

BESTEMMINGSPLAN BROEKAKKERWEG 13 GILZE





BESTEMMINGSPLAN BROEKAKKERWEG 13

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	01 - 10 - 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0784.BPBroekakkerweg13-VG01
Auteur(s)	Ronald Krul



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij dit plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Bouwmogelijkheden	8
3.2	Functieverbreiding	9
3.3	Parkeren	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5	Randvoorwaarden	19
5.1	Bodemkwaliteit	19
5.2	Luchtkwaliteit	19
5.3	Geluidkwaliteit	19
5.4	Water	20
5.5	Flora en fauna	20
5.6	Archeologie	21
5.7	Bedrijven en milieuzonering	22
5.8	Externe veiligheid, kabels en leidingen	22
5.9	Vliegbasis Gilze - Rijen	23
6	Juridische regelgeving	24
6.1.	Inleiding	24
6.2.	Systematiek van de regels	24
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	25
7	Uitvoerbaarheid	27
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Broekakkerweg 13 in Gilze is op 12 september 2016 een omgevingsvergunning verleend voor het toepassen van een buitenplanse afwijking op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers'. Met de betreffende omgevingsvergunning is een ander gebruik op deze locatie toegestaan dan het vigerende bestemmingsplan toestaat. De functie van het voormalig uitvaartcentrum aan de Broekakkerweg 13 in Gilze is gewijzigd naar de functie kantoor.

Om de vergunde functieverbreding planologisch vast te leggen en toekomstbestendig te maken, wordt voor de locatie Broekakkerweg 13 het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers' herzien. Dit bestemmingsplan 'Broekakkerweg 13' biedt hiervoor het juridisch-planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 1: Luchtfoto en foto plangebied (Bron: Google Earth en Bouwbedrijf C&P Van Engelen B.V.).

De planlocatie betreft het perceel wat voorheen in gebruik was als uitvaartcentrum en ligt aan de Broekakkerweg 13 op het bedrijventerrein De Broekakkers aan de oostzijde van Gilze. Het pand bevindt zich op de hoek van de Broekakkerweg en Den Bulk.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers' van kracht, dat op 27 mei 2013 is vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4.1/4.2. Een bedrijf is gedefinieerd als een inrichting of instelling, dat gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren toegestaan tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak. In de specifieke gebruiksregels (artikel 5 lid 5) is het gebruik van de grond voor een zelfstandig kantoor uitgesloten.

Voorts is in de regels bepaald dat bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik er op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig moet zijn voor zowel het parkeren als eventueel het laden en lossen.

Het gebruik van het bestaande pand als zelfstandig kantoor was lettende op het voorgaande niet direct mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om leegstand te voorkomen na vertrek van het uitvaartcentrum, is middels een omgevingsvergunning (op basis van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor) het gebruik van het pand als zelfstandig kantoor mogelijk gemaakt. De omgevingsvergunning is van kracht per 12 september 2016.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers', Gilze.

1.4 Bij dit plan behorende stukken

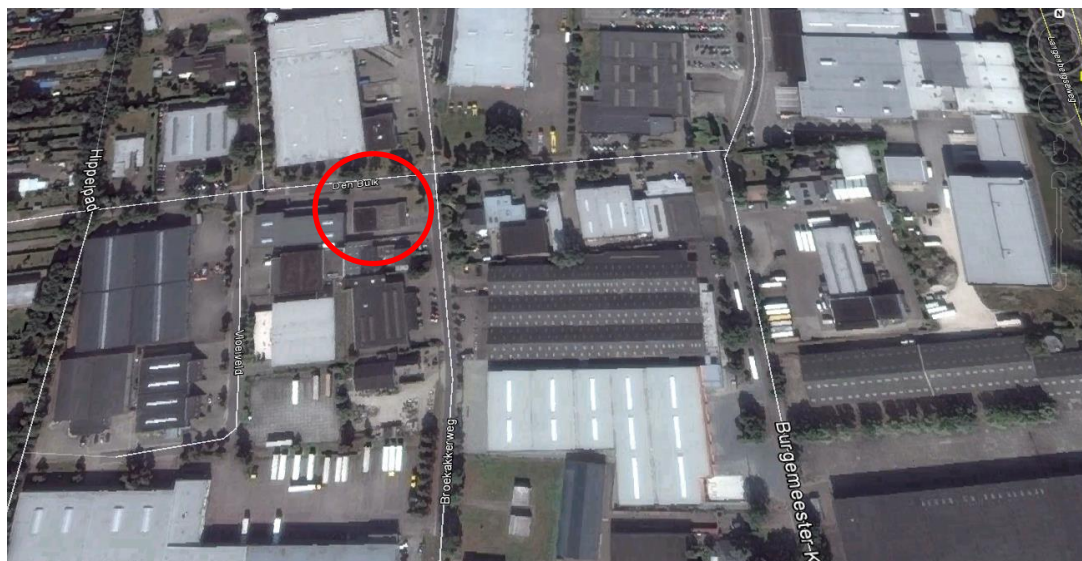
Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding is de bestemming in het plangebied weergegeven. Deze bestemming is gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. In hoofdstuk 6 komen de juridische regelgeving aan bod. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE



