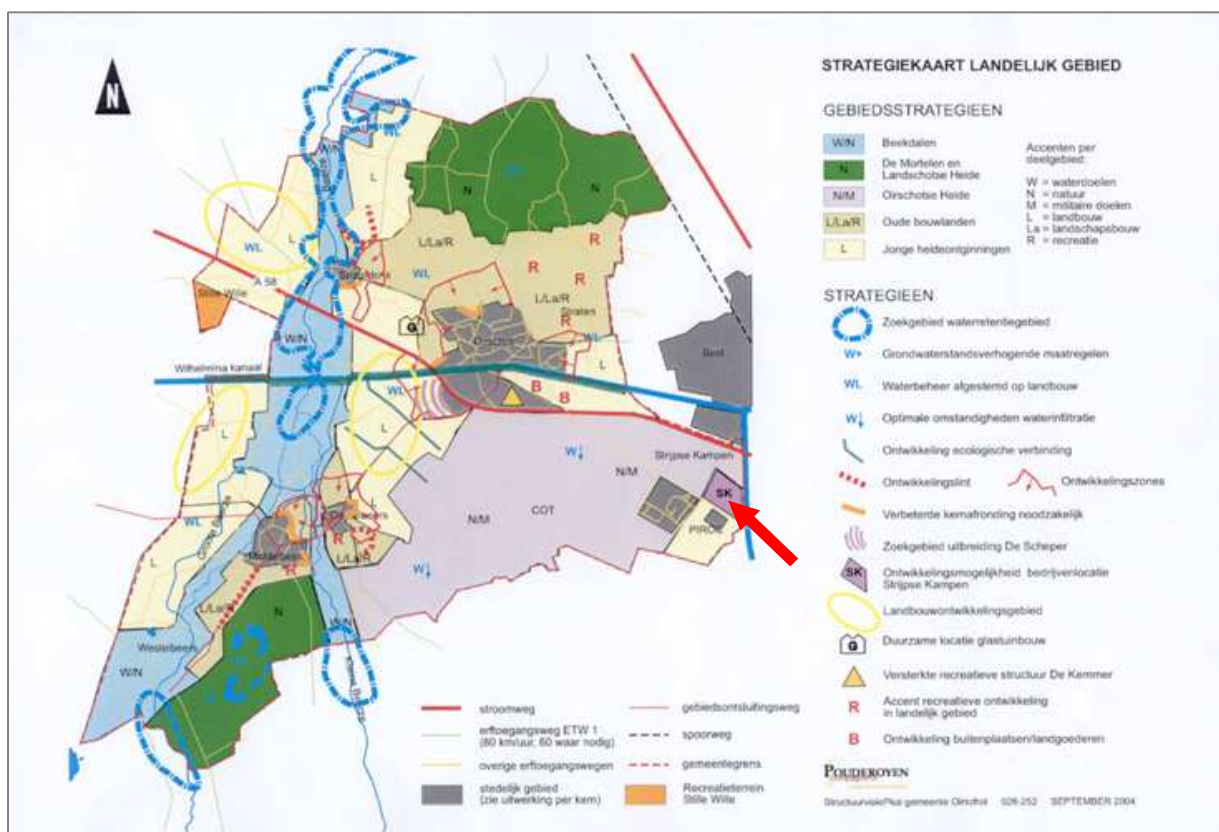
De ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord biedt mogelijkheden voor bestaande bedrijven uit de gemeente Oirschot om zich op deze locatie te vestigen.

De realisatie van het bedrijventerrein is van groot belang voor de plaatselijke bedrijvigheid en biedt een vestigingsmogelijkheid voor bedrijven uit Best en Eindhoven.

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.



Strategiekaart landelijk gebied (plangebied is met rode pijl aangeduid)

Een tweede stap is het bepalen van de programmatistische behoeften in de gemeente; hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterein 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 'strategiekaart landelijke gebied' is het plangebied weergegeven als een mogelijk ontwikkelingslocatie voor bedrijvigheid.



Jonge heideontginningen

In de Structuurvisie Plus wordt aangegeven dat delen van de gemeente Eindhoven en Best die aan de gemeentegrens van Oirschot liggen in een hoog tempo verstedelijken vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de regionale infrastructuur. Het landschap van de Strijpsche Kampen Noord bestaat uit jonge heideontginningen die in aanmerking komen voor transformatie. De goede ligging in de regio biedt goede kansen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Aandachtspunt is hierbij het vaststellen van noodzaak en wenselijkheid op basis van de programmatistische behoefte. Oirschot kan een bijdrage leveren aan de ruimte die op regionale schaal gezocht wordt. Tevens kunnen bestaande grote Oirschotse bedrijven, die op hun huidige locatie onwenselijk zijn, naar het nieuwe bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord te verplaatsen.

Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord is reeds voorzien in de StructuurvisiePlus. Reden hiervoor is de goede ligging in de regio en het toebehoren van de gronden aan jonge heideontginningen. De realisatie van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord biedt de mogelijkheid voor grote Oirschotse bedrijven en tevens voor bedrijven uit Best en Eindhoven om zich op deze locatie te vestigen.

3.4.2 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 systeem 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.

Conclusie

In paragraaf 4.2.7 wordt aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met het water binnen het plangebied. Bij het opstellen van deze waterparagraaf wordt uitgegaan van de uitgangspunten zoals opgesteld in het Waterplan Oirschot.

3.4.3 Nota handhaving

De belangrijkste redenen voor de gemeente Oirschot om consequent te handhaven zijn:

- 1 Door handhaving bereikt de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate de door haar gestelde doelen. De gemeente voert op uiteenlopende terreinen een eigen beleid. Om de doelen van dit beleid te realiseren is handhaving een onmisbaar instrument.
- 2 De gelijke behandeling van burgers en de rechtszekerheid dienen te worden gewaarborgd. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur vormen de randvoorwaarden voor het handelen van de gemeente. Rechtsgelijkheid houdt in dat de gemeente in gelijksoortige situaties gelijksoortige motieven laat spelen. Hiermee wordt voorkomen dat een onvoorspelbaar en willekeurig beleid wordt gevoerd. Handhaving is van belang omdat alle burgers gelijke kansen moeten hebben. Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid voor de burger omtrent de geldende wet- en regelgeving en een consequente handhaving daarvan.
- 3 Het eenduidig, kwalitatief goed en consequent handhaven van bepaalde regels heeft zijn weerslag op het maatschappelijk draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels.

Pas wanneer er voldoende begrip is onder de burgers kan de gemeente rekenen op een zekere mate van medewerking en een beperking van tegenwerking.

- 4 Handhaving in alle fasen van het beleidsproces komt de gemeentelijke organisatie en de gemeentelijke middelen ten goede en beperkt de mate waarin de gemeente wordt geconfronteerd met schadeclaims.

Het gemeentelijk instrumentarium voor handhaving is verankerd in de rechtsgebieden van het bestuursrecht, het privaatrecht en het strafrecht. De gemeente ontleent het grootste deel van haar handhavingsinstrumentarium aan het bestuursrecht.

3.4.4 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.

Conclusie

Bij de vestiging van bedrijven op het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord worden de bovenstaande doelstellingen in acht genomen.

3.4.5 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 parkeerregulerings-maatregelen, niet zijnde betaald parkeren, het streven naar een maximaal aantal parkeerplaatsen en acties ten aanzien van parkeren.

Strijpsche Kampen Noord

In het Oirschots Verkeers- en Vervoersplan wordt geconcludeerd dat oplossingen voor de toekomstige verkeersproblematiek ten gevolge van de realisatie van Strijpsche Kampen Noord en de uitbreiding van de legerplaats Oirschot integraal onderdeel uit moeten maken van het voor Strijpsche Kampen Noord op te stellen bestemmingsplan.

De Eindhovensedijk voldoet niet aan de landelijke richtlijnen en is onvoldoende breed om de benodigde aanpassingen (aan de markeringen) door te voeren.

Conclusie

De bestaande weginfrastructuur voldoet in de toekomst niet meer, enerzijds ten gevolge van de autonome groei van het aantal verkeersbewegingen, anderzijds vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord. Derhalve is het noodzakelijk om aanpassingen aan de Eindhovensedijk door te voeren. De herinrichting van de Eindhovensedijk tussen Spottersweg en Erica maakt onderdeel uit van de realisatie van het bedrijventerrein.

3.4.6 Rood-met-groen-koppeling

In het Streekplan (pagina 75) staat beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dit gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied, de zogenaamde rood-met-groen-koppeling. Deze verplichting geldt ook voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

Gemeente: s.v.p. actualiseren (o. a. een bedrag vaststellen)

In de 'Handreiking inzake Uitwerking rood-met-groen-koppeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen-koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie.

De gemeente Oirschot beschikt op dit moment niet over een bestuurlijk vastgestelde rood-met-groen-koppeling. De gemeente Oirschot heeft een nadrukkelijke wens om natuurontwikkeling te stimuleren. Men wenst een kwaliteitsverbetering in het buitengebied door uitvoering van diverse projecten. Daarvoor zal waarschijnlijk nog in 2007 een voorstel naar het college komen over de rood-met-groen-koppeling.

Dat houdt in dat de ontwikkeling van stedelijke functies die een beslag leggen op het buitengebied gekoppeld wordt aan een gelijktijdige verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

De gemeente zal tot de tijd dat de regeling is vastgesteld voor projecten een bedrag storten in een gemeentelijk Groenfonds ten behoeve van natuurontwikkeling. Voor het project Strijpsche Kampen Noord wordt voorgesteld om de desbetreffende gelden in te zetten om de verbinding tussen de Aarlesche heide (Groene Woud) en de Wielewaal te realiseren.

3.4.7 Marktverkenning

Gemeente Oirschot

In opdracht van de gemeente Oirschot is in juli 2007 een verkenning voor de markt voor bedrijventerreinen in de gemeente Oirschot uitgevoerd. Het betreft uitsluitend een verkenning van de behoefte vanuit de gemeente Oirschot. De gemeente beschikt al jaren niet meer over uitgeefbaar areaal en ook niet over een planvoorraad bedrijventerrein. Wel wordt in hoge mate interesse vanuit Oirschotse ondernemers ervaren.

Met de marktverkenning wordt inzicht geboden in de toekomstige economische ontwikkelingen van Oirschot en het daarmee gepaard gaande ruimtebeslag. Vanuit de vraag naar bedrijventerreinen en het aanbod daarvan wordt de confrontatie vraag/aanbod en aanbevelingen weergegeven. De conclusies hieruit zijn:

- De gehanteerde modelbenadering geeft een ruimtebehoefte van 6 tot 14 ha in de periode 2005-2020.
- Een extrapolatie van de historische uitgifte leidt tot een prognose van 18 ha in de periode tot 2020.
- Sectoren die met name de behoefte aan bedrijfskavels groter dan 5.000 m² veroorzaken, hebben modelmatig een ruimtebehoefte van gemiddeld 7,5 ha in de periode tot 2020. Hiermee lijkt het noodzakelijk om een bedrijventerrein aan te leggen met dergelijke kenmerken.
- De gemeente Oirschot en de regio verkeren in een dynamische situatie (economische groei en transitie van productie naar diensten). Het transitieproces zorgt uiteindelijk voor een economie die perioden van laagconjunctuur beter kan opvangen. Het ondersteunen van dit transitieproces door het aanleggen van nieuw bedrijventerrein is hierdoor verstandig.
- Om de economische groei te kunnen faciliteren en om de lokale ondernemers binnen Oirschot te kunnen herhuisvesten is het volgens gehanteerde berekeningsmethodiek noodzakelijk om een bedrijventerrein te realiseren met kavels van minimaal 5.000 m². Vanuit de regionale beleidsambitie is een goede ontsluiting op de regionale wegenstructuur onontbeerlijk.
- Gemeente Oirschot heeft de ambitie om enkele bedrijven te reloceren. Deze ruimtebehoefte is niet voorzien in het gebruikte prognosemodel.

Met deze wetenschap is het realistisch om de bedrijventerreinplanning tot 2020 te baseren op de bovenmarge van de modeluitkomsten.

- Daarnaast zijn er in Oirschot sinds 2002 geen direct uitgifbare bedrijfsgronden. Gelet op de verwachte ruimtebehoefte in de komende jaren is het verstandig om over een harde planvoorraad te beschikken. In regionaal verband is geconstateerd dat er een tekort bestaat aan gemengde bedrijventerreinen. Aangezien de voorraad harde plannen in Oirschot op dit moment vrijwel nihil is (0,4 ha aan de Kanaalzone), lijkt het verstandig om een harde planvoorraad voor het gemengde segment op te bouwen. Zodoende kunnen piekmomenten in de vraag naar bedrijfskavels worden opgevangen.
- Een toename van de economische ruimtebehoefte op bedrijventerreinen van 10-15 ha in de periode 2020 is volgens de gebruikte berekeningen en volgens bovenstaande conclusies realistisch.

