

Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort

Gemeente Gilze en Rijen



Bestemmingsplan

Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort

Gemeente Gilze en Rijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Mei 2011

Vastgesteld:

26 mei 2011

Projectgegevens:

TOE03-FDS00001-01A

REG03-FDS00001-01A

SVB01-FDS00001-01A

TEK03-FDS00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0784.BPBTBROEKAKKERS1-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Plangebied	1
1.2	Kader bestemmingsplan	1
1.3	Relatie Broekakkers-Oost en Midden-Brabant Poort	3
1.4	Korte beschrijving toelichting	3
2	Beleid	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3	Bestaande situatie	13
3.1	Geologie en geomorfologie	14
3.2	Bodemtypen	14
3.3	Grond- en oppervlaktewater	15
3.4	Natuur	17
3.5	Landschap en cultuurhistorie	17
3.6	Weginfrastructuur	20
3.7	Overige infrastructuur	20
3.8	Grondgebruik	21
3.9	Samenvatting	21
4	Streefbeeld functionele opbouw	23
4.1	Segmentering bedrijvenpark	23
4.2	Fasering	25
4.3	Omvang bedrijfskavels	25
4.4	Milieuzonering	26
4.5	Wonen en werken	27
4.6	Natuurontwikkeling	28
5	Streefbeeld ruimtelijke opbouw	29
5.1	Externe ontsluiting autoverkeer	29
5.2	Externe ontsluiting langzaam verkeer en openbaar vervoer	30
5.3	Interne ontsluiting	30
5.4	Groenstructuur	32
5.5	Waterstructuur	33
5.6	Inrichting bedrijfskavels	35
5.7	Bebouwingsbeeld	36
5.8	Maatvoering gebouwen en percelen	37
6	Milieu	41
6.1	Mer-beoordeling	41
6.2	Waterhuishouding	42
6.3	Flora en fauna	46
6.4	Bodem	47

6.5	Archeologie	48
6.6	Externe veiligheid	51
6.7	Geluid	53
6.8	Geluidsbelasting	54
6.9	Luchtkwaliteit	56
6.10	Kabels en leidingen	57
6.11	Duurzaamheid	57
7	Juridische planopzet	61
7.1	Opzet	61
8	Uitvoerbaarheid	65
8.1	Fasering	65
8.2	Financiële haalbaarheid	65
8.3	Maatschappelijke haalbaarheid	65

Separate bijlagen

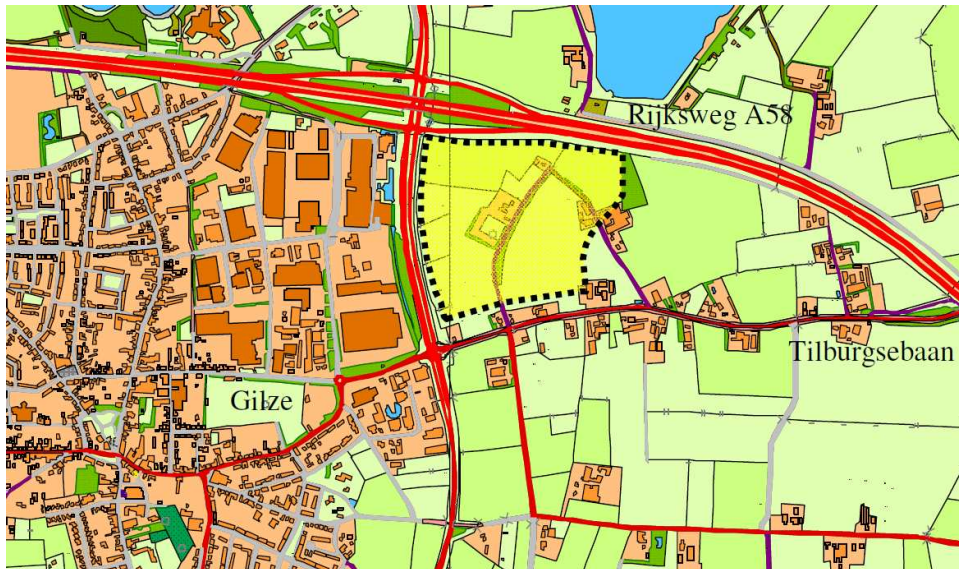
1. Verkennend bodemonderzoek, CSO, maart 2006
2. Historisch bodemonderzoek, CSO, maart 2006
3. Watertoets, CSO, december 2005
4. Geohydrologisch onderzoek, CSO, december 2005
5. Ecologische quickscan en aanvullend onderzoek broedvogels en vleermuizen, BILAN, oktober 2006
6. Archeologisch vooronderzoek en veldonderzoek dmv boringen, BILAN, juni 2006
7. Archeologisch inventariserend veldonderzoek waarderende fase, BILAN, november 2007
8. Onderzoek luchtkwaliteit, Pouderoyen, juni 2006
9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Pouderoyen, juni 2006
10. Rioleringsplan, MWH, 16 juni 2009
11. Vaststellingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan dient als planologisch-juridisch kader gemotiveerd voor het te ontwikkelen 'Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort'. Het toekomstige bedrijventerrein is gesitueerd ten oosten van de kern Gilze. Het gebied is begrensd door de A58 ten noorden, de Langenbergseweg in het westen, de Tilburgsebaan in het zuiden en een nieuw bepaalde grens ten oosten van het plangebied.

Het betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Broekakkers-Oost', vastgesteld in oktober 2006 en repareert een aantal zaken uit dit bestemmingsplan, naar aanleiding van vraag vanuit bedrijven, ontwikkelaar en gemeente. Deze onvolkomenheden omvatten een aantal praktische problemen die naar voren zijn gekomen bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark, welke met dit bestemmingsplan worden gerepareerd.



Ligging plangebied (Beeldkwaliteitplan bedrijvenpark Midden-Brabant Poort 2008)

1.2 Kader bestemmingsplan

Structuurvisie Werklandschap A58 & Broekakkers-Oost

Medio 1999 hebben de gemeentebesturen van Tilburg en Gilze en Rijen besloten gezamenlijk een structuurvisie op te stellen om de haalbaarheid van een nieuw bedrijventerrein langs de A58 tussen Gilze en Tilburg te onderzoeken. Deze structuurvisie bouwt voort op de in mei 1999 verschenen Ruimtelijke Regiovisie Breda-Tilburg, waarin dit gebied een zoeklocatie voor nieuwe bedrijvigheid is geprojecteerd.

Nadat de 'Structuurvisie Werklandschap A58' opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten, eind maart 2001 door de beide gemeentebesturen is vastgesteld, is tevens besloten een voorkeursrecht voor de aankoop van gronden in het gebied te vestigen.

Gezien de omvang van het plangebied (circa 200 ha) en de reikwijdte van de milieuc contouren is ten behoeve van de besluitvorming over het structuurplan een milieueffectrapportage opgesteld. Op 8 november 2001 is de MER-procedure van start gegaan met het vaststellen van de startnotitie, waarna in maart 2002 de richtlijnen voor het MER door de gemeenteraden van Tilburg en Gilze en Rijen zijn vastgesteld.

Vanwege veranderingen in het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid heeft de gemeente Tilburg medio 2002 besloten om de werkzaamheden voor het MER en het structuurplan Bedrijventerrein Werklandschap A58 op te schorten en de Wvg te laten verlopen. De gemeente Gilze en Rijen heeft op haar beurt besloten de WVG wel in stand te houden en door te gaan met de planvorming voor het plangebied op haar grondgebied.

Vanwege de beperktere omvang (circa 60 ha) van het bedrijventerrein Broekakkers-Oost is de MER- plicht vervallen en is volstaan met het opstellen van een structuurplan. Dit structuurplan is op 7 juli 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan vormt een nadere uitwerking van het structuurplan. De planopzet is op een aantal punten bijgesteld vanuit het in 2005 uitgevoerde marktonderzoek en vanwege gewijzigde beleidsuitgangspunten vanuit de provincie.

Beeldkwaliteit

Het gemeentebestuur streeft naar een hoogwaardig bedrijvenpark. Dit stelt hoge eisen aan de vormgeving van (bedrijfs)gebouwen en de inrichting van de openbare en privé buitenruimten. De kwaliteit van de werk- en leefomgeving wordt immers door een goede architectuur van gebouwen, straten en pleinen bepaald. Deze elementen samen geven aan een bedrijventerrein eigen identiteit. Het vorenstaande betekent, dat parallel aan de wijziging van het bestemmingsplan het 'Beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort' wordt aangepast. In dit plan is de beeldregie ten aanzien van de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimten beschreven.

In het beeldkwaliteitplan wordt het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen besproken. Het plan gaat uit van een landschappelijke inpassing langs de A58 en de Langenbergseweg. Voor de inrichting van de bedrijfsgebieden zijn een aantal deelgebieden aangehouden. Aan deze deelgebieden zijn welstandscriteria gekoppeld. De eisen die in het beeldkwaliteitplan zijn gesteld aan de inrichting van het gebied zijn waar mogelijk (juridisch haalbaar) vertaald naar het bestemmingsplan.

Bij het bepalen van de gewenste beeldkwaliteit is rekening gehouden met duurzaamheid. Bij de feitelijke ontwikkeling van het bedrijvenpark wordt rekening gehouden met 'duurzaam bouwen'.

Op stedenbouwkundig niveau is dit vooral uitgewerkt door de opzet van het watersysteem: het regenwater wordt zolang mogelijk in het eigen gebied geborgen. De aspecten van duurzaam bouwen op inrichtingsniveau en bouwkundig niveau worden verder uitgewerkt in het uitgifte- en beheersplan. De uitgangspunten voor deze planvorming zijn eveneens in de voorliggende toelichting omschreven.

1.3 Relatie Broekakkers-Oost en Midden-Brabant Poort

In 2006 is het bestemmingsplan Broekakkers-Oost vastgesteld. Hiertoe is de benodigde verantwoording van ontwerp, ruimtelijke ordening en milieuhygiënische aspecten opgenomen. De ontwikkeling van Broekakkers-Oost gebeurt in drie fasen. Het voorliggende bestemmingsplan Midden-Brabant Poort betreft een actualisering van een gedeelte van dit bestemmingsplan (fase 1) De situering en differentiatie van diverse functies zijn in het plan ten opzichte van bestemmingsplan Broekakkers-Oost enigszins gewijzigd. Dit leidt echter in de meeste gevallen niet tot gewijzigde inzichten. De conclusies uit het vigerende bestemmingsplan en uitgangspunten voor het voorliggende plan worden door elkaar gebruikt.

Er wordt wel aangegeven waarop de diverse onderzoeken en inzichten zijn gebaseerd om duidelijkheid te scheppen over de achtergrond van deze aspecten.

1.4 Korte beschrijving toelichting

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- Een inleidend hoofdstuk met de motivering voor voorliggend bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 2, waarin wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid.
- Hoofdstuk 3, waarin de bestaande situatie wordt beschreven.
- Hoofdstuk 4, waarin de functionele opzet van het bedrijventerrein wordt gemotiveerd.
- Hoofdstuk 5, waarin de ruimtelijke opzet van het plangebied wordt gemotiveerd.
- Hoofdstuk 6, waarin de milieuhygiënische situatie wordt verantwoord. Hierbij is ook duurzaamheid een onderdeel.
- Hoofdstuk 7, waarin de juridische opzet is weergegeven.
- Hoofdstuk 8, waarin de uitvoerbaarheid wordt onderbouwd.

2 Beleid

In dit hoofdstuk worden de economische en planologische motieven tot aanleg van het bedrijvenpark aangegeven. Hiermee wordt verantwoord, dat het voorgenomen bedrijvenpark passend is binnen vigerend rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Voor het voorliggende bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het vigerende bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

Ten aanzien van bedrijventerreinen is het beleid gericht op enerzijds herstructurering van bestaand (verouderd) aanbod en anderzijds op de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein. De Nota Ruimte introduceert een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Dit vervangt het ABC-locatiebeleid en het PDV/GDV-beleid.

Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Aan provincies wordt de taak toebedeeld te bepalen wat een 'goede' plaats is. De Rijksoverheid geeft slechts een aantal regels welke voor de gewenste basiskwaliteit moeten zorgen.

2.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

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

De Interimstructuurvisie en Paraplunota zijn nu vervangen door de onlangs vastgestelde Structuurvisie en Verordening Ruimte. Omdat de ontwikkeling van het bedrijvenpark tot stand is gekomen onder het regime van de toen geldende beleidsuitgangspunten, is een beschrijving van dit beleid voor voorliggend bestemmingsplan toch gewenst.

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

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

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

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

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

In het ontwikkelingstraject van het bedrijventerrein is het bovenstaande als uitgangspunt meegenomen.

Verhoging ruimteproductiviteit

Verhoging van de 'ruimteproductiviteit' kan onder meer door ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen aan te leggen, meer in de hoogte te bouwen en restruimte terug te dringen of te voorkomen. Invoering van parkmanagement biedt eveneens interessante mogelijkheden om het ruimtebeslag te beperken.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in beginsel beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Vanwege zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden voorkomen. Daaronder wordt verstaan:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- voorzieningen, voor zover niet direct gerelateerd aan desbetreffend bedrijvenpark;
- zelfstandige kantooractiviteiten.

De belangrijkste (potentiële) natuurwaarden en de daarmee verbonden landschapswaarden komen voor in de GHS-natuur, de GHS-landbouw en in de AHS-landschap. In de eerste plaats moeten de zones als zodanig worden beschermd tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, vooral verstedelijking.

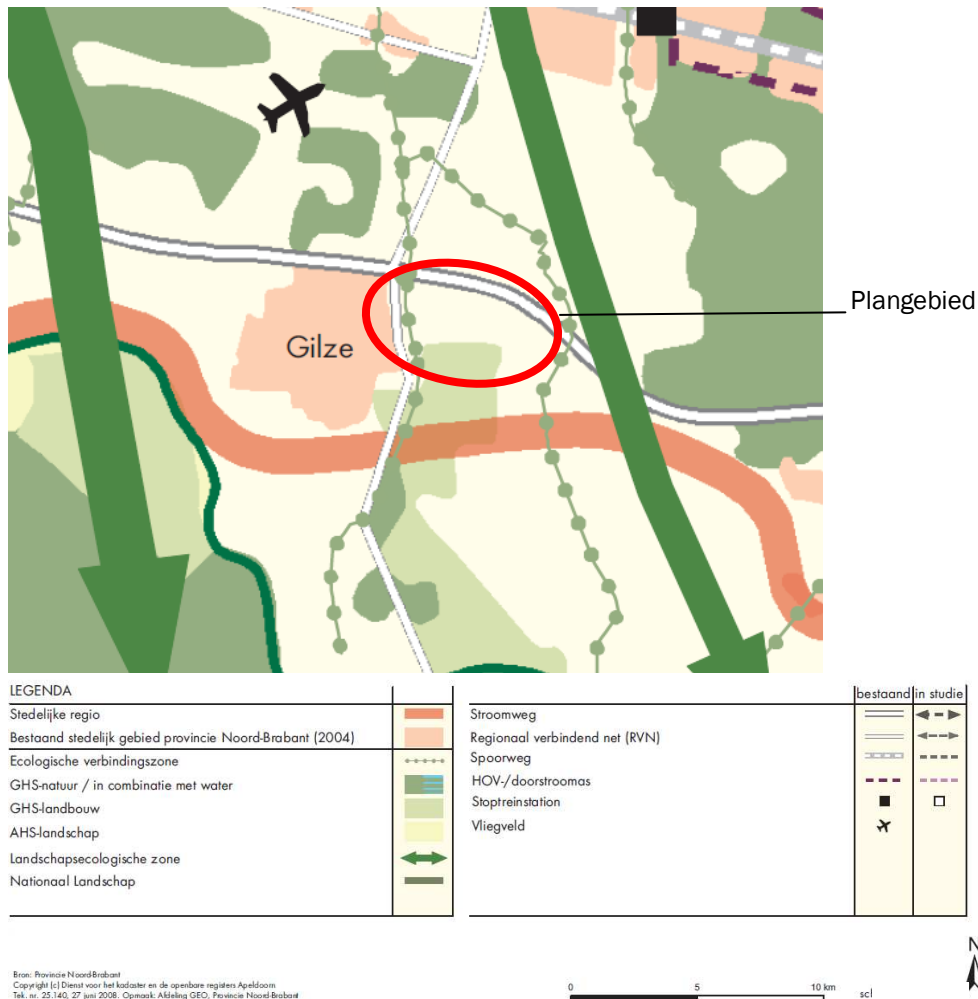
Hieruit vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw. Het plangebied ligt grotendeels in de AHS-landbouw.

Ecologische verbindingszone

Langs de westrand van het plangebied loopt een ecologische verbindingszone (zie uitreksel Interimstructuurvisie onderaan paragraaf). Ecologische verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen, door middel waarvan natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Zij moeten zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen.

De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingszones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen. De provincie streeft naar een gemiddelde breedte van 25 m.

De ecologische verbindingszones zijn aangeduid op basis van het 'Inventarisatierapport ecologische verbindingszones' (februari 2000). Dit rapport heeft ten grondslag gelegen aan het streekplan. De aanduiding van de ecologische verbindingszones is indicatief. Dit betekent, dat niet is beoogd de plaats van de verbindingszone exact aan te geven. Het gaat om een ruimtelijke duiding van de gewenste verbindingen tussen natuurgebieden en niet om de precieze ligging.



Uittreksel plankaart Interim Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Beeldkwaliteit bedrijventerreinen

De provincie is van mening, dat er beduidend meer nadruk moet komen te liggen op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed.

Tot slot vindt de provincie het van belang dat –via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking– bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven vormen.

De provincie streeft naar voortzetting van de economische groei, gepaard met een absolute vermindering van de milieubelasting. De provincie zal via het ruimtelijk beleid zowel de opwekking van duurzame energie, als de inzet van energiebesparende maatregelen bevorderen. Bij de planvorming is daarom aandacht voor het aanwenden van duurzame energie en energiebesparing een ontwerp- en inrichtingscriterium.

Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

In het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg (vastgesteld op 21 december 2004) wordt de verstedelijkingsopgave vanuit het Streekplan vormgegeven. Deze uitwerkingsplannen hebben een bredere strekking dan de bepaling van woon- en werklocaties en worden daarom integrale uitwerkingsplannen genoemd. In het uitwerkingsplan wordt een aanzienlijke behoefte geconstateerd aan bedrijventerreinen.

Aan deze behoefte wordt tegemoet gekomen door realisering van bedrijventerreinen in de zone langs de rijksweg A58 tussen de kernen Tilburg en Gilze. Voor Broekakkers-Oost wordt tot 2015 ontwikkeling van 35 ha voorzien. In de periode 2015 tot 2020 staat op deze locatie een reservering van 15 ha op het programma. De oppervlakten te reserveren bedrijventerrein zijn indicatief en kunnen als gevolg van de resultaten van de nadere planvorming van de locaties nog wijzigen.

Intensivering ruimtegebruik

Bij het ontwikkelen van bedrijventerreinen wordt intensivering van het ruimtegebruik nagestreefd. Deze intensivering kan bereikt worden door in het bestemmingsplan:

- een gemiddeld, hoog bebouwingspercentage (70% à 80%) op te nemen;
- de toe te laten bouwhoogte goed te bezien;
- meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken;
- een hoog uitgiftepercentage (70% à 75%) van het terrein uit te geven.

Voor de nieuw te ontwikkelen grotere bedrijventerreinen in de stedelijke regio geldt het uitgangspunt dat in nieuwe bestemmingsplannen geen hindercategorie 4 en 5-bedrijven groter dan 5 ha worden toegelaten.

Voor deze bedrijven wordt vestiging voorgestaan op de bedrijventerreinen Moerdijk en Moerdijkse Hoek.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.

Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

2.2.3 Verordening Ruimte Fase 1

Provinciale Staten hebben op 23 april 2010 de Verordening ruimte, fase 1, vastgesteld. De Verordening ruimte, fase 1, is op 1 juni 2010 in werking getreden. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen voor een intensieve veehouderij.

De provincie vindt het van belang dat in de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin wordt voorzien en dat een substantieel deel hiervan gerealiseerd wordt door verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties te herstructureren en door het ruimtegebruik op bestaande en nieuw aan te leggen bedrijventerreinen en kantorenlocaties te intensiveren en meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken.

In de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven als 'Stedelijk Gebied'. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.7). In deze regels worden eisen gesteld aan de toelichting en regels van bestemmingsplannen die stedelijke ontwikkeling in de vorm van nieuwe bedrijventerreinen toestaan. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn deze regels in acht genomen.

2.2.4 Verordening Ruimte Fase 2

Ook de Verordening Ruimte Fase 2 van de provincie Noord Brabant is vastgesteld. In fase 2 zijn een aantal onderwerpen opgenomen die niet in fase 1 zijn behandeld en zijn wijzigingen op fase 1 opgenomen. De in fase 2 behandelde onderwerpen betreffen water, cultuurhistorie en agrarisch gebied. Voor het plangebied zijn geen aanwijzingen opgenomen die maatregelen in het bestemmingsplan ten aanzien van deze onderwerpen behoeven. Er zijn tevens geen wijzigingen ten opzichte van fase 1 van de Verordening Ruimte opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Broekakkers-Oost

Ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan Broekakkers-Oost 2006 vigerend. Dit bestemmingsplan had als doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Broekakkers-Oost. In het bestemmingsplan is uitgebreid beschreven hoe de inrichting van het plangebied tot stand is gekomen.

De in het bestemmingsplan beschreven beleids- en ontwerputgangspunten zijn geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten van gemeente en Midden-Brabant Poort B.V. Voor zover de uitgangspunten in het vigerende bestemmingsplan nog van toepassing zijn, zijn deze opgenomen in het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan. Waar afgeveken is van de voorgenomen visie is dit verantwoord.

2.3.2 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2009-2015

De gemeente Gilze & Rijen heeft in april 2009 het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan vastgesteld. Het plan heeft als doel de leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid van de gemeente te vergroten. Het GVVP geeft daarmee richting aan het gemeentelijk verkeersbeleid voor de periode 2009-2015.

In het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan is de ontwikkeling van bedrijvenpark Midden-Brabant Poort reeds (in beperkte mate) opgenomen. Naast algemene beleidsuitgangspunten die voor het gehele verkeersnetwerk binnen de gemeente geldt, zijn er met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van Midden-Brabant Poort de volgende punten uit het GVVP van belang:

- Ter verbetering van de doorstroming van verkeer dient de ontsluiting van bestaande bedrijventerreinen Haansberg, Broekakkers en het nieuwe bedrijventerrein Midden-Brabant Poort te worden verbeterd;
- Om het busvervoer binnen de gemeente te verbeteren en te stimuleren wil de gemeente het bedrijventerrein Broekakkers en het nieuwe bedrijvenpark Midden-Brabant Poort beter bereikbaar maken.

3 Bestaande situatie

Ten behoeve van het vastgestelde bestemmingsplan 'Broekakkers-Oost' is de bestaande situatie uitvoerig onderzocht ten aanzien van de planologisch relevante (milieuhygiënische) aspecten.



Luchtfoto vanuit het zuiden met globale aanduiding plangebied



Luchtfoto vanuit het westen met globale aanduiding plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan worden marginale veranderingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Daarbij blijven de geldende bestemmingen wat betreft functie grotendeels ongewijzigd.

In de volgende paragrafen is de bestaande situatie in en rond het plangebied geschetst. Bij deze beschrijving is vooral nagegaan of er vanuit de bestaande situatie randvoorwaarden naar voren komen om de ontwikkeling van het nieuwe bedrijvenpark, zoals deze bij vaststelling van het vigerende plan beoogd was, mogelijk te maken.

3.1 Geologie en geomorfologie

De geologische ontstaansgeschiedenis leidt tot een afwisseling tussen stijgende en dalende gebiedsdelen. Hierdoor zijn in de omgeving van het plangebied verschillen in de aard van de ondergrond en de hoogteligging van het maaiveld: de hoogteligging van het plangebied varieert van circa NAP + 11 m in het noordwesten, in het beekdal van de Groote Leij tot circa NAP + 13 m in het zuiden langs de Tilburgsebaan.

Het plangebied is in zijn geheel gesitueerd in het dalingsgebied (Centrale Slenk), gelegen tussen de Gilze-Rijenstoring en de Peelrandbreuk. De Gilze-Rijenstoring, die ten westen van het plangebied ligt, heeft een verschil in grofheid van het zand in de ondergrond veroorzaakt.

Ten oosten van de breuk, in het plangebied, komt onder de deklaag, bestaande uit matig fijne tot matig grove zanden, een matig grove zandlaag voor (Formatie van Sterksel). Onder deze afzettingen liggen kleien leemlagen (Formatie van Kedichem). De Gilze-Rijenbreuk is in het landschap niet of nauwelijks waarneembaar omdat de hoogteverschillen zijn vervaagd. Alleen ter hoogte van Hulten is de breuk zeer plaatselijk zichtbaar.

Door de verticale verschuiving van watervoerende pakketten en scheidende bodemlagen langs de breuklijn vindt er nauwelijks tot geen grondwaterstroming door de breuklijn heen plaats.

3.2 Bodemtypen

De gronden in het plangebied bestaan uit esgronden en dekzandgronden. De esgronden zijn de oude bouwlanden in de directe omgeving van de oude nederzettingen. Deze gronden zijn eeuwenlang bemest met potstal mest, wat heeft geleid tot een dikke humeuze bovenlaag (dikke enkeerdgronden). Deze gronden zijn rijk van samenstelling en bieden uitstekende groeivoorwaarden.

De dekzandgronden zijn veel armer van samenstelling. Deze gronden waren vroeger veelal in gebruik als bosgebied of heidevelden waar het vee graasde. De heideplaggen en de uitwerpselen van het vee vormden de potstalmest, waarmee de oude bouwlanden werden bemest. In het plangebied en omgeving bestaan de dekzandgronden veelal uit fijne tot matig fijne zanden (veldpodzolgronden), met plaatselijke lagen met grof zand en grind.

In de omgeving van het plangebied, in de dalen van de beken, komen beekdalgronden voor, bestaande uit leemarm of lemig fijn zand. In het gedeelte van het beekdal van de Groote Leij dat door het plangebied loopt zijn dergelijke beekdalgronden echter niet aanwezig.

3.3 Grond- en oppervlaktewater

Grondwater

Bij de grondwaterbewegingen in Brabant is sprake van een complex geheel van (boven)regionale en lokale grondwaterstromen. Het plangebied Midden-Brabant Poort maakt deel uit van het Turnhout-Alphensysteem. Binnen dit systeem maakt het plangebied deel uit van het infiltratiegebied van de hogere zandgronden ten zuidwesten van Tilburg. De kwelgronden liggen verder westwaarts, in de omgeving van Breda.

Uit de grondwaterkaart blijkt dat het diepe grondwater ongeveer evenwijdig aan de Gilze-Rijenbreuk stroomt. Ten oosten van de Gilze-Rijenbreuk stroomt het grondwater vooral in noordelijke richting. De ondiepe freatische grondwaterstroming wordt sterk beïnvloed door het oppervlaktewatersysteem. Regionaal gezien stroomt het freatische grondwater in noordelijke tot noordwestelijke richting.

Het lokale grondwatersysteem wordt gekenmerkt door infiltratie van hemelwater in het relatief hoger gelegen centrale deel van het plangebied, dat vervolgens ondiep afstroomt naar de beekdalen in het oosten en westen. In het oostelijke deel van het plangebied stroomt het grondwater daardoor in noordoostelijke richting en in het westelijke deel in noordwestelijke richting.

Volgens de waterkansenkaart van waterschap De Brabantse Delta bestaat het gebied Midden-Brabant Poort grotendeels uit intermediair gebied. In het grootste deel van het gebied is sprake van een diepe tot zeer diepe grondwaterstand (Gt VI en VII). In het beekdal van de Groote Leij zit het grondwater ondieper (Gt V). De grondwaterstand in de zandgronden in het plangebied ligt over het algemeen dieper dan 1 m beneden maaiveld. Alleen in extreem natte perioden kan de grondwaterstand lokaal fors stijgen.

Het natuurlijke grondwatersysteem wordt beïnvloed door diverse antropogene invloeden, zoals:

- verstedelijking (minder infiltratie);
- grondwateronttrekkingen (verlaging grondwaterstand en beïnvloeding stromingsrichting);
- agrarisch gebruik (detailontwatering, beregening etc.).

De meeste grondwateronttrekkingen liggen op grote afstand van het plangebied en hebben geen invloed op de stijghoogten van het grondwater ter plaatse van het plangebied.

Een uitzondering zijn de onttrekkingen door de Tilburgsche Waterleiding Maatschappij bij de drinkwaterpompstations Gilze en Gilzerbaan en van de onttrekking door Van der Valk bij het motel. Deze onttrekkingen vinden plaats in een dieper watervoerend pakket, dat wordt afgesloten door een kleilaag (Kedichem-Tegelen). Deze hebben nauwelijks of geen invloed op het freatisch grondwater.

Oppervlaktewater

Het belangrijkste natuurlijke oppervlaktewater in het plangebied wordt gevormd door de beek de Groote Leij. Deze loopt in het uiterste westen van het plangebied, parallel aan de Langenbergseweg. Ten oosten van het plangebied ligt een tweede beek, de Hultensche Leij. Samen met de nog verder oostwaarts gelegen Oude Leij vormen deze drie beken de bovenlopen van de Donge. Bij het verdeelwerk Hulten wordt de afvoer van deze beken verdeeld over het Wilhelminakanaal en de middenloop van de Donge.

Binnen de karakteristiek 'bovenlopen' is er wel sprake van verschillen tussen de beken. De Hultensche Leij en de Groote Leij zijn ondieper en smaller dan de Oude Leij. De Oude Leij heeft een meer natuurlijke loop en is permanent watervoerend. De beken zijn de afgelopen decennia recht getrokken en verbreed ten behoeve van de landbouw. Vanwege de versnelde waterafvoer is plaatselijk sprake van verdroging. Zowel ten noorden als ten zuiden van het plangebied zijn stuwen in de Groote Leij aanwezig.

Hoewel geen van de beken in het provinciale Waterhuishoudingsplan een specifieke natuurfunctie heeft gekregen (dat wil zeggen: ze vallen onder de 'overige waterlopen'), hebben ze wel de deelfunctie 'ecologische verbindingszone'. De kwaliteit van het oppervlaktewater is daarbij van ondergeschikt belang.

Naast de deelfunctie 'ecologische verbindingszone' hebben de Groote Leij en Hultensche Leij een functie voor 'afvoer van water', dat wil zeggen voor de drainage van landbouwgronden, stedelijk en industrieel gebied en voor de afvoer van effluent en andere lozingen.

De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt negatief beïnvloed door riooloverstorten, directe lozingen (ongerioleerde woningen), atmosferische depositie en uit- en afspoeeling vanuit de landbouw.

Uit beschikbare waterkwaliteitsgegevens blijkt dat in de Hultensche Leij, gelegen ten oosten van het plangebied, de MTR-waarden (maximaal toelaatbaar risico) voor de parameters ammoniumstikstof, totaalstikstof, sulfaat en zuurgraad zeer regelmatig tot jaarrond worden overschreden.

Ook de gehalten aan zware metalen cadmium, koper, nikkel en zink voldoen niet aan de vereiste waarden. Van de Groote Leij zijn geen kwaliteitsgegevens beschikbaar. Het beeld zal echter nauwelijks afwijken van de Hultensche Leij.

Ten behoeve van het Rioleringsplan Broekakkers Oost (2009) zijn grondwateronderzoeken uitgevoerd. Voor de tekst verwijzen wij naar dit plan.

3.4 Natuur

Ecologische relaties

Bij de beschrijving van de ecologische structuren en relaties is gebruik gemaakt van gegevens over de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie. Ook is gekeken naar relevante beheer- en begrenzingenplannen. Binnen het plangebied Broekakkers-Oost en omgeving zijn twee elementen te onderscheiden die deel uitmaken van de GHS-natuur en een element als onderdeel van de GHS-landbouw.

Het belangrijkste element dat deel uitmaakt van de GHS-natuur is het beekdal van de Grootte Leij. Dit dal is aangewezen als 'ecologische verbindingszone'. Datzelfde geldt voor de Hultensche Leij, die ten oosten van het plangebied ligt. Deze beken moeten worden ingericht als halfnatuurlijke laaglandbeken. De provincie gaat uit van een gemiddelde breedte van 25 m. De aanleg van de eerste 10 m valt onder de verantwoordelijkheid van het waterschap. In stedelijk gebied gaat de voorkeur uit naar een zone van 50 m.

Het tweede onderdeel van de GHS-natuur betreft een bosperceeltje aan de zuidzijde van de A58.

Dit perceeltje wordt binnen de GHS aangemerkt als 'overig bos- en natuurgebied'. De natuurwaarden zijn vaak beperkt. In deze gebieden wordt gestreefd naar maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Het derde element, onderdeel van de GHS-landbouw, betreft een deel van de landbouwgronden ten zuiden van de Tilburgsebaan, die zijn aangemerkt als 'leefgebied struweelvogels'. Struweelvogels (onder andere geelgors, roodborsttapuit) hebben wel rust en ruimte nodig, maar zijn minder gevoelig voor ruimtelijke ingrepen dan de kwetsbare planten- en diersoorten. In deze gebieden wordt gestreefd naar handhaving van het besloten of halfopen landschapsstructuur met en kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, solitaire bomen, dijken en onverharde wegen en paden.

3.5 Landschap en cultuurhistorie

Landschap

Het plangebied Midden-Brabant Poort ligt op de overgang tussen verschillende landschapstypen. Ten zuiden en oosten van het gebied liggen de grootschalige heideontginningen, die plaatselijk worden doorsneden door beken. In het westen en ook in het plangebied zelf is sprake van oudere ontginningen, met een kleinschaliger karakter en afwisseling tussen akkers, weilanden, bebouwing en kleinere bosjes.

Het onderscheid tussen de landschapstypen hangt samen met de cultuurhistorische geschiedenis (zie cultuurhistorie).

Het plangebied heeft de ruimtelijke kenmerken van een zich verstedelijkend dekzandgebied. De verstedelijkingsdruk is hoog; de steden Breda en Tilburg groeien met een snelheid van circa 1 km in de 10 jaar naar elkaar toe. Ook de kleinere kernen groeien gestaag door. De fysieke ondergrond stelt bovendien weinig beperkingen aan de verstedelijking. Het netwerkarakter is een typisch kenmerk van een dekzandgebied. De veelal beplante plattelandswegen zorgen voor een goede toegankelijkheid en geven het gebied vaak een kleinschalig karakter. In het oude cultuurlandschap is er vooral sprake van een noord-zuidoriëntatie, met de beekdalen als belangrijke structurerende elementen. In de tweede helft van de 20ste eeuw zijn daaraan diverse oost-west georiënteerde infrastructurele elementen toegevoegd (onder andere A58).

Door de occupatiegeschiedenis, in relatie tot de bodemopbouw, is er in het plangebied een duidelijke verdeling tussen 'massa' en 'open ruimte' ontstaan.

Elementen die onder de noemer 'massa' vallen zijn de gesloten opgaande elementen zoals bebouwing, bosjes, houtwallen en erfbeplantingen.

Ruimtewerkend zijn vooral de open akkers en weilanden. Bij de indeling van de grotere open ruimten in subruimten spelen wegbepantingen en kleinere beplantingselementen een belangrijke rol.

Dit patroon, resulterend in een kleinschalig afwisselend landschap, bepaalt in belangrijke mate de visueel-ruimtelijke verschijningsvorm van het gebied. Op diverse plaatsen is evenwel sprake van een afname van deze voor de beleving van het landschap karakteristieke beeldragers. Dit wordt mede veroorzaakt door een toename van bebouwing en infrastructuur. Ook de in het gebied uitgevoerde ruilverkaveling is oorzaak geweest van het verdwijnen van karakteristieke landschapselementen.