Figuur 3: Luchtfoto locatie bestaande situatie. (Bron: Google Earth).

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt midden op het gemengde bedrijventerrein Broekakkers in Gilze. Dit bedrijventerrein ligt ten noordoosten van de kern Gilze. De N260 vormt de oostelijke grens van het bedrijventerrein. Aan de noordzijde vormt de A58 de grens van het bedrijventerrein. Tussen de A58 en de provinciale weg en het bedrijventerrein ligt een brede groenzone waarmee een landschappelijk inpassing is vormgegeven. Het bedrijventerrein is te bereiken via de Lange Wagenstraat/ Tilburgsebaan en vanuit de kern via Den Bulk. De westzijde van dit bedrijventerrein grenst aan achtertuinen van de woningen aan de Nieuwstraat en de Wethouder van Den Wildenbergstraat. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven in categorieën van 2 tot en met 4.2 toegestaan, afhankelijk van de toegekende milieucategorie ter plaatse. Op het bedrijventerrein zijn afwisselend grote en kleine bedrijven aanwezig.

Op de omliggende percelen, rondom Broekakkerweg 13, bevinden zich kleinschalige bedrijven en enkele bedrijfswoningen. Naast het plangebied aan de Broekakkerweg 11 is een bedrijfswoning en het autoherstelbedrijf Jan Seegers gesitueerd. Achter het plangebied bevindt zich Autobedrijf Verwijmeren met showroom, distributiecentrum en kantoor. Aan de overzijde van de Broekakkerweg, tegenover de ingang van het pand, staat een bedrijfswoning met daarachter kleinschalige bedrijvigheid.



Figuur 4: Foto van het nieuwe vooraanzicht. (Bron: Bouwbedrijf C&P Van Engelen B.V.).

2.2 Plangebied

Het pand bevindt zich op de hoek van de Broekakkerweg en Den Bulk en heeft een oppervlakte van circa 575 m². Het pand bestaat uit één bouwlaag en is plat afgedekt. Voorheen was het pand een uitvaartcentrum en bracht het veel parkeeroverlast met zich mee op piekmomenten. Daarnaast was het een functie die minder goed past op een dergelijk bedrijventerrein. het pand is door de lokale ondernemer AgriFocus gekocht, waarbij het pand door verbouwingen gereed is gemaakt om als zelfstandig kantoor te gebruiken. De buitenzijde heeft weer een frisse aanzicht gekregen en het dak is voorzien van zonnepanelen.

Middels de afgegeven omgevingsvergunning is de functie voor een zelfstandig kantoor mogelijk gemaakt en is op deze werkwijze leegstand op het bedrijventerrein voorkomen.

