

GEMEENTE GILZE EN RIJEN
BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN
BROEKAKKERS-OOST

POUDEROYEN
consultants

St. Stevenskerkhof 2 / Postbus 156
6500 AD NIJMEGEN
Tel: 024 - 3 22 45 79
Fax: 024 - 3 24 12 40
E-mail: info@pouderoyen.nl

Datum: 16 november 2006
Projectnummer: 060-012

060-012

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

**BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN
BROEKAKKERS-OOST**

TOELICHTING

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	5
1.1. Plangebied	5
1.2. Kader bestemmingsplan	5
1.3. Korte beschrijving toelichting	6
2. FUNCTIONELE ONDERBOUWING	8
2.1. Rijksbeleid	8
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Gemeentelijk beleid	13
3. BESTAANDE SITUATIE	23
3.1. Geologie en geomorfologie	23
3.2. Bodem	24
3.3. Bodemkwaliteit	24
3.4. Grond- en oppervlaktewater	25
3.5. Natuur	27
3.6. Landschap, cultuurhistorie en archeologie	29
3.7. Weginfrastructuur	40
3.8. Overige infrastructuur	41
3.9. Grondgebruik	42
3.10. Woon- en leefmilieu	43
3.11. Samenvatting	43
4. STREEFBEELD FUNCTIONELE OPBOUW	45
4.1. Segmentering bedrijventerrein	45
4.2. Fasering	47
4.3. Omvang bedrijfskavels	49
4.4. Milieuzonering	51
4.5. Wonen en woon-werkcombinaties	52
4.6. Natuurontwikkeling	54

5.	STREEFBEELD RUIMTELIJKE OPBOUW	55
5.1.	Externe ontsluiting autoverkeer	55
5.2.	Externe ontsluiting langzaam verkeer en openbaar vervoer	56
5.3.	Interne ontsluiting	57
5.4.	Groenstructuur	61
5.5.	Waterstructuur	63
5.6.	Inrichting bedrijfskavels	67
5.7.	Bebouwingsbeeld	71
5.8.	Maatvoering gebouwen en percelen	78
6.	MILIEU	82
6.1.	Waterhuishouding	82
6.2.	Compensatie van natuur	86
6.3.	Bodemonderzoek	87
6.4.	Externe Veiligheid	88
6.5.	Geluidsbelasting	89
6.6.	Luchtkwaliteit	91
6.7.	Effect lokale wegen	92
6.8.	Effect plan	93
6.9.	Duurzaam bouwen	95
7.	JURIDISCHE PLANOPZET	103
7.1.	Opzet	103
7.2.	Wijzigingsbevoegdheden	104
7.3.	Procedurebepalingen Algemene wet bestuursrecht	104
7.4.	Status beeldkwaliteitsplan	105
8.	UITVOERBAARHEID	107
9.	BIJLAGE OVERZICHT BASISONDERZOEKEN	109

1. INLEIDING

1.1. Plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het planologisch-juridisch kader gemotiveerd voor het te ontwikkelen "Bedrijventerrein Broekakkers-Oost". Dit terrein is geprojecteerd in het gebied ten oosten van de kern Gilze. Dit gebied wordt begrensd door de A58, de Langenbergseweg en de Tilburgsebaan.

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze en Rijen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 maart 1998. Het planologisch kader voor de herontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein is mede tot stand gekomen door het "Structuurplan Bedrijventerrein Broekakkers-Oost", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 7 juli 2003.

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 milieuoctouren is ten behoeve van de besluitvorming over het structuurplan een milieueffectrapportage opgesteld. Op 8 november 2001 is de m.e.r.-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 beperkte omvang (circa 60 ha) van dit bedrijventerrein, Broekackers-Oost, is de m.e.r.-plicht vervallen en is ontstaan 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 en duurzaamheid

Het gemeentebestuur streeft naar een hoogwaardig bedrijventerrein. 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 tezamen geven aan een bedrijventerrein eigen identiteit. Het vorenstaande betekent, dat in vervolg op het bestemmingsplan het "Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost" wordt opgesteld. In dit plan wordt de beeldregie ten aanzien van de vormgeving van de gebouwen en de openbare ruimten beschreven.

Bij de feitelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein 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 inrichtings- en bouwkundig niveau worden verder uitgewerkt in het uitgifte- en beheersplan. De uitgangspunten voor deze planvorming zijn eveneens in de voorliggende toelichting omschreven. (zie hoofdstuk 6).

1.3. Korte beschrijving toelichting

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- in dit inleidende hoofdstuk is een korte motivering gegeven van het gemeentelijke beleid;
- in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de functionele en ruimtelijke onderbouwing van de aanleg van het bedrijventerrein. Deze onderbouwing mondt uit in het ontwikkelingsprogramma;

- in hoofdstuk 3 komt de bestaande situatie aan de orde;
- in hoofdstuk 4 wordt de functionele opzet van het bedrijventerrein gemotiveerd en ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit;
- in hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke opzet van het plangebied gemotiveerd. Ook hier wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit;
- in hoofdstuk 6 wordt een overzicht gegeven van de milieuaspecten. Specifiek wordt ingegaan op de wijze waarop de duurzaamheid in het vervolg van het bestemmingsplantraject kan worden vormgegeven;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling;
- in hoofdstuk 8 komt de regelgeving aan de orde.

Aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan liggen enkele deelonderzoeken ten grondslag. Deze en de resultaten van het maatschappelijk overleg zijn in een separate bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen, zie nota "Inspraakrapportage Voorontwerp bestemmingsplan Broekackers-Oost Gilze (juni 2006)".

2. FUNCTIONELE ONDERBOUWING

In dit hoofdstuk worden de economische en planologische motieven tot aanleg van het bedrijventerrein aangegeven. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale randvoorwaarde, dat aan de ontwikkeling van bedrijventerrein een gedegen ruimtelijk en bedrijfseconomisch concept ten grondslag dient te liggen.

2.1. Rijksbeleid

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 Rijkssoevereïteit geeft slechts een aantal regels welke voor de gewenste basiskwaliteit moeten zorgen.

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

Streekplan Noord-Brabant 2002

Het streekplan van Brabant is vastgesteld op 22 februari 2002 en op 3 december 2004 gedeeltelijk herzien. Het streekplan hanteert 5 leidende principes. In relatie tot bedrijventerreinen zijn vooral zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking van belang. De provincie heeft de ambitie om de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag voor nieuwe bedrijventerreinen in Brabant flink te beperken. Het dichtslibben van het landelijke gebied dient te worden tegengegaan, daartoe dient het leeuwendeel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur plaats te vinden in vijf stedelijke regio's. De gemeente Gilze en Rijen valt binnen de stedelijke regio "Tilburg – Breda".

Naaft de vijf leidende principes legt de provincie in haar beleid een sterk accent op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaamheid betekent in dit verband dat zuinig met ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting bijdraagt aan milieudoelstellingen en dat het aanzien van het terrein (de beeldkwaliteit) aandacht krijgt.

De provincie hecht waarde aan de zogenoemde lagenbenadering. Infrastructuur, de tweede laag, moet meer sturend worden in het ruimtelijke beleid. Niet alleen om in de groeiende mobiliteitsbehoefte te voorzien – mobiliteit is immers van groot belang voor het welzijn en de welvaart – maar ook om Noord-Brabant bereikbaar en leefbaar te houden.

Het gaat erom optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het vlak van wonen, werken en voorzieningen te verkopen aan de infrastructuur.

Speerpunten hierbij zijn vooral de benutting van de ruimtelijke mogelijkheden op 'infrastructurele knopen' (intensivering van het ruimtegebruik) en de multimodale ontsluiting van bedrijventerreinen, zodat ook de mogelijkheden voor multimodaal goederenvervoer ten volle kunnen worden benut.

De potentieel natte gebieden zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing. Het plangebied ligt niet binnen een potentieel nat gebied. Uit de toelichtende kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het zoekgebied regionale waterberging. Totdat de uitwerkingsplannen 'regionale waterberging' zijn vastgesteld, wordt in de zoekgebieden voor regionale waterberging met de ontwikkeling van grootschalige, kapitaalintensieve functies voorwaarden aan de watertoets gesteld. Deze specifieke voorwaarden gelden voor bijvoorbeeld woonwijken, bedrijventerreinen, vestigingsgebieden voor glastuinbouw, veeverdichtingsgebieden, projectlocaties voor intensieve veehouderij en grote recreatiecomplexen. Met de ontwikkeling wordt alleen ingestemd, als uit een watertoets blijkt, dat hierdoor de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging niet verloren gaat.

Grondwater vormt de belangrijkste bron voor het drinkwater. Om grondwaterwinningen in stand te houden, richt het beleid zich op het garanderen van een zodanige kwaliteit van het grondwater dat zuivering tot een minimum beperkt blijft. In de 'Provinciale milieuverordening' (1994 e.v.) zijn beschermings- en boringsvrije zones aangewezen rond waterwingebieden. Ook zijn regels gesteld voor activiteiten die de kwaliteit van het grondwater bedreigen. In de boringsvrije zones gaat het om het vermijden van fysieke aantastingen van de bodem (zoals het in stand houden van afdichtende kleilagen). De 'Provinciale milieuverordening' (1994 e.v.) bevat enkele verbodsbepalingen met een ontheffingsmogelijkheid. In bijzondere situaties kunnen bepaalde bouwwerken of werkzaamheden geheel in een boringsvrije zone worden geweerd. Een gedeelte van het plangebied valt in een boringsvrije zone.

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 bedrijventerrein;
- 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 verbindingzone

Langs de westrand van het plangebied loopt een ecologische verbindingzone. Ecologische verbindingzones 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 verbindingzones is afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen. De provincie streeft naar een gemiddelde breedte van 25 meter.

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

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 Broekackers-Oost wordt tot 2015 ontwikkeling van 35 hectare voorzien. In de periode 2015 tot 2020 staat op deze locatie een reservering van 15 hectare 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 nastreeft. 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 bepalen;
- 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.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost

Op 7 juli 2003 is door de gemeenteraad het "Structuurplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost" vastgesteld. Centrale doelstelling van het structuurplan is het komen tot een realistische en haalbare, maar ook gebiedseigen inrichting van het plangebied. Het bedrijventerrein richt zich op het bieden van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor lokale en in beperkte mate bovenlokale bedrijvigheid. De functie van het structuurplan is drieledig:

1. het bieden van een onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan.
2. het leveren van een nadere onderbouwing en uitwerking van de inrichting van het bedrijventerrein Broekackers-Oost;
3. het voldoen aan de vereisten uit de Wvg, te weten het tijdig ter inzage leggen van een voorontwerpstructuurplan voor het nieuwe bedrijventerrein.

In het Structuurplan bedrijventerrein Broekackers-Oost wordt het beoogde profiel beschreven. Volgens het structuurplan heeft het bedrijventerrein (in zijn uiteindelijke opzet) een oppervlakte van ruim 43 hectare netto bedrijventerrein. Op het bedrijventerrein zijn drie bedrijfsprofielen onderscheiden.

1. Kleinschalig gemengd
2. Dienstverlening
3. Wonen en werken

De belangrijkste kenmerken van deze profielen zijn in het navolgende schema weergegeven:

	kleinschalig gemengd	dienstverlening	wonen-werken
oppervlakte	21,4 ha	13,4 ha	8,5 ha
doelgroep	kleinschalige traditionele industrie en ambacht, moderne industriële productiebedrijven, bouwrijverheid en groothandelsbedrijven	kleinschalige logistieke en zakelijke dienstverlening ter ondersteuning van grootschalige transport- en distributiebedrijven	bedrijf aan huis
hindercategorie	2 en 3	1-2	1
kavelgrootte	2.500 m2 tot 10.000 m2, overwegend kleiner dan 5.000 m2	1.000 m2 tot 5.000 m2, overwegend kleiner dan 2.500 m2	1.000-2.000 m2
ligging	binnengebied	langs A58 en Langenbergseweg	lint langs de Tilburgsebaan
aard van de bebouwing	zelfstandig	zelfstandig, gedeeltelijk in verzamelgebouwen	woon-werkkavels
stedenbouwkundige opzet	intensief, compact en goed geoutilleerd; 3 clusters van bedrijven rond centrale binnenplaatsen	representatieve bebouwing in het groen (zichtlocaties)	kleinschalige bebouwing in het groen
type	gemengd modern1	gemengd modern plus2	-

¹ Gemengd modern: bij dit type bedrijvigheid ligt het accent op functionele bedrijfsbebouwing in een functionele bedrijfsomgeving, een gemiddelde bruto-netto verhouding (70%-75%) overwegend gericht op bedrijfshallen zonder open opslag. Zichtbaarheid is geen primaire vestigingsfactor. De grondprijs is gemiddeld.

² Gemengd modern plus: bij dit type ligt het accent op representatieve bedrijfsgebouwen in aantrekkelijke groene omgeving (bedrijvenpark) met een lage bruto-netto verhouding (50%-60%) gericht op kantoren, kantoorachtige bedrijven (met een bedrijfsaal) en showrooms. Zichtbaarheid is een essentieel onderdeel van het programma van eisen van dit type. De bijbehorende grondprijs is bovengemiddeld tot hoog.

Het beschreven profiel kent strijdigheid met provinciale uitgangspunten:

- geen categorie 1 en 2 bedrijven op bedrijventerreinen vestigen. De beschreven profielen voldoen hier niet aan voor zover sprake is van categorie 1 bedrijven of categorie 2 bedrijven niet gevestigd in verzamelgebouwen;
- geen zelfstandige kantoorfuncties op bedrijventerreinen vestigen. Het beschreven profiel dienstverlening beoogt vestiging van dit type bedrijf en voldoet daarmee niet aan het uitgangspunt;
- geen bedrijfswoningen toestaan. Het ontwikkelen van woon-werk combinaties op een bedrijventerrein doorkruist deze beleidslijn;
- een hoge bruto-netto verhouding 70%-75%. Het profiel kleinschalig gemengd voldoet aan dit uitgangspunt, het profiel dienstverlening voldoet hier niet aan.