In het Landschapsbeleidsplan is voor de verschillende landschapstypen een visie op de gewenste ontwikkeling uitgewerkt. Voor het plangebied en directe omgeving zijn daarbij van belang:

- omvormen van de beken met de beekdalen (onder andere Groote Leij) tot ruimtelijk herkenbare landschapselementen;
- versterken van de karakteristiek van de oude akkercomplexen door het handhaven van het open karakter en de bolvormige structuur;
- handhaven van het open, grootschalige karakter van jonge ontginningen;
- accentueren van de overgang tussen de verschillende landschapseenheden;
- verzachten van de overgangen van stedelijk naar landelijk gebied;
- accentueren van oude interlokale wegen die tussen de essen lopen.

Cultuurhistorie

Het gebied van de oudere ontginningen kent een lange bewoningsgeschiedenis, waarbij de gronden al eeuwenlang als bouwland in gebruik zijn. Dit landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige afwisseling van (lint)dorpen, kleinere gehuchten, beekdalen, bospercelen en (bolle) akkerlandcomplexen.

Bewoning ontstond meestal op de overgangszones tussen de beekdalen en dekzandruggen.

Op het kaartbeeld van circa 100 jaar geleden is zichtbaar dat dit landschap zich uitstrekte in een brede zone rond de kernen Gilze, Aalstraat, Hooge Vossen berg, Lage Vossen berg en Berkeind.

Tot begin 1900 was het gebied ten zuiden en oosten van het plangebied nog grotendeels onontgonnen. Dit gebied bestond uit een grootschalig, open heidegebied dat zich uitstrekte tot aan Alphen en Riel. De Tilburgsebaan vormt daarbij een duidelijke grens. Rond 1950 is het uitgestrekte heidegebied geheel verdwenen. De betere gronden zijn geschikt gemaakt voor de landbouw en de drogere gronden zijn bebost. Het landschap staat in die tijd vooral ten dienst van de landbouw. Kavels worden samengevoegd, de waterhuishouding verbeterd, houtwallen opgeruimd en ook de beplantingen langs de beken zijn dan grotendeels verdwenen ten behoeve van het mechanisch onderhoud.

Daarnaast heeft een tweetal andere activiteiten grote invloed gehad op de ontwikkeling van het landschap in het plangebied. Dit betreft de aanleg van de militaire vliegbasis tussen Gilze en Rijen en de forse uitbreiding van woon- en werkgebieden op de voormalige akkers bij de dorpen. Het meest ingrijpend zijn in dat opzicht de aanleg van het bedrijventerrein 'Broekakkers' in Gilze, de aanleg van rijksweg A58 en de daarop aansluitende nieuwe infrastructuur aan de oostkant van Gilze. Ook de ruilverkaveling, die in 1984 is afgesloten, heeft grote invloed gehad op de verschijningsvorm van het landschap.

Vanuit de cultuurhistorische ontwikkelingsgeschiedenis is een aantal structuren en elementen te onderscheiden die karakteristiek zijn voor het ontstaan van het plangebied en omgeving en voor de huidige verschijningsvorm daarvan. Op de Cultuurhistorische waardekaart (CHKW) en in de RLG-Atlas van de provincie Noord-Brabant zijn in dat kader een aantal bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied aangegeven. Hieruit blijkt dat enkele wegen in het plangebied zijn aangemerkt als 'historisch landschappelijke lijnen'. De historische waarde van de Langenbergseweg is daarbij als hoog aangemerkt, terwijl aan de Tilburgsebaan en de Spoelstraat een redelijk hoge waarde is toegekend. In het plangebied Broekakkers-Oost komen geen historisch waardevolle groenstructuren of stedenbouwkundige structuren voor.

3.6 Weginfrastructuur

3.6.1 Wegen

Het plangebied Midden-Brabant Poort ligt ingeklemd tussen een drietal wegen, te weten:

- de Rijksweg A58 aan de noord- en oostzijde;
- de Langenbergseweg aan de westzijde;
- de Tilburgsebaan aan de zuidzijde.

De Langenbergseweg takt met de op-/afrit Gilze (afrit 12) aan op de A58.

De A58 is in eigendom en beheer bij Rijkswaterstaat, de Langenbergseweg bij de Provincie Noord-Brabant en de Tilburgsebaan bij de gemeente Gilze en Rijen. De doorgaande verkeersfunctie van de Langenbergseweg ten noorden van de A58 wordt vervangen door de Noordwesttangent rondom Tilburg. Binnen het plangebied zelf waren enkele secundaire wegen gelegen, namelijk (van zuid naar noord) de Spoelstraat en de Middelbroeken (de Middelbroeken is vervallen en de Spoelstraat heet inmiddels Dakota). Deze wegen hebben geen doorgaande functie.

3.6.2 Fietsvoorzieningen

Langs de Tilburgsebaan/Gilzerbaan zijn (vrijliggende) fietspaden aanwezig. Deze maken echter geen deel uit van de regionale hoofdfietsstructuur. De overige, lokale wegen binnen het plangebied zijn voor alle verkeer toegankelijk en kennen geen speciale voorzieningen voor fietsverkeer.

3.6.3 Openbaar vervoer

Het plangebied is met het openbaar vervoer te bereiken met buslijnen 131 en 130 (Breda via Rijen en Gilze naar Tilburg en vice versa). Deze bus rijdt in principe eenmaal per uur, in de spitsuren twee maal per uur. De dichtst bijzijnde bushalte bevindt zich in de Lange Wagenstraat op het bedrijventerrein Broekakkers.

3.7 Overige infrastructuur

3.7.1 Vliegbasis

Ten noordwesten van het plangebied, op circa 2 km afstand, ligt de Vliegbasis Gilze-Rijen. Deze vliegbasis is bij besluit van 31 mei 1996 (nr. 202.0 15/R) door de Minister van Defensie aangewezen als luchtvaartterrein. In de PKB van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen is de basis aangewezen als helikopterbasis en als reserve NAVO-basis. Het plangebied 'Midden-Brabant Poort' ligt op een dergelijk grote afstand van de vliegbasis, dat de milieucontouren van de basis (luchtverkeersgeluid, invliegfunnel, munitieveiligheidszonering en luchtverkeersbeveiligingszone) geen belemmeringen opleveren.

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. 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 hoog (= 56 m boven NAP) is gelegen 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. Het gehele plangebied is gelegen in het obstakelvrije vlak van de IHCS waar een maximale bebouwingshoogte geldt van 56 m boven NAP.

Tevens beschikt de vliegbasis over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechts weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren. De uiterst noordoostelijke punt van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de ILS. De maximale bouwhoogte, zonder dat het ILS wordt verstoord, is hier 30 m boven NAP.

In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op wat dit voor voorliggend plan betekent.

3.8 Grondgebruik

Het plangebied Midden-Brabant Poort is circa 35 ha groot en is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als agrarische productiegrond en bedrijventerrein. De overige aanwezige bebouwing is geconcentreerd langs de Tilburgsebaan.

3.9 Samenvatting

Met betrekking tot de analyse van de bestaande situatie wordt het volgende opgemerkt:

- 1 Tussen de bebouwing langs de zuidkant van de Tilburgsebaan bestaan vensters op het landschap. Deze dienen te worden gehandhaafd, daarmee hiermee een zachte, soepele overgang naar het landschap wordt gecreëerd.
- 2 De bestaande gebouwen langs de noordkant van de Tilburgsebaan worden in principe integraal gehandhaafd.
- 3 Bij de maatvoering van de bebouwing moet rekening gehouden worden met de ILS (Instrument Landing System) en IHCS (Inner Horizontal Surface en Conical Surface) van het nabijgelegen vliegveld.
- 4 De geprojecteerde groenvoorzieningen in de noord- en westrand dragen voor een meer dan evenredige compensatie van deze natuur- en landschappelijke aarden zorg.
- 5 De nieuwe wegenstructuur voor het bedrijvenpark is voor de eerste fase reeds aangelegd.

4 Streefbeeld functionele opbouw

In dit hoofdstuk wordt de functionele opbouw van het plangebied aangegeven en gemotiveerd. Er wordt ingegaan op de functies bedrijven en natuurontwikkeling. Bij deze beschrijving komen ook enkele ruimtelijke aspecten aan de orde. Deze worden in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt en gemotiveerd.

4.1 Segmentering bedrijvenpark

Doel

Om een marktgerichte ontwikkeling van het bedrijvenpark te ondersteunen, is het wenselijk om verschillende soorten en vormen van bedrijvigheid te groeperen (segmenteren). Dit biedt de volgende voordelen:

- vergelijkbare bedrijven komen bij elkaar terecht en ondersteunen elkaar;
- er kunnen delen aangewezen worden voor specifieke doeleinden, bijvoorbeeld vestiging van louter representatieve bedrijven;
- er ontstaat een aantrekkelijk, goed geordend, bedrijvenpark.

Op deze wijze wordt een koppeling gelegd tussen het type pand en bedrijvigheid, de milieu- en mobiliteitscategorieën, de functie van het grondoppervlak en de presentatie.

Hoofdgroepen

Voor het bedrijvenpark wordt een viertal hoofdgroepen onderscheiden, te weten:

1 Bedrijfshal met kantoor.

Dit type gebouw is in gebruik bij onder andere groothandelsbedrijven met grote verkoopafdelingen, bouwbedrijven met een eigen ontwerpafdeling. Het zijn bedrijven die over het algemeen vallen in de milieucategorieën 2, 3 en in een hoogst enkel geval categorie 4. Circa 25% van het bebouwde grondoppervlak bestaat uit kantoorachtige activiteiten. De rest is in gebruik als productieruimte respectievelijk opslag. De voorkant heeft een kantoorachtige uitstraling met een duidelijk representatieve entree. De zijkanten hebben een bedrijfshalachtig uiterlijk.

2 Bedrijfshal zonder open opslag

Dit type gebouw is vooral in gebruik bij productie- groothandel-, transport- en opslagbedrijven.

Dergelijke bedrijven vallen voornamelijk in de zwaardere milieucategorieën (> 2). Slechts circa 10% van het grondoppervlak van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als kantoor. Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak is in gebruik als productie- of handelsruimte. Het gebouw heeft geen duidelijk zichtbare entree. De hal heeft laad- en losdoks of een laad-/losruimte;

3 Bedrijfshal met open opslag

Veel van deze bedrijfsgebouwen bevinden zich bij productiebedrijven en groothandels in volumineuze goederen, zoals (wegen)bouwmaterialen. Deze bedrijven vallen veelal in de milieucategorie 3 of zwaarder. Evenals bij bedrijfshallen zonder open opslag is vaak minder dan 10% van het bebouwde grondoppervlak in gebruik als kantoorruimte.

Het overgrote deel van het bebouwde grondoppervlak betreft productieruimte. Daarnaast wordt een deel van het terrein gebruikt voor opslag in de open lucht. Het kwaliteitsniveau van gebouwen en terreinen is laag. Deze bedrijven mogen dan ook niet op een zichtlocatie worden gevestigd.

4 Volumineuze detailhandel (+ brandgevaarlijke goederen).

Dit betreft onder andere auto-, caravan- en botenhandel en voor andere specifieke vormen van perifere detailhandel, waaronder bouwmarkten. De gebouwen zijn publiekstoegankelijk en hebben een hoogwaardige, representatieve vormgeving. De bedrijfsactiviteiten vallen veelal onder de milieucategorieën 2 en 3.

Zonering plangebied

Vertaald naar het plangebied houdt segmentering het volgende in:

- 1 de zones langs de natuurzone langs de Langenbergseweg/Hercules, de rand van de Rijksweg A58/Hercules en de Phantom parallel aan de Oude Tilburgsebaan lenen zich voor vestiging van bedrijven in de categorie 'bedrijfshal met kantoor'. Hiermee wordt een zo representatief mogelijke aansluiting op de randen verkregen en er wordt ten volle ingespeeld op de markttechnisch, strategische waarde van deze zones. In deze zone mogen zich geen bedrijfsverzamelgebouwen vestigen. (zie op de verbeelding het Centrale gebied en Kleine bedrijvigheid met de aanduiding 'representatieve zone');
- 2 Het Markant gebied, zoals beoogd in bestemmingsplan Broekakkers-Oost op de hoek van de Rijksweg A58/Langenbergseweg/Hercules verkrijgt een sterker accent op de kantoorfunctie. Hierbij kan worden gedacht aan een verzamelgebouw voor vormen van dienstverlening eventueel met een ondersteunende functie aan het bedrijvenpark. Deze zone is op de verbeelding met Markant gebied aangeduid;
- 3 de categorieën 'bedrijfshal zonder en met open opslag en bedrijfsverzamelgebouwen' kunnen zich vestigen langs de interne erfontsluitingswegen. De meer introverte stedenbouwkundige omgeving maakt de vestiging van wat minder representatieve bedrijven mogelijk. Deze zone is op de verbeelding met Centrale gebied aangeduid.

Bij de feitelijke ontwikkeling van het bedrijvenpark zal zoveel als mogelijk met deze beoogde zonering rekening worden gehouden.

Volumineuze detailhandel

Ten aanzien van de vestiging van bedrijven in volumineuze detailhandel is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Het gemeentebestuur ondersteunt het provinciaal beleid om tot concentratie van deze voorzieningen op specifieke clusters in de regio te komen. Doel van dit beleid is de markttechnische positie van bestaande clusters van deze voorzieningen niet te ondergraven. Het gemeentebestuur wil echter voor de locatie 'Midden-Brabant Poort' de incidentele vestiging van volumineuze detailhandel niet uitsluiten. Redenen hiervoor kunnen onder meer zijn:

- 1 het desbetreffende bedrijf heeft hoofdzakelijk een lokaal of subregionaal verzorgingsgebied;
- 2 de vestiging op één van de regionale locaties leidt tot extra verkeers- en vervoersbewegingen en:

3 vestiging elders ondergraaft het lokale voorzieningen niveau.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een verkooppunt voor landbouwvoertuigen, een garagebedrijf met showroom etc. Het gemeentebestuur heeft deze vestigingsmogelijkheden nadrukkelijk in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Fasering

Het plangebied Broekakkers-Oost heeft een relatief grote omvang. In overeenstemming met het provinciaal beleid is in de planopzet een fasering aangebracht. In paragraaf 8 over de haalbaarheid is hierover informatie ondergebracht.

4.3 Omvang bedrijfskavels

De stedenbouwkundige opzet van het bedrijvenpark is zodanig gekozen, dat er een evenwichtige basisstructuur ontstaat.

In het centrale gebied wordt de uitgifte van kavels van 2.000 m² tot 10.000 m² mogelijk gemaakt. Deze grootte beantwoordt aan de provinciale grenzen voor de uitgifte van Midden-Brabant Poort.

De situering van deze kavels moet bij de uitgifte nader worden bepaald. De locatie van deze grotere kavels zal in eerste instanties binnen de gekozen wegenstructuur worden gevonden. Dit kan betrekkelijk eenvoudig worden bewerkstelligd door het samenvoegen van kavels tot de beoogde omvang.

Om aan de eventuele vraag naar extra grote kavels binnen het stramien van het bestemmingsplan tegemoet te komen, kan gebruik worden gemaakt van een vrijstellingsbevoegdheid. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn enkele criteria verbonden. Onder meer mag de maximale grootte niet meer bedragen dan 12.000 m².

Aan de behoefte aan bedrijfsruimten voor kleine bedrijven kan als volgt tegemoet worden gekomen:

- bedrijfsverzamelgebouwen. Landelijk speelt het vraagstuk 'intensivering ruimtegebruik' met als doel het ruimtebeslag van onder meer bedrijven te verminderen. Op deze ontwikkeling kan worden ingespeeld door realisering van één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen. Deze kunnen vooral door de kleinere bedrijven worden betrokken. Hiermee wordt tevens ingespeeld op de grote vraag uit de markt. Ook wordt hiermee binnen Midden-Brabant Poort de vestiging van bedrijven uit de milieucategorie I mogelijk. Deze complexen kunnen relatief eenvoudig binnen de aanwezige bebouwingsstructuur worden ingepast. Ook deze vorm van huisvesting biedt de mogelijkheid om enige individualiteit van de bedrijfsvesting uit te stralen.
- De ontwikkeling van kleinschalige, zelfstandige bedrijven in de zuidrand van het bedrijvenpark direct ten noorden van de Tilburgsebaan, met dien verstande dat deze bedrijven een minimale kaveloppervlakte hebben van 1.000 m².

4.4 Milieuzonering

Doel

De opzet van het bedrijvenpark is zodanig gekozen, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten (= de bedrijvenlijst).

Bedrijvenlijst

milieucategorie	richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

De 'Bedrijvenlijst' legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende 'grootste afstand' tot woonbebouwing.

Milieuzonering bedrijventerrein

Het bedrijvenpark 'Midden-Brabant Poort' ligt op een relatief korte afstand van bestaande woningen langs de Tilburgsebaan en de woningen langs de Vosheining ten noorden van de rijksweg A58. Deze zonering maakt de volgende milieucategorieën mogelijk:

- Aansluitend op de woningen langs de Tilburgsebaan mogen alleen bedrijven uit de milieucategorie 2 zich vestigen.
- Vestiging van bedrijven uit milieucategorie 3.2 is op het overige deel van het bedrijvenpark direct toelaatbaar.
- Vestiging van bedrijven die vallen in de milieucategorie 4.1 en 4.2, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht wordt dat ze geen grotere milieubelasting voor mens en milieu veroorzaken dan de categorieën 2, 3.1 en 3.2, kunnen via vrijstelling eveneens voor het gehele plangebied worden toegelaten.

Criterium voor het verlenen van vrijstelling is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht. Tevens dienen deze bedrijven voldoende representatieve uitstraling te verkrijgen.

- Rechtstreekse vestiging van bedrijven uit milieucategorie 4.1 en 4.2 is beperkt tot het noordelijk deel van het plangebied. De inklemming tussen woningen aan de randen van het gebied betekent, dat de vestiging van deze vormen van bedrijven in de praktijk zich zal beperken tot de 'lichte' bedrijven of er zullen specifieke technische voorzieningen getroffen moeten worden.

Dit betekent dat alleen aan de zuidzijde van het bedrijvenpark bedrijven uit de milieu-categorie 2 toelaatbaar zijn. Vestiging van deze bedrijven in het overige deel is alleen indirect mogelijk en wanneer de perceelsoppervlakte groter is dan 5.000 m² of wanneer deze bedrijven gevestigd zijn in een bedrijfsverzamelgebouw. De milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 zijn in de aangegeven zones toelaatbaar.