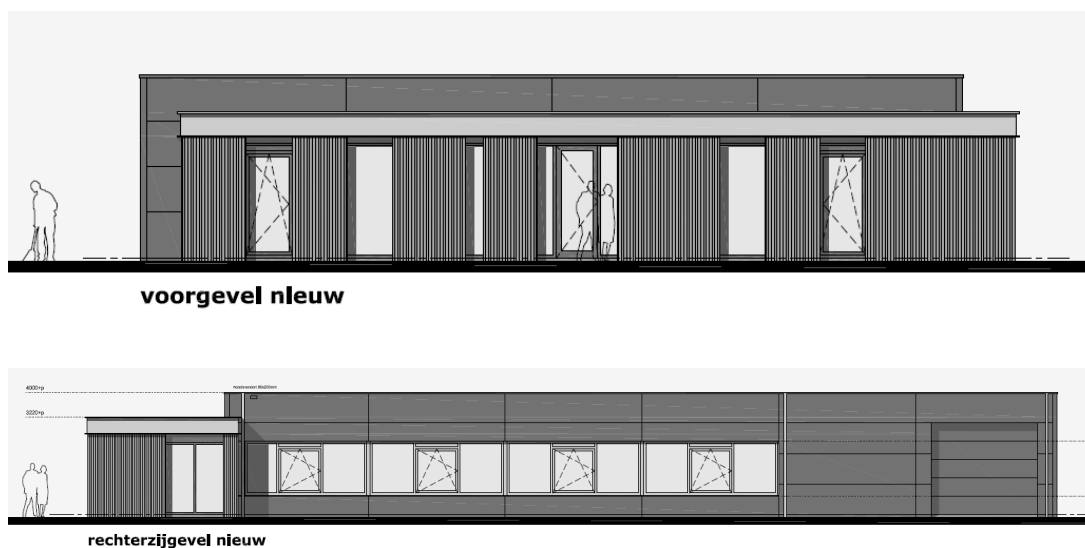
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Middels een omgevingsvergunning op basis van het Besluit omgevingsrecht, artikel 4 lid 9 bijlage II, is voor deze locatie een afwijkend gebruik toegestaan. Om leegstand te voorkomen is hiermee geregeld, dat een bestaand pand op het bedrijventerrein Broekakkers, dat in gebruik was als uitvaartcentrum, gebruikt kan worden als kantoor. Hiervoor heeft een verbouwing plaatsgevonden om zo het gebouw een nieuw aanzicht te geven. De omgevingsvergunning was aangevraagd, omdat de bestaande kantoorlocatie elders in Gilze niet meer kon voldoen aan de ruimte die het bedrijf nodig had.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de locatie toekomstbestendig te maken door het nieuwe gebruik juridisch-planologisch vast te leggen.

3.1 Bouwmogelijkheden

In dit bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers'. Volgens de bouwregels zijn voorts gebouwen tot een oppervlakte van 70% van het bouwvlak toegestaan. Net zoals op de rest van het bedrijventerrein, wordt hier een maximale bouwhoogte toegestaan van 12 meter. De regels schrijven vervolgens voor dat een gebouw minimaal 3 meter moet aanhouden tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen. Het huidige pand voldoet aan de voorgeschreven bouwregels.



Figuur 5: Aanzichten nieuwe voorgevel (zijde Broekakkerweg) en rechterzijgevel (zijde Den Bulk).

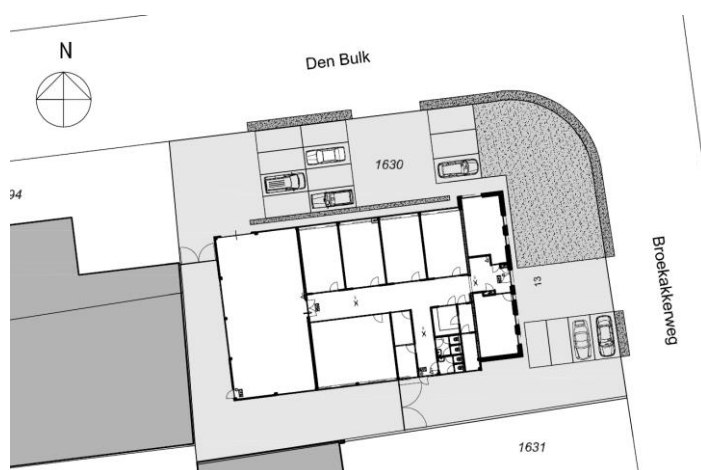
3.2 Functieverbreding

In het vigerende bestemmingsplan zijn op deze locatie bedrijven toegestaan uit milieucategorie 2 tot en met 4.1/4.2. Deze gebruiksmogelijkheid blijft op deze locatie behouden. Met een aanduiding wordt geregeld dat het vergunde zelfstandige kantoor middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch wordt vastgelegd. De omgevingsvergunning is afgegeven om leegstand van een bestaand pand op het bedrijventerrein te voorkomen. Het pand wordt nu ten behoeve van een zelfstandig kantoor gebruikt. Dit past ook binnen de geest van de ladder voor duurzame verstedelijking. Die is er namelijk op gericht om zo duurzaam mogelijk met bestaande bebouwing en bestaand bebouwd gebied om te gaan, alvorens met nieuwbouw wordt gestart.