Marktonderzoek

Door Oranjewoud is onderzoek verricht met als doel inzicht te krijgen in de economische haalbaarheid en afzetrisico's van het in het structuurplan (d.d. 7 juli 2003) voorgestelde bedrijventerrein. Het in het structuurplan uit 2003 beoogde profiel voor het bedrijventerrein Broekackers gaat uit van de volgende drie bedrijfsprofielen³:

- Kleinschalig gemengd (21,4 ha.);
- Dienstverlening (13,4 ha.);
- Wonen en werken (8,5 ha.).

Broekackers-Oost is te typeren als een gemengd bedrijventerrein. Op basis van de beoogde bedrijfsprofielen en de stedenbouwkundige ambities zijn twee subtypen te onderscheiden:

1. Gemengd Modern Plus

in dit subtype ligt het accent op representatieve bedrijfsgebouwen in een aantrekkelijke groene omgeving (bedrijvenpark). De lage bruto-netto verhouding (50 à 60%) richt zich op kantoren, kantoorachtige bedrijven (minimaal 30% kantoorruimte) met een bedrijfshal en showrooms. Zichtbaarheid is een essentieel onderdeel van het programma van eisen van dit subtype. De bijbehorende grondprijs is bovengemiddeld tot hoog.

³ Het structuurplan is in 2005 door Pouderoyen Compagnons bijgesteld en wijkt derhalve af van het structuurplan uit 2003. Het bijgestelde structuurplan dient als basis voor het bestemmingsplan.

2. Gemengd Modern

In dit subtype ligt het accent op functionele bedrijfsbebouwing in een functionele bedrijfsomgeving met een gemiddelde bruto-netto verhouding (70 à 75%) overwegend gericht op bedrijfsshallen zonder open opslag. Zichtbaarheid is geen primaire vestigingsfactor. De grondprijs is gemiddeld.

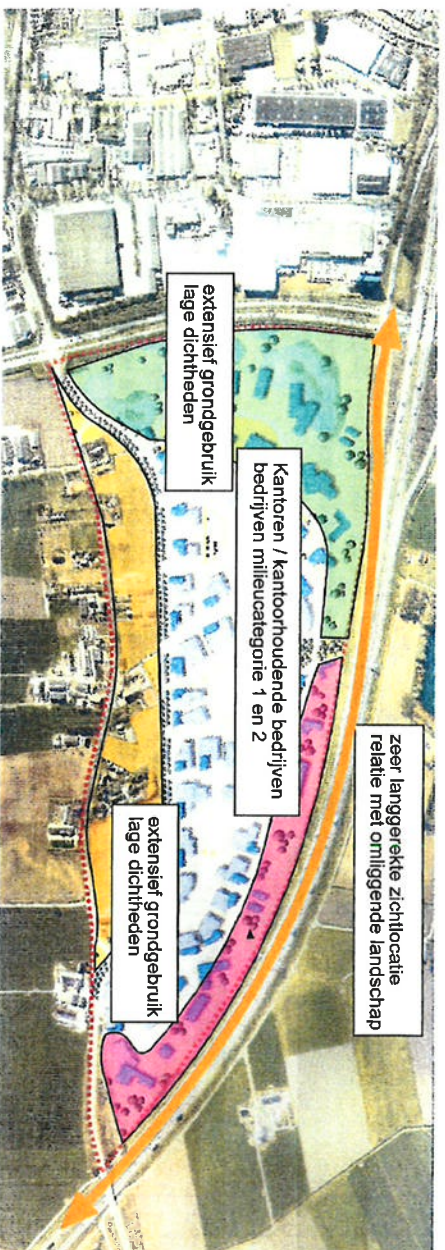
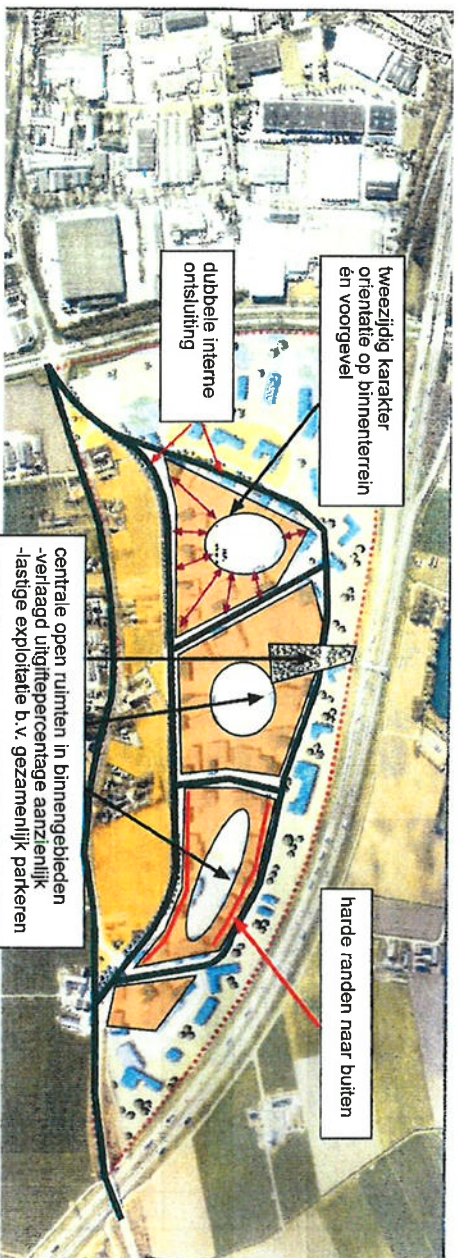
In de oorspronkelijke opzet viel de zone langs de A58 in de categorie Gemengd Modern Plus, en het binnengebied in de categorie Gemengd Modern. Voor beide subtypes is de economische haalbaarheid in het kader van de marktanalyse onderzocht. De zone voor wonen-werken langs de Tilburgsebaan is buiten beschouwing gebleven. Uit dit onderzoek vloeien de volgende conclusies voort:

1. Op korte termijn is voor het lokale bedrijfsleven in Gilze en Rijen aanvulling van het aanbod aan bouwrijpe kavels nodig. Het accent in de vraag ligt op het segment Gemengd Modern. Op grond van de gerealiseerde uitgifte in het verleden kan de autonome vraag worden geschat op 1 à 2 hectare netto per jaar. Voor de lokale markt komen twee bedrijventerreinen in aanmerking: Broekackers-Oost en de beoogde uitbreiding van Haansberg-Oost. Een actief dorpsvernieuingsbeleid kan leiden tot een aanvullende behoefte aan bedrijventerrein van circa 1 hectare netto per jaar.
2. Gezien het bestaande overaanbod aan kantoren en de nog omvangrijke planvoorraad is het ontwikkelen van zelfstandige kantoren op Broekackers-Oost risicovol, met een hoge kans op leegstand. Daarbij speelt mee dat kantoorgebruikers maar in beperkte mate belangstelling hebben voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen. In dat licht bezien heeft de westkant van de stedelijke regio (de A16 zone) door de ligging op de as Rotterdam-Antwerpen betere perspectieven.
3. Om vanuit de lokale markt invulling te krijgen voor het profiel Modern Gemengd Plus zal actieve acquisitie gevoerd moeten worden. De perspectieven voor dit type bedrijf zijn daarmee maar beperkt gunstiger ten opzichte van de perspectieven voor zelfstandige kantoren. Ontwikkeling op Broekackers-Oost in het segment Gemengd Modern Plus betekent dan ook positioneren op de regionale markt. Bij een aantrekkende economie is er tussen 2008 en 2010 vraag naar aanvulling van het aanbod aan bouwrijpe grond in dit segment.
4. De belangrijkste risico's die zijn verbonden aan het ontwikkelen van Broekackers-Oost hebben te maken met de economische conjunctuur en de snelheid van ontwikkelen van Broekackers-Oost. Vooral de timing van het bouwrijp maken van de grond is cruciaal. Indien Broekackers-Oost tussen 2008 en 2010, is er naar verwachting weinig concurrerend aanbod in het segment Gemengd Modern Plus. De concurrentiepositie ten opzichte van het op dat moment aanwezige aanbod (Bakertand en Charlotteoord) is bovendien goed.

Naar aanleiding van de geconstateerde strijdigheid is het inrichtingsplan zoals opgenomen in het structuurplan aangepast. Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Broekakkers-Oost

Het streven naar zuinig ruimtegebruik en de eisen van de provincie zijn strijdig met het ruimtelijk concept, zie navolgende afbeelding. Het parkeren op het binnenterrein leidt tot een dubbele ontsluiting. De hoofdontsluiting moet vermoedelijk worden verzwaaard door de beoogde intensivering van de aangrenzende zones. De beoogde hoge uitgiftepercentages van de provincie worden niet gehaald. Het vorenstaande vormt aanleiding om het planconcept bij te stellen. Hiervoor is het navolgende ontwikkelingsprogramma opgesteld.

Planelement	Ontwikkelingsprogramma
Externe ontsluiting A58	De verkeersmaatregelen inzake de aansluiting rijksweg A58 worden overeenkomstig de plannen van de aansluiting van de noordoosttangant uitgevoerd.
Externe ontsluiting provinciale weg (Langenbergseweg)	Na plaatsing van VRI geen aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk. De huidige gelijkvloerse kruising tussen de Tilburgsebaan en de Langenbergseweg blijft gehandhaafd.
Externe ontsluiting Broekakkers-Oost	Aanleg van parallelweg evenwijdig aan de bestaande Tilburgsebaan. De tracering van deze weg volgt het aangegeven tracé in het structuurplan.
Interne ontsluitingswegen	De intensivering van de west- en noordrand van het bedrijventerrein (zie planelement "zone rijksweg A58" en "het westelijk blok") en het aanpassen van de segmentering heeft gevolgen voor het profiel van de interne ontsluitingswegen. Deze wegen zullen intensiever door vrachtverkeer worden bereden. Het vorenstaande betekent, dat uit moet worden gegaan van de aanleg van een rijbaan van circa 7.00 meter breedte (rijbaan van 6.00 meter en molgoten van 0,50 meter). Aan de buitenzijden van het profiel worden bermen en voetpaden aangelegd. De breedte van deze voorzieningen moeten door de projectgroep nader worden uitgewerkt. De bermen van deze wegen dienen een groen karakter te krijgen. Hierbij dienen de bestaande bomen – waar mogelijk – te worden gehandhaafd.



Planelement	Ontwikkelingsprogramma
Ecologische verbindingzone	Bij de planuitwerking wordt de ecologische verbindingzone langs de Oude Ley gerespecteerd, alsmede de plannen tot verbreding van deze zone van het Waterschap De Brabantse Delta. Deze gehele ecologische verbindingzone wordt door dit waterschap verworven, aangelegd en onderhouden.
Groen zone westrand plangebied	De ecologische verbindingzone wordt ondersteund door een begeleidende en onbebouwde groenzone op het grondgebied van het bedrijventerrein Broekakkers-Oost. Doel van deze zone is mede om een representatieve begeleiding van de provinciale weg te verkrijgen.
Groen/Blauw raamwerk	Voorgesteld wordt om direct langs de rijksweg A58 een groenzone aan te leggen. Deze kan tevens de functie van waterretentie vervullen. De inrichting en de afmetingen van deze zone moeten bij de verdere uitwerking nader worden bepaald. Het streven is gericht op de aanleg van een tot 40 meter brede groenstrook. Tezamen met de aangrenzende erfonthoudingsweg ontstaat een maximaal circa 50 meter brede openbare ruimte. Deze is toereikend om tot een duurzame landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in de omgeving te komen. Gelet op het reliëf van het plangebied kan afwatering en afkoppeling van hemelwater plaatsvinden via de noord- en de westflank. Tezamen met de in het plangebied aanwezige groenelementen wordt een groen/blauwraamwerk vormgegeven langs de representatieve zijde van het bedrijventerrein.
Bedrijvenpark Oude Ley	Aansluitend op de groenzone wordt een bedrijvenpark aangelegd. De functionele invulling van dit park richt zich incidenteel op zelfstandige kantoren en concentreert zich op kantoorhoudende bedrijven. Alle bedrijven dienen een representatief karakter te verkrijgen. De ruimtelijke opzet van deze zone wordt geïntensiveerd. Het nieuwe beleidskader maakt dit noodzakelijk. De planopzet kan worden gebaseerd op een centraal plein (parkeerhof), waarom de bedrijven in een representatieve, groene setting worden gegroepeerd. Er ontstaat hiermee een zekere wandvorming langs de groenzone langs de Oude Ley.

Planelement	Ontwikkelingsprogramma
Zone rijksweg A58	De ontwikkeling van een groenzone met incidenteel bedrijven - zoals in het structuurplan omschreven - is vanuit het beleidskader en het marktonderzoek niet uitvoerbaar te achten. Aansluitend op de groenzone (zie planelement "groen/blauw raamwerk") wordt daarom in principe een erfontsluitingsweg aangelegd. Aan de zuidkant van deze weg worden de bedrijven gesitueerd. Deze keren zich met de representatieve gevel naar deze weg en daarmee naar de rijksweg A58. Tezamen met de groenzone waarborgt dit een duurzame, representatieve begeleiding van de rijksweg. Tevens wordt een duidelijke intensivering van het ruimtegebruik in deze zone verkregen. Op nader te bepalen plaatsen kan in de voornoemde groenzone langs de A58 een kantoorhoudend bedrijf worden geplaatst. Dit bedrijf vormt daarmee een herkenningpunt (een zogenaamd landmark). Een van deze punten betreft bijvoorbeeld de ruimte nabij het viaduct in de Tilburgsebaan. De inrichting van deze gehele zone gaat niet uit van een volledige zichtlocatie. Door een deel van de groenstrook van een meer dichte beplanting te voorzien, wordt een te opdringend karakter van het bedrijventerrein naar de rijksweg A58 voorkomen. Ook ontstaat een zachtere overgang naar het landschap ten noorden van deze rijksweg. Door deze lengte van deze zichtlocatie te bekorten, wordt de druk op de hoogwaardige vormgeving en segmentering van de bedrijven verlicht. Langs een deel van deze zone kunnen –achter een dichtere beplantingsscherm – ook reguliere bedrijven zich vestigen.
Het westelijk blok	Het westelijk blok wordt in de 1e fase van het bedrijventerrein ontwikkeld. Deze ontwikkeling vindt tezamen met het bedrijvenpark langs de Oude Ley plaats. In deze eerste fase dient niet alleen ruimte voor hoogwaardige bedrijven te worden aangeboden. Ook normale bedrijfsruimten met of zonder open opslag dienen aan de markt te worden gebracht. Vanuit het nieuwe beleidskader kan de dubbele ontsluiting met het parkeerhof als (te) extensief worden aangemerkt. Bovendien kan dit kostentechnisch een belemmering opwerpen om tot haalbare uitgifteprizen te komen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit bouwblok is wel, dat een representatieve begeleiding moet worden gevonden van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg parallel aan de Tilburgsebaan. Dit betekent, dat de in het structuurplan gekozen opzet voor deze zone in principe wordt overgenomen.