Gemeenten Best en Eindhoven

In het Regionaal Structuurplan (RSP) van het SRE is op de locatie Strijpsche Kampen een oppervlak van 25 ha opgenomen voor opvang van bedrijvigheid uit de stedelijke regio. Uit overleg met de gemeenten Best en Eindhoven is gebleken dat zij behoefte hebben aan deze bedrijfsgrond. Aanvankelijk werd in het RSP uitgegaan van de categorie hoogwaardig. Inmiddels is uit de Monitor Bedrijventerreinen 2006 (SRE, 2006) gebleken dat in de behoefte naar hoogwaardige bedrijfslocaties reeds wordt voorzien. Wel is er behoefte aan ruimte voor relatief grootschalige bedrijven in het gemengde segment, met hogere milieucategorieën. De categorisering van Strijpsche Kampen is dan ook aangepast naar gemengd, met milieucategorieën III en IV.

In het rapport 'Marktpotentie Bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord' (januari 2008) wordt een verkenning gegeven van de marktpotentie van Bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord, benaderd vanuit Eindhoven en Best. De belangrijkste conclusies:

- Zowel in Eindhoven (op de langere termijn vanaf 2015) als in Best (direct) is een tekort aan bedrijventerrein waarneembaar.
- Het tekort is voornamelijk in het gemengde en logistieke segment aanwezig.
- De BOR-locaties, waar Strijpsche Kampen Noord en één van is, zouden dit tekort kunnen opvangen.
- De plannen voor Strijpsche Kampen Noord zijn er momenteel op gericht om juist deze segmenten (logistiek en gemengd) en eventueel de zwaardere milieucategorieën te huisvesten. Dit uit zich onder ander in het beoogde verkavelingspatroon, waarbij gedacht wordt aan een minimale kavelomvang van 5.000 m³.
- Strijpsche Kampen Noord wordt door het regionale bedrijfsleven geschikt bevonden voor de logistieke sector indien via het te ontwikkelen BEA2 een directe afslag op de A2 wordt gerealiseerd.
- Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er voldoende economische potentie is om bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord in de periode tot 2020 op de markt te positioneren.

Conclusie

Gezien het voorgaande is het wenselijk een nieuw bedrijventerrein te realiseren in de gemeente Oirschot.

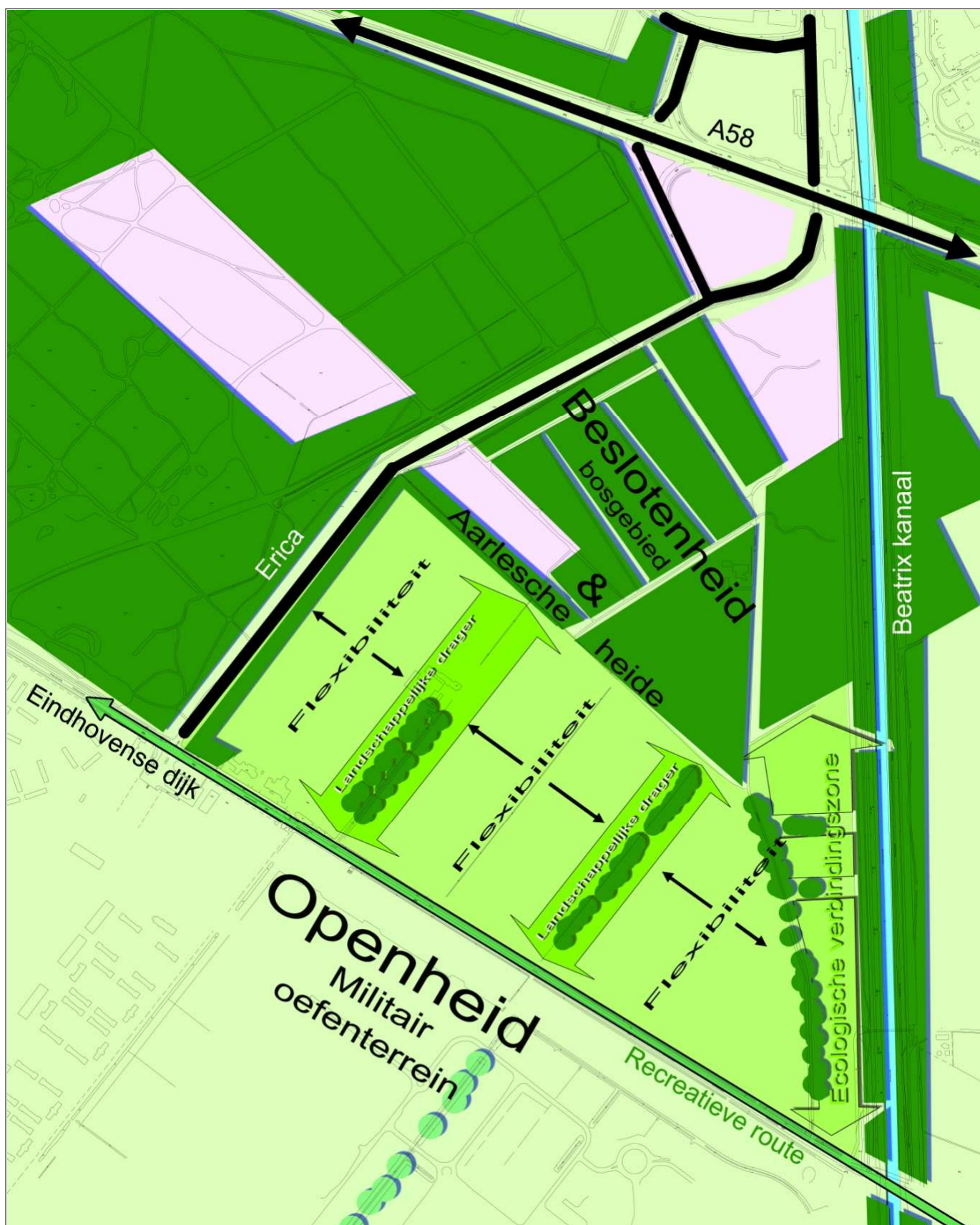
Het toekomstige bedrijventerrein 'Strijpsche Kampen Noord' biedt mogelijkheden om nieuwe en bestaande bedrijven uit Oirschot te vestigen met een minimaal kaveloppervlak van 5.000 m². Het bedrijventerrein biedt tevens ruimte aan regionale bedrijven uit Best en Eindhoven met een kaveloppervlak van minimaal 5.000 m².

3.4.8 Welstandsnota

In voorliggend bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de juridische basis voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord. De architectonische verscheidenheid wordt gewaarborgd door middel van de welstandsnota.

Voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord wordt, op het moment van uitwerking, een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan worden de gewenste kwaliteiten in het plangebied benoemd. Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing, het materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is enerzijds richtinggevend voor de architecten; anderzijds biedt het een toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan zal worden opgenomen als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oirschot.



Schematische weergave landschappelijk raamwerk Strijpsche Kampen Noord

4 PLANUITGANGSPUNTEN

4.1 Behoeftte bedrijventerrein

4.1.1 Economische onderbouwing

Strijpsche Kampen Noord is een regionaal bedrijventerrein gelegen in een uitleglocatie. Door de ontwikkeling van dit bedrijventerrein wordt de mogelijkheid gecreëerd om grote bedrijven in Oirschot, Best en Eindhoven, die te groot zijn voor hun huidige locatie, te verplaatsen. Deze bedrijven lopen tegen hun grenzen aan en ondervinden economische schade, doordat ze geen optimale bedrijfsvoering hebben. Soms zorgen deze bedrijven vanwege de nabijheid bij kernen of hun bedrijfsvoering voor ongewenste milieuoverlast.

De economische onderbouwing van het regionaal bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord bestaat uit de volgende drie stappen, te weten; een kwalitatieve analyse, een enquête onder potentiële bedrijven en concrete belangstelling voor kavels op Strijpsche Kampen Noord. Deze stappen worden hierna weergegeven.

Kwantitatieve analyse vraag en aanbod

Er is een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod uitgevoerd in de gemeenten Oirschot, Best en Eindhoven op basis van de beschikbare statistische gegevens. De conclusies van de kwantitatieve analyse van vraag en aanbod zijn op pagina 25 van de toelichting weergegeven.

Gemeenten Best en Eindhoven

In het onderstaande wordt de kwantitatieve analyse van vraag en aanbod samengevat en worden conclusies getrokken op basis van een confrontatie van vraag- en aanbodsituatie. Hiermee wordt een verkenning gegeven van de marktpotentie van Bedrijventerrein Strijpsche Kampen, benaderd vanuit Best en Eindhoven.

Best

In de gemeente Best is al vanaf 1990 nauwelijks grond voor bedrijven beschikbaar. Belangstellende bedrijven vissen regelmatig achter het net. Af en toe worden braakliggende percelen in particulier bezit uitgegeven. Best krijgt regelmatig signalen dat bedrijven zich willen vestigen of uitbreiden. Deze bedrijven zijn genoodzaakt tot 'indikken' op de huidige locatie, uitzien naar de bestaande gebouwenvoorraad in Best ofwel uitwijken naar andere gemeenten. (bron: bedrijventerreinvisie gemeente Best).

Nu en in de toekomst zien we de volgende ontwikkelingen in Best.

- Voor de periode 2005-2020 kan een economische ruimtevraag tussen de 40 en 70 ha worden verwacht.
- De harde planvoorraad is vrijwel nihil (3 ha). De zachte plannen bedragen circa 30 ha, maar komen overwegend in beeld als vestigingslocatie op de middellange en lange termijn (2020-2030).
- Volgens de gemeente is er op dit moment een onmiddellijke verplaatsings-/uitbreidingsbehoefte van circa 4 ha netto in het zwaardere milieu-segment.
- Zoals prognoses op basis van het BLM-model (Bedrijfslocatie Monitor) aangeven, kan deze vraag gemiddeld genomen jaarlijks worden verwacht in de periode tot 2015. Op dit moment zijn hiervoor in Best geen bedrijfskavels aanwezig.

- Daarnaast spelen in Best ideeën om herstructurering van bedrijventerreinen op gang te brengen. Om dit te bewerkstelligen is behoefte aan zogenaamde 'schuifruimte'. Dit zijn alternatieve locaties voor bedrijven die verplaatsen door ruimtegebrek, milieuproblematiek of anderszins. Deze zijn -zoals eerder aangegeven- op dit moment niet aanwezig.

Eindhoven

Voor de periode 2005-2020 is een bedrijventerreinbehoefte van 180-230 ha geraamd. De behoefte komt voornamelijk uit de sectoren logistiek en productie.

- Het type terrein waar vooral behoefte aan is zijn gemengde bedrijven-terreinen (hindercategorie 1 t/m 4) en logistiek terrein.
- De harde planvoorraad, oftewel hetgeen dat op korte termijn uitgeefbaar is, bedraagt circa 130 ha. Daarnaast zijn zachte plannen aanwezig ter grootte van 90 ha, maar deze terreinen zijn grotendeels pas op middellange en lange termijn (2020-2030) beschikbaar.
- Hierdoor is in de periode tot 2020 een tekort van 50-100 ha bedrijventerrein aanwezig.
- In het licht hiervan heeft Eindhoven in regionaal verband afspraken gemaakt (BOR-convenant) met omliggende gemeenten om de Eindhovense bedrijventerreinbehoefte buiten haar gemeentegrenzen te accommoderen.
- Het kwantitatieve tekort zal hiermee grotendeels worden opgelost.
- Er is echter eerder sprake van een kwalitatief tekort, met name in het gemengde segment (terreinen met een gemiddelde uitstraling: gewone, reguliere en goed verzorgde locaties) en het logistieke segment (tekort van 30 ha). De BOR-locaties kunnen hier uitkomst bieden.

Betekenis analyse van Best en Eindhoven voor de marktpotentie van Bedrijventerrein Strijpsche Kampen.