Hoewel het gebruik inmiddels functioneel is toegestaan door de afgegeven omgevingsvergunning, is het de wens om het gebruik te verankeren in een bestemmingsplan om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen en tevens zorg te dragen voor een actueel juridisch-planologisch kader. De locatie behoudt de bestaande bestemming 'Bedrijventerrein', met alle bestaande gebruiks- en bouwrechten. Er wordt met dit plan enkel een aanduiding 'kantoor' opgenomen om het vergunde gebruik vast te leggen.

3.3 Parkeren

Volgens het vigerende bestemmingsplan moet er voldaan worden aan de gestelde parkeernormen die vastgelegd zijn in bijlage 1 van de regels. De functie betreft een kantoor, zonder baliefunctie. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het bestaande pand heeft een oppervlakte van circa 575 m². Dit betekent dat op basis van deze norm $2,1 \times 5,75 = 12$ parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.



Figuur 6: Overzicht inrichting terrein, met parkeerplaatsen.

In de oude situatie waren 5 ingerichte parkeerplaatsen aanwezig. Op eigen terrein is verder voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte en is inmiddels ook zo uitgevoerd. Op eigen terrein zijn 15 parkeerplaatsen aangelegd, 4 aan de voorzijde van het gebouw en 11 parkeerplaatsen langs de zijgevel. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde aantal parkeerplaatsen. De parkeerrichtlijnen zijn ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als 'bijlage 1 Parkeerkencijfers' bij deze regels.

Middels een voorwaardelijke verplichting worden voldoende parkeerplaatsen voor de aanwezige functie planologisch geregeld.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling is de ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure.

De ladder staat als volgt verwoord in artikel 3.1.6 lid 2 Bro:

2. de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Artikel 1.1.1 onder i van de Bro is een stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*.

Voor de locatie Broekakkerweg 13 heeft de beoordeling van de ladder in het kader van de omgevingsvergunning reeds plaatsgevonden. De omgevingsvergunning is destijds getoetst aan de oude ladder. Per 1 juli 2017 is de laddertoets in de Bro aangepast, waarbij de nadruk wordt gelegd of sprake is van een stedelijke ontwikkeling en wat de behoefte is aan die ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan is geen sprake meer van een stedelijke ontwikkeling, maar van de bestendiging van een reeds verleende omgevingsvergunning. Het opnieuw doorlopen van de ladder is hierdoor niet meer van toepassing.

Het plangebied, Broekakkerweg 13, ligt in bestaand stedelijk gebied. De beschikbare grond is reeds bebouwd en wordt in zijn geheel benut. Het voorziet in de regionale behoefte van een lokaal bedrijf. Hiermee wordt leegstand voorkomen. De afgegeven omgevingsvergunning voorziet in hergebruik van een bestaand pand. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking die destijds gold.

In de verre toekomst kan een uitbreiding tot de mogelijkheden behoren. Het doel hiervan is om de kantoor- en facilitaire ruimten toekomstbestendig te maken, passende binnen de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast blijft de bedrijfsbestemming hier nog steeds gehandhaafd, waardoor ander gebruik in de toekomst eveneens mogelijk blijft.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De opgave is om Noord-Brabant verder te ontwikkelen als duurzame, op Europees niveau concurrerende, kennisregio met een diversiteit aan florerende economische clusters.

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding. Het provinciale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Per 1 januari 2018 is de geconsolideerde versie van kracht. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening is gesteld dat een uitbreiding mogelijk is tot de omvang die op grond van de regels is toegestaan. Het bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet een verantwoording bevatten die aangeeft hoe:

- a. Het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naastgelegen omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid en waar toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik; *Het bedrijfsperceel is voor een groot deel verhard met op de hoek een groenstrook. Er is geen sprake van uitbreiding van bouwmogelijkheden. Door de aanleg van extra parkeervoorzieningen worden geen ecologische en landschappelijke waarden aangetast. Door hergebruik wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik.*
- b. Als onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik wordt gekeken naar het gebruik van het bestaand bouwperceel. Uitbreiding hiervan kan indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om dat binnen de toegestane ruimtebeslag te doen. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet toepassing gegeven worden aan de ladder. Tot slot wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwperceel (geconcentreerd) opgericht moeten worden. *Feitelijk is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Op deze locatie wordt een bestaand pand hergebruikt. De beschikbare gronden worden hier benut zoals ook genoemd onder de Ladder duurzame verstedelijking. De bouwmogelijkheden blijven gelijk aan het vigerende bestemmingsplan. Een mogelijke herontwikkeling op de lange termijn zou plaatsvinden binnen het bestaande bedrijfsperceel en richt zich geconcentreerd op. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.*

- c. Rekening is gehouden met de gevolgen voor de in het plan begrepen gronden en naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft bodemkwaliteit, waterhuishouding en eventuele cultuurhistorische-, ecologische-, aardkundige en landschappelijke waarden. Tevens moet de beoogde functie in de omgeving passen en moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling.