Geluidhinderlijke bedrijven en bedrijfswoningen

De vestiging van zogenaamde geluidhinderlijke bedrijven (voorheen categorie A-inrichtingen) is niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn op het bedrijvenpark eveneens niet toegelaten.

4.5 Wonen en werken

Het ruimtelijke karakter van het plangebied is bijzonder. Feitelijk wordt de locatie omklemd door gebouwde structuren, te weten:

- 1 het buurtschap Vossenberg;
- 2 de Langenbergseweg;
- 3 de rijksweg A58.

De visueel-ruimtelijke relatie van het plangebied met de landschappelijke omgeving is groot en direct. Dit betekent, dat nieuwe ontwikkelingen direct ingrijpen in de omgevingskwaliteit van het landschap en deze hoofdinfrastructuur.

De bewoners hebben in eerder overleg rondes met het gemeentebestuur hun zorg geuit ten aanzien van de mogelijke vermindering van de omgevingskwaliteit. Er is onder meer gevraagd om passende maatregelen in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het bedrijvenpark te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om de maatschappelijke haalbaarheid van het onderhavige plan Midden-Brabant Poort te vergroten.

Dit legt stedenbouwkundig een grote druk om tot een evenwichtige inpassing van een relatief grootschalig bedrijventerrein in een fijnmazige ruimtelijke structuur te komen. Dit noodzaakt tot het vinden van creatieve oplossingen, die afwijken van de gangbare principes, zoals het volledig scheiden van wonen en werken in respectievelijk woon- en werkgebieden.

Het gemeentebestuur is de mening toegedaan, dat deze ruimtelijke situatie aanleiding geeft tot het nastreven van een bijzondere opzet van het bedrijvenpark. Gekozen is voor een parkachtig productiemilieu, dat goed aansluit op de aard van de te verwachten bedrijven.

Voor de zuidrand van het bedrijvenpark is gekozen voor het handhaven van de bestaande woningbouw. Tussen deze bestaande bebouwing bevinden zich diverse groenen open ruimten. Hierbij wordt gestreefd naar een goede inpassing. Hiermee wordt een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van deze bebouwing gewaarborgd.

4.6 Natuurontwikkeling

In het streefbeeld staat de natuurontwikkeling in de westkant van het plangebied centraal. Uitgangspunt vormt de aanwezige beek. In samenspraak met het waterschap zal de inrichting van deze 70 m brede zone nader worden bepaald.

5 Streefbeeld ruimtelijke opbouw

In dit hoofdstuk volgt een nadere motivering van het streefbeeld. Hierbij komen vooral de ruimtelijke aspecten aan de orde.



Plangebied vanuit het westen, met daarin geprojecteerd een visie op bouwmassa's.

5.1 Externe ontsluiting autoverkeer

Langenbergseweg

De primaire externe ontsluiting vindt vanaf de Langenbergseweg plaats. Deze weg biedt een directe verbinding met het landelijke en regionale hoofdwegennet. De ontwikkeling van het bedrijvenpark past binnen de verkeers- en omgevingscapaciteit van deze provinciale weg. Deze zijn toereikend om de toename van de verkeersbelasting als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijvenpark te verwerken.

De kruising met de Tilburgsebaan vindt plaats door middel van een gelijkvloerse kruising, waarbij de beveiliging door middel van een verkeersregelinstallatie plaatsvindt.

Tilburgsebaan

De verkeersintensiteiten van de Tilburgsebaan zijn –na openstelling van de noordwest-tangent van Tilburg- relatief beperkt. Een etmaalintensiteit van 5.000 mvt/etm. verhoudt zich goed tot de omgevingskwaliteit en -capaciteit van deze weg. Bij de planontwikkeling van Midden-Brabant Poort (fase 1) wordt er van uitgegaan, dat deze weg de huidige doorgaande verkeersfunctie behoudt. De inrichting wordt daarbij wel op een 60 km/uur gebied afgestemd. Dit verhoogt de verkeersveiligheid. De daarvoor benodigde inrichtingsmaatregelen zijn al genomen.

Het bedrijvenpark wordt aan de westkant van de Tilburgsebaan op het regionale wegennet aangesloten. Deze aansluiting vindt vanuit het oogpunt van duurzaam veilig door een rotonde plaats. Het verkeer van en naar het bedrijvenpark wordt volledig afgewikkeld via de nieuwe interne wegenstructuur van het plangebied.

De voornoemde rotonde vormt daarvoor een essentieel keuzemoment. De interne wegenstructuur krijgt een ringvormige structuur, die op twee 'poten' van de rotonde wordt aangesloten.

Het voordeel van deze opzet is onder meer, dat de sociale controle op het bedrijvenpark wordt vergroot.

Een tweede verbinding met de Tilburgsebaan blijft wel noodzakelijk (de zogenaamde calamiteiten ontsluiting). Deze 2e verbinding zal gebruik kunnen maken van één van de bestaande landwegen. Deze verbinding wordt normaliter alleen open gesteld voor langzaam verkeer. Alleen in het geval dat de rotonde is geblokkeerd, wordt deze open gesteld voor gemotoriseerd verkeer.

5.2 Externe ontsluiting langzaam verkeer en openbaar vervoer

Langzaam verkeer

Het bedrijvenpark wordt niet alleen goed ontsloten vanaf de autowegen: ook voor het langzaam verkeer is het plangebied goed bereikbaar. De fietsers kunnen gebruik maken van de bestaande fietspaden langs de Tilburgsebaan. Deze maken onderdeel uit van de regionale fietsroutes.

Teneinde de fietser zo lang mogelijk in een aantrekkelijke omgeving te laten rijden, zijn verbindingen voor langzaam verkeer tussen de interne wegenstructuur van het bedrijvenpark met de Tilburgsebaan geprojecteerd. Dit resulteert in een redelijk fijnmazig netwerk van fietspaden.

Openbaar vervoer

De buslijnen lopen over de Langenbergseweg en verbinden de locatie onder andere met het treinstation van Rijen, Tilburg en Breda. Het bedrijvenpark ligt afzijdig ten opzichte van de bestaande halteplaatsen. Het bedrijventerrein ligt echter wel op redelijke loopafstand van deze halteplaatsen.

Aanvullend op de bestaande lijnvoering kan worden overwogen particulier collectief vervoer te ontwikkelen. Dit betekent, dat meerdere bedrijven voor de eigen werknemers vervoer naar bijvoorbeeld het station van Rijen en/of Tilburg/Breda organiseren.

In overleg met de eventueel op te richten vereniging van bedrijven wordt bekeken of een en ander organisatorisch en financieel haalbaar is.

5.3 Interne ontsluiting

De Hercules in de west- en de noordrand vormt een erftoegangsweg. Het gemeentebestuur acht, mede vanuit de beoogde landschappelijke inpassing, een hoge omgevingskwaliteit belangrijk. Deze omgevingskwaliteit wordt verkregen door toepassing van een bijzonder basisprofiel.

Ruimtelijk profiel interne wegenstructuur

Voor de interne wegenstructuur wordt zoveel als mogelijk uitgegaan van de aanleg van T-kruisingen. Deze zijn verkeerskundig veiliger dan een volwaardige kruising. Zeker op een bedrijventerrein kunnen de gangbare verkeerskundige inrichtingsmaatregelen vanuit erfontsluitingswegen (aanleg plateaus e.d.) niet worden getroffen.

Het basisprofiel voor de gebiedsontsluitingsweg tussen de Langenbergseweg en de rotonde heeft de volgende kenmerken:

- groene berm;
- fietspad;
- tussenberm;
- een hoofdrijbaan met twee rijstroken;
- middenberm;
- een rijbaan;
- tussenberm;
- berm;
- bermsloot.

In deze opzet beantwoordt de inrichting aan het begrip duurzaam veilig.

Bij de vormgeving van de ringvormige erfontsluitingsweg Hercules en Phantom zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- groene berm;
- een hoofdrijbaan;
- tussenberm met een bomenrij. In de Phantom wordt een dubbele bomenrij geplant.
- voetpad.

Voor de noord-zuidgerichte interne erfontsluitingswegen Dakota en Concorde wordt in principe dezelfde opbouw gehanteerd met enkele kleine afwijkingen.

In de openbare ruimte wordt niet geparkeerd en vinden ook geen laad- en losbewegingen plaats. De breedte van de toegangen tot de bedrijfspercelen zijn niet groter dan voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Opgemerkt wordt, dat de verkeersintensiteiten in deze straten relatief bescheiden zijn. De nadruk ligt op een goede bereikbaarheid van de verschillende percelen en op het creëren van een overzichtelijke verkeerssituatie. Aanvullende voorzieningen, zoals snelheidsremmende maatregelen, zijn voor een bedrijventerrein niet passend en/of noodzakelijk.

Accent

Bij de uitwerking wordt specifieke zorg besteed aan de inpassing en/of vormgeving van technische voorzieningen, waaronder brandkranen, elektriciteitshuisjes e.d. Juist deze elementen kunnen ongewild het representatieve beeld negatief beïnvloeden.

5.4 Groenstructuur

De omgevingskwaliteit is in belangrijke mate bepalend voor de kwaliteit en het imago van het bedrijvenpark. Dit betekent, dat bij de inrichting hoge eisen worden gesteld aan de opzet en situering van groenvoorzieningen. Het gemeentebestuur geeft hierbij een accent aan het bereiken van een goede kwaliteit van de groenvoorzieningen in de randen van het bedrijvenpark en langs de erfontsluitingswegen. De uitgangspunten voor de inrichting van de groenstructuur worden in deze paragraaf verder belicht.

Westrand

De westrand van het bedrijvenpark is voor de ruimtelijke beleving van de Langenbergseweg en de entree van de kern Gilze belangrijk. Het merendeel van de bezoekers van het bedrijvenpark zal van deze weg gebruik maken. Dit betekent, dat de omgevingskwaliteit van deze weg aan hoge eisen moet voldoen.

Dit is in het streefbeeld als volgt bereikt:

- 1 De aansluitende westrand van het bedrijvenpark heeft een 'duurzaam' representatief karakter. Het bestaande groen langs de Langenbergseweg blijft gehandhaafd.
- 2 In deze groene ruimte krijgt de beek een natuurlijke meandering. Ter weerszijden van de beek wordt over een afstand van 25 m natuurontwikkeling voorgestaan. Hiermee gaat deze zone als onderdeel van een regionale ecologische verbindingzone functioneren. De beek krijgt flauwe oevers, waarvan de taludverhoudingen variëren. Hierdoor wordt de beek toegankelijker voor dieren. Aan de oostkant van de beek is een ecologische verbindingzone ingericht met poelen, bosjes, bloemrijke graslanden en natuurlijke oevers. De zone is 70 m breed.
- 3 In deze gehele ruimte worden ook retentievoorzieningen opgenomen. Deze voorzieningen vangen het regenwater vanuit het bedrijvenpark op. Hoewel infiltratie de 1e voorkeur heeft, kan na filtering het overtollige water op de beek worden geloosd. Hiermee wordt voldaan aan de beoogde waterdoelstellingen van het Waterschap De Brabantse Delta. Deze voorziening kan deels een permanente waterbergende functie hebben of ook uit gronden bestaan, die incidenteel onder water lopen.
- 4 Langs de oostkant van dit groen wordt de interne ontsluitingsweg de Hercules aangelegd. Deze weg krijgt in principe het profiel van de erfontsluitingswegen. De groenvoorzieningen langs deze weg versterken het groenbeeld van deze gehele ruimte.

Noordrand

De noordrand van het plangebied wordt gevormd door de Rijksweg A58/Hercules. De zuidelijke berm van de rijksweg A58 is onbeplant. In eindbeeld voorziet het stedenbouwkundige plan in de aanleg van een doorlopende 'bosstrook' langs het talud afgewisseld met onbeplante delen, groepjes inheemse bomen en een retentie zone voor regenwater van het bedrijvenpark. De natuurvriendelijk oevers in de ecologische verbindingzone vangen een deel van het hoogwater op uit de beek tijdens de regenperiodes in het jaar.

Door deze wisselende beplanting wordt een levendige rand verkregen en een passende invulling in het aanwezige halfopen landschapsbeeld ten noorden van de rijksweg.

Aansluitend op deze groenstrook wordt de erfontsluitingsweg volgens het gangbare profiel aangelegd. Ter ondersteuning van het groene beeld van de zuidrand zal hier in ieder geval een bomenrij worden aangeplant.

In de groenzone wordt een bijzonder gebouwencomplex geplaatst, te weten in de hoek Langenbergseweg/Rijksweg A58/Hercules (met hoogteaccent).

Interne groenstructuur

De volgende groenvoorzieningen op het bedrijvenpark zijn geprojecteerd: langs de zuidelijke erfontsluitingsweg Phantom parallel aan de Tilburgsebaan wordt in ruime mate groen aangelegd. Deze wegen krijgen mede hierdoor het karakter van een representatieve bomenlaan; ook langs de erfontsluitingswegen Dakota en Concorde wordt aandacht besteed aan groenvoorzieningen. Hier staat aan één zijde een bomenrij in openbaar gebied.

5.5 Waterstructuur

In de huidige situatie valt op, dat in het gehele plangebied – behoudens de beekloop in het westelijk plandeel - nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig is. Er waren enkele greppels, die het merendeel van het jaar geen water voerden. Bij het bouwrijp maken van het terrein en de aanleg van de Ecologische Verbinding Zone zijn deze al verdwenen. Door de realisering van het bedrijvenpark zal echter een aanzienlijk deel van het plangebied worden verhard. Dit betekent dat het regenwater minder de kans krijgt om snel weg te zijgen in de bodem.

Op basis van het stedenbouwkundige basisconcept en in het kader van de watertoets heeft de gemeente Gilze en Rijen overleg gevoerd met het Waterschap De Brabantse Delta. De huidige situatie is beschreven, naast de gegevens en uitgangspunten voor het ontwerp van het watersysteem en de riolering.

Vanuit het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer wordt de opvang van dit regenwater in het plangebied zelf nagestreefd. Hiertoe wordt in de noordrand van het bedrijvenpark een waterberging aangelegd. Vanuit de verschillende delen van het bedrijvenpark wordt het regenwater via een rioolstelsel naar deze waterberging afgevoerd. Vanuit deze waterberging kan het water geleidelijk in de bodem wegzijgen. Zie verder voor de waterberging paragraaf 6.1

De waterhuishouding in het plangebied is onderverdeeld in een westrand (natte ecologische verbindingszone en regionale waterberging) en een noordrand (waterberging vanwege de aanleg van bedrijvenpark).

Noordrand

De waterberging welke noodzakelijk is vanwege de aanleg van het bedrijvenpark kan gerealiseerd worden in de noordrand van het plangebied langs de rijksweg A58. Deze voorziening kan gefaseerd worden uitgevoerd en gelijktijdig met de ontwikkeling van het bedrijvenpark worden aangelegd. De waterberging ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling dient binnen het plangebied opgelost te worden.

Het plan wordt dus waterneutraal gerealiseerd.

Westrand

In de westrand ligt een opgave vanuit de ecologische hoofdstructuur om de bestaande beek te herstellen en een natte ecologische verbindingszone aan te leggen.

De waterberging is in deze rand van het bedrijvenpark gesuggereerd om de volgende redenen:

- Er wordt een 'dubbelgebruik' van de groenstrook langs de rijksweg verkregen (efficiënt ruimtegebruik).
- Er wordt een verhoging van de esthetische kwaliteit van deze groenstroken verkregen.
- Er ontstaan op het bedrijvenpark zelf geen belemmeringen, die een efficiënte bedrijfsvoering en ruimtegebruik beperken.

De westrand van het plangebied was –vanuit waterhuishouding bezien– een probleemlocatie. Vrijwel de gehele zone ten westen van de Dakota gaf een beeld te zien, waarbij eens in de 10 jaar een reëel risico bestaat tot inundatie (ofwel overloophoeve). Daarom is gekozen om een natte zone aan te leggen aan de westzijde, waar ook ruimte is voor de regionale waterbergingsopgave.

Financiering

De projecten 'ecologische verbindingszone' en 'regionale waterberging' zijn weliswaar gelegen in het bestemmingsplan, exploitatietechnisch zijn de projecten niet hetzelfde.

De aanleg van de EVZ en regionale waterberging met bovenwijkse voorzieningen wordt gefinancierd uit gescheiden fondsen. De realisatie van het bedrijvenpark draagt financieel bij aan deze groene projecten door de afdracht aan het fonds bovenwijkse voorzieningen bij de uitgifte van gronden. De ontwikkeling van de EVZ en de regionale waterberging drukt daarmee niet volledig op de exploitatie van Broekakkers-Oost en het opvolgende bestemmingsplan, Midden-Brabant Poort. Zowel voor de grondverwerving als de inrichting van de EVZ en regionale waterberging worden financiële bijdragen geleverd door het Waterschap en eventueel aanvullende subsidies (Brabants Landschap, Reconstructiefonds).

Voor de waterparagraaf wordt op deze plaats naar paragraaf 6.1 van deze toelichting verwezen.

5.6 Inrichting bedrijfskavels

Groenvoorzieningen op eigen erf

Teneinde de attractiviteit van het bedrijvenpark te versterken, is het van belang dat op bedrijfskavels groenvoorzieningen worden aangebracht. Deze groenvoorzieningen sluiten aan op die langs het openbaar gebied. Hiermee wordt een rustig aanzien van het gehele terrein verkregen en wordt de functionele eenheid benadrukt. Tevens wordt de ruimtewerking van het groen versterkt. Door een zekere uniformiteit bij de inrichting na te streven worden 'rust, eenvoud en herkenbaarheid' van het bedrijvenpark bevorderd.

Beeldkwaliteit privé buitenruimten

Aan de inrichting van het onbebouwde terrein is de nodige aandacht besteed. Een eenduidige opzet versterkt de herkenbaarheid en de representativiteit van het gehele bedrijvenpark. Tevens vereenvoudigt dit het beheer en onderhoud. In de regels en in het beeldkwaliteitplan is deze visie verder uitgewerkt, waarbij het uitgangspunt is dat het openbare gebied en het zicht op de voorterreinen vanaf het openbare gebied een rustig en opgeruimd beeld geeft.