- Zowel in Eindhoven als in Best is een direct tekort aan bedrijventerrein waarneembaar.
- Het tekort is voornamelijk in het gemengde en logistieke segment aanwezig.
- De BOR-locaties, waar Strijpsche Kampen Noord er één van is, zouden dit tekort kunnen opvangen.
- De plannen voor Strijpsche Kampen Noord zijn er momenteel op gericht om juist deze segmenten (logistiek en gemengd) en eventueel de zwaardere milieucategorieën te huisvesten.
- Opgemerkt dient te worden dat Strijpsche Kampen Noord door het regionale bedrijfsleven geschikt wordt bevonden voor de logistieke sector, indien via het te ontwikkelen BEA2 een directe afslag op de A2 wordt gerealiseerd.
- Gelet op bovenbeschreven situaties van de bedrijventerreinmarkt in Best en Eindhoven en kijkend naar te verwachte ontwikkelingen, wordt geconcludeerd dat er voldoende economische potentie is om bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord in de periode tot 2020 op de markt te positioneren, zoals momenteel in de planvorming is opgenomen.

1 Enquête onder potentiële bedrijven

Om een concreet beeld te krijgen van de ruimtebehoefte van Oirschotse en Bestse bedrijven is een enquête uitgevoerd onder het bedrijfsleven. Hiermee is een beeld gevormd van de bedrijven die op zoek zijn naar grond en hun bedrijfsactiviteiten, gewenste kavelgrootte en mogelijke verhuistermijn.

Uit oogpunt van de revitalisering van bestaande terreinen is ook gevraagd wat het oppervlak is van de kavel die het betreffende bedrijf verlaat. Naast de enquête is een start gemaakt met het voeren van gesprekken met ondernemers die zich bezinnen op hun toekomstige huisvesting. Er is bewust voor gekozen om geen enquête uit te voeren onder bedrijven in de gemeente Eindhoven. Omstreeks 2015, wanneer de gemeente Eindhoven naar raming geen planvoorraad meer beschikbaar heeft, maakt zij inzichtelijke welke behoefte er op dat moment is.

2 Gesprekken met bedrijven

Door de gemeente Oirschot worden gesprekken gevoerd met bedrijven in Oirschot en Best die concrete belangstelling hebben voor bedrijfskavels in Strijpsche Kampen Noord. Op basis van de enquête wordt ook contact opgenomen met bedrijven die behoefte hebben aan een kleinere kavel, waarvoor mogelijk ruimte vrijkomt op een herstructureringslocatie.

3 Concrete belangstelling voor bedrijfskavels

De enquête toont een concrete Oirschotse ruimtebehoefte van 5,7 ha bij kaveloppervlakken van meer dan 5.000 m². Daarnaast is uit gesprekken met ondernemers in Oirschot een extra behoefte van 5 ha. naar voren gekomen. Dit betekent een totale geraamde behoefte van 10,7 ha. De enquête toont een concrete Bestse ruimtebehoefte van 9,9 ha bij kaveloppervlakken van meer dan 5.000 m². Uit de enquête komt daarmee een totale vraag van ruim 20 ha naar voren. Deze uitkomst geeft een beeld van de behoefte aan ruimte voor grootschalige bedrijvigheid.

Toepassing SER-ladder op ontwikkeling Strijpsche Kampen Noord

Ten behoeve van de economische onderbouwing is hieronder de methodiek van de SER-ladder toegepast (ontworpen door de Sociaal Economische Raad) in relatie tot de ontwikkeling van Strijpsche Kampen Noord. Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied moeten altijd in samenhang met de opties binnen bestaand stedelijk gebied worden bekeken. De SER-ladder is een bruikbaar redeneerschema om hieraan invulling te geven. Het schema is daarmee niet dwingend voor de beleidskeuzen of voor de uitvoering van het beleid, maar het kan wel een zorgvuldige afweging en een duurzaam ruimtegebruik ondersteunen.

In de redenering die de SER-ladder volgt, wordt (1) aandacht besteed aan een optimaal gebruik van de beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte, (2) aan de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen, en (3) aan uitbreiding van het ruimtegebruik.

1 Optimaal gebruik van de beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte.

Uit stap 1 van de economische onderbouwing (kwantitatieve analyse vraag en aanbod) blijkt dat er in de gemeenten Oirschot en Best op dit moment en in de toekomst geen ruimte meer beschikbaar is voor bedrijven die behoefte hebben aan een kavel groter dan 5.000 m². Onderzoek geeft aan dat Eindhoven vanaf 2015 geen ruimte meer beschikbaar heeft.

Het profiel van de bestaande bedrijventerreinen voorziet in bedrijfskavels kleiner dan 5.000 m². Eventuele aanpassingen van dit profiel leiden tot een ongewenste situatie in de categorisering van bedrijventerrein (een te grote mix van categorieën).

Door de realisatie van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord en de daarmee gepaard gaande verplaatsing van bedrijven met een bedrijfskavel groter dan 5.000 m² ontstaat er juist op de bestaande bedrijventerreinen ruimte voor bedrijven die behoefte hebben aan een kleinere bedrijfskavel. Tevens kunnen door de uitgifte van grotere kavels bedrijven die momenteel in kernen zijn gevestigd en daar voor de nodige (milieu)overlast zorgen worden verplaatst. Dit geldt zowel voor de gemeenten Oirschot, Best en Eindhoven.

2 Ruimteproductiviteit verhogen door toepassing meervoudig ruimtegebruik.

Op de bestaande bedrijventerreinen is het niet mogelijk om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit op een significante wijze te vergroten, zodat er ruimte kan worden gecreëerd voor bedrijven groter dan 5.000 m². Op dit moment is er sprake van dat bedrijven met een ruimtebehoefte groter dan 5.000 m² te groot zijn voor het bedrijventerrein waar ze zijn gesitueerd. Deze bedrijven lopen daarom tegen hun grenzen aan en ondervinden economische schade, doordat ze geen optimale bedrijfsvoering hebben.

Soms zorgen deze bedrijven vanwege de nabijheid bij kernen of andere type bedrijvigheid ook voor ongewenste milieuoverlast.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik opgenomen. Functiecombinaties van een ecologische verbindingzone, waterberging, recreatieve voorzieningen en landschappelijke dragers worden toegepast. Dit is bijvoorbeeld mogelijk langs de Eindhoven-sedijk (verkeersontsluiting, recreatieve verbinding, waterberging, landschappelijke drager en verbindingzone nationaal landschap) en in het gebied tussen de Zonnedaauw en het Beatrixkanaal (ecologische verbindingzone, verbindingzone nationaal landschap, waterberging, recreatieve verbinding en landschappelijke drager).

Op het bedrijventerrein zelf wordt ook gebruik gemaakt van functiecombinaties zoals landschappelijke dragers, waterberging en natuurontwikkeling, (recreatieve) ontsluiting en compartimentering. Parkeren wordt op het bedrijventerrein op eigen terrein geregeld.

3 Uitbreiding van het ruimtegebruik.

Volgens de SER-ladder is uitbreiding aan de orde wanneer de voorafgaande stappen te weinig soelaas bieden om uitbreiding op bestaande terreinen te faciliteren. Stap 1 van de economische onderbouwing toont aan dat dit voor de gemeenten Oirschot, Best en Eindhoven (vanaf 2015) het geval is.

Volgens de SER-ladder is het belangrijk om zowel te beschikken over uitgeeflocaties als herstructureringslocaties om voldoende 'schuifruimte' te hebben om verplaatsingen mogelijk te maken.

Conclusies toepassing SER-ladder op Strijpsche Kampen Noord

Op basis van de toepassing van de SER-ladder kan worden geconcludeerd dat uitbreiding van bedrijventerreinen voor bedrijfskavels voor 5.000 m² aan de orde is. Op dit moment is er te weinig 'schuifruimte' aanwezig om de 'verhuiscarrousel' van bedrijven op gang te brengen. Door de realisatie van Strijpsche Kampen Noord wordt deze benodigde ruimte gecreëerd.

Toepassing methodiek Ruimteverkenner op ontwikkeling Strijpsche Kampen Noord

De ruimteverkenner is een instrument dat door de Kamer van Koophandel Oost-Brabant is ontwikkeld waarmee ondernemers kunnen vaststellen op welke wijze zij intensiever kunnen bouwen en welke kosten en baten daarmee gepaard gaan. Daarmee heeft de ruimteverkenner vooral betrekking op de inrichting van de bedrijfskavels door de bedrijven. Gelet op de hierboven geschetste problemen waar bedrijven in Oirschot, Best en Eindhoven mee kampen is intensivering niet het middel om deze problemen te lijf te gaan. Hiervoor moet namelijk 'schuifruimte' worden gecreëerd, die kan worden ingezet om grote bestaande bedrijven te verplaatsen.

De informatie uit de ruimteverkenning wordt meegenomen als input voor de vormgeving van duurzame bedrijvigheid en het parkmanagement van het bedrijventerrein.

4.1.2 Beschikbaarheid uitgifbare terreinen

Per 1 januari 2006 is er in Oirschot geen uitgifbaar terrein meer beschikbaar. In de kwantitatieve analyse van vraag en aanbod en het Economisch Actieplan van de gemeente Oirschot is aangegeven hoeveel hectares in het verleden jaarlijks zijn uitgegeven.

Hieruit komt naar voren dat in de jaren voor 2006 geen hectares zijn uitgegeven, doordat er geen ruimte beschikbaar is op de bestaande bedrijventerreinen. In 2007 is 0,5 ha. uitgegeven in het bestemmingsplan Kanaalzone.

Een aantal bedrijven zal vanwege gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locaties doorverhuizen naar Strijpsche Kampen Noord.

Deze verhuisbeweging wordt door de gemeente Oirschot gekoppeld aan de herontwikkeling en het intensiveren van de vrijkomende ruimte op bestaande terreinen. De gemeente Oirschot heeft een enquête uitgevoerd met betrekking tot de concrete behoefte en huisvestingswensen van haar bedrijvigheid.

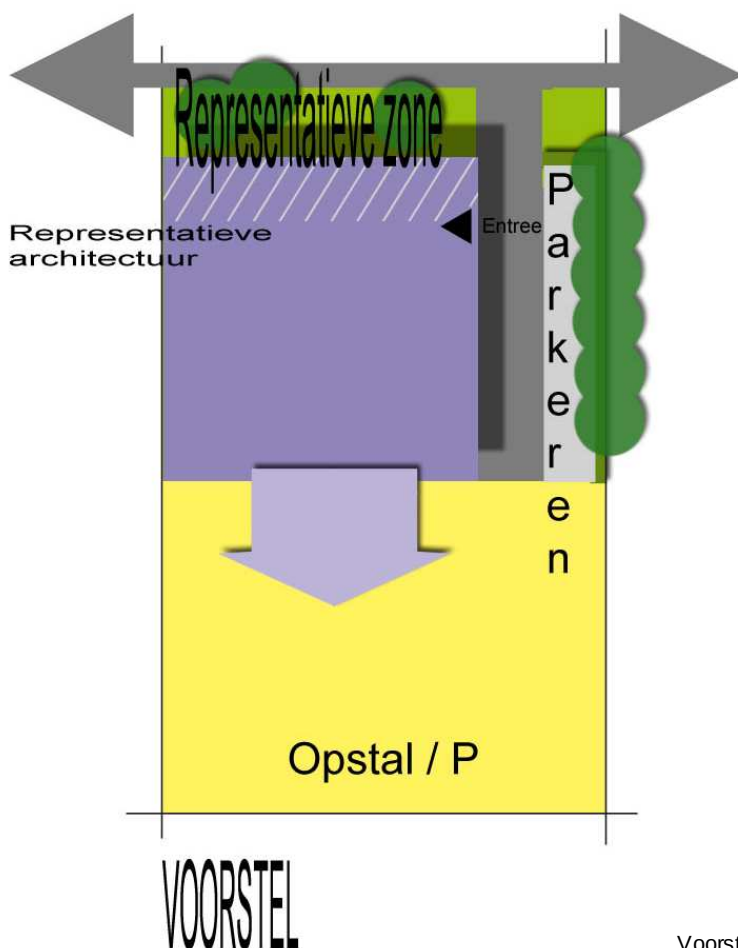
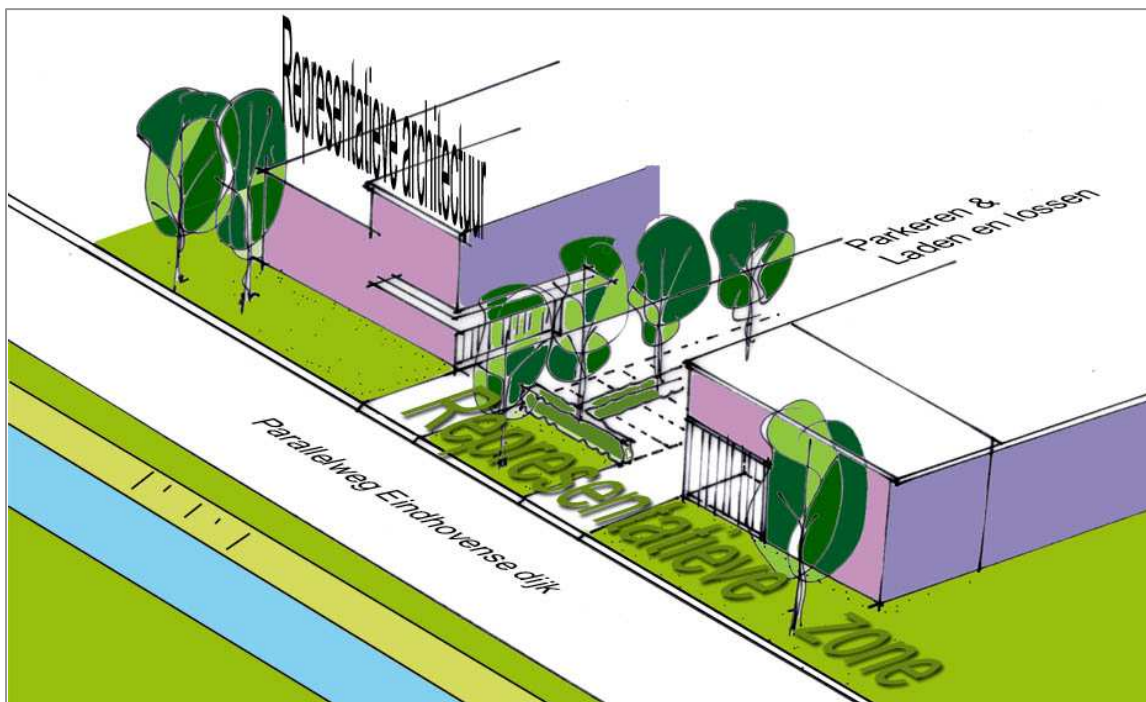
Voor de gemeente Best geldt ook dat op basis van de kwantitatieve analyse van vraag en aanbod is aangetoond dat er geen uitgifbaar terrein meer beschikbaar is. In de gemeente Best is al vanaf 1990 nauwelijks grond voor bedrijven beschikbaar. Belangstellende bedrijven vissen regelmatig achter het net. Af en toe worden braakliggende percelen in particulier bezit uitgegeven. Best krijgt regelmatig signalen dat bedrijven zich willen vestigen of uitbreiden. Deze bedrijven zijn genoodzaakt tot 'indikken' op de huidige locatie, uitzien naar de bestaande gebouwenvoorraad in Best ofwel uitwijken naar andere gemeenten (bron: bedrijventerreinvisie gemeente Best).