In deze toelichting is in hoofdstuk 5 onderbouwd dat er geen significante gevolgen zijn voor de in het plan begrepen grond en naaste omgeving.

4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik;

Het bestaande pand wordt hergebruikt. Er is flink geïnvesteerd om het bestaande pand geschikt te maken voor het nieuwe gebruik. Toekomstige ontwikkelingen binnen de toegestane bouw mogelijkheden op de locatie zullen klein van schaal zijn, aangezien de locatie zich ook niet leent voor grootschalige bebouwing.

- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties.

Uit het regionaal overleg tussen gemeenten blijkt dat gemeenten steeds meer aan vraaggerichte ontwikkeling willen doen. Hierbij is één van de pijlers het vraaggericht mogelijk maken van (kleinschalige) kantoren op bedrijventerreinen. De geldende bestemming wordt verder in stand gehouden. Er wordt enkel een functie toegevoegd. Voorts wordt het bestaande pand hergebruikt.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.

Het perceel bedraagt 525 m² en valt daarmee binnen de kaders.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;

aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;

- b. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:

- i. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of

- II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
- III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Het plangebied heeft een omvang van 525 m², waardoor nadere toetsing aan ad 2 niet aan de orde is.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gilze en Rijen 2025 'Wij zijn Gilze en Rijen!'

De toekomstvisie Gilze en Rijen geeft een beeld van de gewenste ontwikkeling van de gemeente tussen nu en 2025. De gemeente heeft haar inwoners veel te bieden. Het is goed wonen, werken en leven in Gilze en Rijen. Er is volop bedrijvigheid, er is ruimte om te wonen en te leven en er zijn veel voorzieningen voor sport en cultuur. De voordelen van het wonen in dorpen in het groen zijn goed te combineren met de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in Tilburg en Breda. Het is belangrijk om die kwaliteit te behouden en ze verder te versterken. Ook wil de gemeente nieuwe kwaliteiten ontwikkelen. Dat kan alleen maar als er met z'n allen aan wordt gewerkt. Het is nodig dat de gemeente verbindingen legt met inwoners bedrijven en maatschappelijke organisaties en met de omringende gemeenten.

Voor 2025 heeft de gemeente de volgende ambities:

- versterken van onze positie als woongemeente in het groen tussen twee steden;
- benutten van de strategische ligging aan belangrijke vervoersassen in Midden-Brabant en versterken van de positie als werkgelegenheidsgemeente met economisch duurzame en beeldbepalende bedrijven;
- versterken van de vitaliteit van kernen met goede voorzieningen op het vlak van sport en cultuur die optimaal worden gebruikt;
- versterken van de economische draagkracht van het buitengebied en van de belevingswaarde van dat buitengebied.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor het plan. Het betreft een bestaand bebouwd perceel binnen het stedelijk gebied. Het bestaande pand is inmiddels verbouwd en geschikt gemaakt voor de nieuw vergunde functie.