Verbijzondering inrichting representatieve zone

Direct grenzend aan de openbare ruimte is langs de Hercules en de Phantom op de bedrijfskavels een representatieve zone benoemd. In deze zone zal representatieve bebouwing worden geplaatst; dit zal bijvoorbeeld de kantoorfunctie zijn.

Dit uitgangspunt is in de regels en het beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt.

Sociale veiligheid

Het bedrijvenpark heeft, behoudens de zuidrand, geen woonfunctie. De ligging nabij de aansluiting op de Rijksweg A58 maakt het terrein inbraakgevoelig. Dit vereist het nemen van aanvullende maatregelen. In het kader van parkmanagement krijgen alle kavels uniforme erfafscheiding aan de achter- en zijgevels en wordt de collectieve bewaking geregeld onder meer in de vorm van deelname aan het regionale bewakingsstelsel. Voor de voorkant wordt een visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd.

Parkeren op eigen erf

In de (nadere gebruiks)regels zijn de volgende normen opgenomen voor het parkeren op eigen erf.

Grondgebruik (functies)	Aantal parkeerplaatsen	Per	Opmerking
Kantoor zonder baliefunctie	1,8	100 m ² bvo	Incl. parkeren medewerkers
Garage, servicestation	2,0	100 m ² bvo	
Showroom (auto's)	1,3	100 m ² bvo	
Bedrijfsverzamelgebouw	1,4	100 m ² bvo	
Industrie, ambacht, bouw	2,0	100 m ² bvo	
Opslag, groothandel, transport-bedrijf	0,65	100 m ² bvo	

Uitgangspunt is dat bedrijven –al dan niet gezamenlijk– in hun eigen parkeerbehoefte voorzien. De ruimten voor het manoeuvreren dienen eveneens op eigen erf te worden aangelegd. Met andere woorden, een parkeerplaats mag niet rechtstreeks vanaf het openbare gebied worden ontsloten.

De toetsing vindt plaats aan de hand van een door de initiatiefnemer op te stellen inrichtingsplan. Dit plan wordt tegelijk met de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen aan de gemeente overgelegd.

5.7 Bebouwingsbeeld

Vanuit het beoogde kwaliteitsbeeld van het bedrijvenpark is het belangrijk een evenwichtig bebouwingsbeeld te realiseren. Dit is in het beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt. Uitgangspunt is dat het bedrijvenpark ook op langere termijn een opgeruimd en rustig beeld behoudt. Daarom is het van belang dat ontwerp en materialen bij veroudering de zelfde beeldkwaliteit behouden en is er in het beeldkwaliteitplan aandacht besteed aan het gebruik van kleur om eenheid en rust te verkrijgen en aan reclame uitingen.

Het beeldkwaliteitplan beoogt ook het gehele bedrijvenpark in het omringende landschap te voegen. Nadere randvoorwaarden zijn daar in opgenomen.

Markant Gebied (hoek Rijksweg A58, Langenbergseweg en Hercules)

Deze locatie is bij uitstek geschikt om een hoog en opvallend gebouw (gebouwen) te realiseren. Daarom krijgt de bebouwing op deze locatie vanaf de landelijke/regionale hoofdwegenstructuur een representatieve uitstraling en een opvallende vormgeving. Hiermee vormt deze locatie een herkenningspunt voor Gilze en het bedrijvenpark in het bijzonder. Ruimtelijk ontstaat een evenwicht ten opzichte van de tegenoverliggende hoogbouw van het uitgeversbedrijf Audax.

Bebouwing langs de west- en noordrand (rijksweg A58 en Langenbergseweg)

De bebouwing in deze zone is zichtbaar vanaf de omliggende wegen. Deze locatie biedt daarom uitstekende kansen voor ondernemers om hun visitekaartje af te geven met een opvallend en mooi gebouw. Bebouwing dient daarom een representatieve uitstraling te krijgen. De reclame uitingen moeten daar aan bijdragen (samen met het gebouw ontworpen zijn). Op de verbeelding is deze kwaliteit geborgd door het opnemen van een representatieve zone, waarvoor in de regels enkele voorwaarden zijn opgenomen. In het beeldkwaliteitplan wordt het beeld voor deze zone verder uitgewerkt.

Bebouwing langs de Phantom

Deze bebouwing is zichtbaar vanaf de rotonde. Ook langs deze straat is een representatieve zone op de verbeelding opgenomen. Ook hiervoor zijn in de regels voorwaarden opgenomen en is in het beeldkwaliteitplan het beeld verder uitgewerkt.

Bebouwing langs de erfontsluitingswegen Concorde en Phantom

De ambitie is om een gemengd bedrijvenpark te realiseren, waarin verschillende typen bedrijven een plaats kunnen krijgen. Daarom is het plangebied ook in verschillende zones verdeeld. Het Centraal gebied geeft bedrijven die vooral een functioneel gebouw nodig hebben een plaats. Beeldkwaliteit ontstaat hier uit eenvoudige vormen, uniform kleurgebruik en een goede inrichting van het openbare gebied.

5.8 Maatvoering gebouwen en percelen

De gemeente streeft naar een hoogwaardig bebouwingsbeeld en een efficiënt ruimtegebruik. Per zone in het plangebied varieert de grootte van de kavels en de omvang van de bebouwing. De uitgangspunten zijn in de navolgende tabel weergegeven:

	Minimale oppervlakte bouwperceel	Maximale oppervlakte bouwperceel
Gebied kleine bedrijvigheid	1.000	3.000
Centraal gebied	2.000	10.000
Markant gebied	5.000	n.v.t.

Het gebied kleine bedrijvigheid betreft de zuidelijke zone langs de Tilburgsebaan/Phantom.

Het centraal gebied betreft het centraal gelegen bedrijfsbestemming in het bedrijvenpark. Aan beide zijden van deze straten wordt bebouwing ontwikkeld.

Het markante gebied tenslotte heeft betrekking op de landmark in de noordwest hoek Langenbergseweg, Rijksweg 58 en Hercules aansluitend op de beekzone.

Afstemming vliegbasis Gilze-Rijen

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Gilze-Rijen; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid.

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 hoog (= 56 m boven NAP) is gelegen 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. Het gehele plangebied is gelegen in het obstakelvrije vlak van de IHCS waar een maximale bebouwingshoogte geldt van 56 m boven NAP. De beperkingen van de IHCS zijn derhalve verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

Tevens beschikt de vliegbasis over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechts weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft zal geen verstoring op het ILS opleveren.

De uiterst noordoostelijke punt van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de ILS. De maximale bouwhoogte, zonder dat het ILS wordt verstoord, is hier 30 m boven NAP. De maximale bouwhoogte in dit gebied is beperkt tot 12 m, waardoor het ILS niet verstoord kan worden.

Van de IHCS is geen afwijking van de voorgeschreven maximale bouwhoogte mogelijk. Voor de ILS kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken, mits de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed, en het bevoegd gezag vooraf advies vraagt aan de beheerder van het betrokken ILS.

Bebouwingspercentage

Het gemeentebestuur streeft zuinig ruimtegebruik na. Om dit te kunnen bewerkstelligen, wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een minimaal bebouwingspercentage van 45%.

Afstand van de rijweg

Alle bedrijfspanden dienen duidelijk vanaf de ontsluitingswegen zichtbaar te zijn. Het belang ligt in een goede oriëntatie op c.q. presentatie van het desbetreffende bedrijf. De bebouwing dient dan ook op redelijke afstand van de rijweg te worden gesitueerd. Dit waarborgt een heldere opbouw van de bebouwingsstructuren. Hiervoor is een gevellijn opgenomen op de verbeelding, welke vertaald is naar de bij het bij dit plan behorende regels.

Afstanden naar perceelsgrenzen

Voor percelen gelijk aan of kleiner dan 3.000 m² dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

Voor percelen groter dan 3.000 m² dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m te zijn en tot de achterste perceelsgrens minimaal 3 m te bedragen.

In het Markante gebied dient de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrenzen minimaal 8 m te bedragen.

In het gebied Kleine bedrijvigheid bedraagt de afstand tot de achterste perceelsgrens 2 m.

6 Milieu

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten en aspecten van sociale veiligheid. In dit hoofdstuk wordt volstaan met het geven van een overzicht. Aanvullend wordt op enkele, specifieke milieuonderzoeken ingegaan.

6.1 Mer-beoordeling

Met ingang van 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (mer) in werking getreden. In het Besluit mer staat wanneer in Nederland een mer-procedure of een mer-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. De Mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een nieuw project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapport nodig is. Als dat zo is, moet een mer-procedure worden doorlopen. Er moet een korte en eenvoudige milieueffectbeoordeling uitgevoerd worden voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hierbij moeten, naast de drempels, ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken.

Voor voorliggend plan is geen mer-beoordeling noodzakelijk aangezien het een herziening van bestemmingsplan Broekakkers-Oost betreft waarin enkele nieuwe inzichten verwerkt zijn. In aanvulling op het bestemmingsplan Broekakkers-Oost worden geen activiteiten toegestaan die aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben. Er kan dus gesteld worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu aanwezig zijn.

Het belangrijkste is echter dat in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage gesproken wordt over een industrieterrein en niet over een bedrijventerrein. Op industrieterreinen mogen geluidhinderlijke bedrijven worden gevestigd. Dit is op Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort uitgesloten en dus is kan het worden aangemerkt als een bedrijventerrein in plaats van een industrieterrein en valt Bedrijventerrein Midden-Brabant Poort niet onder het besluit Milieueffectrapportage en is dus geen mer-beoordeling nodig.

Daarnaast heeft het bedrijventerrein in voorliggend bestemmingsplan een oppervlakte van circa 28 ha en er is een mer-beoordeling nodig voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein met een oppervlakte van 75 ha of meer.

6.2 Waterhuishouding

In het geval van bestemmingswijziging van terreinen toetst het bevoegd gezag of realisatie van het plan geen ongewenste effecten heeft op de waterhuishouding. Daarom is een watertoets uitgevoerd.

In het navolgende wordt ingegaan op de waterhuishouding van het gebied, en de eisen die vanuit de 'waterbelangen' aan het plan worden gesteld door vooral het waterschap Brabantse Delta die een coördinerende rol heeft bij besluitvorming over waterbelangen in planvorming. Een belangrijke toetssteen voor de inpassing van water in ruimtelijke plannen is de notitie 'Werk-afspraken watertoets in Brabant' (oktober 2004). Hiermee is rekening gehouden.

Algemene gegevens

Beknopte beschrijving watersysteem van het plangebied:

Adres	Percelen plangebied Broekakkers-Oost te Gilze: globaal ten zuiden van de A58, ten oosten van de Langenbergseweg en ten noorden van de Tilburgsebaan
X-coördinaten	124.900 - 126.500
Y-coördinaten	395.200 - 395.850
Oppervlakte plangebied	Circa 606.886 m ² (60,7 ha), waarvan 43,3 ha uitgeefbaar. Fase 1 omvat 26,86 ha, waarvan 16,76 uitgeefbaar.
Huidig gebruik	Recreatie en met name agrarisch
Toekomstig gebruik	Bedrijvenpark (diverse bedrijfsbebouwing, één ontsluitingsweg en parkeerplaatsen)
Locale bodemopbouw	Matig fijn zand (0,0-2,5 m-mv)
Locale grondwaterstand	Circa 1,5 m-mv
Oppervlaktewater	Één hoofdwaterloop (de Groote Leij) en diverse schouwsloten in of nabij het onderzoeks-/plangebied aanwezig
Hydrologische indeling	Beekdal van de Groote Leij), intermediair gebied (zowel inzijging als kwel)
Afwateringsgebied WB-21	Hultense Leij en Groote Leij ten oosten van Gilze
Deelstroomgebied KRW	Maas

Afstemming provincie Noord-Brabant

In deze situatie zijn de waterbelangen die door de provincie Noord-Brabant worden behartigd gering omdat:

- het gebied niet in een grondwaterbeschermingszone is gelegen;
- activiteiten in het diepe grondwater bij de inrichting van de kavels niet aan de orde zijn;

- voor wat betreft het gebruik van bouwmaterialen bij infiltratie van afgekoppeld hemelwater de 'normale' eisen in acht zullen worden genomen.

Om deze reden is de provincie Noord-Brabant niet actief benaderd of geïnformeerd.

Algemene richtlijnen die de provincie hanteert in hun wateradvies bij projecten waarin stedelijk gebied wordt ontwikkeld zijn:

- Eventueel aanwezige verontreinigingen mogen niet verder worden verplaatst/verspreid als gevolg van de aanlegactiviteiten (bijvoorbeeld tijdelijke bemaling) of de eindsituatie (bijvoorbeeld door vergraving van scheidende lagen).
- Bij voorkeur dienen bij nieuwe initiatieven de mogelijkheden voor een gescheiden afvoer van hemelwater te worden onderzocht. Indien mogelijk geeft de provincie er de voorkeur aan dat hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk lokaal wordt geïnfiltreerd. Hierbij dient natuurlijk onderzocht te worden of dit gezien de lokale hydro(geo)logische situatie haalbaar is en of de kwaliteit van het te infiltreren water dit toelaat. Het infiltreren van regenwater mag verder niet tot wateroverlast leiden. Verder worden bij infiltreren van regenwater in de bodem eisen gesteld aan de kwaliteit van het te infiltreren water en de bodem opbouw onder het infiltratiebed.
- Bij de keuze van bouwmaterialen dient rekening te worden gehouden met eventueel uitloggen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit kan optreden dienen niet gebruikt te worden.¹

Afstemming gemeente met waterschap 'Brabantse Delta' (waterbeheerder)

Samen met het waterschap 'Brabantse Delta' zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten bepaald. Overleg hierover heeft plaatsgevonden op 6 december 2005. Voor het plangebied Broekakkers-Oost, waarvan Midden-Brabant Poort deel uit maakt, is in het verleden een structuurplan opgesteld, dat in het verleden ook al met het waterschap is besproken. Gesproken is over de aanleg van een ecologische verbindingzone (EVZ) van circa 25 m breed aan de westzijde van het plangebied (beekdal Groote Leij). Naast de ecologische verbindingzone wordt een aangrenzende groen/blauwe zone van circa 75 m breed ingericht.

De uit het structuurplan voortkomende maatregelen worden al gerealiseerd.

Regionale waterberging

Door Waterschap Brabantse Delta is aangegeven dat in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water het watersysteem in 2015 op orde dient te zijn.

Hiertoe zijn door het Waterschap met een modelstudie de gevolgen van regenbui met een herhalingsfrequentie van 1x per 100 jaar berekend. Uit deze modellering zijn vervolgens indicatieve kaarten gegenereerd, waarbij de knelpunten voor de regionale waterberging in kaart zijn gebracht. Gebleken is dat er vanuit de regionale situatie een knelpunt bestaat langs de rijksweg (Langenbergseweg).

¹ In het kader van eventuele toepassing van WKO-systemen wordt in een separaat traject overleg gevoerd met de provincie.

Hierdoor ligt er een vanuit de regionale situatie een ruimteclaim (beekdal Groote Leij) op de westkant van het plangebied. Het oplossen van knelpunten in de regionale waterberging is een gezamenlijke taak van waterschap en gemeenten (volgens afspraak NBW). Hierbij wordt opgemerkt dat vanuit het naastgelegen bedrijventerrein 'Broekakkers' ten westen van de Langenbergseweg twee overstorten aansluiten op de Groote Leij. Met andere woorden: er is in de huidige situatie al een probleem en daar zou bij realisatie van de plannen voor een bedrijvenpark (sterke toename van het verhard oppervlak) nog een probleem bij kunnen komen als er geen aanvullende ruimte voor waterberging zou worden gerealiseerd. Door het waterschap zal worden aangegeven welk wateroppervlak nodig is om aan de ruimteclaim voor regionale waterberging te voldoen. De overige waterberging dient zoveel mogelijk binnen het plangebied zelf te worden gezocht.

De kosten voor de regionale waterberging en de verdeling daarvan dienen nog nader te worden bepaald. Door het waterschap is daarbij aangegeven dat het van belang is dat de watergangen door hen goed zijn te onderhouden: zij hebben daartoe diverse beleidsregels en richtlijnen voor opgesteld. Met name van belang is dat de waterlopen voldoen aan de hydraulische randvoorwaarden (Beleidsregel 0526 hydraulische randvoorwaarden).

Lokale waterberging

In de ontwerpschets is voor lokale waterberging in het plangebied mogelijk ruimte langs de A58: hier is een groen/blauwe zone met 'hoogteaccenten (bebouwing)' gepland. Voor de aanleg van vijvers of waterlopen dient te worden voldaan aan de hydraulische randvoorwaarden (bij de invulling van de verbeelding op detailniveau). Alternatieve berging op het bedrijvenpark wordt door de gemeente als moeilijk/lastig beschouwd. Dit in verband met de benodigde ruimte voor uitgifte.

Door het waterschap is aangegeven dat infiltratie van hemelwater afkomstig van verhardingen op bedrijventerreinen niet gewenst is in verband met mogelijke verontreinigingen afkomstig van calamiteiten. Door de gemeente is aangegeven dat hemelwater afkomstig van daken dan eventueel wel in de bodem zou kunnen worden geïnfiltreerd. Hiertoe dienen dan wel de mogelijkheden voor infiltratie nader te worden onderzocht. Omdat de invulling van het plangebied nog niet in detail bekend is, is de doorlatendheid van de bodem indicatief onderzocht, waarbij over het gehele plangebied verdeeld een aantal infiltratieproeven zijn uitgevoerd.

Resultaten geohydrologisch onderzoek ten behoeve van infiltratie van hemelwater in de bodem

Omdat in deze fase van de planvorming de infiltratielocatie, diepte en methode nog niet bekend zijn, zijn op verschillende delen van het terrein doorlatendheidsmetingen uitgevoerd. Aan de hand van waarnemingen gedaan aan het opgeboorde materiaal en op basis van infiltratieproeven is op dertien plaatsen de doorlatendheid van de bodem bepaald.