Planelement	Ontwikkelingsprogramma
Het midden- en oostelijk blok	Bij de uitgifte van een tweede en derde fase is flexibiliteit noodzakelijk. De ervaringen vanuit de 1e fase moeten worden verwerkt. Ook moet kunnen worden ingespeeld op de vraag van dat moment. Dit betekent, dat de planopzet van deze zone te allen tijde binnen zekere marges moet kunnen worden aangepast. Het vorenstaande laat onverlet, dat in het stedenbouwkundig plan ook hier een zekere segmentering van het bedrijventerrein moet worden nagestreefd. Dit betekent onder meer de uitgifte van een deel van deze blokken voor representatieve, kantoorhoudende bedrijven (de noordrand en de zuidrand) en een deel van de blokken voor productiebedrijven met en zonder open opslag (het middendeel van deze blokken en een beperkt deel van de noordrand). Het vorenstaande betekent ook hier, dat de gepresenteerde opzet in het structuurplan kritisch moet worden bezien. Is deze opzet nog marktconform of moet ook hier een intensiveringslag worden doorgevoerd. Dit heeft als uiterste consequentie, dat ook hier één of meerdere parkeerhoven vervallen. De externe ontsluiting van de percelen vinden dan volledig vanaf de voorzijde plaats.
Milieucategorieën	Het provinciaal beleid stelt, dat bedrijven uit de lichte categorieën 1 en 2 zich niet op bedrijventerreinen mogen vestigen. Het structuurplan laat deze categorieën nadrukkelijk wel toe. Categorie 1 en 2 bedrijven zijn vanuit het oogpunt van leefmilieu en ruimtelijke kwaliteit niet altijd gewenst in een gemengd woonmilieu of als niet-aan-het-buitengebied-gebonden activiteit (VAB-beleid). Daarom wordt voorgesteld deze categorieën alleen uit te sluiten voor zelfstandige, kleine bedrijven, bijvoorbeeld voor een perceelsgrootte < 750 m² (oppervlakte moet nader uitgewerkt worden). Dit betekent, dat grote vestigingen in deze lichte categorieën wel toelaatbaar zijn. Deze kunnen immers nooit in of aan de rand van woonbuurten worden opgevangen. Om ongewenste bedrijvigheid in de lichte bedrijvencategorieën te voorkomen kan met een (negatieve) bedrijvenlijst gewerkt worden. Het vorenstaande betekent, dat de overige bedrijven zich vooral zullen bevinden in de milieucategorie 3. Milieucategorie 4 bedrijven zijn in beperkte mate toelaatbaar of in ruime mate indien de milieu invloeden zich laten vergelijken met die van milieucategorie 3.

Planelement	Ontwikkelingsprogramma
Bedrijfsverzamelgebouwen	Kleine bedrijven uit voornoemde categorieën zijn op Broekackers-Cost wel toelaatbaar in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen. Deze kunnen een extra wervingskracht aan het bedrijventerrein geven. In het stedenbouwkundige plan dient ruimte voor de ontwikkeling van een dergelijk verzamelgebouw te worden gereserveerd. Het vorenstaande betekent, dat in principe in elke fase een dergelijk verzamelgebouw kan worden gerealiseerd. Het verdient daarmee aanbeveling om ook in de 1e fase ruimte voor de ontwikkeling van een dergelijk complex te reserveren.
Woon-werkcombinaties	Op het bedrijventerrein "Broekackers-oost" worden geen woon-werkcombinaties toegestaan. Wonen is strijdig met het productiemilieu. Een uitzondering wordt gemaakt voor de zone tussen de Tilburgsebaan en de nieuwe gebiedsontsluitingsweg. De mogelijkheid van wonen en werken kan worden geboden aan de vrijkomende agrarische bedrijven. Een deel van de tussen deze bedrijven gesitueerde percelen worden verworven. Dit maakt de ontwikkeling van bebouwing reëel. Deze percelen lenen zich voor de ontwikkeling van woon-werkcombinaties. Hierbij wordt het woongedeelte op de Tilburgsebaan georiënteerd. De bedrijfsruimten krijgen een meer atzijdige positionering. Deze positie is vergelijkbaar met de agrarische bedrijfsgebouwen. Aan deze ontwikkeling wordt wel de voorwaarde gesteld, dat er een relatief zware beplanting rond deze percelen wordt gerealiseerd. Immers, het landelijke karakter van de Tilburgsebaan dient te worden gerespecteerd. Ook zal naar de nieuwe gebiedsontsluitingsweg een deugdelijke ruimtelijke begeleiding tot stand moeten worden gebracht.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk volgt een kenschets van de bestaande situatie in en rond het plangebied. Bij deze beschrijving wordt vooral nagegaan of de bestaande situatie specifieke randvoorwaarden aan de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein stelt.

Conform het provinciale beleid wordt voor de beschrijving van de bestaande situatie gebruik gemaakt van de zogeheten lagenbenadering. De lagenbenadering kent een onderverdeling in drie lagen:

- de onderste laag wordt gevormd door bodemopbouw, geomorfologie en watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- de tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur die meer sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen zou moeten worden dan nu het geval is;
- de derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik (wonen, werken, landbouw, recreatie), dat moet worden afgestemd op de eerste twee lagen.

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 klei- en 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. Bodem

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 potstalrest, 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 leemig 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. Bodemkwaliteit

Uit Historisch bodemonderzoek, dat in Gilze-Rijen (27-03-2002) is uitgevoerd, blijkt dat er diverse locaties zijn waar verhoogde gehalten aan metalen, gechlorideerde koolwaterstoffen (EOX), minerale olie en/of een verhoogde fenolindex in de grond zijn aangetroffen. In het plangebied gaat het daarbij om vier locaties:

Spoelstraat 3:
bovengrond: lichte verontreiniging PAK
ondergrond: lichte verontreiniging NI
grondwater: lichte verontreiniging Cd en verhoogde fenolindex

Tilburgsebaan 4:
bovengrond: kwik en chryseen
ondergrond: kwik
grondwater: matig verhoogde gehalten Zn, Ni en licht verhoogde gehalten Cr, EOX en fenolindex

Tilburgsebaan 8:
bovengrond: tot 50 cm –mv licht verontreinigd met minerale olie
grondwater: licht verontreinigd met Cr, Cu, Zn en Cd

Vossenbergh 11: lichte EOX-verontreiniging

3.4. Grond- en oppervlaktewater

Grondwater

Bij de grondwaterbewegingen in Brabant is sprake van een complex geheel van (boven)regionale en lokale grondwaterstromen. Het plangebied Broekackers-Oost 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 noord- 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 waterkanskaart van waterschap De Donge-stroom bestaat het gebied Broekackers-Oost 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 Grootte Leij zit het grondwater ondieper (Gt V). De grondwaterstand in de zandgronden in het plangebied ligt over het algemeen dieper dan 1 meter 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 drinkwaterpompsstations Gilze en Glizerbaan 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. Direct 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 deelwerk Hutten wordt de afvoer van deze beken verdeeld over het Wilhelminakanal 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 en vallen regelmatig droog. 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 (d.w.z. ze vallen onder de "overige waterlopen"), hebben ze wel de deelfunctie "ecologische verbindingsszone". De kwaliteit van het oppervlaktewater is daarbij van ondergeschikt belang.

Naast de deelfunctie "ecologische verbindingsszone" 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. In het gebied komen enkele schouwsloten voor. Deze lopen vooral langs de wegen. Ook liggen er nog enkele sloten op perceelsgrenzen. Er zijn geen percelen met drainage.

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

Uit beschikbare waterkwaliteitsgegevens blijkt dat in de Hultensche Leij, gelegen direct 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 Grootte Leij zijn geen kwaliteitsgegevens beschikbaar. Het beeld zal echter nauwelijks afwijken van de Hultensche Leij.

3.5. 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 het Streekplan Noord-Brabant. Ook is gekeken naar relevante beheer- en begrenzingsplannen. Binnen het plangebied 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 verbingszone". Datzelfde geldt voor de Hultensche Leij, die net 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 (o.a. geelgors, roodborstapuit) 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 landschapstructuur met en kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten, overhoekjes, solitaire bomen, dijken en onverharde wegen en paden.

Flora en fauna

Voor de beschrijving van de actuele natuurwaarden in en rondom het plangebied 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):

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

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. Daarom wordt voor vleermuizen een

aanvullend veldonderzoek aanbevelen met behulp van een batdetector. Dit veldonderzoek heeft als doel vast te stellen, dan wel uit te sluiten of woningen en/of boomholten worden gebruikt door vleermuizen en door welke soorten. *vis*

Voor de algemene soorten heeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Er wordt voor de overige soortgroepen geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Voor het overige

Het aanvullend onderzoek naar broedvogels 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. De resultaten van het onderzoek zullen in de plantoelichting worden verwerkt. Uitzondering vormt de aanwezigheid van de bonte specht in het gebied. Indien op het moment van bouwrijpmaken 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.

3.6. Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Landschap

Het plangebied Broekakkers-Oost 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-zuid oriëntatie, met de beekdalen als belangrijke structurerende elementen. In de tweede helft van de



20ste eeuw zijn daaraan diverse oost-west georiënteerde infrastructuurele elementen toegevoegd (o.a. 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. Ruimtetewerkend 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 visuele-ruimtelijke verschijningsvorm van het gebied. Op diverse plaatsen is evenwel sprake van een afname van deze voor de beleving van het landschap karakteristieke beeld dragers. 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 (o.a. 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, bos-percelen en (bolle) akkerlandcomplexen. Bewoning ontstond meestal op de overgangszones tussen de beekdalen en dekzandruggen.



Op het kaartbeeld van circa 100 jaar geleden (zie navolgende afbeelding) is zichtbaar dat dit landschap zich uitstrekt 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.

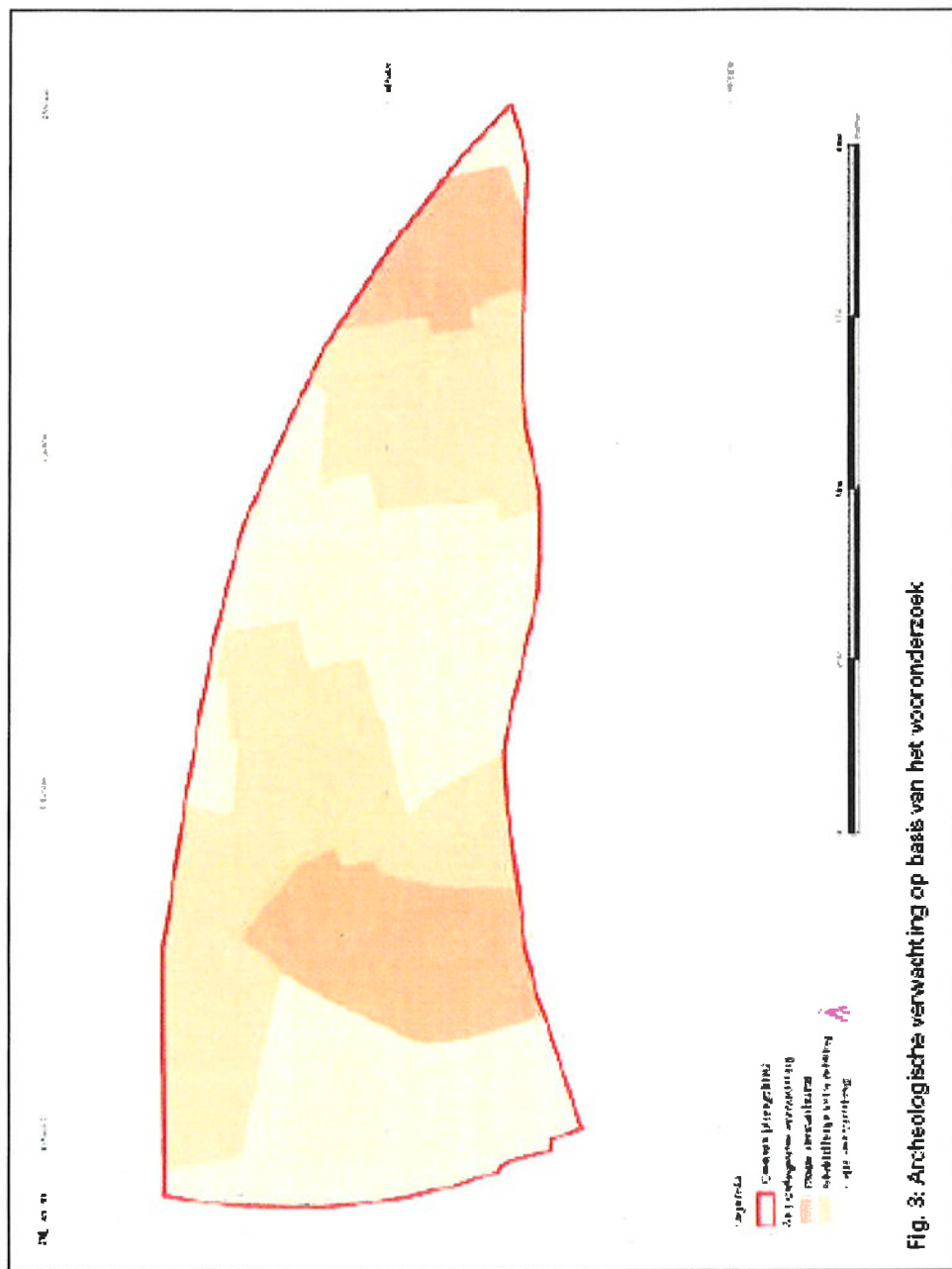
Daarnaast heeft een tweetal andere activiteiten grote invloed gehad op de ontwikkeling van het landschap in het plangebied. Dit betreft de aanleg van de militaire vliegbasis tussen Gilze en Rijen, en de forse uitbreiding van woon- en werkgebieden op de voormalige akkers bij de dorpen. Het meest ingrijpend zijn in dat opzicht de aanleg van het bedrijventerrein "De Broekakker" 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.