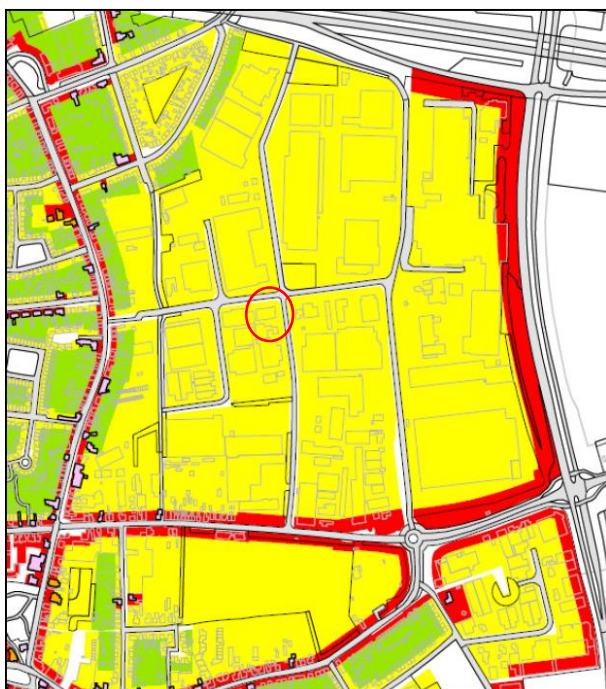
Welstandsnota Gilze Rijen

Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Gilze en Rijen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen in die gemeente worden getoetst.

Het gaat daarbij om algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte welstandscriteria, welstandscriteria voor specifieke objecten en welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. De algemene welstandscriteria richten zich op:

- De relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- De relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- De betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- Het evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Op 20 december 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het vernieuwen van het welstandsbeleid. Uit dit besluit blijkt dat de Welstandsnota Gilze en Rijen alleen nog geldt voor de rode gebieden op het bij de besluit behorende kaart. Voor de gele gebieden geldt niet meer de Welstandsnota Gilze en Rijen, maar in plaats daarvan zal de beoordeling aan redelijke eisen van welstand plaatsvinden door middel van de 'algemene voorschriften gele gebieden'. Voor groene gebieden geldt de Welstandsnota Gilze en Rijen niet meer, met uitzondering van de excessenregeling.



Figuur 4: Uitsnede van welstandskaart van bedrijventerrein Broekakkers waarop het plangebied omcirkeld is.

Het plangebied valt in het gele gebied. De Welstandsnota Gilze en Rijen geldt niet voor plannen in het gele gebied. Hiervoor gelden algemene voorschriften (redelijke eisen van welstand).

De gemeente Gilze en Rijen hanteert de volgende algemene voorschriften voor gele gebieden:

- het uiterlijk van het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze vanuit het gebruik of de bestemming;
- het gebouw of bouwwerk is een begrijpelijke en logische keuze ten opzichte van zijn omgeving;
- de gekozen stijlform is begrijpelijk en logisch;
- de samenhang tussen maatverhoudingen in ruimtes, volumes en vlakverdelingen is logisch en begrijpelijk;
- materiaalgebruik, kleur en textuur is logisch en begrijpelijk.

Conclusie

De Welstandsnota vormt geen belemmering voor het plan. Het betreft een bestaande situatie. Bij de gevelverandering is rekening gehouden met de redelijke eisen van de Welstand.

5 RANDVOORWAARDEN

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een ontwikkeling of herstructurering te voldoen aan de milieurandvoorwaarden. Onder milieurandvoorwaarden wordt verstaan de volgende aspecten bodem-, lucht- en geluidkwaliteit, water, Flora en Fauna, archeologie, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen. Dit plan betreft een bestaand pand waar planologisch op basis van een afgegeven omgevingsvergunning een functie wordt toegevoegd namelijk kantoor. Er vormen dan ook belemmeringen in het plangebied. Hieronder staan verkort de milieurandvoorwaarden opgesomd.

5.1 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek wordt verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Met dit bestemmingsplan wordt de vergunde situatie planologisch vastgelegd. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging. De bestemming Bedrijventerrein blijft behouden. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet aan de orde en vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het voorliggende plan voorziet niet in de uitbreiding van het bebouwd oppervlakte. Het aantal verkeersbewegingen neem niet tot nauwelijks toe. Er is geen verslechtering van de luchtkwaliteit. Op het gebied van luchtkwaliteit zijn dan ook geen bezwaren voor dit plan.

5.3 Geluidkwaliteit

In de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de objecten woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen beschermt tegen wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en omgevingslawaai. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan: terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen dan wel algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen en woonwagenstandplaatsen. Geluidsgevoelige gebouwen zijn onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen.

Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Op deze locatie wordt geen nieuw geluidsgevoelige functie gerealiseerd. Het betreft hier een bedrijfslocatie waar een kantoor wordt toegestaan. Lettende op het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor het plan.

5.4 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het kantoor is gerealiseerd binnen het bestaande pand. Het perceel is daarnaast al grotendeels verhard. Hierdoor neemt het bebouwd of verhard oppervlak niet toe. Er treden voor dit plan geen knelpunten op voor de waterhuishouding.