De infiltratiemogelijkheden in het plangebied zijn beperkt gezien de dunne onverzadigde zone ter plaatse (GHG op circa 0,7 m-mv) en de matig tot slecht doorlatende bodem in het gebied. Op basis van de meetresultaten blijkt dat de hydrologische situatie in het plangebied niet geschikt is voor infiltratie van hemelwater middels kratten en/of koffers. Infiltratie via een wadi is, afhankelijk van de locatie binnen het plangebied, wel een optie.

In dit onderzoek is een oordeel gegeven over de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van de boringen. Of de bodem het aanbod van hemelwater wel of niet kan verwerken is afhankelijk van de hoeveelheid te infiltreren water en de manier waarop het infiltratiesysteem wordt gedimensioneerd.

Oplossingsrichting voor waterberging in plangebied Midden-Brabant Poort

Op basis van de resultaten uit het overleg tussen de gemeente en het waterschap en de eisen die vanuit 'waterneutraal bouwen' aan de waterhuishouding worden gesteld is een mogelijke locatie voor waterberging in het plangebied aangegeven.

Uitgaande van een totaal uitgeefbaar oppervlak van circa 43,3 ha, een maximale verharding van 90% en een benodigde berging van 400 m³/ha zou voor het gehele plan een bergingscapaciteit van 15.600 m³ moeten worden gerealiseerd.

Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd door het aanleggen van een 'wadi' met retentie langs de noordgrens van het plangebied, direct ten zuiden van de A58. Inmiddels is het rioleringsplan Broekakkers-Oost opgesteld (juni 2009) in nauw overleg met het waterschap. Dit plan omvat de drie fases en is deels al uitgevoerd. De uitvoering volgt de fasering van het de ontwikkeling van het terrein. Dat wil zeggen dat in fase 1 alleen de waterkundige voorzieningen worden aangelegd die voor dat deel nodig zijn. Het is immers niet zeker of fase 2 en 3 van het bedrijvenpark zullen worden aangelegd. Voor de uitgangspunten, het onderzoek en het ontwerp verwijzen we naar dit rioleringsplan. Voor fase 1 is in het rioleringsplan een retentie oppervlak berekend van 1,35 hectare. Het regenwater zal in eerste instantie worden opgevangen in een wadi van 60 cm diep, gelegen in de groenstrook aan de noordzijde van het bedrijvenpark. In die gevallen dat de wadi onvoldoende ruimte biedt, stroomt het water de lager gelegen groenstrook in. De groenstrook is gemiddeld 29 m breed en 530 m lang, dus ruim 1,5 hectare. Dit is dus voldoende oppervlak voor de retentie voor fase 1.

Deze bergingsruimte is exclusief de benodigde berging vanuit de regionale ruimteclaim, die nog nader dient te worden bepaald. Hiervoor is ruimte in de natuurzone aan de westzijde van het bedrijvenpark, waarin ook de ecologische verbindingszone ligt, die doorsneden wordt door de Groote Leij.

Inmiddels is een Ecologische Verbinding Zone aangelegd die deze ruimte biedt. Hierdoor zou een extra berging van circa 7.000 m³ worden gecreëerd. De ecologische verbindingszone is al aangelegd. Hierbij zijn delen van het maaiveld afgegraven. In totaal is circa één hectare reeds gerealiseerd voor regionale waterberging. De gemeente en het waterschap zullen afspraken maken over het beheer en onderhoud van de EVZ, waarbij de gemeente er de voorkeur aan geeft dat het waterschap de natte delen onderhoudt en de gemeente de droge delen.

6.3 Flora en fauna

Voor de beschrijving van de actuele natuurwaarden in en rondom het plangebied Broekakkers-Oost is een Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. In het plangebied zijn struweel, bos en de watergang aangewezen als overig bos- en natuurgebied. Deze zones bevatten een minder hoge natuurwaarde, waarin de ontwikkeling van landschapswaarden wordt nagestreefd.

Het plangebied werd bezocht op 21 november 2005. Tijdens deze inspectie werd gekeken naar de aanwezige ruimtelijke structuren en beschikbare biotopen voor flora en fauna. Op basis van expert judgement werd een inschatting gemaakt over mogelijke aanwezigheid van de door de Flora- en faunawet beschermde soorten. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten soorten (exclusief broedvogels):

	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Zoogdieren	Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
	Mol	<i>Talpa europaea</i>
	Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
	Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
	Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>
	Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>
	Haas	<i>Lepus europaeus</i>
	Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
	Laatvlieger	<i>Eptesicus serotinus</i>
	Rosse vleermuis	<i>Nyctalus noctula</i>
Amfibieën	Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
	Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>
	Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
	Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

In het plangebied vormen oudere woningen potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Mogelijk worden deze gebruikt door de laatvlieger en/of de gewone dwergvleermuis. Vleermuizen genieten een strikte bescherming krachtens de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn. Indien het vermoeden bestaat dat er tijdelijke of vaste verblijfplaatsen van aanwezig zijn en deze dreigen te verdwijnen door sloop is een gerichte veldinventarisatie naar vleermuizen verplicht.

In oktober 2006 is door BILAN een uitgebreid vervolgonderzoek uitgevoerd naar het effect van de voorgestane ontwikkeling op aanwezige flora en fauna. Hierbij is ook gekeken naar aanwezigheid van vleermuizen. Met behulp van een batdetector is de aanwezigheid van foeragerende en passerende vleermuizen onderzocht. Het rapport concludeert dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn aangetroffen.

Er hoeft hiervoor derhalve geen ontheffing van natuurwetgeving te worden aangevraagd. Er wordt in het onderzoek wel aandacht gevraagd voor het afnemen van foeraergeergebied voor vleermuizen door de voorgenomen ontwikkeling. Het rapport meldt dat door de groene beekstructuur en de ruime groene bermen er voldoende compensatie voor foeragerende vleermuizen wordt gerealiseerd. Er zijn daarom geen aanvullende eisen vanuit flora en fauna.

In hetzelfde onderzoek, waar ook de gevolgen voor broedvogels zijn onderzocht, heeft diverse resultaten opgeleverd. Zo zijn in het plangebied roeken, patrijzen en een bonte specht aangetroffen. In tegenstelling tot eerder gecommuniceerd beleid, kan het plan gerealiseerd worden zonder ontheffing van het ministerie LNV indien het plangebied buiten het broedseizoen (april-augustus) bouwrijp wordt gemaakt. Uitzondering vormt de aanwezigheid van de bonte specht in het gebied. Indien op het moment van bouwrijp maken daadwerkelijk nesten in gebruik zijn door deze soort, zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Tijdens het veldonderzoek zijn geen nesten aangetroffen die in gebruik zijn. Voor het bestemmingsplan vormt deze soort derhalve geen belemmering.

Compensatie van natuur plangebied Broekakkers-Oost

De totale huidige oppervlakte die is aangemerkt als Groene Hoofd Structuur beslaat 2,234 ha. Als er een groen/blauwe zone van 50 m breed langs de Grootte Leij zal worden ingericht bedraagt de oppervlakte van deze EVZ totaal circa 2,846 ha. Het bosperceel zal bij realisatie van de plannen verdwijnen. Dit bos wordt binnen de groen/blauwe zone langs de Langenbergseweg gecompenseerd.

6.4 Bodem

Uit historisch bodemonderzoek, dat in Gilze-Rijen is uitgevoerd, blijkt dat er diverse locaties zijn waar verhoogde gehalten aan metalen, gechloreerde koolwaterstoffen (EOX), minerale olie en/of een verhoogde fenolindex in de grond zijn aangetroffen. Voor het voorliggende bestemmingsplan is slechts één locatie relevant:

- Spoelstraat 3 (Dakota):
 - bovengrond: lichte verontreiniging PAK
 - ondergrond: lichte verontreiniging NI
 - grondwater: lichte verontreiniging Cd en verhoogde fenolindex

Door CSO is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen in het plangebied Broekakkers-Oost.

Het betreft historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek. Het gebied is op basis van het historisch onderzoek opgedeeld in een 'onverdacht deel' en een deel dat aanvankelijk als 'verdacht' is beschouwd.

Delen van dit onderzoeksgebied waren in het recente verleden al onderzocht en zijn niet in dit onderzoek betrokken. Enkele percelen zijn niet onderzocht omdat de eigenaren daarvoor geen toestemming (aan de gemeente) hebben verleend.

In eerder uitgevoerd onderzoek is geconcludeerd dat in incidentele gevallen een lichte verontreiniging van de grond is aangetroffen. Het grondwater is echter plaatselijk sterk en op veel plaatsen licht tot matig verontreinigd gebleken met zware metalen, met name nikkel.

Op grond van het door CSO Adviesbureau uitgevoerde onderzoek volgen de volgende conclusies:

in het terreindeel dat als onverdacht is beschouwd, is in de grond slechts zeer plaatselijk een lichte verontreiniging aangetroffen. Het grondwater is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, met name met nikkel; in het terreindeel dat aanvankelijk als 'verdacht' is beoordeeld, is slechts plaatselijk sprake van een lichte verontreiniging. De lichte tot matige verontreinigingen die in de grond zijn aangetroffen vereisen, gezien de lage gehalten, geen aanvullend onderzoek.

De soms hoge concentraties zware metalen overschrijden plaatselijk de interventiewaarde.

De suggestie (van de auteurs van eerder uitgevoerd onderzoek) dat deze mogelijk zijn te wijten aan verhoogde mobilisatie van metalen (uit het van nature aanwezige pyriet) door het gebruik van mest ligt voor de hand maar is nog niet getoetst. Een andere mogelijkheid is de aanwezigheid van zware metalen in (kunst)mest.

Dit zou moeten betekenen dat de mobilisatie van zware metalen op termijn afneemt bij wijziging van het gebruik van de locatie en het achterwege laten van bemesting.

De verhoogde concentraties zware metalen vormt naar mening van de onderzoekers geen belemmering voor het voorgenomen gebruik (bedrijventerrein). Risico's zijn bij normaal gebruik (als bedrijventerrein) afwezig en met een op de locatie toegesneden vorm van (administratief) bodem beheer kunnen die ook in de toekomst worden vermeden.

6.5 Archeologie

In het kader van de m.e.r.-procedure voor het bedrijventerrein Werklandschap A58 is medio 2002 een standaard archeologische inventarisatie (SAI) uitgevoerd.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bleek dat er in het gebied Broekakkers-Oost tot op heden geen archeologische vondsten zijn gedaan. Er was dan ook geen sprake van archeologische monumenten.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek waren de hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied wel aangeduid als archeologisch waardevol. De kans dat hier archeologische overblijfselen worden aangetroffen werd, vanwege de lange ontstaansgeschiedenis, hoog ingeschat. De overige delen van het plangebied hadden een middelhoge of lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

Op 27 oktober 2005 is aan BILAN opdracht verleend voor een archeologisch vooronderzoek in het plangebied Broekakkers-Oost. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied. Het onderzoek betreft een bureauonderzoek aangevuld met een karterend booronderzoek. Voorafgaand aan de veldfase waren de eisen waaraan het booronderzoek moest voldoen (vraagstelling, methode en werkwijze), vastgelegd in een Plan van Aanpak. Het veldonderzoek werd in november en december 2005 uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. In het oosten en westen van het plangebied zijn hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig.

In deze delen van het plangebied is dan ook een humeus dek van meer dan 50 cm dik verwacht. Dit dek is ontstaan door systematische ophoging van het maaiveld via bemesting. Deze systematische ophoging had een bescherming van het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus van mogelijk onderliggende archeologie, tegen diepe grondverstoringen tot gevolg.

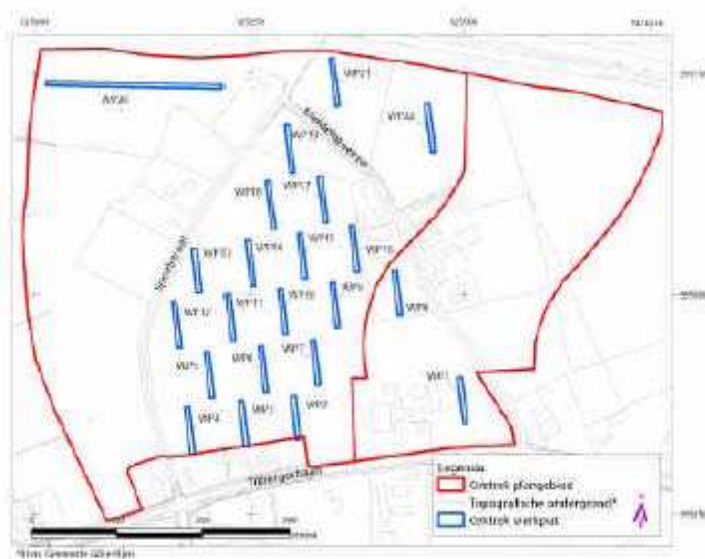
Mogelijk waren dus nog restanten van het oorspronkelijke podzolprofiel aanwezig in de vorm van een E-, B-, of B/C-horizont, waarin zich nog een relatief onverstoorde archeologische vondstenlaag kon bevinden. Eventuele vondsten aan de onderzijde van het esdek konden wijzen op een onderliggend sporenniveau. Uit historische gegevens bleek tevens dat deze delen van het plangebied behoren tot oude akker- en weilandcomplexen rond de gehuchten Hoge Vossen berg en Lage Vossenbergh. Deze cultuurgronden zijn ten laatste in de late Middeleeuwen en mogelijk reeds in de Karolingische periode in gebruik genomen.

Uit de boringen is gebleken dat in het plangebied humeus dek aanwezig was waarvan de dikte varieerde van circa 20 tot 120 cm. Uit de verspreiding van de diktes van het humeuze dek blijkt dat voornamelijk tussen de Spoelstraat en de Middelbroeken enerzijds, en net ten oosten en ten westen van de straat 'Vossenbergh' anderzijds, sprake is van een hoge zwarte enkeerdgrond (humeus dek > 50 cm). Ook in het uiterste noorden zuidwesten, in het beekdal van de Grote Leij, werden hogere waarden genoteerd. In het midden van het plangebied, en in het westen tussen de Spoelstraat en het beekdal van de Grote Leij, is het humeuze dek doorgaans minder dan 50 cm. In circa 28% van alle boringen was het oorspronkelijke podzolprofiel onder het humeuze dek nog gedeeltelijk in tact.

Uit de verspreiding bleek dat deze voornamelijk geconcentreerd zijn tussen de Spoelstraat en de Middelbroeken (en net ten noordoosten van deze laatste straat) en ten (noord)westen en ten oosten van de straat 'Vossenbergh'. De grote gaafheid van het podzolprofiel hangt hier minstens gedeeltelijk samen met een betere conservering onder het dikkere humeuze dek.

Samenvattend kon worden gesteld dat in het oosten van het plangebied Broekakkers-Oost en in het westen tussen de Spoelstraat en de Middelbroeken sprake is van een deels intact podzolprofiel onder een dik humeus dek. In de rest van het plangebied is de bodem doorgaans afgetopt tot op de C-horizont of soms dieper verstoord en voldoet de dikte van het humeuze dek meestal niet aan die van een hoge zwarte en keerdgrond. In het oosten van het plangebied werden in of net onder het humeuze dek laat-middeleeuwse scherven aangetroffen in of net onder het humeuze dek. In het westen van het plangebied werden op twee locaties vuurstenen afslagen aangetroffen in de natuurlijke C-horizont.

Gezien de waarschijnlijke ouderdom van de afslagen, namelijk Oud- Paleolithicum, en de erosieve context (Formatie van Sterksel) bevinden deze vondsten zich waarschijnlijk niet meer in situ.



Afb. 6: Locatie putten ten behoeve van archeologisch onderzoek

Voor het plangebied Broekakkers-Oost is ter aanvulling van het bureauonderzoek vervolgonderzoek aanbevolen door middel van proefsleuven. Het archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven is in de periode september/oktober 2006 uitgevoerd (rapportage d.d. november 2007).

Tijdens het onderzoek werden slechts greppels, kuilen, ploegsporen en recente vergravingen aangetroffen, die gerelateerd kunnen worden aan de ontginning en agrarische activiteiten in de Nieuwe Tijd. Onder de hoge zwarte enkeerdgronden werden in zones met hoge of middelhoge verwachting geen archeologische vindplaatsen behorende tot agrarische nederzettingen uit de periode voor de LMEB aangetroffen. De aangetroffen sporen werden als niet-behoudenswaardig gewaardeerd. Behoud in of ex situ is niet aanbevolen. 'Bestemmingsontwikkeling fase 1' van het onderzoeksgebied werd volledig onderzocht door middel van twintig proefsleuven.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat geen archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen. Er bestaat ook geen aanleiding om archeologische waarden te verwachten.

Ter actualisering van het vigerende bestemmingsplan zijn de hierboven genoemde onderzoeksresultaten vergeleken met de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Dit levert geen nieuwe inzichten op.

6.6 Externe veiligheid

Vliegverkeer van en naar luchtvaartterreinen, waaronder de vliegbasis Gilze-Rijen, veroorzaakt een reëel risico voor de omgeving. Daarom is het van belang inzicht te hebben in de externe veiligheidssituatie rondom een luchtvaartterrein. Het is gebruikelijk hierbij een onderscheid te maken in persoonsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het Nationaal Lucht- en Ruimtevaart laboratorium (NLR) heeft de afgelopen jaren een methodiek ontwikkeld waarmee de risiconiveaus rondom de luchthaven Schiphol kunnen worden bepaald. De normstelling moet echter nog worden gezien en opgenomen in de nieuwe Luchtvaartwet.

Voor de regionale burgerluchtvaartterreinen wordt thans, in navolging van Schiphol, een berekeningsmethodiek ontwikkeld.

Voor militaire luchtvaartterreinen heeft het Ministerie van Defensie het NLR opdracht gegeven om te bezien of de berekeningsmethodiek voor Schiphol en/of de regionale vliegvelden ook bruikbaar is voor het gebruik bij militaire vliegvelden. Pas nadat hierover duidelijkheid bestaat zal worden besloten welk beleidskader voor militaire vliegvelden zal gaan gelden. Hierna volgt nader onderzoek naar de effecten en pas daarna kan de normstelling worden bepaald. Vooralsnog wordt door Dienst Vastgoed Defensie geconcludeerd dat er op dit moment nog niets is te zeggen over de ligging, omvang en consequenties van de externe veiligheidscontouren (PR, GR) rondom de Vliegbasis Gilze-Rijen.