Nu en in de toekomst worden de volgende ontwikkelingen in Best voorzien.

- De harde planvoorraad is vrijwel nihil (3 ha). De zachte plannen bedragen circa 30 ha, maar komen overwegend in beeld als vestigingslocatie op de middellange en langere termijn (2020-2030).
- Volgens de gemeente is er op dit moment een onmiddellijke verplaatsings-/uitbreidingsbehoefte van circa 4 ha netto in het zwaardere milieu-segment.
- Daarnaast spelen in Best ideeën om herstructurering van bedrijventerreinen op gang te brengen. Om dit te bewerkstelligen is behoefte aan zogenaamde 'schuifruimte'. Dit zijn alternatieve locaties voor bedrijven die verplaatsen door ruimtegebrek, milieuproblematiek of anderszins. Deze zijn -zoals eerder aangegeven- op dit moment niet aanwezig.

Ook heeft de gemeente Oirschot in overleg met de gemeente Best een enquête uitgevoerd naar de concrete behoefte en de huisvestingswensen van de ondernemers in de relevante categorieën in Best.

De behoefte van Eindhoven kan op dit moment nog niet gedetailleerd via stap 2 en stap 3 van de economische onderbouwing in beeld worden gebracht. Deze stappen zullen in 2015, wanneer Eindhoven geen ruimte meer beschikbaar heeft, wel worden gezet voor de concrete realisering van fase 3.



Voorstel inrichting bedrijfspercelen

4.2 Gewenste ruimtelijke en functionele structuur

Voor het plangebied 'Strijpsche Kampen Noord' is een stedenbouwkundige visie gemaakt die hierna wordt beschreven.

Groen en landschap

De landschappelijke onderlegger van het plangebied vormt de basis voor de stedenbouwkundige visie. Het plangebied vormt een overgangsgebied tussen het open gebied van het militair oefenterrein aan de zuidzijde en het gesloten bosgebied aan de noordzijde. Uitgangspunt voor het plan zijn twee, in noord-zuidrichting georiënteerde, landschappelijke structuren die op de bestaande situatie gebaseerd worden. Ten zuiden van het plangebied is een bestaand groen lijnelement in noord-zuidrichting aanwezig. Dit lijnelement wordt in het plangebied doorgetrokken. De belangrijke laanstructuur de 'Zonnedaauw', en de functie hiervan als langzaamverkeersverbinding, wordt in het plan behouden.

Tussen het plangebied en de Eindhovensedijk wordt een groenzone gerealiseerd, die in ruimtelijke zin fungeert als overgangszone naar het bedrijventerrein.

Deze groenzone maakt tevens deel uit van een recreatieve route die loopt van de Oirschotse Heide naar Strijp S in Eindhoven. Ook aan de noordzijde van het plangebied wordt een groenzone gerealiseerd. Deze zone vormt een buffer tussen de Oirschotse Heide en het nieuwe bedrijventerrein.

Aan de oostzijde van het plangebied, langs het Beatrixkanaal, bevindt zich een groenzone, die onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur wordt verbreed in westelijke richting, tot aan de Zonnedaauw. Hiermee wordt een verbinding gecreëerd tussen de Oirschotse Heide en de Wielewaal in Eindhoven.

De overige groenstructuren in het plangebied betreffen beplantingen in de profielen. Met name in het profiel van de hoofdontsluitingsroute wordt ruimte gereserveerd voor beplantingen, die de route begeleiden. De beplanting in het profiel van de hoofdontsluitingsroute scheidt het gemotoriseerd verkeer van het langzaam verkeer.

Water

Vrijwel alle groenzones in het plangebied hebben een belangrijke functie in de waterhuishouding van het plangebied. Dit geldt in belangrijke mate voor de ecologische verbindingzone langs het Beatrixkanaal. In het groen in de profielen van de wegen kunnen wadi's gerealiseerd worden. In paragraaf 4.3.7 wordt nader aandacht besteed aan de waterhuishouding.

Verkeer en parkeren

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Eindhovensedijk en de Erica. Centraal door het plangebied wordt een hoofdontsluitingsroute voorzien. Deze vormt een verbinding tussen de Eindhovensedijk en de Erica. Vanuit de hoofdroute lopen diverse verbindingen het plangebied in. Op deze manier ontstaat een soort rasterstructuur, die een flexibele indeling van het bedrijventerrein mogelijk maakt.

Het langzaam verkeer kan gebruik maken van de wegenstructuur voor het gemotoriseerd verkeer. Langs de hoofdontsluitingsroute wordt een fietspad gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor twee in noord-zuidrichting te oriënteren ontsluitingswegen.

In de groene buffer tussen het bedrijventerrein en de Oirschotse Heide wordt een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd. De Zonnedauw zal in de toekomstige situatie fungeren als langzaamverkeersverbinding.

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

Bebouwing

Het bedrijventerrein wordt mogelijk zodanig opgezet dat binnen de verschillende 'vlekken' bedrijven van verschillende grootte gesitueerd kunnen worden. Dit betekent dat er sprake is van een hoge mate van flexibiliteit.

Van belang is dat de bedrijven hun hoofdoriëntatie hebben op de ontsluitingswegen. Met name aan de Eindhovensedijk en de Erica is representativiteit van de bebouwing gewenst. Maar ook aan de interne ontsluitingsstructuur wordt aandacht besteed aan de oriëntatie van de bebouwing. Van belang is verder met name dat de voorgevelrooilijnen van de bebouwing in dezelfde lijn zijn gesitueerd, zodat er sprake is van een continue bebouwingslijn. Hierdoor ontstaat een eenduidig en rustig beeld.

De kwaliteit van het bedrijventerrein ontstaat niet alleen door de architectuur van de bebouwing, maar ook door de inrichting van de bedrijfspercelen. Vaak ontstaan rommelige situaties doordat in de voorruimte, voor de bebouwing, geparkeerd wordt of opslag aan de voorzijde van het perceel plaatsvindt. In het plan voor Strijpsche Kampen Noord wordt gestreefd naar een representatieve zone voor de bedrijfsbebouwing. Dit betekent dat voor de voorgevels van de bebouwing niet geparkeerd mag worden en geen opslag plaats mag vinden. Dit kan wel tussen en achter de bebouwing. Ook laden en lossen vindt achter de voorgevels plaats.

De erfafscheidingen van de bedrijven aan de straatzijde dienen gelijk met of achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden. Zo wordt voorkomen dat de erfafscheidingen het beeld van de 'bebouwingswand' verstoren. Het beoogde beeld wordt nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan.

Functies

Op het bedrijventerrein zullen bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4 toegestaan zijn en onder voorwaarden ook bedrijven in milieucategorie 5. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

De horecabedrijven in de zuidwesthoek van het plangebied blijven gehandhaafd.

Zuinig ruimtegebruik

In het kader van zuinig ruimtegebruik worden door de provincie een aantal randvoorwaarden gesteld aan nieuwe bedrijventerreinen. Voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord geldt in principe een minimale kavelgrootte van 5.000 m². Verder zijn minimale bouwhoogtes opgenomen. Daarnaast is voor de bedrijfskavels een minimaal bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein.

4.3 Milieu-uitgangspunten

4.3.1 Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van de ontwikkeling Strijpsche Kampen Noord is door Grontmij een onderzoek verricht naar de verwachte verkeersproductie (rapport 10 juli 2007). De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Ten behoeve van de berekening van de verkeersproductie van het gebied Strijpsche Kampen Noord is uitgegaan van diverse uitgiftepatronen op basis waarvan een gemiddelde verwachte verkeersproductie is berekend.
- De berekening van de totale verkeersproductie van de ontwikkeling van het gebied Strijpsche Kampen Noord komt neer op een verwacht gemiddelde van 1.934 vrachtwagen- en 490 autoverplaatsingen. De totaal gemiddelde verkeersproductie betreft 2.424 motorvoertuigen per etmaal.
- De toedeling van deze verkeersproductie aan het onderliggend wegennet is gebaseerd op de gemeten verkeersverdeling van de Ruyter van Steveninckkazerne en een aanname voor de verdeling op het kruispunt Oirschotsedijk met Spottersweg.
- De gehanteerde rekenmethode geeft een beeld van de toekomstige verkeersintensiteit op de wegen rondom Strijpsche Kampen Noord. Op basis van de gemiddelde verkeersproductie van het gebied Strijpsche Kampen Noord rijden er in 2020 op de Eindhovense Dijk bijna 13.000 motorvoertuigen per dag en op de Erica ruim 20.000 motorvoertuigen per dag.

Door Grontmij zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het advies luidt uit te gaan van de nu berekende cijfers als een eerste indicatie van de toekomstige verkeersintensiteiten van de wegen grenzend aan het plangebied.
- Om voor alle wegen rondom het gebied Strijpsche Kampen Noord inzicht te krijgen in de toekomstige verkeersintensiteiten moet het volgende worden overwogen:
 - gaan werken op basis van nieuwe SRE-gegevens die meer overeenkomen met de werkelijk gemeten verkeershoeveelheid. Met een nieuwe rekenslag wordt inzicht verkregen in de verkeersintensiteiten op alle wegen rondom Strijpsche Kampen Noord.
 - zorgen voor extra telgegevens door het uitvoeren van een verkeerstelling (visueel en machinaal) op het kruispunt Eindhovensedijk/Spottersweg. Op die manier wordt voldoende informatie verkregen om voor de overige wegen een gefundeerde uitspraak te doen over de verwachte verkeersintensiteiten.
 - rekening houden met een bepaalde onzekerheidsmarge als gevolg van enkele pijplijnplannen zoals de eventuele aansluiting van de Oirschotsedijk op de parallelwegstructuur van de Randweg Eindhoven.