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) blijkt dat er in het gebied Broekakkers-Oost tot op heden geen archeologische vondsten zijn gedaan. Er is dan ook geen sprake van archeologische monumenten. Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek zijn de hoge zwarte enkeerd-gronden in het plangebied wel aangeduid als archeologisch waardevol. De kans dat hier archeologische overblijfselen worden aangetroffen wordt, vanwege de lange ontstaansgeschiedenis, hoog ingeschat. De overige delen van het plangebied hebben een middelhoge of lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

Op 27 oktober 2005 is aan BLAN opdracht verleend voor een archeologisch vooronderzoek in het plangebied. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied. Het onderzoek bestaat uit 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 blijkt 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 wordt 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 zijn 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 kan bevinden. Eventuele vondsten aan de onderzijde van het esdek kunnen wijzen op een onderliggend sporeniveau. Uit historische gegevens blijkt 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 blijkt dat in het plangebied humeus dek aanwezig was waarvan de dikte varieerde van ca. 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 noord- en zuidwesten, in het beekdal van de Grote Leij., werden hogere waarden genoteerd. In het midden van

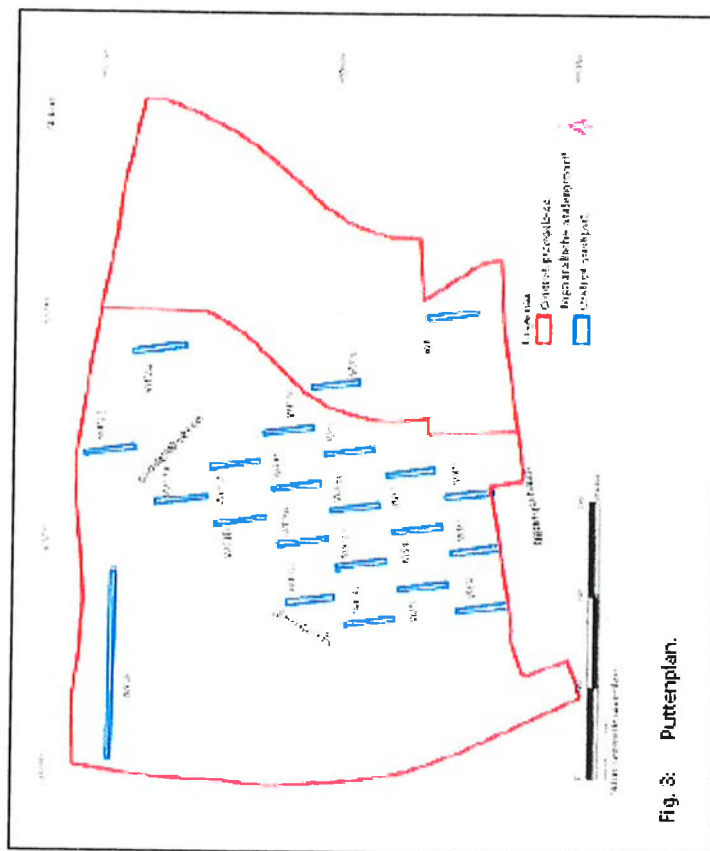
het plangebied, en in het westen tussen de Spoelstraat en het beekdal van de Grote Leij, was het humeuze dek doorgaans minder dan 50 cm. In circa 28% van alle boringen was het oorspronkelijke podzolprofiel onder het humeuze dek nog gedeeltelijk in tact. Uit de verspreiding blijkt dat de gedeeltelijk geconcentreerde 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 dichtere humeuze dek.

Samenvattend kan worden gesteld dat in het oosten van het plangebied en in het westen tussen de Spoelstraat en de Middelbroeken sprake is van een deels intact podzolprofiel onder een dik humeuze 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 enkeerdgrond. In het oosten van het plangebied werden in of net onder het humeuze dek laatmiddeleeuwse 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.

Voor het plangebied is vervolgonderzoek aanbevolen door middel van proefsleuven. Het archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven is in de periode september/oktober 2006 uitgevoerd.

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 worden als niet-behoudenswaardig gewaardeerd. Behoud *in of ex situ* wordt niet aanbevolen. "Bestemmingsontwikkeling fase 1" van het onderzoeksgebied werd volledig onderzocht door middel van twintig proefsleuven. In "Bestemmingsontwikkeling fase 2" van het onderzoeksgebied konden omwille van



betredingstoestemming slechts twee zoeksteuven aangelegd worden. Gezien de resultaten in de zones met een hoge verwachting, namelijk de afwezigheid van archeologische vindplaatsen, wordt in zones met middelhoge verwachting, zijnde "Bestemmingsontwikkeling fase 2 en 3" geen verder onderzoek geadviseerd. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet 1 van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

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. Voor de planfasen 2 en 3 is een voorwaarde opgenomen, dat deze fasen pas in procedure kunnen worden gebracht na het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek.

3.7. Weginfrastructuur

Wegen

Het plangebied Broekakkers-Oost 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 zijn enkele secundaire wegen gelegen, namelijk (van west naar oost) de Spoelstraat, Middelbroeken en Vossenbergh. Deze wegen hebben geen doorgaande functie.

Uit ongevallencijfers van de gemeente Gilze en Rijen over 1998-2000 blijkt, dat er zich op de Langenbergseweg tussen de A58 en de afslag naar de Tilburgsebaan in deze periode 10 ongevallen hebben voorgedaan, waarbij uitsluitend sprake was van materiele schade. Op het gedeelte van de Tilburgsebaan tussen de Langenbergseweg en het viaduct over de A58 hebben zich in diezelfde periode 8 ongevallen voorgedaan, waarvan 1 met letsel.

Fietsvoorzieningen

Zowel langs delen van de Langenbergseweg als langs de Tilburgsebaan/Gilzerbaan zijn (vrijliggende) fietspaden aanwezig.

Deze maken echter geen deel uit van de regionale hoofd fietsstructuur. De overige, lokale wegen binnen het plangebied zijn voor alle verkeer toegankelijk en kennen geen speciale voorzieningen voor fietsverkeer.

Openbaar vervoer

Het plangebied is met het openbaar vervoer te bereiken met buslijn 131 (Breda via Rijen en Gilze naar Tilburg en vice versa). Deze bus rijdt in principe éénmaal per uur; in de spitsuren twee maal per uur. Komende vanuit het centrum van Rijen, rijdt de bus over de Langenbergseweg en het bedrijventerrein De Broekakkers, om vervolgens over de Tilburgsebaan/Gilzerbaan naar Tilburg te gaan.

In het recreatiegebied Klein Zwitserland, nabij het Motel Van der Valk, en op het bedrijventerrein Broekakkers zijn bushaltes gesitueerd. Daarnaast is er een bushalte aanwezig in het zuiden van het plangebied, op het kruispunt Tilburgsebaan-Spoelstraat.

3.8. Overige infrastructuur

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 Stuatuurschema Militaire Terreinen is de basis aangewezen als helikopterbasis en als reserve NAVO-basis. Het plangebied "Broekakkers-Oost" ligt op een een dergelijk grote afstand van de vliegbasis, dat de milieufacturen van de basis (luchtverkeersgeluid, invliegfunnel, straalpad, munitie veiligheidszoning en luchtverkeersbeveiligings-zone) geen belemmeringen opleveren.

Een groot gedeelte van het plangebied (oostelijke helft) valt wel binnen de zonering van het Instrument Landing System (ILS). De ILS geeft een beperking van de maximaal toelaatbare bouwhoogten op het bedrijventerrein. Een hogere bouwhoogte dan standaard toegestaan kan worden gerealiseerd indien het ministerie van Defensie akkoord gaat met een vrijstelling. Deze voorwaarden zijn in de voorschriften opgenomen.

Kabels en leidingen

Uit de KLIC-melding komen de gebruikelijke kabels en leidingen naar voren. Uitzondering hierop vormt een aardgastransportleiding van de Gasunie. Het betreft de leiding Alphen-Gee-truidentberg, een 18"-transportleiding met een ontwerpdruk van 66,2 bar. De veiligheidsnormen die voor dergelijke gasleidingen in principe gelden, zijn opgenomen in de nota "zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

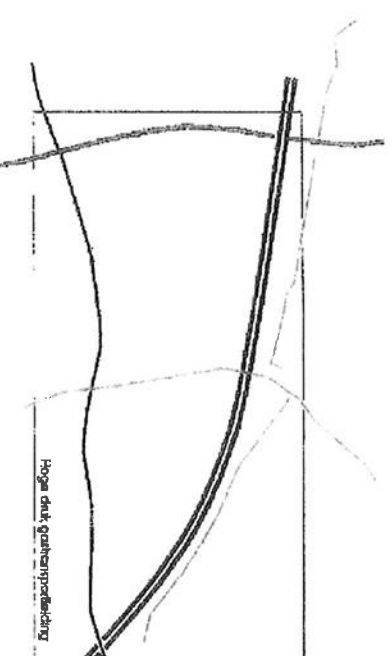
Uit overleg met de Gasunie (d.d. 10 januari 2003) is naar voren gekomen dat aan weerszijden van de betreffende leiding een minimale bebouwingsafstand van 5 meter in acht moet worden genomen. Dit is schriftelijk bevestigd door de Gasunie, waarbij tevens een aantal handelingen is opgesomd die binnen deze zone niet zijn toegestaan zoals:

- het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en/of bomen;
- het indrijven van voorwerpen in de grond;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan afgeweken worden); het verrichten aan graafwerk, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- het permanent opslaan van goederen;
- het oprichten van een bouwwerk.

Met het voorliggende bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

3.9. Grondgebruik

Het plangebied is circa 62 ha groot en is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als agrarische productiegrond (rundveehouderij- en melkveehouderijbedrijven). De aanwezige bebouwing is geconcentreerd langs de Tilburgsebaan. Daarnaast is verspreid enige bebouwing binnen het plangebied te vinden, vooral aan de Spoelstraat en de Vossenbergh. Deze bebouwing heeft doorgaans een gecombineerde agrarische en woonfunctie. Daarnaast is in het plangebied een kleine camping met kaasmakerij, een loonwerkersbedrijf en een agrarisch technisch hulpbedrijf gevestigd.



Ligging hogedruk gasleiding

3.10. Woon- en leefmilieu

Geluid

Rondom het plangebied voor Broekakkers-Oost 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.

Wegverkeersgeluid

Nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, mogen geen geluidbelasting ondervinden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt voor wegverkeerslawaai 50 dB(A). Indien het niet mogelijk is om hieraan te voldoen, dient bij Gedeputeerde Staten een hogere waarde te worden aangevraagd. De maximaal te verlenen hogere waarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 65 dB(A) of 70 dB(A) bij vervangende nieuwbouw.

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

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 woonwagend-stand-plaatsen, in principe 35 Kosteneenheden bedraagt. Het plangebied voor het bedrijventerrein Broekakkers-Oost, waar langs de rand ook sprake is van woonbebouwing, valt geheel buiten de 35 Ke-contour.

3.11. Samenvatting

Met betrekking tot de vorenstaande 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, daar 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. *de bebouwing langs de Vossenbergrand wordt gehandhaafd. In het structuurplan werd nog van integrale sloop uitgegaan;*



4. de overige bebouwing verspreid over het plangebied wordt in principe volledig geamoveerd. Handhaving belemmert een efficiënte verkaveling van het gebied;
 5. bij de maatvoering van de bebouwing moet rekening worden gehouden met de ILS van het nabijgelegen vliegveld;
 6. het aanwezige bosselement zal in eerste instantie worden gehandhaafd. Indien voor de uitgifte noodzakelijk zal tot kap van dit bos worden overgegaan.
- De geprojecteerde groenvoorzieningen in de noord- en westrand dragen voor een meer dan evenredige compensatie van deze natuur- en landschappelijke aarden zorg.

4. STREEFBEELD FUNCTIONELE OPBOUW

In dit hoofdstuk wordt de functionele opbouw van het plangebied aangegeven en gemotiveerd. In wordt gegaan op de volgende functies:

- bedrijven;
- woon/werkcombinaties;
- 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 bedrijventerrein

Doel

Om een marktgerichte ontwikkeling van het bedrijventerrein 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, bedrijventerrein.

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 bedrijventerrein 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, de rand van de rijksweg A58 en de nieuwe stroomweg 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 marktechnisch, strategische waarde van deze zones (zie op de plankaart de aanduiding "representatieve zone");
2. de beide landmarks langs de rijksweg A58 kunnen een sterker accent op de kantoorfunctie verkrijgen. Hierbij kan worden gedacht aan een kantoorverzamelgebouw voor vormen van dienstverlening met een ondersteunende functie aan het bedrijventerrein;
3. de categorieën "bedrijfshal zonder en met open opslag" kunnen zich vestigen langs de diverse, interne erfontsluitingswegen.

De meer introverte stedenbouwkundige omgeving maakt de vestiging van wat minder representatieve bedrijven mogelijk. Deze zone is op de plankaart met "kernzone" aangeduid.

Bij de feitelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein zal zoveel als mogelijk met deze beoogde zonering rekening worden gehouden. Of een en ander praktisch mogelijk is wordt onder meer bepaald door de fasering en de feitelijke marktvraag.

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 "Broekakkers-Oost" 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. ondergraaft het lokale voorzieningen niveau.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een verkooppunt voor landbouwvoertuigen, een garagebedrijf met showroom etc. Het gemeentebestuur wil deze vestigingsmogelijkheden nadrukkelijk in het kader van het voorliggend bestemmingsplan opnemen. Gelet op de stellingname van de provincie is in de daartoe opgenomen vrijstellingsbevoegdheid bepaald, dat deze vestiging eerst mogelijk is nadat Gedeputeerde Staten hiermee heeft ingestemd.

