

Bedrijventerrein Ysselsteyn

1.1

INLEIDING

Het bedrijventerrein aan de noordzijde van Ysselsteyn is gelegen tussen de N277 (Jan Poelsweg) en de N270 (Deurneseweg). Een drietal bedrijven is reeds in het plangebied gelegen, zie afbeelding 1. Het plangebied is opgedeeld in twee delen, waarvan het rechter deel bestemd is voor agrarische doeleinden. De opdrachtgever wil graag, aan de hand van het bestemmingsplan, een stedenbouwkundige schets voor de inrichting van het bedrijventerrein. Hierbij is het linker deel van het bedrijventerrein ingedeeld in 2 fasen, waarbij fase 1 is afgerond door de huidige bebouwing. Verder worden aan deze inrichtingsschets geen rechten ontleend.



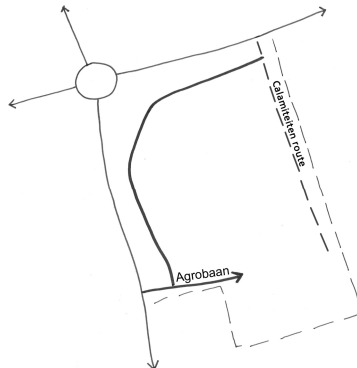
Afbeelding 1: Luchtfoto met plangebied (rode lijn)

1.2

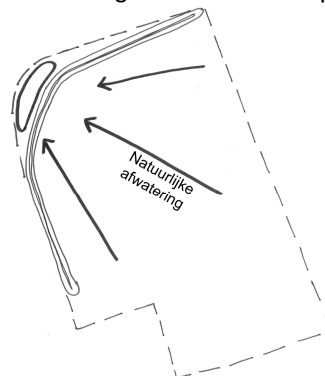
RANDVOORWAARDEN

Met behulp van de inrichtingseisen van het bedrijventerrein, volgens het vigerend plan, zijn enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden worden aan de hand van enkele schetsen duidelijk gemaakt. Met deze randvoorwaarden zullen voor de inrichting van het bedrijventerrein twee stedenbouwkundige schetsvarianten aangeboden.

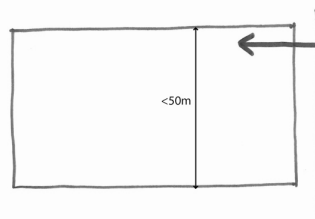
- Het bedrijventerrein dient aan twee kanten te worden ontsloten, waarvan de bestaande Agrobaan de hoofdingang is en de ingang aan de Deurneseweg uitsluitend gebruikt wordt als calamiteitenontsluiting.



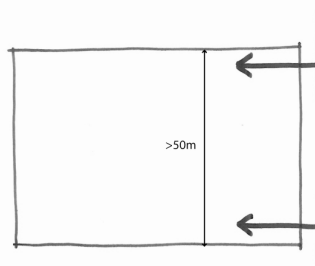
- In het plangebied zal de opvang van het oppervlaktewater d.m.v. infiltratie geschieden. In de bestaande situatie ligt een sloot langs de noord-westelijke zijde van het plangebied. Uit hoogtegegevens blijkt dat dit het laagste deel van het plangebied is



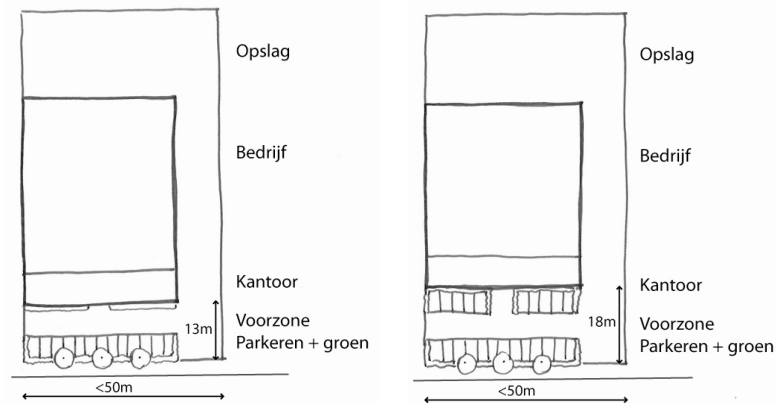
- De kaveloppervlakte mag niet groter zijn dan 5000m^2 . Gewenst is een variatie van bedrijfskavels tussen de 2000m^2 en 5000m^2
- Bedrijfskavels waarvan de breedte kleiner is dan 50m is 1 uitweg op de hoofdontsluiting gewenst



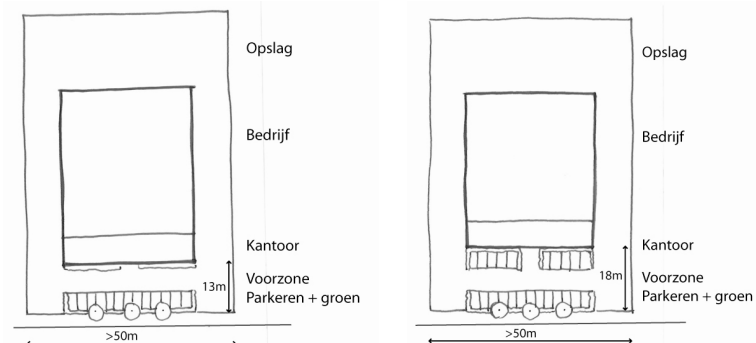
- Bedrijfskavels waarvan de breedte groter is dan 50m zijn 2 uitwegen op de hoofdontsluiting mogelijk



- Bij bedrijfskavels met een breedte kleiner dan 50m zijn 2 mogelijke indelingen van toepassing. Beide indelingen zijn de bedrijven tegen de kavelgrens gesitueerd. De indelingen variëren in de diepte van de voorzone van de kavel, waar parkeren en groen samen komen.



- Bij bedrijfskavels met een breedte groter dan 50m zijn 2 mogelijke indelingen van toepassing. Beide indelingen zijn de bedrijven in (ongeveer) het midden van de kavel gesitueerd, hierdoor ontstaat een vrij indeelbare bedrijfskavel. De indelingen variëren in de diepte van de voorzone van de kavel, waar parkeren en groen samen komen



1.3

STEDENBOUWKUNDIGE INRICHTINGSSCHETS

Met deze uitgangspunten zijn een tweetal inrichtingsschetsen mogelijk. Dit heeft mede te maken met de variatie van de grootte van de bedrijfskavels. In de eerste variant vormen enkele grotere bedrijfskavels (tot 5000m²) de basis van het bedrijventerrein. Aan de oostzijde van het plangebied is een groenstrook gelegen, waarbij mogelijk in de toekomst een weg kan worden aangelegd voor de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein.

In de tweede variant zijn de kleinere bedrijfskavels (2000m² – 3500m²) het zwaartepunt van het bedrijventerrein. Ook is een weg langs de oostzijde gemaakt, zodat een rondweg op het bedrijventerrein ontstaat. De kleinere bedrijfskavels zijn op deze weg georiënteerd. Belangrijk hierbij is dat in de toekomst de ontsluiting van de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein naar de oostzijde al gereed is.

Inrichtingsschets