Zodra in een vervolgfase van de ontwikkeling van Strijpsche Kampen Noord het juiste aantal bedrijven van elk type, inclusief de grootte bekend is, luidt het advies de berekening van de verkeersproductie opnieuw uit te voeren. Formeel gesproken is het zaak in een bestemmingsplanprocedure cijfers te hanteren die het meest met de werkelijkheid overeenkomen.

4.3.2 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave 2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het gaat bij het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden in onderstaande tabel. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Dit omgevingstype kent een lagere gevoeligheid voor diverse aspecten van hinder. Voor de beide omgevingstypen is in de publicatie een indicatieve typering van de gevoeligheid opgenomen, die zich vertaalt in correcties op de in acht te nemen indicatieve afstand.

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

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

Ten noorden van de Eindhovensedijk is het plangebied omgeven door met name bosgebieden. Dit aangrenzende gebied wordt daarom, conform 'Bedrijven en milieuzonering', getypeerd als 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

Ten zuiden van de Eindhovensedijk is uitsluitend sprake van militaire functies. Het oefenterrein zelf wordt niet gezien als een hindergevoelige functie. Het kazernecomplex wordt, vanwege de aanwezigheid van woonverblijven, werkplekken en werkplaatsen en een kinderdagverblijf, gezien als 'gemengd gebied'.

Bij de uitwerking van de bestemming Bedrijventerrein - Uit te werken (BT - U) dient rekening gehouden te worden met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De horecabedrijven in het plangebied worden niet gezien als hindergevoelige functies. Echter, het is niet gewenst om in de directe omgeving van de horecabedrijven bedrijven met de hoogst toegestane milieucategorie te vestigen. Om die reden is het gewenst een zone van 50 m rondom de horecabedrijven te hanteren, waarbinnen het gewenst is een lichte milieucategorie te hanteren.

Op de onderstaande afbeelding zijn de indicatieve afstanden van 50, 100, 200 en 300 m vanuit de omgevingstypen weergegeven. Tevens is een zone van 50 m ten opzichte van de horecabedrijven aangegeven.

Daarnaast is per zone de maximaal toelaatbare milieucategorie aangegeven vanuit elk omgevingstype.



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

Deze 'theoretische' zonering kan bij de uitwerking vertaald worden in praktische begrenzings in de verkaveling.

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

Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Het plangebied is gelegen in een stedelijke regio. In een stedelijke regio moeten daarom bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2 worden geweerd.

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

Indien een bedrijf zich op dit bedrijventerrein wil vestigen, zal eerst naar grootte, schaal en aard van het bedrijf moeten worden gekeken.

Bedrijven zijn voor wat betreft de planologisch-milieuhygiënische toetsing gebonden aan de genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij de voorschriften is opgenomen.

Uitgesloten van vestiging op een bedrijventerrein zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd. Tevens zijn bedrijven met een vogelaantrekkende werking verwijderd (zie paragraaf 4.3.3). Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de voorschriften), maar die gelijk te stellen is met wél op deze lijst voorkomende bedrijvigheid, is slechts toelaatbaar door middel van vrijstelling.

4.3.3 Luchtvaart

Luchtvaartlawaaï Vliegbasis Eindhoven

In het kader van de aanwijzings- en zoneringsprocedure ingevolge de Luchtvaartwet zijn met betrekking tot vliegbasis Eindhoven grenswaarden met bijbehorende geluidszones vastgesteld. Op grond van artikel 25a van de Luchtvaartwet dient bij de aanwijzing van een luchtvaarterrein rond dat terrein een geluidszone te worden vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen de bijbehorende grenswaarden niet mag overschrijden.

Voor de grote luchtvaart, in beginsel vliegtuigen met een toegestane totaal-massa (MTOW) van tenminste 6.000 kg, is deze grenswaarde vastgelegd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) en daarin bepaald op 35 Ke (Kosteneenheid: geluidsmaat voor vliegtuiglawaaï).

De geluidszonering werkt door naar de ruimtelijke ordening. Binnen de 35 Ke-geluidszone is, behoudens uitzonderingen genoemd in het BGGL, geen nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of woonwagenstandplaatsen toegestaan. Voor het gebied buiten de 35 Ke-geluidszone gelden geen ruimtelijke beperkingen als gevolg van startende en landende vliegtuigen.

Het plangebied voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord ligt gedeeltelijk buiten de 35 Ke-geluidscontour. Hiervoor gelden geen beperkingen ten aanzien van nieuwbouw in dit gebied.

De oostzijde van het plangebied ligt voor een deel tussen de 35 en 40 Ke-geluidscontour. Het meest oostelijke deel van het plangebied valt binnen de 40 en 45 Ke-geluidscontour.

Ten aanzien van nieuwbouw tussen de 35 en 40 Ke-geluidscontour is onder bepaalde omstandigheden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting niet 35 Ke, maar 40 Ke.

De beoordeling of voor een nieuwbouwplan (geluidsgevoelige functie) een uitzondering kan worden gemaakt, gebeurt in eerste instantie door de gemeente en de provincie in het kader van het opstellen en/of goedkeuren van het bestemmingsplan.

Voor nieuwbouw tussen de 40 en de 45 Ke-geluidscontour zijn de mogelijkheden tot een uitzondering beperkter, maar in beginsel ligt de beoordeling van het plan waarbij de maximaal toelaatbare geluidsbelasting 45 Ke is, in eerste instantie ook bij de gemeente en de provincie.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord worden vanuit het aspect luchtvaartlawaaï geen belemmeringen verwacht. De geluidszones zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.

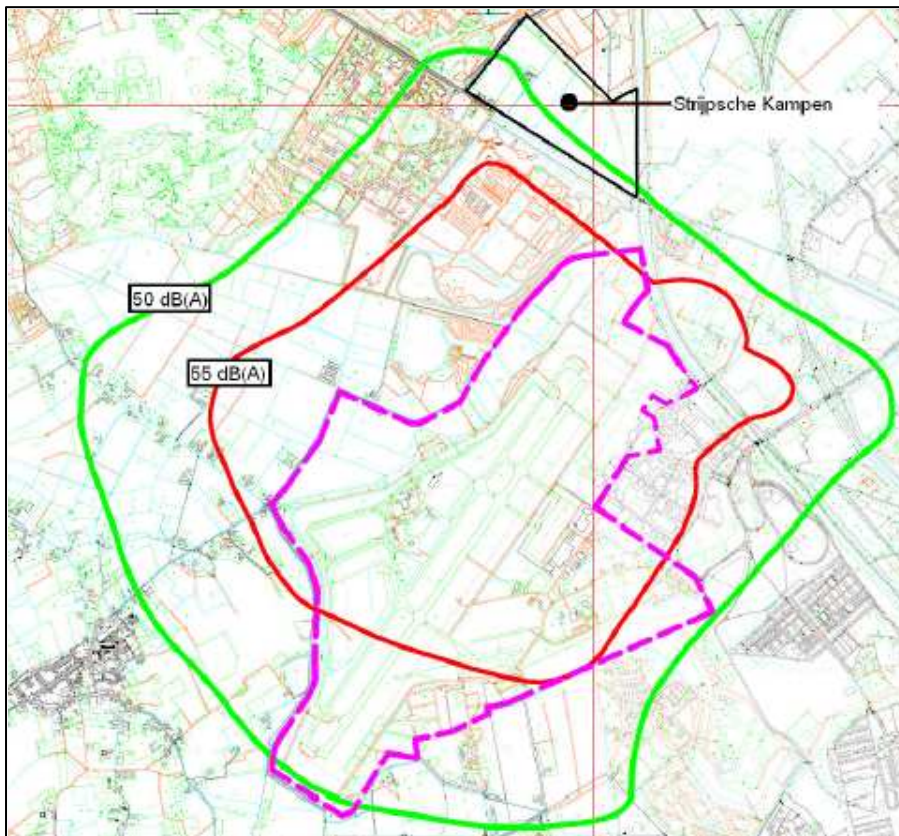


Ke-contouren vliegbasis Eindhoven

Aanvulling akoestisch onderzoek

Buiten de in het kader van de inventarisatie beschouwde Ke-contouren is de Vliegbasis Eindhoven ook gezoneerd. Grontmij heeft een notitie opgesteld (4 februari 2008) waarin de consequenties van deze geluidscontouren worden beschouwd. Deze notitie is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Volgens een ontwerpbesluit van het Ministerie van Defensie is men voornemens om de grondgebonden geluidscontour rondom de Vliegbasis te vergroten. Een en ander wordt veroorzaakt door het proefdraaien van Hercules-transportvliegtuigen. Onderstaande figuur bevat een concept van de geluidscontouren rondom Vliegbasis Eindhoven na sanering. De exacte ligging is nog niet bekend. Deze hangt samen met onder andere de inrichting van de nieuwe proefdraaiplaats. De 50 dB(A)-contour ligt over het plangebied.



Geluidscontouren rondom Vliegbasis Eindhoven

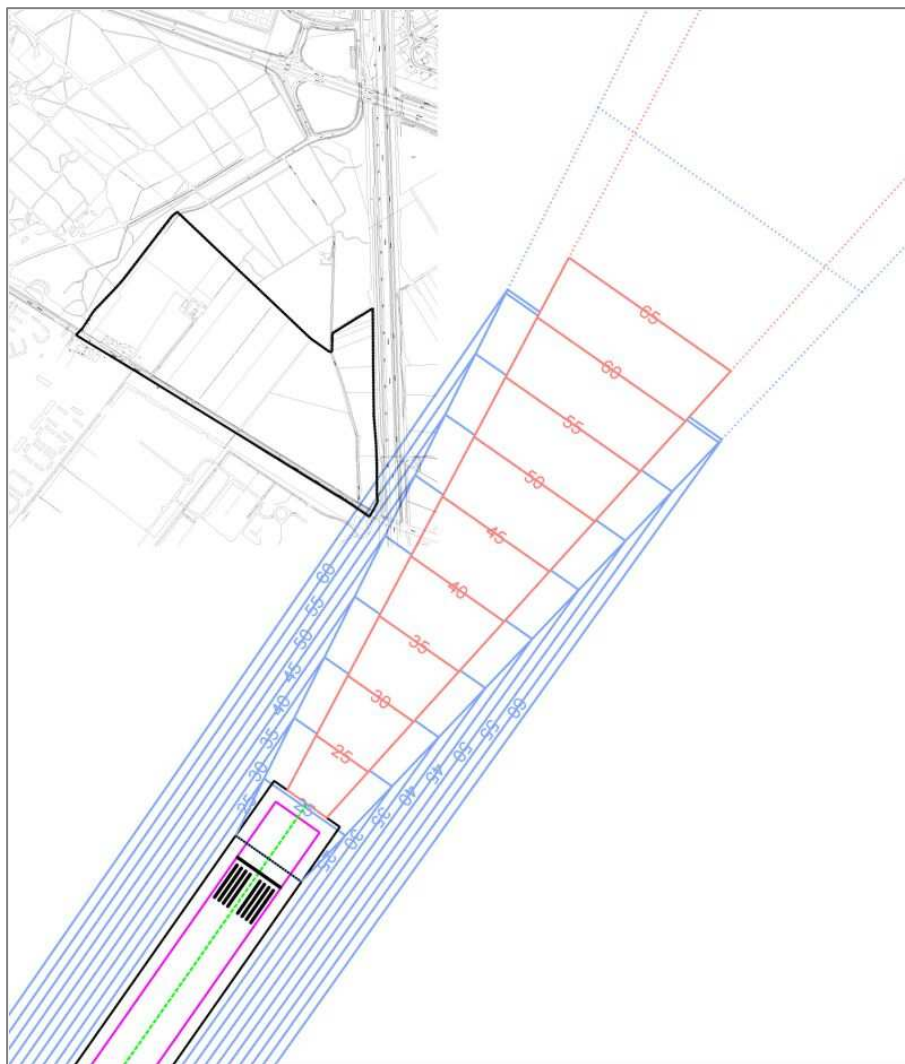
De gevolgen voor het toekomstig bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord zijn nihil, aangezien binnen het plangebied geen geluidsgevoelige bestemmingen gepland zijn. Ten tweede reikt de 50 dB(A)-contour rondom Strijpsche Kampen Noord tot enkele tientallen meters buiten het plangebied. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige bestemmingen buiten het plangebied liggen op grote afstand, zodat de gecumuleerde geluidsbelasting van industriela-waai ten gevolge van Strijpsche Kampen Noord en Vliegbasis Eindhoven daar niet tot onacceptabele situaties leidt.