4.2. Fasering

Het plangebied heeft een relatief grote omvang. In overeenstemming met het provinciaal beleid wordt in de planopzet een fasering aangebracht. Deze is op nevenstaande afbeelding weergegeven. Hierbij wordt het volgende opgemerkt:

1. het westelijk deel zal in de 1^e fase worden ontwikkeld en krijgt een directe bouwtitel. In dit deel wordt de mogelijkheid geboden alle segmenten van de bedrijven te realiseren.
2. het centrale deel wordt in de 2^e fase ontwikkeld en heeft een globale nadere uit te werken bestemming. Ook in dit plandeel kunnen alle segmenten worden gerealiseerd;
3. de 3^e fase heeft betrekking op de gronden ten westen van de Vossenbergh. Deze gronden zijn overeenkomstig de huidige situatie agrarisch bestemd. De beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Impressies beeldvorming
bedrijfsverzamelgebouw:
hoogwaardige vormgeving vormt het
uitgangspunt.

4.3. Omvang bedrijfskavels

De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein is zodanig gekozen, dat er een evenwichtige basisstructuur ontstaat. In de representatieve zone wordt gestreefd naar kavels met een omvang van 2000 tot 4.000 m². Met deze omvang wordt ingespeeld op de beoogde kavelgrootte. Er ontstaat een evenwicht in het kavelpatroon.

In de praktijk kan de noodzaak ontstaan van deze kavelgrootte af te wijken. Dit is ook binnen de provinciale kaders mogelijk. Deze afwijking is mogelijk gemaakt tot een grootte van 6.000 m². Aan deze omvang is de voorwaarde gesteld, dat er een evenwichtige stedenbouwkundige inpassing in het totaal beeld moet worden gewaarborgd. Dit betekent in de praktijk, dat in dat geval de bouwmassa zodanig geleed moet worden, dat de indruk bestaat van twee gebouwen.

In de kernzone wordt de uitgifte van kavels van 4.000 m² tot 10.000 m² mogelijk gemaakt. Deze grootte beantwoordt aan de provinciale grenzen voor de uitgifte van Broekackers-Oost. 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.

Dient deze vraag bij het bouwrijpmaken van een deel van het plangebied vanuit meerdere bedrijven zich bij de gemeente aan, dan kan worden overwogen het geprojecteerde stramien van erfentluitingswegen aan te passen. Dit betekent, dat één of meerdere van de geprojecteerde wegen vervallen en er dientengevolge een "grover" wegenstramien wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de hiervoor benodigde flexibiliteit.

Om aan de eventuele vraag naar extra grootte 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. Tevens dient voorafgaande aan het verlenen van deze verstelling toestemming van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen.

Kleine bedrijven

Aan de behoefte aan bedrijfsruimten op kavels < 1.000 m² 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 Broekackers-Oost de vestiging van bedrijven uit de milieucategorie I mogelijk. Deze complexen kunnen relatief eenvoudig binnen de aangegeven 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 zuidflank van het bedrijventerrein direct ten noorden van de Tilburgsebaan.

Ten aanzien van de vormgeving van het **bedrijfsverzamelgebouw** gelden de volgende randvoorwaarden:

1. de hoogte zal zich beperken van minimaal 6.00 tot circa 11 meter (twee bouwlagen);
2. er dient een duidelijke hoofdtoegang te worden gecreëerd, waarachter de centrale voorzieningen voor de bedrijven zijn gelegen;
3. deze centrale toegang richt zich op de aangrenzende ontsluitingsweg. Nabij deze toegang wordt een beperkt aantal bezoekersparkeerplaatsen aangebracht;
4. per bedrijfsvestiging dient een kantoorruimte en eventueel een eigen toegang tot het pand te worden gerealiseerd. Deze dienen een duidelijke plek in het gevelbeeld te krijgen;
5. eventueel kunnen de kantoren in zelfstandige gebouwen naast de bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Hiermee wordt de verhuurbaarheid van deze ruimten vergroot, daar deze organisatorisch niet direct zijn verbonden met een achterliggende bedrijfsruimte. Dit vergroot de flexibiliteit in het gebruik en voorkomt in de praktijk leegstand;
6. in samenhang met het bedrijfsverzamelgebouw wordt het parkeren op een gemeenschappelijk parkeerterrein opgevangen. Dit parkeerterrein dient door hagen te worden geleed en visueel ruimtelijk van de omgeving te worden afgeschermd. Rond het gehele terrein worden bomen van de tweede grootte aangebracht. Dit parkeerterrein wordt op eigen terrein aangelegd en krijgt een semi-openbaar karakter. Het voordeel van het clusteren van de parkeervoorzieningen is het bevorderen van de uitwisselbaarheid en daarmee het multifunctioneel gebruik van de parkeerplaatsen.

4.4. Milieuzonering

Doel

De opzet van het bedrijventerrein 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	"grootste afstand" varieert van	
1	0 m	t/m 10 m
2		t/m 30 m
3	50 m	t/m 100 m
4	200m	t/m 300 m
5	500m	t/m 1.000 m
6		t/m 1.500 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 bedrijventerrein "Broekakkers-Oost" 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 milieucategorieën 1 en 2 zich vestigen;
- vestiging van bedrijven uit milieucategorie 3 is op het overige deel van het bedrijventerrein direct toelaatbaar;
- vestiging van bedrijven die vallen in de milieucategorie 4, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht wordt dat ze geen grotere milieubelasting voor mens en milieu veroorzaken dan de categorieën 2 en 3, 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 is een beperkt tot het noordelijk deel van het plangebied. Gelet op de noodzaak tot vestiging van deze bedrijven wordt er voor gepleit, deze bedrijfskavels nadrukkelijk voor deze zwaardere bedrijven te reserveren. 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 over het gehele bedrijventerrein bedrijven uit de milieucategorieën 2 toelaatbaar zijn. De milieucategorieën 3 en 4 zijn slechts in de aangegeven zones toelaatbaar.

Ten aanzien van de bedrijven uit milieucategorie 2 wordt het volgende opgemerkt. In het provinciale beleid wordt de vestiging van bedrijven uit deze categorie 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 ontraden 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 bedrijventerrein Broekakkers te faciliteren. Voorwaarde is, dat de grootte van deze bedrijven minimaal 1.000 m² dient te bedragen.

Geluidhinderlijke bedrijven en bedrijfswoningen

De vestiging van zogenaamde geluidhinderlijke bedrijven (voorheen categorie A-inrichtingen) is niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn op het bedrijventerrein eveneens niet toegelaten, met uitzondering van de zone langs de Tilburgsebaan, zie hierna.

4.5. Wonen en woon-werkcombinaties

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

1. de buurtschap Tilburgsebaan;
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 overlegondes 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 bedrijventerrein te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om de maatschappelijke haalbaarheid van het onderhavige plan Broekackers-Oost 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 bedrijventerrein. Gekozen is voor een parkachtig productiemilieu, dat goed aansluit op de aard van de te verwachten bedrijven.

Voor de zuidrand van het bedrijventerrein is gekozen voor het handhaven van de bestaande woningbouw. Tussen deze bestaande bebouwing bevinden zich diverse open ruimten. Vanuit het streven naar zuinig ruimtegebruik wordt gestreefd naar de ontwikkeling van deze gronden. Hierbij wordt gekozen voor een parkachtig milieu. Dit wordt bewerkstelligd door de realisering van een eenduidige beplanting. Deze gaat als een kader functioneren voor de bestaande panden. Hiermee wordt een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van deze bebouwing gewaarborgd.

Dit parkachtige milieu biedt een uitstekend uitgangspunt voor de realisering van zogenaamde woon-werkcombinaties. Aan deze lichte vorm van bedrijvigheid bestaat binnen de gemeente een duidelijke behoefte. Het betreffen bij uitstek bedrijfsvormen, die aan een relatief kleine kern als Gilze en Rijen zijn verbonden.

De provincie is akkoord met de vestiging van woonwerkcombinaties. Binnen de woonbuurten van de gemeente ontbreken echter reële vestigingsmogelijkheden voor deze bedrijfstvormen. Bijvoorbeeld het aangrenzende bedrijventerrein Broekakkers-Zuid is juist voor deze vormen van bedrijven gerealiseerd. Dit terrein is momenteel nagenoeg volledig uitgegeven.

Door in deze zone tussen de Tilburgsebaan en de nieuwe stroomweg deze woonwerkcombinaties te realiseren wordt een efficiënte en hoogwaardige invulling van deze zone verkregen. Tevens wordt voorkomen, dat deze bedrijfstvormen op het eigenlijke bedrijventerrein worden gerealiseerd.

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 circa 80 meter 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.

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 bedrijventerrein 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 bedrijventerrein te verwerken. De kruising met de Tilburgsebaan vindt plaats door middel van een gelijkvloerse kruising, waarbij de beveiliging door middel van een verkeersregelininstallatie plaatsvindt. Het vorenstaande betekent, dat geen verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Tilburgsebaan

De verkeersintensiteiten van de Tilburgsebaan zijn – na openstelling van de noordwesttangent van Tilburg - relatief beperkt. Een etmaalintensiteit van 5.000 mv/etm. verhoudt zich goed tot de omgevingskwaliteit – en capaciteit van deze weg. Bij de planontwikkeling van Broekakkers-Oost wordt 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 worden op korte termijn genomen.

Het bedrijventerrein 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 bedrijventerrein 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 bedrijventerrein wordt vergroot. Het gehele bedrijventerrein is door bijvoorbeeld een centrale toegang afsluitbaar.

Het Adviesbureau Goudappel-Coffeng heeft onderzocht welke kruispuntvormen op deze locatie mogelijk zijn. Daarbij is tevens onderzocht in hoeverre de opstellengte tot de Langenbergseweg voldoende is. Uit het onderzoek is gebleken, dat zowel een tweestrookrotonde als een T-splitsing met verkeersregelinstantie mogelijk zijn. In beide gevallen is de opstellengte tussen het kruispunt met de Langenbergseweg van voldoende omvang om congestie/terugslog te voorkomen. De benodigde ruimte voor beide kruispuntvormen is op de plankaat binnen de bestemming "verkeer" beschikbaar. In een latere fase wordt de keuze voor de kruispuntvorm definitief bepaald.

Een tweede verbinding met de Tilburgsebaan blijft wel noodzakelijk (de zogenaamde calamiteiten ontsluiting). Deze 2^e 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 de rotonde is geblokkeerd, wordt deze opengesteld voor gemotoriseerd verkeer.

In het eindstadium van de planontwikkeling wordt de vormgeving van de aansluiting aan de oostzijde van het bedrijventerrein nader bepaald. In dat stadium wordt nader bekeken of aanvullend op de voornoemde calamiteitenontsluiting een definitieve 2^e aansluiting noodzakelijk is. Het heeft de voorkeur deze zo vloeiend mogelijk te laten verlopen. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gevormd door één doorlopende erfontsluitingsweg. Deze verbindt de beide externe ontsluitingspunten met elkaar

5.2. Externe ontsluiting langzaam verkeer en openbaar vervoer

Langzaam verkeer

Het bedrijventerrein 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 meerdere verbindingen voor langzaam verkeer tussen de interne wegenstructuur van het bedrijventerrein met de Tilburgsebaan geprojecteerd. Dit resulteert in een redelijk fijnmazig netwerk van fietspaden.

Externe ontsluiting openbaar vervoer

De buslijnen lopen over de Langenbergseweg en verbinden de locatie onder andere met het treinstation van Rijen. Het bedrijventerrein ligt afzijdig ten opzichte van de bestaande halteplaatsen. Vanuit het bedrijventerrein wordt deze halteplaats op een zo direct mogelijke wijze bereikbaar. Hiertoe wordt onder meer langs de centrale gebiedsontsluitingsweg in oost-westrichting een voetpad aangelegd.

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

De Spoelstraat en de begeleidende houtwallen worden als lijnelement gehandhaafd. De verkeersfunctie van de weg verandert als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

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 een woonerf (aanleg plateaus e.d.) niet worden getroffen.

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

- één hoofdrijbanen (breedte 7.00 m.) met twee rijstroken. De hoofdrijbanen worden in zwart asfalt uitgevoerd;
- tussen de hoofdrijbanen wordt een verharde middenberm aangebracht (circa 0,5 meter breed). Dit versterkt de allure van het bedrijventerrein;



*Impressies beeldvorming
erfentsluitingsweg: hoogwaardige
vormgeving openbare ruimten en het
groen vormt het uitgangspunt.*

aan de buitenkant van de rijbaan worden twee bermstroken van circa 4 meter breed aangebracht. In deze stroken worden bomen ingeplant. Hierdoor krijgt deze weg het karakter van een bomenlaan;

- de kabels en leidingen worden onder de buitenbermen aangelegd;

- in de openbare ruimte wordt niet geparkeerd en vinden ook geen laad- en losbewegingen plaats.

In deze opzet beantwoordt de inrichting aan het begrip "duurzaam veilig". De totale breedte van deze gebiedsontsluitingsweg bedraagt circa 15,5 meter.

Bij de vormgeving van de ringvormige **erfontsluitingsweg** zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. de trasering is zodanig gekozen, dat een evenwichtige uitgifte van het bedrijventerrein mogelijk is.

De maatvoering van het wegenstramien beantwoordt aan de gangbare vraag. De vraag naar grotere en/of kleine kavels kan in eerste instantie worden beantwoord door de breedte van de kavels aan te passen;

2. een hoofdrijbaan met een breedte van 6.00 meter uitgevoerd in asfalt;
3. aansluitend op de hoofdrijbaan worden twee molgoten aangebracht (breedte 0,5 meter, betonnen klinkers);
4. aan beide zijden van de rijbaan wordt een smalle berm (breedte circa 4,50 meter) aangebracht met een haag als begeleiding van de lengterichting van de weg. In de bermen worden de leidingen aangebracht. Tevens kan - aan één zijde een voetpad worden aangelegd;
5. in beide bermen worden bomenrijen aangeplant, waardoor deze ringvormig weg het karakter van een bomenlaan verkrijgt;
6. vanaf de hoofdrijbaan worden de aanliggende percelen ontsloten;
7. in de openbare ruimte wordt niet geparkeerd en vinden ook geen laad- en losbewegingen plaats;
8. de breedte van de toegangen tot de bedrijfsperven dient tot een minimum te worden beperkt, waarbij een breedte van maximaal 8.00 meter niet mag worden overschreden.