Vanwege de grote afstand van Midden-Brabant Poort tot de vliegbasis en het feit dat de overige milieurandvoorwaarden van de vliegbasis (invliegfunnel, Ke-contour etc.) niet van invloed zijn, wordt er vooralsnog niet vanuit gegaan dat de externe veiligheid een belemmering voor de verdere planontwikkeling van Broekakkers-Oost en de uitwerking daarvan, Midden-Brabant Poort, vormt.

De veiligheidszones rondom de bestaande munitieopslagplaatsen op de Vliegbasis Gilze-Rijen liggen geheel buiten het plangebied.

In het plangebied en de directe omgeving liggen geen lpg-tankstations.

De belangrijkste risicobronnen waar rekening mee gehouden moet worden zijn de Rijksweg A58 en de N260 welke op korte afstand van het plangebied zijn gelegen. Over de A58 en de N260 worden namelijk gevaarlijke stoffen vervoerd, zoals LPG en brandbare vloeistoffen.

Omdat de A58 direct ten noorden van het bedrijventerrein loopt zou een deel van het bedrijventerrein mogelijk voor invloed (verhoging) van het groepsrisico kunnen zorgen. Het gaat hierbij om de kavel in de noordwesthoek. Hier mogen namelijk maximaal twee hoge gebouwen komen, dus hier vindt een lichte concentratie plaats van mensen. Overige bedrijven betreffen de reguliere kleinschalige bedrijvigheid die voorkomen op lokale en regionale bedrijventerreinen (bedrijfshal met klein kantoor of kleine showroom) wat niet zal zorgen voor een hoge arbeids- of bezoekersintensiviteit.

Op basis van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010) kan worden geconcludeerd dat het gebied niet binnen de veiligheidszone van de A58 valt. Deze bedraagt volgens de Circulaire 23 m aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf het midden van de weg. Vergeleken met het eerdere plan uit 2006 vindt er een kleine verandering plaats in de verwachte aantallen mensen. Op basis van het vervoer en de verandering in de bestemming 2006 wordt nauwelijks een toename in het groepsrisico verwacht.

Voor de provinciale weg N260 zijn geen gegevens bekend. Over deze weg rijdt naar verwachting wel (incidenteel) vervoer van gevaarlijke stoffen om bijvoorbeeld een bestemming te bereiken. Op basis van de risicokaart en de nabijgelegen risicobronnen is de verwachting dat de vervoersintensiteit zodanig laag is, dat er de norm voor het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt.

Voor het groepsrisico geldt hetzelfde als bij de A58. De verandering t.o.v. 2006 is zodanig klein dat het groepsrisico niet veranderd.

Verantwoording

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico vloeit voort uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is een maat voor maatschappelijke ontwrichting voor situaties waarin zich een ongeval/ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een goede afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Naast het in kaart brengen van de risico's wordt gekeken naar de mogelijke effecten van een incident en hoe deze effecten zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Omdat er een flinke strook groen tussen het bedrijventerrein en de A58 ligt, blijven de berekende risico's laag. Ook zorgt deze strook ervoor dat niet alle scenario's effect hebben op het plangebied. Eventuele effecten die overblijven zijn toxische wolken, als gevolg van een ongeval met een tankwagen met toxische stoffen. Het andere incident is een ongeval waarbij tot vloeistof verdicht gas is betrokken. Dit kan leiden tot een explosie, waarvan de effecten tot op het bedrijventerrein merkbaar zijn. Voor deze scenario's wordt in de volgende alinea's aangegeven welke maatregelen mogelijk zijn.

Maatregelen voor zelfredzaamheid

Zelfredzaam zijn mensen die kunnen beslissen dat vluchten nodig is, maar ook in staat zijn om dat te doen. Op het moment dat iemand niet zelfstandig het besluit kan nemen of niet zelfstandig kan vluchten, worden ze verminderd zelfredzaam genoemd. Omdat het een kleinschalig bedrijventerrein is wordt niet verwacht dat hier verminderd zelfredzame mensen aanwezig zijn.

Vervolgens moeten de mensen ook in staat zijn om te kunnen vluchten. Dit kan alleen als er voldoende vluchtwegen zijn. Op basis van de visualisatie lijken er voldoende wegen het gebied uit te kunnen komen.

Voor een eventueel toxisch scenario is het vluchten naar buiten niet wenselijk. Daarbij is het zelfs beter als mensen binnen blijven, onder de voorwaarde dat wel de ramen en deuren dicht zijn en een eventueel ventilatiesysteem afgesloten kan worden. Aanbevolen wordt dan wel om een BHV-organisatie er op te trainen dat het ook een mogelijk scenario is.

Maatregelen ter verbetering van de hulpverlening

Voor de hulpverlening geldt een aantal aandachtspunten. Dit zijn:

- Goede bereikbaarheid van het gebied;
- Voldoende bluswater en opstelplaatsen.

Door de ligging en de diverse wegen zijn de panden in het gebied van meerdere kanten te bereiken. De bereikbaarheid is daarom goed te noemen. Echter het gebied kent een primaire ontsluitingsweg in het zuidoosten van het plangebied. In geval van calamiteiten kan een tweede ontsluiting worden gebruikt richting Tilburgsebaan; deze ontsluiting wordt aangelegd als calamiteitenontsluiting.

Om een eventuele brand te voorkomen of bestrijden moeten voldoende opstelplaatsen en bluswater voor de brandweer aanwezig zijn. Voor deze voorzieningen wordt in gezamenlijkheid met de brandweer gekeken naar de meest optimale invulling.

6.7 Geluid

Rondom het plangebied voor Midden-Brabant Poort is sprake van verschillende geluidbronnen die mogelijk van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkelingen. Het gaat om de geluidbelasting als gevolg van weginfrastructuur en het vliegverkeer. Industriegeluid speelt geen rol in het plangebied.

6.7.1 Wegverkeerslawaaï

Nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen geen geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor het vigerende bestemmingsplan is reeds gekeken naar de situatie omtrent wegverkeerslawaaï. De voorkeursgrenswaarde bedroeg voor wegverkeerslawaaï destijds 50 dB.

Vanuit oogpunt van de geluidbelasting zijn in de huidige situatie vooral de rijksweg A58 en de Langenbergseweg van belang. De 50 dB-contour langs de A58 ligt op een afstand van 400 m van de weg, de 50 dB-contour langs de Langenbergseweg op een afstand van 150m.

6.7.2 Luchtverkeersgeluid

In het 'Besluit Geluidbelasting Grote Luchtvaart' (BGGL) is gesteld dat de grenswaarde voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van luchtverkeersgeluid voor woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en woonwagendplaatsen, in principe 35 Kosteneenheden bedraagt.

Het plangebied voor het bedrijvenpark Midden-Brabant Poort, waar langs de rand ook sprake is van woonbebouwing, valt geheel buiten de 35 Ke-contour.

6.8 Geluidsbelasting

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige objecten of woningen, maar wel in de aanleg van wegen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van een nieuwe weg ten opzichte van bestaande woningen bedraagt 48 Lden. De maximaal te onthef- fen geluidsbelasting in een binnenstedelijke omgeving bedraagt 63 Lden. Het bedrij- venpark is geheel binnen de bebouwde kom gesitueerd op de Tilburgsebaan na.

Verder voorziet het bestemmingsplan Broekakkers-Oost in de realisatie van circa 50 ha hoogwaardig bedrijvenpark. Hierdoor zal verkeer gegenereerd worden. De verkeersge- gevens zijn gebaseerd op de verkeersprognosekaart van het GGA Midden-Brabant 2015, d.d. maart 2006. In tabel 4 zijn de verkeersgegevens gepresenteerd met de hui- dig en, de toekomstige verkeersintensiteiten. Deze tabel is aangepast op de laatste ge- gevens. In deze tabel zijn dus alle ontwikkelingen opgenomen, zowel autonome ont- wikkelingen als ook de realisatie van het nieuwe industriepark. Dit bestemmingsplan omvat alleen fase 1 van het plan. In deze fase wordt de nieuwe weg 'Broekakkers Oost basis' nog niet doorgetrokken naar de Tilburgsebaan. De effecten van deze weg op de Tilburgsebaan doen zich dus nog niet voor.

	2007	2020	Toe of afname
Tilburgsebaan mid- den	4.800 mvt.	2.100 mvt.	- 2.700 mvt
Tilburgsebaan (west) nabij N260)	5.700 mvt.	12.000 mvt.	+6.300 mvt
Tilburgsebaan (oost) t.h.v. A58	5.200 mvt.	2.500 mvt.	- 2.700 mvt
Broekakkers-Oost basis	0 mvt.	9.400 mvt.	+9.400 mvt
Langenbergseweg N260 (t.h.v. Broek)	14.050 mvt.	25.600 mvt.	+11.550

Langenbergseweg N260 (t.h.v. Gilze)	5.800 mvt.	9.400 mvt.	+3.600
A58	89.000 mvt.	116.800 mvt.	+27.800

Uit het akoestisch onderzoek d.d. juni 2006 blijkt dat alleen voor één bestaande woning (Tilburgsebaan 1a) ten opzichte van de nieuwe weg de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (met 2 dB).

Er is sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder indien door een wijziging aan de weg de geluidsbelasting ten opzichte van het jaar voor aanleg en tien jaar na aanleg met 2 dB toeneemt (artikel 99-100a Wgh). In voorgaande tabel zijn de toename afnames van de verkeersintensiteit weergegeven.

Om het effect van het plan te bepalen (dus zonder andere al dan niet autonome ontwikkelingen) zijn in overleg met provincie Noord-Brabant de te verwachten verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de realisatie van het bedrijvenpark Midden-Brabant Poort op de Langenbergseweg (N260) bepaald. Tussen de Tilburgsebaan en de aansluiting met de autosnelweg A58 zullen er 9.500 motorvoertuigen gemiddeld per etmaal meer rijden. In zuidelijke richting zijn het er 2.500 motorvoertuigen.

Resumerend

De intensiteit op de bestaande Tilburgsebaan neemt af (na realisering van alle fasen). De geluidsbelasting zal hierdoor afnemen.

In overleg met de provincie is bepaald dat de intensiteit op de Langenbergseweg (naar het zuiden) met 2.500 motorvoertuigen zal toenemen. De geluidsbelasting zal met 0,8 dB toenemen.

In dit zelfde overleg is bepaald dat de intensiteit op de Langenbergseweg (naar het noorden) met 9.500 motorvoertuigen zal toenemen. De geluidsbelasting neemt met 1,9 dB.

De intensiteit op de autosnelweg A58 neemt met maximaal 9.500 motorvoertuigen toe, de geluidsbelasting neemt met hooguit 0,4 dB toe.

Alleen het wegvak Langenbergseweg (N260), tussen de Tilburgsebaan en de autosnelweg A58) is er sprake van reconstructie. Langs dit wegvak liggen geen geluidsgevoelige objecten, zodat er geen verder onderzoek op dit punt noodzakelijk is.

Ten gevolge van de aanleg van deze nieuwe weg zal op één bestaande woning de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 Lden worden overschreden, met 2 dB. Voor deze woning is een hogere grenswaarde procedure doorlopen en is de hogere grenswaarde verleend.

6.9 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

Het vastgestelde bestemmingsplan Broekakkers-Oost voorziet in de realisatie van 50 ha bedrijvenpark met de daarbij behorende infrastructuur. Doelstelling is dat het een hoogwaardig bedrijvenpark wordt. Het plan voorziet niet in de realisatie van luchtverontreiniging gevoelige objecten.

Met behulp van het programma Car II-programma versie 5.0.0 zijn de berekeningen gemaakt voor het gepasseerde jaar 2005 en voor de jaren 2010, 2015 en 2020 (met meerjarige meteorologie).

In het bestemmingsplan Broekakkers-Oost blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan voor alle stoffen en onderzochte jaren. Deze berekeningen zijn gebaseerd op basis van wettelijke uitgangspunten uit 2005.

6.9.1 Effect lokale wegen

Voor de 4 eerder genoemde jaren zijn de effecten van de autosnelweg A58, Langenbergseweg (N260) en de Tilburgsebaan ter hoogte van het bestemmingsplan Broekakkers-Oost berekend. De verkeersgegevens die gehanteerd zijn voor de basis zijn de verkeersgegevens afkomstig uit GGA Midden-Brabant 2015 (d.d. maart 2006 vastgesteld). Uit gegevens uit het bestemmingsplan Broekakkers-Oost blijkt dat alleen in het jaar 2005 (gepasseerd jaar) de grenswaarden voor NO₂ en fijnstof (24-uurgemiddelde) ten gevolge van de autosnelweg A58 overschreden wordt.

6.9.2 Effect plan

Om het effect van het plan te bepalen zijn in overleg met provincie Noord-Brabant de te verwachten verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de realisatie van het bedrijvenpark Midden-Brabant Poort op de Langenbergseweg (N260) bepaald. Tussen de Tilburgsebaan en de aansluiting met de autosnelweg A58 zullen er 9.500 motorvoertuigen gemiddeld per etmaal meer rijden. In zuidelijke richting zijn het er 2.500 motorvoertuigen.

In bestemmingsplan Broekakkers-Oost is geconcludeerd dat er geen belemmeringen meer zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een nuancering is van bestemmingsplan Broekakkers-Oost geldt dit ook voor het voorliggende bestemmingsplan.

6.10 Kabels en leidingen

Uit de KLIC-melding komen de gebruikelijke kabels en leidingen naar voren. Ten oosten van plangebied Midden-Brabant Poort ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Het betreft de leiding Alphen-Geertruidenberg, een 18"-transportleiding met een ontwerpdruk van 66,2 bar. De veiligheidsnormen die voor dergelijke gasleidingen in principe gelden, zijn opgenomen in de nota 'zoning langs hogedruk aardgastransportleidingen'.

De maatregelen die getroffen dienen te worden om een veilige en beheersbare situatie ten opzichte van kabels en leidingen te creëren, zijn in bestemmingsplan Broekakkers-Oost opgenomen. De transportleiding heeft geen invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

6.11 Duurzaamheid

Een duurzaam Midden Brabant Poort

Het bedrijvenpark Midden Brabant Poort wordt duurzaam ontwikkeld. In het bestemmingsplan 'Broekakkers-Oost' is hiervoor al een eerste aanzet gegeven: duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

Het gaat erom een goed evenwicht te zoeken tussen de drie dimensies ecologie, economie en samenleving, oftewel de drie P's (people, planet, profit): om een bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen moet zowel op de sociaal - maatschappelijke aspecten (people), bescherming van het milieu (planet) en economische ontwikkeling (profit) worden gelet. Een evenwicht tussen deze drie pijlers is van groot belang. Het gaat in de eerste plaats om het behoud van de waarde van het terrein voor de langere termijn, waarbij 'waarde' niet alleen een economische maar ook een sociale en een ecologische betekenis heeft.

Concreet voor het bedrijvenpark betekent dit het zodanig ontwikkelen en beheren van de locatie, zodat:

- het (bedrijfs)economisch resultaat op korte en lange termijn wordt verbeterd;
- het bedrijvenpark zodanig is ingericht, zodat het kan inspelen op toekomstige behoeften;
- een verslechtering van de milieusituatie zoveel mogelijk wordt voorkomen en een verbetering van de milieusituatie wordt gestimuleerd en nagestreefd;
- eigenaren, medewerkers, bezoekers, omwonenden en andere betrokkenen zo goed mogelijk in hun behoeften en wensen worden voorzien.

Met een op deze onderdelen evenwichtige ontwikkeling van Midden Brabant Poort wordt geborgd dat het bedrijvenpark in de toekomst ook daadwerkelijk duurzaam is.

De gemeente Gilze en Rijen heeft een specifieke ambitie voor duurzaam bouwen. Dit is vastgelegd met het ondertekenen van het convenant Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011 in september 2008. Bij deze ambitie wordt gebruik gemaakt van de GPR methodiek (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) voor nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Voor het thema 'Energie' wordt een rapportcijfer van 7,0 aangehouden. Voor de overige thema's (Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) wordt een gemiddeld cijfer van 7,0 als ambitie gesteld.

Duurzaamheid vanuit meerdere partijen

Duurzaamheidsmaatregelen kunnen op verschillende momenten worden ingezet en kennen verschillende vormen, effecten en schaalgrootten. Daarnaast vraagt het integraal verwerken van duurzaamheid in de ontwikkeling om inzet van verschillende partijen. Duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein krijgt hierin op drie niveaus gestalte. Ten eerste voor wat betreft de inrichting van het terrein, ten tweede qua samenwerking tussen de bedrijven onderling en tussen bedrijfsleven en overheid en ten derde op individueel bedrijfsniveau. Een duurzaam bedrijventerrein zonder duurzame bedrijven bestaat tenslotte niet. De belangrijkste partijen voor Midden Brabant Poort zijn de gemeente, de ontwikkelende partijen en de toekomstige gebruikers. Voor sommige maatregelen ligt het primaat bij gemeente of bij ontwikkelende partijen, andere maatregelen moeten juist door ondernemers genomen worden. Afstemming tussen de partijen en het formuleren van gezamenlijke ambities en afspraken draagt hierin bij aan de uitvoerbaarheid van verschillende maatregelen.

Van ambitie naar uitvoering

Na het bepalen van de ambitie dat Midden Brabant Poort een duurzaam karakter moet krijgen, is nader onderzocht met welke maatregelen deze ambitie ingevuld kan worden. Op meerdere vlakken zijn er mogelijkheden voor duurzaamheidsmaatregelen, zowel in de ontwikkeling als in het beheer, geïnitieerd en uitgevoerd door de verschillende partijen. Enkele maatregelen zijn al ingevoegd in dit bestemmingsplan, mede omdat dit document daarvoor de geëigende plek is. Tevens zijn enkele maatregelen in ontwikkeling. Navolgend is kort weergegeven welke maatregelen reeds zijn genomen en welke in ontwikkeling zijn.

Duurzaamheid in de inrichting: kaders in dit bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling in ruimtelijk opzicht ingekaderd: er wordt bepaald wat wel en wat niet mag, en op welke locatie. Dit betekent ook, dat al de nodige maatregelen zijn genomen in het kader van een duurzame ontwikkeling.