Obstakelvrij vlak vliegbasis Eindhoven

Het gehele plangebied voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord ligt binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface van de vliegbasis Eindhoven. In het kader van de vliegverkeersveiligheid rond militaire vliegbases worden de vliegprocedures gehanteerd zoals die bij het civiele vliegverkeer in gebruik zijn. Dit is een direct gevolg van afspraken die binnen de NAVO over vliegprocedures zijn gemaakt. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m boven NAP ligt met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord geldt een maximale bebouwingshoogte van 65 m boven NAP. De hoogte van het plaatselijke maaiveld varieert tussen 18 m en 19 m boven NAP. De bebouwing binnen het plangebied mag derhalve niet hoger worden uitgevoerd dan circa 46 m.

In het voorliggend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte voor gebouwen 9 m. In de uitwerking wordt een vrijstelling opgenomen tot een maximale bouwhoogte van 12 m.



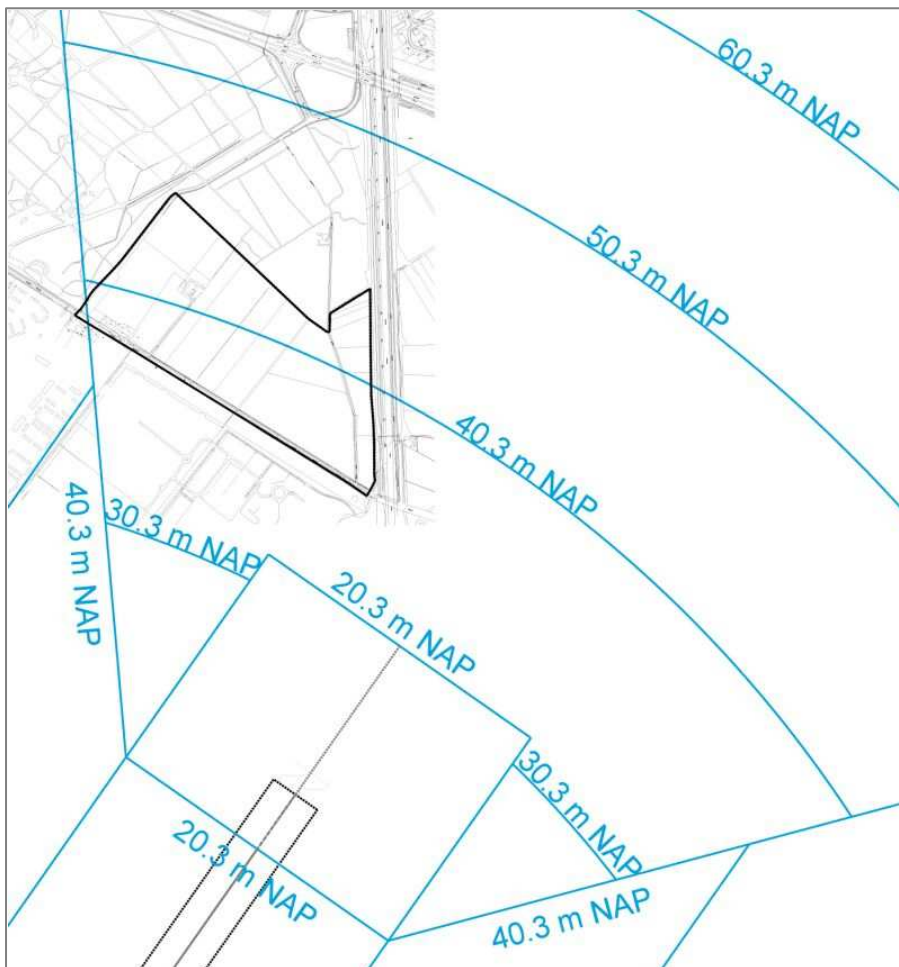
Obstakelvrij vlak vliegbasis Eindhoven (vermelde getallen zijn maximale bebouwingshoogten ten opzichte van NAP)

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een vrijstelling opgenomen tot maximaal 15 m. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de toekomstige invulling van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord geen belemmering vormt voor de vliegverkeersveiligheid.

ILS vliegbasis Eindhoven

Vliegbasis Eindhoven beschikt over ILS-apparatuur (Instrument Landing System) teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten plaatsvinden. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. De hoogtebeperking van het ILS is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking zou worden verstoord.

Het gehele plangebied voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord valt binnen de ILS-zone. De onderstaande afbeelding geeft inzicht in de maximale bouwhoogten binnen de ILS-zone. De weergegeven hoogten geven inzicht in de maximale bouwhoogte ten opzichte van NAP. Het plaatselijke maaiveld ligt circa 18 m à 19 m boven NAP. Conform deze afbeelding is in de voorschriften en op de plankaart van voorliggend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte opgenomen. In het voorliggend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte voor gebouwen 9 m. In de uitwerking wordt een vrijstelling opgenomen tot een maximale bouwhoogte van 12 m.



ILS-zone vliegbasis Eindhoven

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een vrijstelling opgenomen tot maximaal 15 m. Deze bouwhoogte is lager dan de maximale bouwhoogte ten opzichte van NAP die op de voorgaande afbeelding wordt weergegeven. De hoogste bouwwerken die binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd, hebben derhalve een hoogte van circa 34 m boven NAP. Een vrijstelling, en de daarmee samenhangende advisering van de beheerder (DVD, Directie Zuid) van het betrokken ILS, voor het oprichten van bouwwerken die de maximale bebouwingshoogte, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding, overschrijden, is derhalve niet noodzakelijk.

Vogelaantrekkende werking

In het kader van de luchtverkeersveiligheid geldt tot iedere start-/ landingsbaan een vogelbeperkingsgebied van 6 km. In dit gebied is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
- viskwekerijen met extramurale bassins;
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
- natuurreservaten en vogelreservaten;
- moerasgebieden en oppervlakten groter dan 3 ha.

Binnen de grenzen van het toekomstige bedrijventerrein is het hiervoor genoemde grondgebruik of de bestemming niet mogelijk. Derhalve kan gesteld worden dat er bij de voorgestelde ontwikkeling geen sprake is van een vogelaantrekkende werking.

Op basis van een verklaring van geen bezwaar kunnen eventuele niet toegestane zaken worden toegestaan. Voor het verkrijgen van deze verklaring dient met een fauna-effectstudie aannemelijk te worden gemaakt dat er ten gevolge van het initiatief geen sprake is van een toegenomen vogelmiegactiviteit.

4.3.4 Bodem

Verkenkend bodemonderzoek

Door Agro Milieu is in maart 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied 'Strijpsche Kampen Noord' waarvan het oppervlak circa 50 ha bedraagt. Het doel van het bodemonderzoek is een inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm 5740 (NEN 5740). Het onderzoeksrapport, met het kenmerk 49806, is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna weergegeven.

Op de onderzoekslocatie zijn in totaal 254 boringen verricht waarvan er 51 zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het bemonsteren van het grondwater. Van de bovengrond zijn 26 mengmonsters samengesteld. Van de ondergrond zijn 25 mengmonsters samengesteld. De grondmengmonsters en de grondwatermonsters zijn geanalyseerd door Alcontrol BV te Hoogvliet.

In het mengmonster MM1 van de bovengrond wordt zink boven het Criterium Nader Onderzoek aangetroffen. Van dit mengmonster dienen de oorspronkelijke monsters afzonderlijk onderzocht te worden op zink en cadmium. In MM2 is PAK boven de streefwaarde aangetroffen. In de andere mengmonsters zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In de mengmonsters van de onderlaag MM49 en MM51 is nikkel boven de streefwaarde aangetroffen. In de andere mengmonsters van de onderlaag zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In het grondwater is chroom, koper, zink, nikkel en cadmium als achtergrondwaarde gemeten. Enkele grondwatermonsters vertonen overschrijdingen voor nikkel, koper, cadmium en zink. Deze grondwatermonsters worden nogmaals onderzocht.

De hypothese 'onverdachte locatie' blijft middels dit onderzoek gehandhaafd. Uit milieuhygiënisch oogpunt levert de onderzoekslocatie geen belemmering op voor enig toekomstig gebruik.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Agro Milieu is in oktober 2007 een aanvullend bodemonderzoek verricht. Hierna volgen de conclusies van dit onderzoek.

In monster MH5 van de bovengrond is zink aangetroffen in een concentratie boven de interventiewaarde. In monster MH2 van de bovengrond is zink aangetroffen in een concentratie welke ongeveer gelijk is aan het Criterium Nader Onderzoek.

Na gedegen onderzoek wordt door Agro Milieu aanbevolen om de zinkverontreinigingen welke zijn aangetroffen in bovengrondmonster MH2 en MH5 horizontaal en verticaal in te kaderen.

De aangehouden nummering komt overeen met de nummering van het verkennend bodemonderzoek (MH1 is genomen ter plaatse van B1 etc.).

Aanvullende rapportage bodem wordt nog verwerkt: wordt aangeleverd door gemeente.

4.3.5 Externe veiligheid

Door Grontmij is in mei 2007 een toets externe veiligheid uitgevoerd voor het plangebied 'Strijpsche Kampen Noord'. Het doel van het onderzoek is aan te tonen of zich in de directe omgeving van het planvormingsgebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de gebruikers van het bedrijventerrein. Het resultaat is een rapport dat de resultaten van de toetsing aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) weergeeft. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. De resultaten van het onderzoek worden hierna weergegeven.

- In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen aanwezig.
- Op basis van de beschikbare gegevens bevinden zich op de aanwezige militaire basis munitieopslagplaatsen waarvoor veiligheidszones gelden. Hierin gelden beperkende voorwaarden voor bedrijven en activiteiten. Het plangebied ligt in zone C en derhalve zal bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden moeten worden met de voor die zone gestelde voorwaarden.
- De A2 en de A58 liggen op een dermate grote afstand van het plangebied, dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen geen risico's oplevert;
- Het Beatrixkanaal vormt geen belemmering, met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen, vormt voor het plangebied, mits rekening wordt gehouden met een minimale afstand van 15 m van het kanaal.
- Er komen geen hogedruk gasleidingen in het plangebied voor.
- Drie DPO-leidingen bevinden zich op ruime afstand van het plangebied en leveren derhalve geen risico op.
- Het te ontwikkelen bedrijventerrein ligt voor een deel binnen de plaatsgebonden risicocontouren van de luchthaven. Derhalve dient een verzoek om een verklaring van geen bezwaar ingediend te worden bij de provincie Noord-Brabant die deze verklaring dan ook afgeeft, geheel volgens het interimbeleid externe veiligheid.

De in de nabijheid gelegen risicovolle inrichtingen en objecten vormen geen belemmeringen voor de realisatie van het bedrijventerrein. Hiermee wordt voldaan aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

Interimbeleid externe veiligheid

Voor de Vliegbasis Eindhoven is ten aanzien van externe veiligheid interimbeleid bepaald, dat stelt dat inhoudelijk het gepubliceerde wetsvoorstel Regeling Burgerluchthavens en Militaire Luchthavens (RBML) voor burgerluchthavens moet worden gehanteerd. Volgens het interimbeleid valt het plangebied binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het interimbeleid is alleen van toepassing op nieuwe situaties.

Binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van de Vliegbasis is vestiging van beperkt kwetsbare bestemmingen toegestaan, mits een verklaring van geen bezwaar van de provincie Noord-Brabant is ontvangen.

Aangezien het gedeelte van het plangebied dat binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt de bestemming 'Natuur - Water' heeft en er derhalve niet gebouwd kan worden, is de contour niet op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.



10^{-6} plaatsgebonden risicocontour Vliegbasis Eindhoven

Advies regionale brandweer

De brandweer heeft in algemene zin een input geleverd in het Programma van Eisen voor de uitwerking van het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord. Hiermee is een belangrijke bijdrage geleverd aan de uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het plan. Hierbij is onder andere aandacht besteed aan bluswatervoorzieningen, greppels en vluchtwegen.

Daarnaast hecht de brandweer veel waarde aan een proactieve benadering van bedrijven op bedrijventerreinen. Door samen met bedrijven zogenaamde bereikbaarheidsplannen en ontruimingsplannen te maken wordt bijgedragen aan calamiteitenbestrijding.

De brandweer heeft een prioriteitenlijst van instellingen of gebouwen waarvoor een bereikbaarheidsplan wordt opgesteld. Strijpsche Kampen Noord zal worden toegevoegd aan deze prioriteitenlijst. Indien de Brandweer de wens om een bereikbaarheidsplan op te stellen groot genoeg acht zal de gemeente hier haar medewerking aan verlenen.