5.5 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker. Het doel is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Provincies zijn in dit geval verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin de belangrijke flora en fauna voorkomen. Per gebied, dat onder Natura 2000 valt, zijn (instandhoudings)doelen opgesteld. Wanneer een activiteit nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied dient de activiteit niet door te gaan of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wn wordt aangevraagd. Het regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor dan geen vergunning aangevraagd te worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden met elkaar verbinden en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wn niet is veranderd. Uiteindelijk is het de bedoeling dat het NNN de natuurgebieden in andere Europese landen verbindt en zo het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormt.

Beschermde planten en dieren

Voorheen waren er soorten planten en dieren die beschermd waren onder de Wn. Momenteel vallen niet alle soorten meer onder de bescherming. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd.

Provincies zijn bevoegd om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten planten en dieren die niet in de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

De bebouwing bevindt zich op een verharde grond en wordt niet uitgebreid. In deze zone zijn geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Gelet hierop zijn er op het gebied van flora en fauna geen belemmeringen.

5.6 Archeologie

Ingeval van bouwactiviteiten dient met het archeologische belang rekening te worden gehouden. Om deze belangenafweging te kunnen afdwingen, is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers' van gemeente Gilze en Rijen een dubbelbestemming opgenomen om de waarden te beschermen. In de dubbelbestemming wordt bepaald dat voor ingrepen (werken of werkzaamheden) die een bedreiging voor (eventueel) aanwezig archeologisch erfgoed kunnen vormen, een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag vereist is.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Onderzoek is noodzakelijk bij bodemroerende activiteiten over een oppervlakte van 2.500 m² en/of bij een diepte van 40 cm. Er is geen sprake van grondactiviteiten van dergelijke omvang of diepte. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plangebied. In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming opnieuw opgenomen. Mocht in de toekomst een ontwikkeling plaatsvinden die wel de gegeven maten overschrijdt, dan is alsnog onderzoek noodzakelijk.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met milieufstanden van omliggende bedrijven ten opzichte van de woningen.

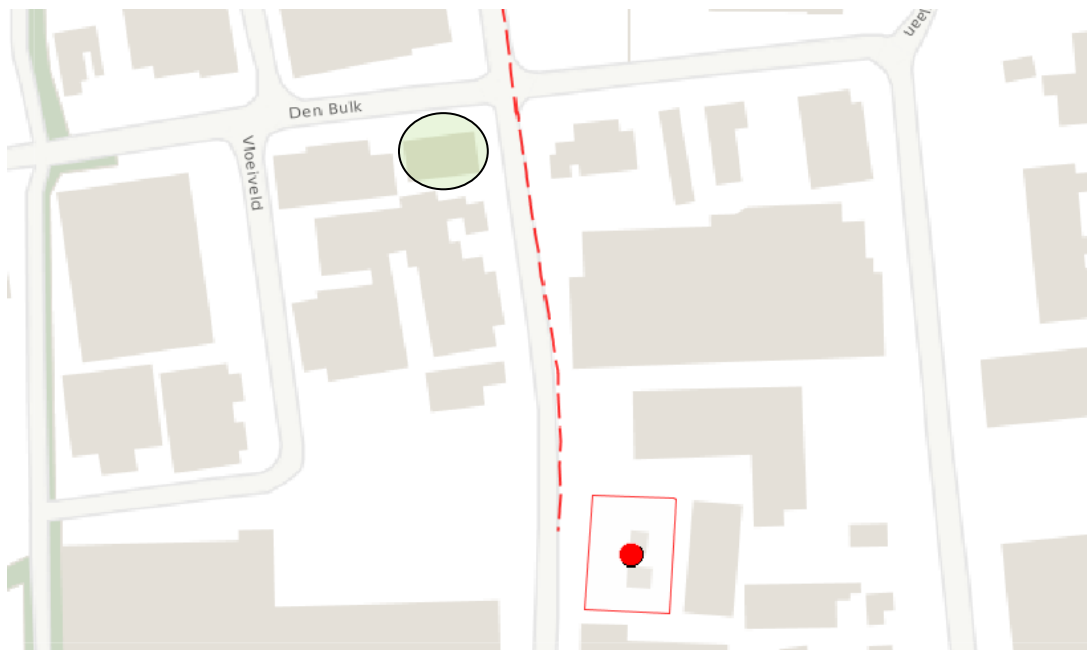
Het perceel Broekakkerweg 13 heeft in het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Broekakkers’ deels de aanduiding voor bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 en deels 4.2. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 behoort een kantoor tot een categorie 1 functie.