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.

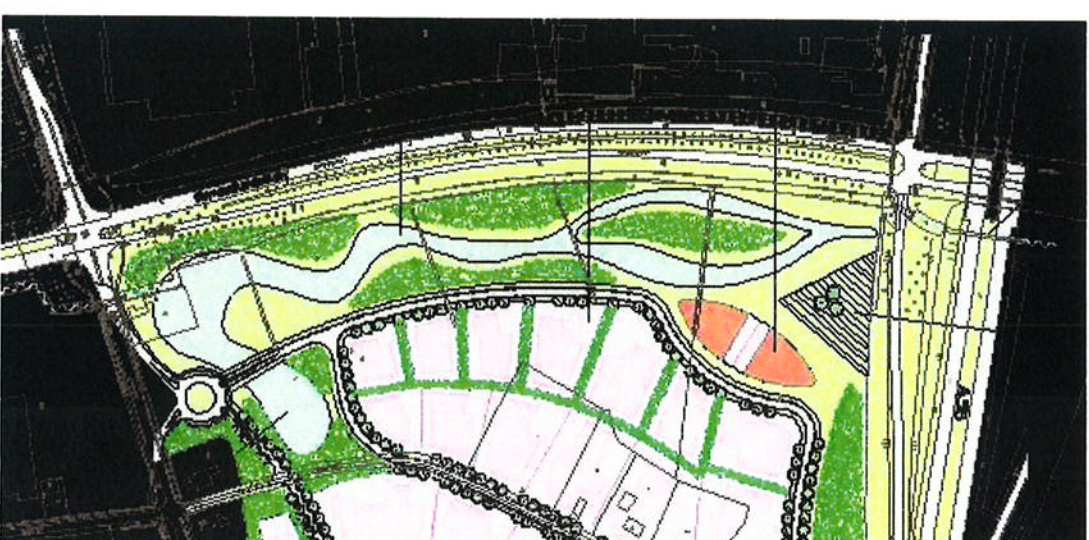
Voor de noordzuid gerichte interne erfontsluitingwegen wordt in principe dezelfde opbouw gehanteerd, met de volgende specifieke afwijkingen:

1. de bermen zijn 3.50 meter breed, waarbij de exacte maat bij de inrichting nader kan worden bepaald;

Weststrand



Impressies van de aanleg van een ecologische verbindingzone langs de beek en van de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein ten opzichte van de Langenbergseweg.



2. aan één zijde worden bomen aangeplant

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 bedrijventerrein. Het gemeentebestuur streeft de ontwikkeling van een bedrijvenpark na. 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 bedrijventerrein en langs de erfonthuizingen. De uitgangspunten voor de inrichting van de groenstructuur worden in deze paragraaf verder belicht.

De westrand van het bedrijventerrein is voor de ruimtelijke beleving van de Langenbergseweg en de entree van vooral de kern Gilze belangrijk. Het merendeel van de externe bezoekers van het bedrijventerrein 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 bedrijventerrein heeft een “duurzaam” representatief karakter. Het bestaande groen blijft gehandhaafd;
2. in deze groene ruimte wordt de beek opgenomen. Deze krijgt een natuurlijke meandering. Ter weerszijden van de beek wordt over een afstand van 25 meter natuurontwikkeling voorgestaan. Hiermee gaat deze zone als onderdeel van een regionale ecologische verbindingzone functioneren;
3. in deze gehele ruimte worden ook retentievoorzieningen opgenomen. Deze voorzieningen vangen het regenwater vanuit het bedrijventerrein 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 dit oostkant van dit groen wordt de interne ontsluitingsweg aangelegd. Deze weg krijgt in principe het profiel van de interne 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. 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 en met een halfopen singelbeplanting. Door deze wisselende beplanting wordt een levendige rand verkregen en een passende invulling in het aanwezige halfoopen landschapsbeeld ten noorden van de rijksweg.

Noordrand bedrijventerrein



- De noordrand van het bedrijventerrein krijgt al met al een groene, parkachtige uitstraling. Hiermee wordt de ontwikkeling van een gangbare zichtlocatie langs rijkswegen vermeden. Bebouwing is vanaf de weg terughoudend zichtbaar in een groen décor. Met de beplanting wordt ingespeeld op de randvoorwaarden van Rijkswaterstaat. Hierbij mag het wegverkeer niet door een te onrustig wegbeeld en/of autoverkeer op parallelwegen worden gehinderd. De volgende inrichting van de openbare ruimte wordt nagestreefd:
1. langs de rijksweg wordt een doorlopende lijnbeplanting aangebracht met bomen van de eerste grootte (bijvoorbeeld een dubbele rij elken);

2. de achterliggende zone wordt lichtbloeiend aangelegd en bestaat grotendeels uit gras;
3. in deze zone wordt ook een belangrijk deel van de noodzakelijke waterberging voor het gehele bedrijventerrein ondergebracht. Deze waterberging bestaat uit een watergang en een gebied wat incidenteel als retentievoorziening wordt gebruikt (overloopgebied);
4. 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 wel een doorlopende bomenrij worden aangeplant.

In de groenzone worden enkele bijzondere gebouwencomplexen geplaatst, te weten:

1. nabij de aansluiting Langenbergseweg/Rijksweg A58 kunnen één of meerdere bijzondere gebouwen worden gerealiseerd (hoogteaccent);
2. een tweede element wordt centraal in het plangebied direct langs de rijksweg A58 geprojecteerd.

Deze bebouwing heeft een bescheiden maat en schaal dan het onder -1- genoemde landmark.

Beide locaties kunnen ingevuld worden met een kantoorhoudend bedrijf in combinatie met een markante (bedrijfs)showroom.

Interne groenstructuur

De volgende groenvoorzieningen op het bedrijventerrein zijn geprojecteerd: langs de zuidelijke erfontsluitingsweg parallel aan de Tilburgsebaan wordt in ruime mate groen aangelegd. Deze weg krijgen mede hierdoor het karakter van een representatieve bomenlaan; ook langs de erfontsluitingswegen wordt aandacht besteed aan groenvoorzieningen. Deze zullen vooral op privé terrein worden aangebracht. Door aandacht te besteden aan het realiseren van groene erfafscheidingen, beplanting van open ruimten e.d. wordt het beoogde parkachtige karakter van het gehele bedrijventerrein versterkt. Er ontstaat als het ware een zich geleidelijk verfijnende/vertakkende groene "dooradering" van het bedrijventerrein. Bij de inrichting wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een eenduidige beplantingskeuze. Dit vergroot de herkenbaarheid van het gehele bedrijventerrein.

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 zijn enkele greppels, die het merendeel van het jaar geen water voeren. Door de realisering van het bedrijventerrein 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.



*Impressies beeldvorming van de
mogelijke inrichting van de groen en
waterzone langs de Langenbergseweg.*



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 noord- en westrand van het bedrijventerrein een waterberging aangelegd. Vanuit de verschillende delen van het bedrijventerrein wordt het regenwater via een rioolstelsel naar deze waterberging afgevoerd. Vanuit deze waterberging kan het water geleidelijk in de bodem wegzijgen.

De waterhuishouding in het plangebied is onderverdeeld in een westflank (natte ecologische verbindingszone en regionale waterberging) en een noordflank (waterberging vanwege de aanleg van bedrijventerrein).

Noordflank

De waterberging welke noodzakelijk is vanwege de aanleg van het bedrijventerrein kan gerealiseerd worden in de noordflank van het plangebied langs de rijksweg A58. Deze voorziening kan gefaseerd worden uitgevoerd en gelijktijdig met de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden aangelegd. De waterberging ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling dient binnen het plangebied opgelost te worden. Het plan wordt dus waterneutraal gerealiseerd.

Westflank

In de westflank ligt een opgave vanuit de ecologische hoofdstructuur om de bestaande beek te herstellen en een natte ecologische verbindingszone aan te leggen. Deze EVZ heeft een breedte van 25 meter. De financiering vindt plaats in samenwerking met het Waterschap De Brabantse Delta. In totaal gaat het om circa $25 * 600 = 15.000 \text{ m}^2$.

De waterberging is in deze rand van het bedrijventerrein 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 bedrijventerrein zelf geen belemmeringen, die een efficiënte bedrijfsvoering en ruimtegebruik beperken.

De westflank van het plangebied is – vanuit waterhuishouding bezien – een probleemlocatie. Vrijwel de gehele zone ten westen van de Spoelstraat geeft een beeld te zien, waarbij eens in de 10 jaar een reëel risico bestaat tot inundatie (ofwel overloopegebied). Dit probleem richt zich specifiek op deze locatie: ten zuiden van de Tilburgseweg doet dit zich niet voor. Zowel in het kader van het Structuurplan Broekackers-Oost 2003 (vastgesteld door de gemeenteraad) als in het bestemmingsplan is in goed overleg met het Waterschap getracht om een gedeeltelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Een gedeelte van het risicogebied is als uitgeefbaar terrein opgenomen met de bestemming "Bedrijventerrein". Een gedeelte van circa 55 meter breed is als regionale waterberging opgenomen in het plangebied met de bestemming "Natuur". Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan kan de westflank nog in beperkte mate worden gereduceerd tot een zone van 50 meter breed. Het gaat daarbij om een oppervlakte van $600 \times 50 = 30.000 \text{ m}^2$. Een verdere reductie stuit op bezwaren bij het Waterschap en geeft een te hoge mate van risico vanuit de waterhuishoudkundige situatie. Bebouwing van deze gronden is daarom niet aan de orde.

In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en het Waterschap van 26 juni 2006 is een kaart overlegd met daarop aangegeven de conflicten tussen stedelijke en waterbergingslocaties. Op deze kaart is duidelijk het conflict zichtbaar bij Broekackers-Oost. Dit werd in dit overleg niet als een probleem gezien omdat dit conflict wordt opgelost door middel van het opnemen van de regionale waterberging in de westflank van het bedrijventerrein.

Financiering

De projecten "ecologische verbindingsszone" en "regionale waterberging" zijn weliswaar gelegen in het bestemmingsplan. Exploitatie technisch 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 bedrijventerrein 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 Broekackers-Oost. 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 bedrijfspkavels

Groenvoorzieningen op eigen erf

Teneinde de attractiviteit van het bedrijventerrein te versterken, is het van belang dat op bedrijfspkavels groenvoorzieningen worden aangebracht. Deze groenvoorzieningen dienen één geheel te vormen met 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 bedrijventerpark bevorderd. Om deze reden is voorgeschreven, dat ten minste 50% van de ruimte tussen de openbare weg en de voorgevelrooilijn met groen ingericht moet worden.

Beeldkwaliteit privé buitenruimten

Aan de inrichting van het onbebouwde terrein moet de nodige aandacht worden besteed. Een eenduidige opzet versterkt de herkenbaarheid en de representativiteit van het gehele bedrijventerrein. Tevens vereenvoudigt dit het beheer en onderhoud. Met betrekking tot de inrichting van de bedrijfspcelen gelden de volgende voorwaarden:

- de rand langs openbaar gebied krijgt een groen karakter: eventueel mag een transparante erfafscheiding worden gerealiseerd. Deze bestaat uit geheel of gedeeltelijk begroeide relatief lage hekwerken;
- het parkeren vindt op eigen erf plaats. Het parkeren voor bezoekers vindt in de ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied plaats. Hierdoor zijn deze voor een ieder goed en eenvoudig vindbaar;
- bij laad- en losruimten dient op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor het parkeren van vrachtwagens. Met andere woorden, het laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden;
- ter onderscheid met het openbare gebied dient het eigen terrein bij voorkeur met klinkers te worden verhard (behalve manoeuvreerruimten voor vrachtwagens);
- productieruimten worden enkele meters achter de voorgevelrooilijn gelegen. Het straatbeeld wordt daardoor primair door de naar voren springende kantoorruimten bepaald. Dit versterkt de representativiteit van het bedrijventerrein;



*Impressies beeldvorming van inrichting
van bermen en van de aangrenzende
ruimten van de bedrijfskavels. Het
streven is de inrichting op elkaar af te
stemmen..*

- braakliggende of reserveterreinen dienen goed te worden ingeplant. Dit bevordert voldoende samenhang in de stedenbouwkundige opbouw van het terrein. Eventuele reserveterreinen dienen aan de achterzijde van het perceel te worden gelegen. Het vorenstaande betekent, dat zo snel mogelijk het gewenste hoogwaardige straatbeeld wordt verkregen. Ook wordt een te groot onderling tijdsverschil tussen gebouwen vermeden. Dit voorkomt een rommelig karakter van het bedrijventerrein;
- er wordt gestreefd naar de aanleg van een gecombineerde toe- en uitrit per bedrijfskavel. De verkeers- en parkeerbewegingen vinden volledig op het eigen terrein plaats. De breedte van de toe- en uitrit bedraagt maximaal 8.00 meter. Tussen deze toe- en uitrit en de zijdelingse perceelsgrenzen kan een erfafscheiding worden geplaatst samen met begeleidend groen.

Ter verhoging van het representatieve karakter en ter beperking van onderhoud heeft het de voorkeur de inrichting van buitenruimten bij bedrijven op elkaar af te stemmen (eenduidige omgevingsarchitectuur). Het vergroot de herkenbaarheid van bijvoorbeeld de parkeersituatie.

Verbijzondering inrichting representatieve zone

Direct grenzend aan de openbare ruimte zal op de bedrijfskavel een representatieve zone benoemd moeten worden. Deze zone bestaat uit een groene invulling al dan niet in combinatie met parkeren.

Daarnaast bestaat de zone uit een rode invulling waarin de representatieve bebouwing wordt geplaatst; dit zal de kantoorfunctie zijn.