Opsporen Conventionele Explosieven

Door Riel Explosive Advice & Services Europe B.V. is in mei 2007 een vooronderzoek voor het opsporen van conventionele explosieven uitgevoerd. Het doel van het onderzoek in zijn algemeenheid is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte waarden binnen het plangebied.

Het onderzoeksrapport, met het kenmerk 07563, is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. De resultaten van het onderzoek worden hierna weergegeven.

Op basis van de Probleeminventarisatie en de Standaard Probleemanalyse wordt een positief advies gegeven voor het plangebied Strijpsche Kampen Noord in de gemeente Oirschot. Dit positief advies is gebaseerd op het feit dat in het begin van de Tweede Wereldoorlog een bommenwerper zijn last heeft laten vallen op een perceel ten noordoosten van de Eindhovensedijk 35 en dat het niet zeker is of hier nog blindgangers in de bodem aanwezig zijn. Het project zal naar huidige inzichten niet in aanmerking komen voor een Rijksbijdrage.

Uit dit vooronderzoek is gebleken dat er een aantal leemten in kennis is, namelijk:

- Het is onbekend of er gedurende de periode 1940-1944 blindgangers en/of resten van vliegtuigbommen (en/of andere soorten CE) aangetroffen dan wel verwijderd zijn binnen het onderzoeksgebied en/of plangebied.
- Het is onbekend of er gedurende de periode vanaf oktober 1944 tot en met 1970 blindgangers en/of resten van vliegtuigbommen (en/of andere soorten CE) aangetroffen dan wel verwijderd zijn binnen het onderzoeksgebied en/of plangebied.
- De meest recente luchtfoto uit de Tweede Wereldoorlog die het onderzoeksgebied dekt, dateert van 8 maart 1943. Het is voornamelijk onbekend of er nog luchtfoto's (beschikbaar) zijn van een latere datum in de Tweede Wereldoorlog waarop het onderzoeksgebied afgebeeld staat en die goed bruikbaar zijn voor een schadeanalyse.
- Uit de overzichten van het EOCKL zijn de jaren 1975 t/m 1980 en 1984 t/m 1997 van de gemeente Oirschot niet ontsloten.
De onderliggende informatie uit de wel ontsloten mogelijk relevante records van de gemeenten Oirschot en Eindhoven waren ten tijde van het opleveren van het conceptrapport nog niet aangeleverd.

Het advies dat resulteert uit het voorgaande is om de akker ten noordoosten van de Eindhovensedijk 35 te onderwerpen aan een preventieve opsporingsactie naar eventuele blindgangers van vliegtuigbommen waarbij de aan te treffen CE worden veiliggesteld alvorens met de civieltechnische werkzaamheden wordt aangevangen.

Munitiezonering van de Ruijter van Steveninckkazerne

Op basis van het Structuurschema Militaire Terreinen (PKB) en de brief van de Staatssecretaris van Defensie van november 1988 (de zogenaamde Circulaire Van Houwelingen) dient in bestemmingsplannen nabij militaire munitiecomplexen rekening te worden gehouden met de bijbehorende veiligheidszoneringen.

Binnen de veiligheidszones wordt onderscheid gemaakt in een A-, B- of C-zone.

Het plangebied voor het bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord ligt uitsluitend binnen de C-zone. Binnen de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met een zeer groot glasoppervlak waarin zich regelmatig mensen bevinden.

De C-zone is op de afbeelding op de volgende pagina weergegeven. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt het voorgaande in acht genomen. In de voorschriften van het bestemmingsplan kan niets geregeld worden met betrekking tot de materialisering van bebouwing. In het kader van de bouwvergunningprocedure zal dit aspect worden getoetst.

Er worden geen activiteiten binnen het bedrijventerrein toegestaan die niet verenigbaar zijn met de opslag van munitie. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is hierop aangepast.



Munitiezonering Ruijter van Steveninckkazerne (C-zone)

4.3.6 Archeologie

In het kader van de ontwikkeling van Strijpsche Kampen Noord is door Grontmij Nederland bv een onderzoek verricht naar archeologie en cultuurhistorie.

Het bijbehorende rapport (11 mei 2007) is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

In het gebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden bekend. De IKAW geeft het plangebied een lage trefkans en de CHW geeft ook een lage waarde. Pal ten noorden van het plangebied ligt een terrein van zeer hoger archeologische waarde, beschermd, met sporen van begravingen (urnenveld) uit de late Bronstijd en vroege IJzertijd.

De waarnemingen van vuursteenvondsten rondom het plangebied en van het urnenveld ten noorden en zuiden van het plangebied maakt het waarschijnlijk dat er in het plangebied ook archeologische waarden zijn te verwachten. Echter de vondsten ten zuiden van het plangebied zijn gedaan tijdens ontginningen van de Strijpsche Kampen in 1938. In ieder geval is een deel van het plangebied op de geomorfologische kaart aangegeven als een vlakte ontstaan door afgraving en egalisatie. Als het gehele plangebied in de jaren dertig van de 20e eeuw is afgegraven en geëgaliseerd, dan zijn daarmee alle cultuurhistorische waarden verdwenen.

Aanbevelingen

De lage cultuurhistorische waarde van het plangebied, het ontbreken van archeologische waarnemingen en monumenten en de ontginningen die waarschijnlijk in het gehele plangebied hebben plaats gevonden zorgen ervoor dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de monumentenwet 2007.

Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij de plaatselijke gemeente en/of de Provincie Noord-Brabant.

4.3.7 Water

Door Grontmij is in de periode maart tot en met juni 2007 een onderzoek verricht naar de bestaande waterhuishouding van het plangebied 'Strijpsche Kampen Noord'. Het doel van het onderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen ten aanzien van het binnen het plangebied functionerende waterhuishoudingssysteem. Daarnaast wordt informatie verworven ten aanzien van het waterbeleid. Dit voorgaande heeft geleid tot een rapport waarin richtlijnen en uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp en bijbehorend waterhuishoudkundig systeem zijn opgenomen. Het onderzoeksrapport, met het kenmerk 223746, is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

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

Bodem

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

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

Grondwater

Volgens de Grondwatertrappenkaart van Waterschap de Dommel kent het centrale deel van het plangebied een relatief goede ontwatering¹ (GHG > 0,8 m-mv), met uitzondering van enkele spots.

¹ Verschil tussen aanleghoogte en grondwaterstand

Ter plaatse van het oostelijk deel van de locatie wordt het grondwater aangetroffen tussen de 0,4 en 0,8 m-mv. Het westelijk deel van de locatie is relatief nat met de hoogste grondwaterstanden ondieper dan 0,25 m-mv.

Aanbevelingen

Hoogste grondwaterstanden

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

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

Infiltratiecapaciteit

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

De resultaten van de vervolgmetingen en bijbehorende conclusies zullen worden opgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan.

4.3.8 Flora en fauna

Flora- en faunascan

In het kader van de ontwikkeling van Strijpsche Kampen Noord is door Grontmij Nederland bv een Flora- en faunascan verricht. De scan omvat een ruimer gebied dan het plangebied van het bestemmingsplan.

Het bijbehorende rapport (11 mei 2007) is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

Het plangebied is niet beschermd volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS, maar grenst wel direct aan de EHS. Het bosgebied ten noorden en westen van het plangebied is begrensd in de EHS als 'bos met verhoogde natuurwaarde'. In het bos en aan de rand van het bos liggen een paar kleine heideterreintjes, deze hebben als natuurdoeltype 'droge heide'. Het kanaal is opgenomen in de EHS met als natuurdoeltype 'multifunctioneel water'. In de zuidoosthoek van het plangebied ligt een beginpunt van een EVZ.
- Het plangebied is niet opgenomen in de GHS (bijlage 3), maar grenst wel direct aan de GHS. Het bosgebied en kanaal zijn in de GHS aangeduid als 'overig bos en natuurgebied'. Een aantal delen van het bosgebied, met name de droge heide, is aangeduid als GHS 'natuurparel'. Het bosgebied is verder opgenomen als GHS 'leefgebied kwetsbare soorten' vanwege het voorkomen van amfibieën en/of reptielen.

- Binnen het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Oirschot heeft het terrein grotendeels de bestemming 'agrarijsch gebied'.
- In het plangebied zijn twee beschermde plantensoorten waargenomen, Grasklokje en Brede wespenorchis. Andere beschermde plantensoorten zijn, gezien het agrarische gebruik van het plangebied, niet te verwachten. Voor de waargenomen soorten geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet.
- Het plangebied is het broedgebied van diverse algemene vogelsoorten en een aantal Rode Lijstsoorten. In het plangebied zijn mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig van Kerkuil, Steenuil, Groene specht, Grote bonte specht, Buizerd en Torenvalk. In de bosrand ten noorden van het plangebied is een bewoonde horst, waarschijnlijk van de Buizerd aangetroffen. Verder komen in dit bosgebied Havik, Sperwer en Zwarte specht voor. Voor het verstoren of vernietigen van een vaste rust- of verblijfsplaats van deze soorten dient jaar rond een ontheffing aangevraagd te worden.
- Het plangebied is waarschijnlijk actueel leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling.
- Het plangebied is mogelijk leefgebied van 1 bijzondere beschermde zoogdiersoort, de Eekhoorn. Deze is opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen en migratieroutes van vleermuizen aanwezig.
- Het plangebied is waarschijnlijk leefgebied van een aantal algemene soorten amfibieën (Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker, Bastardkikker en Meerkikker). Voor deze soorten geldt een vrijstelling.
- Het plangebied grenst aan, en is mogelijk onderdeel van het leefgebied van Kamsalamander en Alpenwatersalamander. Beide soorten komen voor in de directe nabijheid van het plangebied. Beide soorten zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.
- Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van Vinpootsalamander, Heikikker, Poelkikker en Rugstreeppad. Deze soorten zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.
- Aan de rand van het plangebied is de Levendbarende hagedis waargenomen. Het plangebied is ook geschikt als leefgebied van deze soort. De Levendbarende hagedis is opgenomen in tabel 2 van de flora- en faunawet.
- Het plangebied is geschikt als leefgebied van de Hazelworm. De Hazelworm is opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.
- In de Ekkersrijt en poelen komen mogelijk beschermde en bijzondere beschermde vissoorten voor zoals het Bempje en Kleine modderkruiper. Beide soorten zijn opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet.
- Binnen het plangebied komen geen andere beschermde soorten voor.

Naar aanleiding van de Flora- en faunascan is een aantal aanvullende onderzoeken verricht om uitsluitsel te geven over de daadwerkelijke aanwezigheid van soorten. De resultaten van deze aanvullende onderzoeken worden hierna weergegeven.

Broedvogelinventarisatie

Als aanvulling op de Flora- en faunascan is een inventarisatie van broedvogels verricht. Deze inventarisatie omvat een ruimer gebied dan het plangebied van het bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Broedvogelinventarisatie Strijpsche Kampen' met het kenmerk 223746.211.ehv.r001. Het rapport geeft een overzicht van de aanwezige soorten broedvogels in het gebied, het aantal territoria van een soort en de locaties van de territoria van bijzondere soorten.

Hierdoor kan meer inzicht verschaft worden in de vogelrijkdom van het gebied, wat iets zegt over de natuurwaarde en het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Het rapport is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen. De resultaten van de broedvogelinventarisatie zijn hierna weergegeven.

- In het geïnventariseerde gebied komen 36 soorten broedvogels voor.
- In totaal zijn 303 territoria van broedvogels vastgesteld in het geïnventariseerde gebied.
- Van de 36 soorten die zijn waargenomen, geldt voor 6 soorten dat de hollen of nesten jaarrond beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet.
- In het onderzochte gebied is één territorium van de eekhoorn vastgesteld.

Op basis van de resultaten wordt in het rapport het volgende advies gegeven:

- Voor de 6 vogelsoorten waarvan de nesten of hollen beschermd zijn (Sperwer, Buizerd, Kerkuil, Groene specht, Zwarte specht en Grote bonte specht) en de Eekhoorn en Levendbarende hagedis dient het compensatiebeginsel uitgewerkt te worden om te zien of er bepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden worden.
- Indien uit de uitwerking van het compensatiebeginsel blijkt dat bepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden.
- Omdat de ingreep grenst aan de GHS dient het compensatiebeginsel uitgewerkt te worden om te zien wat het effect is van de geplande ontwikkeling op de GHS.
- De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Inventarisatie vleermuizen, amfibieën, reptielen en vissen in de Strijpsche Kampen

Als aanvulling op de Flora- en faunascan is een aanvullende inventarisatie uitgevoerd om de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied te kunnen vaststellen. Door Bureau Waardenburg is een inventarisatie uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen, reptielen, amfibieën en vissen (rapport 17 september 2007). Dit rapport is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. Het gaat hierbij om de volgende soorten en soortgroepen, waarbij in de Flora- en faunascan is aanbevolen om het voorkomen met een inventarisatie vast te stellen.