De ruimtelijke onderlegger voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door een stedenbouwkundig verkavelingsplan. De opzet hiervan is zodanig, dat de kavelindeling flexibel is. Hierdoor is het mogelijk om in te spelen op de actuele ruimtevraag van ondernemers, die zich willen vestigen op dit bedrijvenpark; kavels kunnen groter of kleiner worden uitgegeven. Dit zorgt ervoor, dat een meest optimale verkaveling wordt bereikt, die volledig is af te stemmen op de actuele vraag.

Het bestemmingsplan zo zodanig opgezet, dat deze flexibiliteit wordt gefaciliteerd – nu en in de toekomst. Want ook als de kavels zijn uitgegeven, is het mogelijk om, indien gewenst, in de toekomst kavelafmetingen aan te passen op de dan actuele wensen – uiteraard binnen de mogelijkheden voor ruimtegebruik die er dan zijn. Met deze flexibele kavelindeling wordt bereikt dat het ruimtegebruik van ondernemers zo efficiënt mogelijk is.

Daarnaast wordt efficiënt ruimtegebruik bevorderd door het toepassen van minimale eisen voor bebouwingspercentage en bebouwingshoogte. Hiermee wordt meervoudig ruimtegebruik (zoals het boven elkaar plaatsen van functies) bevorderd en wordt voorkomen dat kavels worden ontwikkeld waar ruimte niet wordt ingezet. Tevens dient parkeren op eigen terrein te geschieden, waarmee ondernemers worden gestimuleerd goed na te denken over auto-inzet en innovatieve parkeeroplossingen.

Door het aanleggen van een ecologische verbindingszone in de westzijde van het bedrijvenpark wordt invulling gegeven aan de provinciale doelstellingen op dit vlak en worden de migratieroutes in de omgeving voor flora en fauna versterkt. Daarnaast wordt aan de noordzijde van het park een groenzone ingericht, die ook ingezet zal worden ten behoeve van waterberging. Door het realiseren van deze twee elementen is er ook aandacht voor de juiste inpassing van het bedrijvenpark in de omgeving – in ecologisch en landschappelijk opzicht. Omdat deze zones in het bestemmingsplan zijn opgenomen, is realisatie geborgd.

De ecologische zone en de groenzone zorgen er ook voor, dat de beeldkwaliteit van het bedrijvenpark wordt verhoogd. Dit draagt bij aan een prettige beleefbaarheid van Midden Brabant Poort; mensen moeten het fijn vinden om op deze locatie te zijn (maatschappelijke duurzaamheid). De positieve beleefbaarheid wordt verder versterkt door eisen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit en het straatbeeld (zie hiervoor ook het beeldkwaliteitplan). De groene omlijsting, zoals hierboven besproken, zal daartoe ook het bedrijvenpark in worden getrokken. Dit is onder andere geborgd door vast te leggen dat een deel van het voorterrein van een kavel als groen moet worden ontwikkeld. Tot slot draagt de efficiënte en overzichtelijke duurzaam veilige wegenstructuur en routing, zoals vastgelegd op de verbeelding, ook bij aan deze positieve beleefbaarheid.

Ook de milieuruimte is geoptimaliseerd in het bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van de integrale milieuzonering zoals is opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Door het toepassen van de systematiek van inwaartse zonering, is een optimalisatie van de milieugebruiksruimte gezocht, die ervoor zorgt dat de op het bedrijvenpark aanwezige milieuruimte is gemaximeerd, zonder dat de om het bedrijvenpark liggende functies worden gestoord.

Een duurzame energievoorziening

Om duurzaamheid verder concreet invulling te geven op Midden Brabant Poort, is er gezocht naar mogelijkheden om de energievoorziening te optimaliseren. Eén van de maatregelen, die in dit kader bijzonder kansrijk zijn en die op dit moment verder wordt uitgewerkt, is de realisatie en toepassing van collectieve systemen voor warmtekoude opslag (WKO) en warmtekrachtkoppeling (WKK). Met deze systemen kan optimaal worden voorzien in een eigen energievoorziening van, voor en tussen bedrijven; de toepassing van deze systemen zorgt voor een optimalisatie in hergebruik en levering van de restcapaciteit in diverse energiestromen van de te vestigen bedrijven. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van de milieubelasting van het bedrijvenpark.

Parkmanagement

Om de hierboven genoemde maatregelen ook in de toekomst te kunnen borgen, wordt een parkmanagementorganisatie opgericht. De taken van het parkmanagement zullen zich onder andere richten op het handhaven en verder optimaliseren van het ruimtegebruik en de beeldkwaliteit en op het managen van de duurzame energievoorziening. Door, eventueel middels kettigbeding, een deelname aan het parkmanagement te verplichten in het uitgiftecontract, blijven ondernemers in het gebied betrokken bij het in stand houden van de duurzaamheidsmaatregelen. Naast de hierboven genoemde zaken wordt verder uitgezocht welke taken het parkmanagement op zich kan nemen in het kader van duurzaamheid. Zo kan worden gedacht aan gezamenlijke duurzame inkoop van artikelen of het aanbieden van gezamenlijke services en faciliteiten aan de gebruikers van Midden Brabant Poort, waarmee een optimale efficiënte benutting van materialen en resources wordt bereikt.

Duurzaamheid voor ondernemers

Tot slot kunnen ook de individuele ondernemers veel maatregelen in hun bedrijfsvoering nemen om de duurzaamheidsambities in te vullen. Dit kan variëren van het plaatsen van zonnepanelen en het inzetten van een 'groen' wagenpark tot een duurzaam gebruik van materialen en recycling op de werkvloer. Ondernemers worden vanuit de ontwikkelende partijen en vanuit het parkmanagement gestimuleerd om een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen.

7 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt in gegaan op de regelgeving van het bestemmingsplan (regels in relatie tot de verbeelding). Het betreft hier een korte en bondige omschrijving van de juridische opzet.

7.1 Opzet

Voor de regels van onderhavig bestemmingsplan is inhoudelijk aangesloten bij het voor deze gronden vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers Oost'. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van deze regelgeving dient per 1 januari 2010 voor de opzet en inhoud van de regels ook te worden bij de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze landelijke standaard kan gevolgen hebben voor de benaming van bestemmingen, aanduidingen, en artikelen. Ook de opzet van de regels is in deze landelijke standaard vastgelegd.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen, dat is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel zijn er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

De uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan en het vigerende bestemmingsplan zijn direct naar de verbeelding en regels vertaald. Hierna volgt van elke bestemming een kort beschrijving.

Bedrijventerrein

De daadwerkelijke bedrijfsgronden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven, waaronder groothandelsbedrijven. Op de verbeelding is door middel van aanduidingen een zonering naar toegestane milieucategorieën opgenomen. Globaal zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 tot en met 4.2. Verder zijn op de gronden nog algemene functies toegestaan, zoals opslag en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeren, groen, water, tuinen, erven, verhardingen en nutsvoorzieningen.

In de bouwregels zijn voor de verschillende gebieden binnen de bestemming, onderscheiden door middel van aanduidingen, bepalingen opgenomen ten aanzien van onder andere kavelgrootte en ligging en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van het gebruik van de verschillende gronden zijn verder specifieke gebruiksregels opgenomen.

Groen

Binnen deze bestemming zijn de openbare groenvoorzieningen opgenomen.

Op deze gronden mogen uitsluiten gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Natuur

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een aan te leggen natuurgebied. De gronden zijn dan ook bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden, natuurwaarden en (bestaande) biotopen van amfibieën, vogels en plantengesellschaften. Verder zijn de gronden bestemd voor voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder berging van water en extensief recreatief medegebruik.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere regels opgenomen. Verder is ter bescherming van aanwezige waarden een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Tuin

Gronden binnen deze bestemming betreffen de voortuinen bij woningen, waarop in beginsel geen gebouwen zijn toegestaan. Op de gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd en ondergeschikte onderdelen van gebouwen in de bestemming 'Wonen'. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen wel aan- en uitbouwen aan het aangrenzend hoofdgebouw worden gebouwd.

Verkeer

De binnen het plangebied gelegen wegen zijn opgenomen binnen deze bestemming. Op deze gronden mogen uitsluiten gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Beeldbepalende bomen zijn aangeduid, waar voor het uitvoeren van heide werkzaamheden of het indringen van voorwerpen in de bodem een omgevingsvergunning is vereist.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen, in samenhang met een aan-huis-verbonden beroep.

Hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is aangeduid welke type woningen waar zijn toegestaan. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bouwregels opgenomen.

Ten behoeve van de voorwaarden voor aan-huis-verbonden beroepen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Er is een afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Fasering

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark 'Broekakkers-Oost' te onderzoeken is een grondexploitatie opgesteld. Als basis daarvoor dienen onder andere het ten opzichte van het structuurplan bijgestelde stedenbouwkundige plan van Pouderoyen Compagnons (februari 2006) en het marktonderzoek van Oranjewoud (november 2005). De conclusie luidt dat sprake is van een sluitende grondexploitatie.

De praktijk zal uitwijzen welke uitgiftesnelheid gehanteerd kan worden. Er is uitgegaan van drie fasen. Omdat fase 2 en 3 in een later stadium concreet worden gemaakt, betreft voorliggend bestemmingsplan slechts fase 1.

Fase 3 vormt een reserveringsgebied. Dit betekent dat de ontwikkeling van het bedrijvenpark Midden-Brabant Poort circa 10 tot 12 jaar zal beslaan en omstreeks 2020 zal zijn uitgegeven.

8.2 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Aangezien voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Midden-Brabant Poort een anterieure overeenkomst is opgesteld, is het kostenverhaal verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8.3 Maatschappelijke haalbaarheid

8.3.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden aan de VROM-inspectie, waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant.

Vooroverlegreactie VROM-inspectie

Kort en zakelijk weergegeven heeft de VROM-inspectie de volgende reactie gegeven in het kader van het vooroverleg.

Nationaal belang 2/40 basiskwaliteit hoofdinfrastructuur

Het plangebied ligt naast de A58. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg moet verwezen worden naar de nieuwe Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op grond van deze circulaire moet rekening gehouden te worden met nieuwe vervoerscijfers. De externe veiligheidsparagraaf moet aangevuld worden met

deze gegevens. Daarnaast vindt een toename van het groepsrisico plaats waarop de verantwoordingsplicht groepsrisico van toepassing is.

Nationaal belang 42: militaire terreinen

De beperkingen ten gevolge van de IHCS Inner horizontal Surface en Conical Surface moeten worden opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. De ILS (Instrument Landing System) en het IHCS worden in enkele paragrafen in de toelichting door elkaar gehaald. Van het ILS is wel ontheffing (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het afwijken) mogelijk, mits voorafgaand aan het verlenen van de ontheffing advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de ILS. De opmerkingen over een straalpad kan uit de toelichting verwijderd worden aangezien er van vliegbasis Gilze-Rijen geen beperkingen uitgaan ten aanzien van straalpaden. De naam DGW&T in de toelichting kan vervangen worden door de huidige naam Dienst Vastgoed Defensie.

De opmerkingen van de VROM-inspectie zijn verwerkt in de toelichting, verbeelding en de regels.

Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Kort en zakelijk weergegeven heeft Waterschap Brabantse Delta de volgende reactie gegeven in het kader van het vooroverleg.

- 1 De waterparagraaf moet gewijzigd worden zodat de ontwikkelingen die sinds 2006 hebben plaatsgevonden, kunnen worden beschreven en meegewogen in het bestemmingsplan.
- 2 Gemeente en waterschap hebben afspraken gemaakt over de EVZ en de functie hiervan als regionale waterberging.
- 3 De volgende zaken dienen te worden opgenomen in de waterparagraaf:
 - een beschrijving van de huidige en toekomstige grondwatersituatie inclusief de ontwerpgrondwaterstanden;
 - de eisen en randvoorwaarden voor de inrichting van het riolering- en watersysteem van het bedrijventerrein op basis van het beleid van het waterschap en gemeente;
 - een beschrijving van het ontwerp van het water- en rioleringssysteem van het bedrijventerrein;
 - de retentie-eis voor het huidige bestemmingsplan;
 - de gerealiseerde retentie.
- 4 Uit de verbeelding blijkt dat het oppervlak bestemd als natuur aan de westzijde van het plangebied tot circa 20 m smaller is geworden in het nieuwe bestemmingsplan ten koste van uitgeefbaar gebied. Daarnaast zijn de begrenzingen van het bestemmingsplan aangepast.

Bovenstaande adviezen 1 tot en met 3 zijn overgenomen en verwerkt in de toelichting. Het is gebleken dat opmerking 4 berust op een misverstand. Waterschap Brabantse Delta heeft het verschil in oppervlak bestemd als natuur afgelezen van een andere kaart dan diegene welke behoorde bij het vastgestelde bestemmingsplan Broekakkers-Oost. Het oppervlak natuur is slechts bij de rotonde minimaal verkleind.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Kort en zakelijk weergegeven heeft provincie Noord-Brabant de volgende reactie gegeven in het vooroverleg.

Op het gehele bedrijventerrein wordt het toegestaan bedrijven in milieucategorie 2 te vestigen. Ook laat het bestemmingsplan de vestiging van bedrijfsverzamelgebouwen toe in het Centraal Gebied. Er is hier sprake van oneigenlijk ruimtegebruik zoals bedoeld in de artikelen 3.7 en 3.6 van de Verordening Ruimte. Dit omdat de categorie 2 bedrijven mogelijk de vestiging van (middel)zware bedrijven op het bedrijventerrein kan beperken. De provincie adviseert een specifiek deel van plangebied aan te wijzen voor categorie 2 bedrijven en geen bedrijfsverzamelgebouwen toe te staan in Centraal Gebied.

Er wordt onderkend dat het vanuit provinciaal beleid wenselijk is bedrijven uit milieucategorie 2 op dit type bedrijventerreinen niet voorgestaan. Deze vestiging dient plaats te vinden binnen de bestaande woonbuurten en bebouwingsstructuren. Naar de mening van het gemeentebestuur van Gilze en Rijen kan dit alleen plaatsvinden voor bedrijven in de sfeer van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven. De bedrijfsomvang blijft beperkt en daarmee de kans op overlast op de directe woonomgeving. Voor grotere bedrijven in de categorie 2 (perceelsomvang > 1.000 m²) is binnen de bebouwde kom geen ruimte aanwezig. Het ontwikkelen van specifieke locaties tast de kwaliteit van het woon- en leefmilieu onevenredig aan. Het ontrafelen van deze vormen van bedrijvigheid met het wonen vormt juist de inzet van het gemeentelijk dorpsvernieuwingbeleid. Om deze reden heeft het gemeentebestuur besloten deze bedrijven toch op het bedrijventerpark Midden-Brabant Poort te faciliteren. Voorwaarde is, dat de grootte van deze bedrijven minimaal 1.000 m² dient te bedragen.

Om te kunnen voldoen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals onder andere verwoord in de Verordening Ruimte, is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Specifiek voor bedrijven uit milieucategorie 2 is ruimte gereserveerd aan de zuidzijde van het plan (kleine bedrijvigheid). In dit deel kunnen zich bedrijven met een perceelsomvang tussen 1.000 m² en 3.000 m² vestigen. Voor het overige deel van het bedrijventerrein is in principe alleen vestiging van bedrijven uit milieucategorie 3.1 en hoger mogelijk. Het kan echter zo zijn, dat bedrijven zich willen vestigen op Midden-Brabant Poort, die weliswaar strikt genomen milieucategorie 2 zijn, maar die wat betreft aard, karakter en omvang van de werkzaamheden niet passen binnen het gebied 'kleine bedrijvigheid'. Vestiging van deze bedrijven op het bedrijventerrein is mogelijk middels een binnenplanse afwijking (omgevingsvergunning).

8.3.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Midden-Brabant Poort' heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 februari tot en met 6 april 2011 voor een ieder ter visie gelegen.

Er is één zienswijze ingediend door de provincie (verzonden 5 april, ontvangen 6 april). De zienswijze houdt kort samengevat in dat de provincie vanuit het oogpunt van het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik in het vooroverleg geadviseerd heeft een specifiek deel van het bedrijventerrein te reserveren voor milieucategorie 2 in plaats van deze bedrijven op het hele bedrijventerrein toe te staan. Het college is onvoldoende aan dit advies tegemoet gekomen. Zij heeft aan de zuidzijde van het plangebied ruimte gereserveerd voor categorie 2 bedrijven. Het overige gedeelte van het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven in milieucategorieën 3.1 en hoger. De planregels maken het echter mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning bedrijven in milieucategorie 2 toe te staan op delen van het bedrijventerrein die bestemd zijn voor bedrijven in milieucategorie 3. Dit artikel is strijdig met de artikelen 3.7 sub a juncto 3.6 lid 3 en 4 van de Verordening Ruimte. De stelling dat er geen ruimte is voor dergelijke bedrijven binnen de bebouwde kom is niet nader onderbouwd. Daarnaast moet voor deze bedrijven ruimte gereserveerd worden in het gebied met de aanduiding 'kleine bedrijvigheid'. De gemeente begrijpt dat de strijd met de Verordening Ruimte blijft bestaan. De gemeente blijft ook van mening dat er voor dergelijke bedrijven geen of onvoldoende ruimte is binnen de bebouwde kom maar het is correct dat er voor dit soort bedrijven in principe enige ruimte is in het gebied met de aanduiding 'kleine bedrijvigheid'. De gemeente heeft om de strijdigheid met de Verordening Ruimte op te heffen de onthefingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 3.6 sub a zodanig gewijzigd dat categorie 2 bedrijven niet mogelijk worden gemaakt, tenzij het gaat om categorie 2 bedrijven met een perceelsoppervlak groter dan 5.000m² of wanneer deze categorie 2 bedrijven gevestigd zijn in een bedrijfsverzamelgebouw.

Daarnaast heeft er nog één ambtshalve wijziging plaatsgevonden. De voorgevellijnen ter plaats van de rotonde zijn iets verlegd ten opzichte van het ontwerp in het ontwerpbestemmingsplan.

8.3.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 26 mei 2011.