In de planvoorschriften vertaalt zich dit naar de volgende eisen:

- representatieve zone tussen voorste kavelgrens en 20 meter uit de voorste kavelgrens;
- voorgevelrooilijn op minimaal 6 meter en maximaal 10 meter uit de voorste kavelgrens;
- minimaal 50% van het oppervlakte vòòr de werkelijke voorgevelrooilijn moet een groene invulling krijgen; deze groene invulling is dus gesitueerd vòòr de werkelijke voorgevelrooilijn;
- bij hoekkavels moet de voorgevel gericht zijn naar de rondgang (gebiedsontsluitingsweg met verzamelfunctie; de voorgevelrooilijn geldt voor alle zijden grenzend aan de openbare ruimte;
- kantoorfunctie moet gericht zijn naar de ontsluitende gebiedsontsluitingsweg en direct grenzen aan de voorgevelrooilijn;
- de voorgevelrooilijn wordt minimaal voor 65% bebouwd;
- buitenopslag is gesitueerd achter voorgevelrooilijn.

In de zone tussen de minimale en maximale voorgevelrooilijn kan met vrijstelling van de minimale bebouwingshoogte een voorbouw (entree/luifel) gerealiseerd worden.

Voor de zone “woonwerkgebied” en “markante bebouwing” geldt een percentage groen voor het gehele bouwperceel van minimaal 20%.

Sociale veiligheid

Het bedrijventerrein 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. De mogelijkheid bestaat om het privé terrein af te schermen. Indien een bedrijf hiervoor kiest, wordt uitgegaan van een uniforme erfafscheiding. Een open hekwerk wordt voorgeschreven, daar hiermee een visuele relatie tussen het openbaar domein en de gebouwen gehandhaafd blijft. Voor het overige wordt opgemerkt, dat het aspect “Sociale veiligheid” in het kader van het parkmanagement verder wordt uitgewerkt.

Parkeren op eigen erf

Grondgebruik (functies)	Aantal parkeerplaatsen	per	opmerking
Kantoor met baliefunctie	0.75 - 2.25	100 m2 b.v.o.	Inclusief parkeren werknemers
Kantoor zonder baliefunctie	1-1.75	100 m2 b.v.o.	Inclusief parkeren werknemers
Garage, service station	3.2	100 m2 b.v.o.	
Showroom (auto's)	1.0	100 m2 b.v.o.	
Bedrijfsverzamelgebouw	1.4	100 m2 b.v.o.	
Industrie, ambacht, bouw, groothandel, transport	1.1-1.6	100 m2 b.v.o.	
Opslag	0.3-0.7	100 m2 b.v.o.	

Op eigen terrein dienen de noodzakelijke parkeerplaatsen te worden aangelegd. Uitgangspunt is dat bedrijven –al dan niet gezamenlijk– in hun eigen parkeerbehoefte voorzien. Gelet op de te verwachten verschillen tussen bedrijven, wordt de parkeer situatie per bedrijf nader bepaald. 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.

Hiertoe dient bij de inrichting van de kavels ten minste de volgende parkeernorm in acht te worden genomen: De toetsing vindt plaats aan de hand van een door de initiatiefnemer op te stellen inrichtingsplan. Dit plan wordt tegelijk met de aanvraag voor bouwvergunning aan de gemeente overgelegd.

5.7. Bebouwingsbeeld

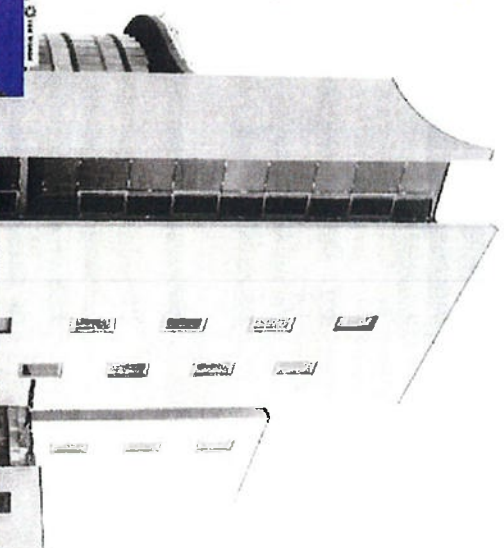
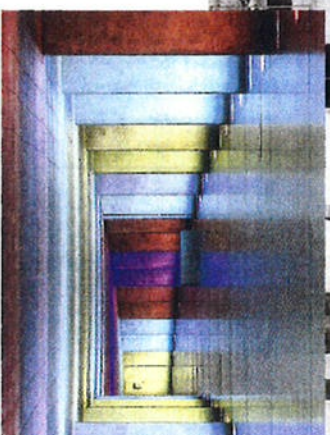
Vanuit het beoogde kwaliteitsbeeld van het bedrijventerrein is het belangrijk een evenwichtig bebouwingsbeeld te realiseren.

Bebouwing langs de west- en noordrand

Vanuit de omgevingskwaliteit wordt gestreefd naar een terughoudende presentatie van het terrein in de ruimtelijke omgeving. Dit betekent, dat het bedrijventerrein zich niet als een zichtlocatie naar de rijksweg A58 en de Langenbergseweg presenteert. Dit betekent wel, dat deze rijksweg op een evenwichtige wijze in de stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein moet worden ingepast. Dit vereist de uitvoering van enkele bijzondere landschappelijke en stedenbouwkundige maatregelen. De door het gemeentebestuur voorgestane opbouw van deze zone is op het streefbeeld gevisualiseerd en wordt in deze paragraaf nader beschreven.

Aansluitend op het knooppunt tussen de Langenbergseweg en de rijksweg A58 wordt een markant gebouwcomplex gesitueerd. Dit complex krijgt een bijzondere, hoogwaardige vormgeving en onderscheidt zich daarmee van de reguliere bedrijfsgebouwen. Dit onderscheid wordt geaccentueerd door een afwijkende hoogte van het maaiveld eventueel geaccentueerd door een afwijkende hoogte van de gebouwen (middelhoog tot hoogbouw). Door de bijzondere vormgeving ontstaat vanaf de landelijke/-regionale hoofdwegenstructuur een herkenningspunt van Gilze en van het bedrijventerrein in het bijzonder. Ruimtelijk ontstaat een evenwicht ten opzichte van de tegenoverliggende hoogbouw van het uitgeversbedrijf.

De groenzone langs de rijksweg A58 wordt door middel van een tweede landmark geaccentueerd. Met betrekking tot de bebouwing op de oostelijke landmark wordt het volgende opgemerkt:



Impressies beeldvorming van markante bebouwing op het "landmark" langs de Langenbergseweg. Streving is een samenhang tussen het gebouw en de omgeving te verkrijgen.

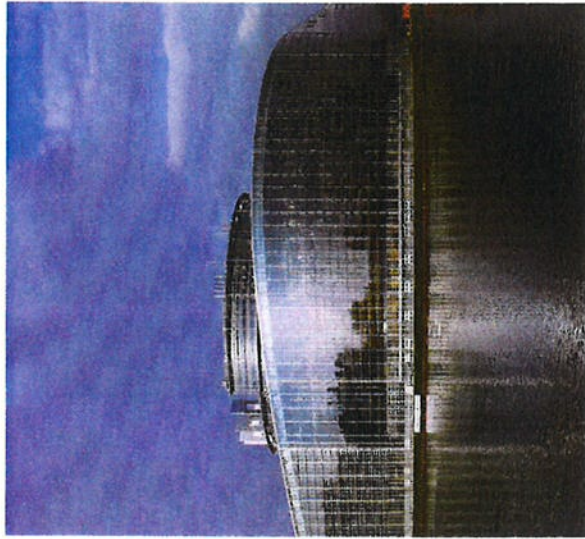
1. de randen van het "eiland" dienen een zorgvuldige inrichting te krijgen, bijvoorbeeld hagen die de hoogtelijnen van het eiland accentueren. Met deze bebouwing wordt de realisering van een herkenningspunt van Gilze en het bedrijventerrein naar de interlokale hoofdwegenstructuur beoogd. Zeker als er middelhoogbouw wordt gerealiseerd, ontstaat vanaf redelijke afstand een markeringspunt in het landschap;
2. ter ondersteuning van het bijzondere karakter van deze gebouwen dienen deze bij voorkeur in een waterpartij te worden geplaatst en met een duidelijke brug (=poort) te worden ontsloten.

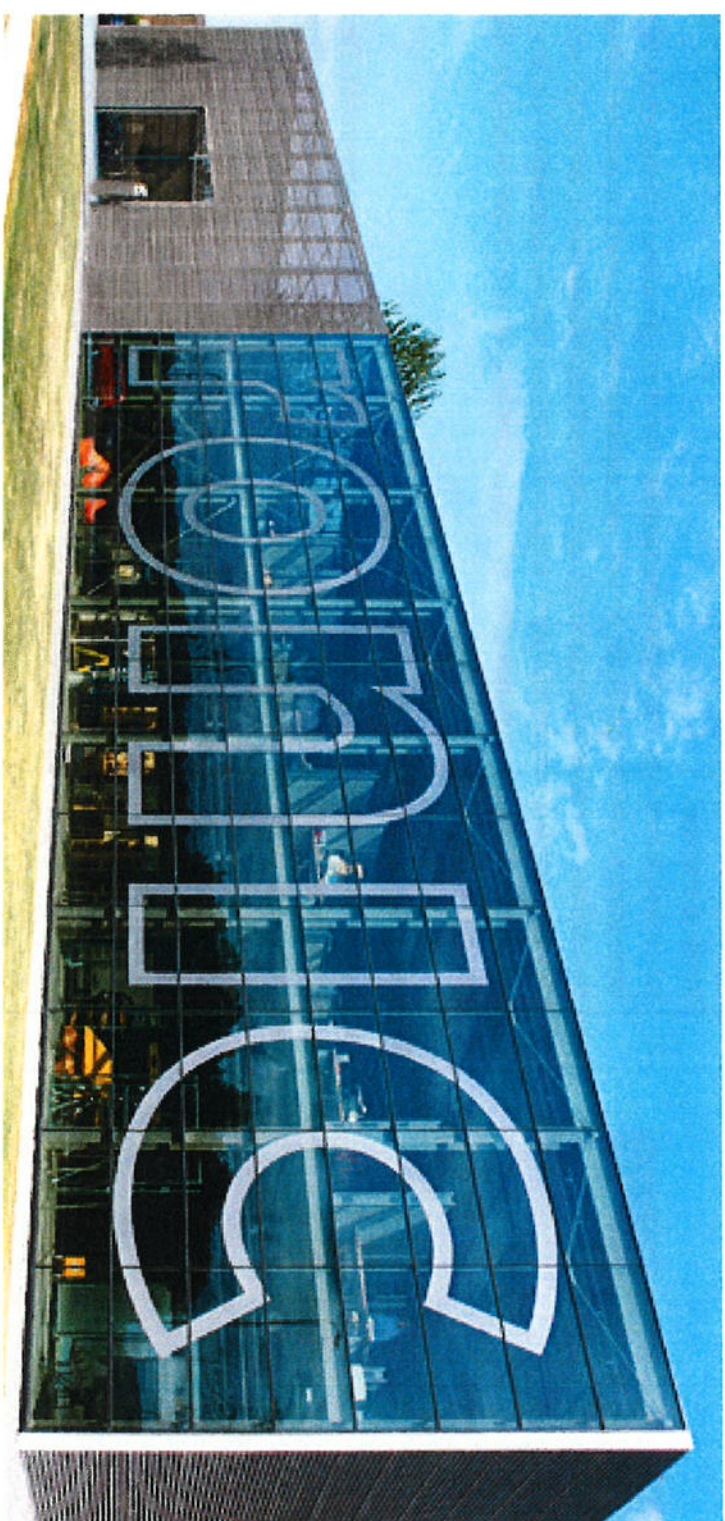
Aan de oostkant van deze groenzone kan één markant bedrijfsgebouw in het groen worden geplaatst. Dit gebouw dient een vormverwantschap te krijgen met het voornoemd landmark. Functioneel dienen het kantoorhoudende bedrijven te betreffen met een in omvang en vorm meer ondergeschikte productie- en opslagruimten.

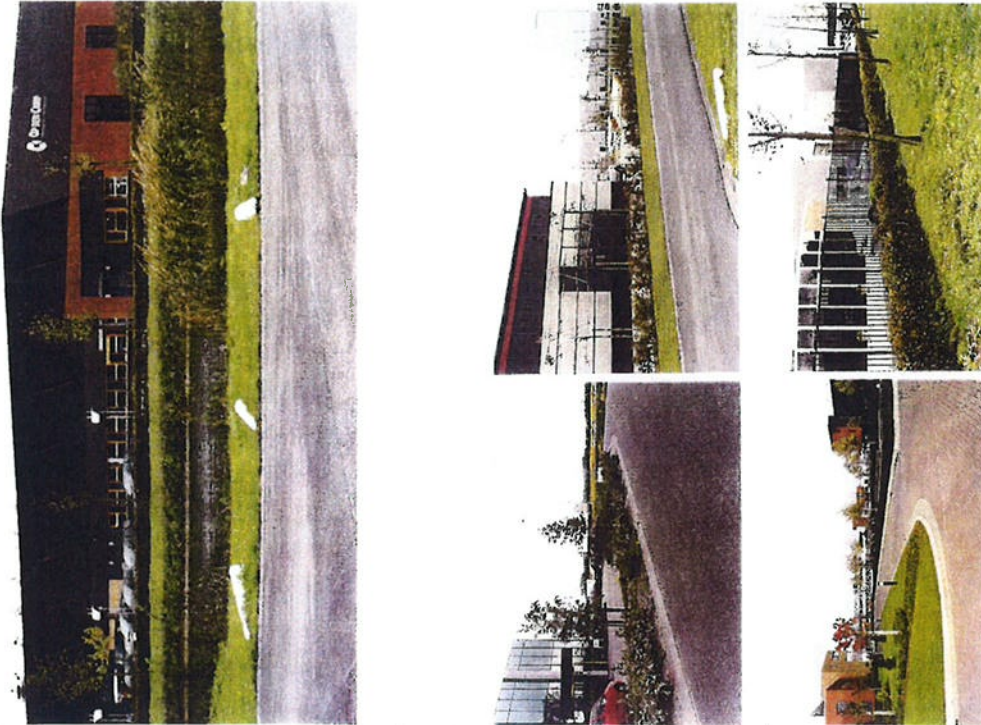
Bebouwing langs de ringvormige erfontsluitingsweg

Langs de ringvormige erfontsluitingsweg worden strakke gevelwanden nagestreefd. De beoogde representativiteit van deze (bomen)lanen wordt op deze wijze ondersteund door de situering van de bebouwing. Het heeft de voorkeur ook in deze zones representatieve, moderne bedrijven te concentreren.