Een kantoor vormt geen beperkende factor voor bestaande bedrijven of in het toestaan van bepaalde milieucategorieën. Er vinden geen veranderingen in de bedrijfsvoering plaats die van invloed zijn op de omliggende woningen. Op het gebied van bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico’s voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur op het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het kader van externe veiligheid worden gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, gerekend als een kwetsbaar object. In artikel 1 van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is dit voor kantoorgebouwen gesteld op 1.500 m² bruto vloeroppervlak per object. Onder die maat, zoals in dit plan, wordt een kantoor gezien als beperkt kwetsbaar object. Er bevinden zich binnen het plangebied geen zones vanwege Bevi-inrichtingen.



In de nabijheid van het plangebied, aan de overzijde van de Broekakkerweg, bevindt zich een gasleiding van de Gasunie. De leiding heeft een diameter van 4,49 inch en heeft een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding kent geen plaatsgebonden risico of groepsrisico. Er ligt een belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 4 meter. Dit valt niet binnen het plangebied. De leiding loopt vervolgens naar een gasdrukregel- en meetstation. Dit station ligt op een afstand van circa 150 meter. Het station kent een veiligheidsafstand op basis van het Barim van maximaal 15 meter. Het meetstation is niet van invloed op dit plan.

Binnen het plangebied was voorheen regelmatig sprake van piekmomenten in aantal aanwezige personen. Met de nieuwe vergunde functie is op structurele basis een gelijkwaardig (beperkt) aantal mensen op deze locatie aanwezig. De functie van een kleinschalig kantoorpand gaat nauwelijks invloed hebben op het groepsrisico ter plaatse.

Op basis van het voorgaande bestaan geen bezwaren tegen het plan.

5.9 Vliegbasis Gilze - Rijen

Het plangebied is gelegen binnen één luchtvaartverkeerszone van de vliegbasis Gilze-Rijen, waardoor een hoogtebeperking is opgelegd voor aanvliegroutes. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers' van de gemeente Gilze en Rijen is op de planlocatie de gebiedsaanduiding 'ihcs – 1' opgenomen. Binnen de aanduiding 'ihcs – 1' is de hoogte vastgesteld op 56m boven NAP. Deze hoogte is opgelegd in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegunnel van vliegtuigen. De hoogtebeperking brengt gelet op de maximaal toegestane bouwhoogte op deze locatie geen beperkingen met zich mee.

6 JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan 'Broekakkerweg 13' sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers'.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2. Systematiek van de regels

De gemeente Gilze en Rijen hanteert een bestek waar een bestemmingsplan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de bestemmingsplanregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene gebruiksregels; in dit artikel staat opgenomen wat op basis van artikel 2.1 lid 1 van de Wabo in ieder geval onder verboden gebruik wordt verstaan;
- Algemene aanduidingsregels; in dit artikel is een regeling opgenomen met een hoogtebeperking voor gebouwen van 56 meter ten behoeve van de bescherming van het nabijgelegen vliegveld;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 3 Bedrijventerrein regelt alle bedrijfsactiviteiten die binnen het plangebied zijn toegestaan. Binnen deze bestemming is een milieuzonering toegepast waarbij de bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 en bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Activiteiten die niet passen binnen de opgenomen milieucategorieën zijn met een maatbestemming opgenomen op de verbeelding en in de regels. De aanduiding ‘kantoor’ is opgenomen op de locatie.

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 bevat de regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5'. Binnen deze dubbelbestemming zijn gronden aangewezen die een archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor bij welke werkzaamheden een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. In dit geval is dat bij grondroerende activiteiten met een omvang van 2.500 m² en/of een diepte van 40 cm.

Gebiedsaanduidingen

In artikel 8 lid 1 is de aanduiding voor de zone 'ihcs - 1' opgenomen. Deze zone beschermt de belangen van de aanwezige luchtmachtbasis 'vliegbasis Gilze-Rijen'.

7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen grond. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Gilze en Rijen geen voorzieningen te worden getroffen en ook geen aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er kan geen kostenverhaal plaats vinden via het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten over verhaal van eventuele planschade en het voldoen van de kosten voortkomende uit de legesverordening.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 19 juni tot 30 juli 2018 ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.