- vleermuizen;
- vinpootsalamander;
- alpenwatersalamander;
- kamsalamander;
- heikikker;
- poelkikker;
- rugstreeppad;
- hazelworm;
- levendbarende hagedis;
- kleine modderkruiper;
- bierpje.

De resultaten van de inventarisatie worden hierna weergegeven.

Het plangebied heeft in de huidige vorm een beperkte betekenis voor krachtens de Flora- en faunawet beschermde soorten. Naar verwachting zal het inrichten van een bedrijventerrein in het plangebied niet tot gevolg hebben dat verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

Wel wordt geadviseerd ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen voor sloop van de aanwezige bebouwing in verband met het voorkomen van de gewone dwergvleermuis. Deze verblijfplaats kan worden aangemerkt als (onderdeel van) een vaste rust- en verblijfplaats als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Gezien het algemeen voorkomen van de soort in de omgeving, het beperkte belang van de bebouwing voor deze soort (enkele dieren, geen kraamkolonie, geen baltsactiviteit, geen belangrijk winterverblijf), en het toekomstige potentiële aanbod van verblijfplaatsen in het gebied worden geen negatieve effecten verwacht op de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis.

Ten aanzien van de werkzaamheden en de inrichting worden de volgende aanbevelingen gedaan.

Vleermuizen

De oostkant van het gebied, langs het Beatrixkanaal, wordt gebruikt als foerageergebied. Geadviseerd wordt deze zone zoveel mogelijk intact te laten, waarbij het voornamelijk van belang is aanwezige bomen en overige houtige beplanting niet te verwijderen. Open stukken in de houtwallen kunnen worden opgevuld met nieuwe beplanting, waarbij het van belang is gebruik te maken van inheems plantmateriaal.

Wellicht is de belangrijkste te treffen maatregel het achterwege laten van verlichting in én het zoveel mogelijk beperken van uitstraling van verlichting vanaf het bedrijventerrein naar deze zone.

Met betrekking tot aanwezige bebouwing wordt geadviseerd deze, indien nodig, te slopen in de perioden maart-april of augustus-oktober. Dit zijn voor de gewone dwergvleermuis de minst kwetsbare perioden en vleermuizen zijn dan niet in winterslaap. Tijdens de winterslaap zijn de dieren in lethargie, waardoor zij niet in staat zijn op tijd te reageren en weg te vliegen.

Amfibieën

Door het realiseren van verschillende poelen met een diepte variërend van 30 cm tot 150 cm en flauwe oevers kan voor kwetsbare en bijzondere amfibieën, planten en insecten nieuw leefgebied worden gerealiseerd. Ook is een dergelijke groenstrook nuttig om verschillende populaties amfibieën in de omgeving met elkaar te verbinden.

Levendbarende hagedis

Om te voorkomen dat mensen van het bedrijventerrein gebruik gaan maken van het heideterrein als recreatieperceel wordt aanbevolen een ruime buffer aan vegetatie te behouden tussen het heideterrein en het bedrijventerrein. Eventueel kunnen aanvullend hekken worden geplaatst. Op deze manier kan verstoring door betreding worden voorkomen. Om de geïsoleerde populatie levendbarende hagedissen ook voor de toekomst veilig te stellen kan onder de weg Erica een verbindingsbuis worden aangelegd. Op deze manier kan genetische uitwisseling makkelijker plaatsvinden dan in de huidige situatie.

Broedvogels

Algemeen:

Nesten van broedende vogels zijn krachtens de Flora- en faunawet beschermd. Het uitvoeren van grond- en kapwerkzaamheden en het slopen van gebouwen (in verband met boerenwaluw en huis- en ringmus) kan daarom het best buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, zodat de kans op de aanwezigheid van nesten zo klein mogelijk is.

Als richtlijn voor het broedseizoen kan de periode maart tot augustus worden aangehouden.

Spechten:

De groene specht en grote bonte specht zijn tijdens het aanvullend onderzoek regelmatig waargenomen.

In de bomen langs de onverharde wegen bevinden zich geschikte nestbomen voor spechten. In enkele bomen zijn ook holten aangetroffen.

Nestholten van spechten en de functionele leefomgeving van het nest zijn beschermd. Indien bomen met nestholten worden gekapt moet beoordeeld worden of hiervoor ontheffing van de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet voor nodig is.

Relatie met Ekkersrijt

Het beekje Ekkersrijt ligt net buiten het plangebied, op het grondgebied van de gemeente Best. De ecologische verbindingszone langs Ekkersrijt is op de plankaart als zodanig aangeduid. In overleg met de gemeente Best zal bij de uitwerking van de ecologische verbindingszone aandacht besteed worden aan een goede aansluiting op de bestaande ecologische zone.

4.3.9 Luchtkwaliteit

Door Grontmij is voor het toekomstige bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De invloed van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving is getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Er zijn berekeningen gedaan voor:

- de huidige situatie (2007);
- het jaar 2010 volgens autonome ontwikkeling (nog geen grond uitgegeven);
- het jaar 2015 volgens autonome ontwikkeling;
- het jaar 2015 met realisatie van het plan (75% van de grond uitgegeven);
- het jaar 2020 volgens autonome ontwikkeling;
- het jaar 2020 met realisatie van het plan (100% van de grond uitgegeven).

Voor stikstofdioxide (NO₂) is conform het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit gerekend op 5 m afstand van de wegrand. Voor fijn stof (PM₁₀) is gerekend op 10 m afstand van de wegrand.

Uit de berekeningen blijkt dat in geen van bovenstaande toetssituaties een overschrijding optreedt van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit voor stikstofdioxide en fijn stof. Voor de overige stoffen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 is er geen reden om aan te nemen dat er sprake kan zijn van overschrijding van de normen. Voor deze stoffen zijn daarom geen berekeningen uitgevoerd.

Realisatie van het plan zorgt niet voor een overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

Nieuwe wetgeving

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden, die het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervangt.

Voor verschillende categorieën ontwikkelingen is bepaald wanneer een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein is dit niet het geval.

Onderzoek zal daarom voor de voorgestane ontwikkeling aan moeten tonen of het project aan één van de volgende punten voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Als aan een van deze punten wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Door Grontmij is een luchtkwaliteitstoets uitgevoerd op basis van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020 (zie hiervoor). Het onderzoek toont aan dat ruim wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005, die vanaf 15 november zijn overgenomen in de Wet milieubeheer. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Vanuit luchtkwaliteitsoogpunt worden dan ook geen belemmeringen verwacht voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologisch kader te bieden voor de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Strijpsche Kampen Noord in de gemeente Oirschot.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de 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 voorschriften.

De Wet op de 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.

5.2 Algemeen

Voor het plangebied is de planopzet gericht op in eerste instantie de ontwikkeling en daarna de instandhouding van een nieuwe situatie. Voor onderhavig bestemmingsplan is gekozen voor vijf bestemmingen, te weten Bedrijventerrein - Uit te werken, Bos - Water, Horeca, Natuur - Water en Verkeer. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Afzonderlijke bestemmingen

Bedrijventerrein - Uit te werken (BT-U)

Op de gronden binnen deze bestemming wordt in de nabije toekomst een bedrijventerrein ontwikkeld. Op dit terrein wordt voorzien in de lokale behoefte aan bedrijvigheid die niet past binnen de bestaande, lokale bedrijventerreinen. Daarnaast wordt voorzien in de regionale behoefte vanuit de gemeenten Best en Eindhoven.

Er is gekozen voor een uit te werken bestemming om een aantal redenen. Allereerst is er nog geen concreet programma voor het toekomstige bedrijventerrein. De gemeente Oirschot gaat bedrijven actief benaderen. Het gaat om bedrijven met een gewenste perceelsoppervlakte van minimaal 5.000 m². Echter, om hoeveel bedrijven het gaat, wat voor soort bedrijven het zijn, tot welke milieucategorie de bedrijven behoren en wat de gewenste perceelsoppervlaktes zijn, is nu nog niet bekend. Het is dan ook nog niet mogelijk om een verkavelingsplan te maken. Dit vereist immers maatwerk. Zodra meer bekend is over de bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen, kan de bestemming worden uitgewerkt.

Op dat moment kan een stedenbouwkundig plan worden opgesteld dat inzicht geeft in de stedenbouwkundige structuur (ontsluitingsstructuur, verkaveling, situering bebouwing, groen, water etc.).

Dan kan ook worden bekeken op welke plek een bepaald bedrijf het beste past qua milieuzonering. Dit is tevens het moment waarop gekeken kan worden naar aspecten die te maken hebben met duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik.

De gemeente Oirschot wil de ruimtelijke kwaliteit van het gebied waarborgen. Ook om die reden is een uit te werken bestemming gekozen. Aangezien er bij het opstellen van voorliggend plan nog geen sprake was van een concreet programma is een directe bedrijventerreinbestemming niet gewenst. Door alle onzekerheden over de inrichting kan immers de kwaliteit van het terrein niet veilig gesteld worden. Door het toepassen van een 'uit te werken bestemming' kan de kwaliteit wel veilig worden gesteld. Bij de uitwerking van de bestemming BT-U dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld dat als toetsingskader dient voor de te realiseren ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van zowel de bedrijfsbebouwing en bedrijfspercelen als de openbare ruimte.

Binnen de uit te werken bestemming zijn bedrijven in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 en 4.2 toegestaan. Bij de uitwerking dient bij het toestaan van de milieucategorieën een afweging gemaakt te worden aan de hand van de gevoelige functies in de omgeving. Hierbij wordt verwezen naar hetgeen vermeld is in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Naast bedrijven in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 en 4.2 zijn binnen deze bestemming onder meer verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Bij het uitwerken van de bestemming dient voldaan te worden aan de uitwerkingsregels zoals die zijn genoemd in de voorschriften.

Bos - Water (BO - WA)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder meer bos, bebossing en watervoorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 m. In de voorschriften is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Horeca (H)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor horeca in de categorieën B en C. Het gaat hier om de gronden, waar twee bestaande horecavestigingen zijn gelegen. Het betreffen beide restaurants.

Verder zijn bijbehorende tuinen, erven, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en wegen en paden toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat gebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd met een in de voorschriften geregelde maximale hoogte. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geeft deze bestemming bouwvoorschriften.

Natuur - Water (N - WA)

Deze gronden zijn primair bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, natuurwaarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische zone' zijn de gronden tevens bestemd voor de aanleg, het behoud en de bescherming van de ecologische zone.

In de voorschriften is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden.

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. In de bouwvoorschriften worden bepalingen gegeven voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 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.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' van de gemeente Oirschot heeft in het kader van de inspraak van woensdag 8 augustus 2007 tot en met dinsdag 18 september 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Naast het inspraaktraject heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' eveneens het vooroverlegtraject doorlopen. In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het plan voor reactie gezonden naar diverse instanties. De binnengekomen reacties zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Strijpsche Kampen Noord'.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Oirschot een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk geacht. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Strijpsche Kampen Noord'.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' heeft op grond van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 22 november 2007 tot en met 2 januari 2008 voor een ieder ter visie gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging kon een ieder zienswijzen tegen het plan indienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze binnengekomen. Het betreft een zienswijze afkomstig van de gemeente Best (d.d. 13 december 2007).

Samenvatting zienwijze

Reclamant is van oordeel dat in het ontwerpbestemmingsplan nog onvoldoende rekening is gehouden met de opmerking gemaakt in het kader van de inspraakprocedure, dat een bebouwingspercentage van minimaal 50% leidt tot onvoldoende flexibiliteit voor bedrijven die veel opslag en weinig bedrijfsbebouwing nodig hebben. Een minimum bebouwingspercentage is voor een deel van de doelgroep niet realistisch. Revitalisering van bestaande bedrijventerreinen als De Stad en 't Zand is in geding. Reclamant verzoekt een vrijstellingsregeling op te nemen om bedrijven met voornamelijk buitenopslag en slechts geringe kantoor- en bedrijfsbebouwing ook te kunnen vestigen op het bedrijventerrein.

Reactie gemeente Oirschot

Het minimale bebouwingspercentage is afkomstig uit de provinciale Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen. Dit beleid is vastgesteld op 20 juli 2004. Er is, in overleg met de provincie Noord-Brabant, een vrijstellingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen om voor specifieke bedrijven een lager bebouwingspercentage dan 50% toe te staan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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