Ter plaatse van de geprojecteerde rotonde komen niet alleen verschillende wegen samen, maar ook verschillende bebouwingsstructuren. Langs dergelijke landelijke wegen komen te allen tijde gebouwen voor, die met de representatieve voorzijden op deze weg zijn gericht. Dit leidt tot een evenwichtige stedenbouwkundige en landschappelijke opbouw. Juist plaatsen waar wegen tezamen komen, lenen zich - van oudsher - voor een bijzondere opzet van de bebouwingsstructuren.







Bebouwing langs de erfontsluitingswegen

Het beloop van de interne ontsluitingswegen wordt zoveel als mogelijk door de situering van de bebouwing ondersteund. Dit betekent, dat bij deze landwegen een duidelijke wandvorming wordt nagestreefd.

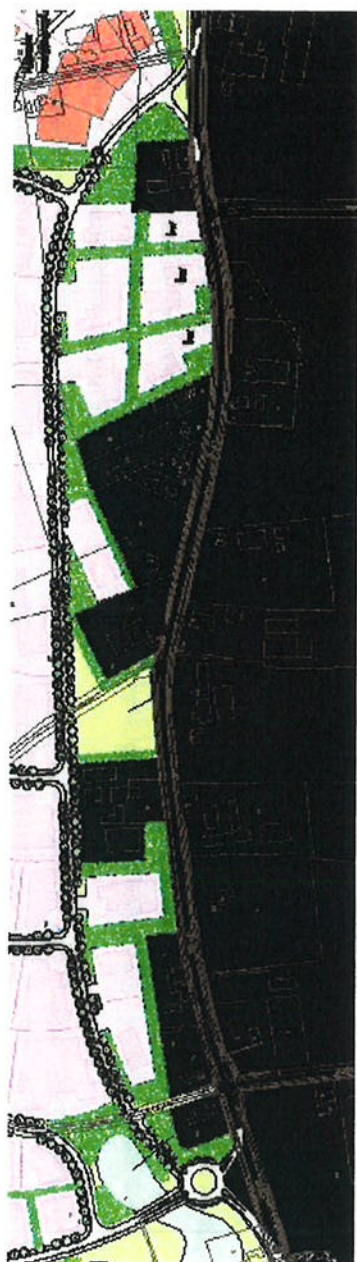
Teneinde het gehele bedrijventerrein in het omringende landschap te voegen, zijn de volgende randvoorwaarden aan de vormgeving van de bedrijfsgebouwen gesteld:

- vanuit het algemeen beeld van de omgeving wordt de voorkeur uitgesproken voor gebouwen met een plat dak. De verschijningsvorm van gebouwen dient te worden gebaseerd op eenvoudige, geometrische vormen en een moderne industriële uitstraling;
- de hoofdrichting van gevelvlakken dient zo veel mogelijk evenwijdig of haaks op de weg c.q. rooilijn te worden geplaatst;
- de voorgevels dienen een rustige opbouw en terughoudende kleurstelling te krijgen. De toegangsdeuren tot productieruimten kunnen met een contrasterende kleur een ruimtelijk accent krijgen;
- voor bijzondere stedenbouwkundige situaties is een afwijkende kleurstelling mogelijk, bijvoorbeeld bij aansluitingen op de hoofdwegen. Deze geven de gehele gevelwand een duidelijk ruimtelijk accent c.q. begin- en eindpunt;
- een verbijzondering is ook wenselijk per gebouw c.q. bedrijf. Door elke entree een bijzonder karakter te geven, verkrijgt elk gebouw een geheel eigen expressie. Tevens vereenvoudigt dit voor de bezoekers de oriëntatie op de hoofdtoegang tot het complex;
- de achter de voorgevel liggende productiehallen dienen bij voorkeur gedekte tinten te krijgen. Dit voorkomt een te opdringend karakter van het bedrijventerrein. Grote vlakken kunnen door een bijzondere schildering worden geleed c.q. visueel verkleind. Dit opschilderen dient plaats te vinden met natuurkleuren (niet opdringend!). Voorts kan door bijzondere aandacht aan licht- en luchttoetreding in de bedrijfsruimten worden besteed. Raampartijen bieden de mogelijkheid gesloten productiehallen visueel te geleiden;
- bij de opzet van het gebouw dienen voor de laad- en losplatforms op eigen terrein opstelruimte voor vrachtwagens aanwezig te zijn. In geen geval is een tijdelijke blokkade van de hoofdrijbaan toegestaan. Met andere woorden, er mag geen openbaar terrein worden gebruikt als bedrijventerrein;
- de laad- en losplatforms dienen bij voorkeur vanaf de zijkant c van de gebouwen te worden ontsloten c.q. aan te zijkant van de gebouwen te worden gesitueerd.

Deze eisen waarborgen tevens een herkenbaar productiemilieu.



*Impressies beeldvorming van
bebouwing in de beoogde kernzone.*



Om de bebouwingskwaliteiten van de Tilburgsebaan vast te houden wordt de volgende situering van het woonkavel voorgesteld (deze voorwaarden zijn afgeleid van de bestaande bebouwing):

- voorgevelrooijlijn op 15 – 20 meter van de Tilburgsebaan;
- maximale bebouwingsdiepte van de bedrijfswoning is 15 meter;
- een tuinzone van 10 meter achter de bedrijfswoning;
- een groene strook van 5 meter breed langs alle zijdelingse perceelsgrenzen;
- situering hoofd- of bijgebouwen op minder dan 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens moet uitgesloten worden;
- in de zuidflank welke in fase 1 wordt ontwikkeld is totaal ruimte voor maximaal 1 bedrijfswoning;
- in de zuidflank welke in fase 3 wordt ontwikkeld is totaal ruimte voor maximaal 3 bedrijfswoningen.

In een strook van circa 45 meter uit de kant van de Tilburgsebaan kan daarmee alleen een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen worden gerealiseerd. De bedrijfsgebouwen zijn dus ruimtelijk gescheiden van de bedrijfswoning.

Met betrekking tot de vormgeving van de bebouwing wordt het volgende opgemerkt:

1. er wordt de realisering van louter vrijstaande bedrijfswoningen voorgestaan. De gedachten gaan uit naar compacte bouwmassa's, waardoor in het straatbeeld tussen de woningen nog redelijk brede groene zijtuinen zichtbaar zijn;

2. de omvang van de woningen beperkt zich tot een goothoogte van 6.00 meter en een duidelijke kap (hellinghoek maximaal 60 graden). De bouwhoogte bedraagt maximaal 11.00 meter. Een geleiding van de bouwmassa is mogelijk;
3. de kaprichting is zoveel mogelijk evenwijdig aan de straatrichting. Doelstelling is in ieder geval een rustige straatwand te krijgen met een grote mate van gelijke hoofdvormen;
4. de positionering van de woningen ten opzichte van de as van de straat mag variëren. Hiermee wordt ingespeeld op het authentieke beeld van de landwegen in het buitengebied. Een strakke op een lijn geplaatste bebouwing is hiermee strijdig;
5. de vormgeving van de bedrijfsgebouwen dient op de woningen te worden afgestemd;
6. ten minste 20% van het perceel krijgt een bosachtige beplanting. Deze maakt uit van een nog nader te detaileren beplantingsstructuur van de gehele zone ten noorden van de Tilburgsebaan.
7. de kleurstelling voor de dakbedekking wordt bepaald door de kleur van de gevel. Een terughoudende kleurstelling in overeenstemming met het karakter van de Tilburgsebaan wordt voorgestaan;
8. voor- en zijgevels krijgen een verzorgde vormgeving en detaillering. Toepassing van erkers en duidelijke, expressieve dakoverstekken wordt voorgestaan;
9. de vormgeving dient uit te gaan van een landelijke, traditionele architectuur (onder meer zadeldak of schilddak, traditioneel materiaalgebruik en een kleurstelling afgestemd op de bestaande bebouwing). Doelstelling is voor de gehele buurtschap langs deze landweg een landelijk, eenduidig sfeerbeeld op te roepen;
10. aan- en bijgebouwen dienen ten minste 5,00 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. Ze zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en platgedekt;
11. de voortuinen dienen met (beuken)hagen van het openbaar gebied te worden afgescheiden;
12. de bedrijfswoningen dienen bij voorkeur langs de Tilburgsebaan te worden gesitueerd, waarbij de bedrijfsgebouwen zich oriënteren op de parallel aan deze baan aan te leggen stroomweg.

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	Minimale bouwhoogte voorterrein	Maximale bouwhoogte voorterrein	Minimale bouwhoogte achterterrein	Maximale bouwhoogte achterterrein
Woonwerkgebied	1.000	3.000 ⁴	4	8	4	8
Rondgang	2.000	4.000 ⁵	6	11	4	11
Kerngebied	4.000	10.000	6	11	4	11
Noordflank A58	2.000	4.000	9-10	14-12	4	14-12
Markante bebouwing	4.000	10.000 ⁶	6	25	6	25

Het woonwerkgebied betreft de zone langs de Tilburgsebaan. De rondgang betreft de erfonthuising in de randen van het terrein, waarbij de noordflank langs de rijksweg A58 een verbijzondering vormt. Het kerngebied betreft de interne straten over het bedrijventerrein. Aan beide zijden van deze straten wordt bebouwing ontwikkeld. De markante bebouwing tenslotte heeft betrekking op het landmark in de noordwesthoek aansluitend op de beekzone.

Voor alle bouwpercelen is de aanvullende voorwaarde opgenomen, dat de bebouwing op het voorterrein van gelijke of grotere bouwhoogte is dan de bebouwing op het achterterrein. Deze voorwaarde wordt ingegeven vanuit de stedenbouwkundige structuur: de bouwmassa op het achterterrein mag niet domineren of concurreren met de representatieve bebouwing op het voorterrein. Het voorterrein is gedefinieerd als de eerste 20 meter van het bouwperceel gemeten vanaf de ontsluitingsweg.

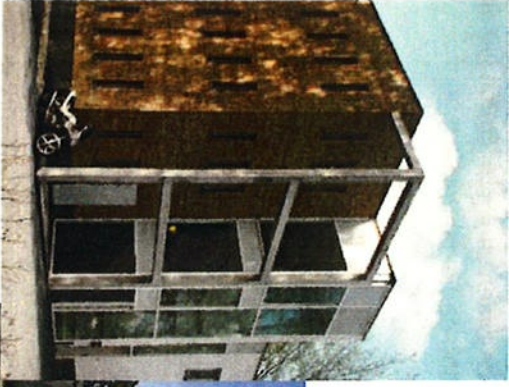
Afstemming ILS

Een groot gedeelte van het plangebied (oostelijke helft) valt binnen de zonering van het Instrument Landing System (ILS). Ten gevolge van deze zonering is de maximale bouwhoogte beperkt. Deze zonering is opgenomen in het bestemmingsplan. De ILS zonering geeft immers een beperking van de bouwhoogte. De toegestane hoogte van de landmarks langs de A58 is op de randvoorwaarden van de ILS afgestemd. Een hogere bouwhoogte dan standaard toegestaan kan worden gerealiseerd indien het ministerie van Defensie akkoord gaat met het verlenen van de vrijstelling, zoals deze in de voorschriften is opgenomen.

⁴ Oppervlakte is exclusief de oppervlakte van een eventuele bedrijfswoning langs de Tilburgsebaan.

⁵ Een vrijstelling tot maximaal 6.000 m² is opgenomen onder voorwaarden.

⁶ Een vrijstelling is opgenomen tot maximaal 12.000 m² onder voorwaarden.



Deze specifieke maateisen gelden bijvoorbeeld ten aanzien van het oprichten van telecommunicatiemasten met een maximale hoogte van 37.5 meter. Deze hoogte kan mogelijk conflicteren met de werking van de ILS. Voorts kan het noodzakelijk zijn, dat obstakelverlichting aangebracht dient te worden vanwege de nabijheid van aan- en uitvliegroutes van helikopters. Om deze reden is de toelaatbaarheid van dergelijke bouwwerken geen gebouwen zijnde gekoppeld aan een vrijstelling en voorafgaand daaraan een instemming van het Ministerie van Defensie met de beoogde ontwikkeling.

Bebouwingspercentage

Het gemeentebestuur streeft zuinig ruimtegebruik na. Om dit te kunnen bewerkstelligen, wordt in de voorschriften uitgegaan van een minimale "floorspaceindex" van 0,65. Deze index wordt berekend aan de hand van het totaal oppervlak aan bedrijfsvloerruimten (begane grond en verdiepingen) gedeeld door het totale oppervlak van het bedrijfsperceel. Het vorenstaande betekent, dat op een perceel van 10.000 m² ten minste een gebouw moet worden gerealiseerd met een brutovloeroppervlak van 6.500 m².

Per bedrijfsperceel mag in principe ten hoogste 70% van het perceelsoppervlak worden bebouwd. Dit waarborgt, dat per perceel voldoende ruimte overblijft voor parkeren op eigen erf, het manoeuvreren van vrachtwagens e.d.

Afstand perceelsgrenzen

Alle bedrijfspannen 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. De afstand dient ten minste 6 en mag ten hoogste 10 meter bedragen. Hiermee ontstaat een duidelijke rooilijn in het gehele straatbeeld.

De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5.00 meter. Deze afstand is mede gekozen vanwege eisen ten aanzien van brandveiligheid. Eventueel kan aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd. Dit stelt wel specifieke eisen aan de brandwerendheid van de desbetreffende muren.

6. MILIEU

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieu-aspecten 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. 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 te worden 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

Afres	percelen plangebied Broekakkers-oost te Gilze: globaal ten zuiden van de A58, ten oosten van de Langenbergseweg en ten noorden van de Tilburger Baan
X-coördinaten	124.900 - 126.500
Y-coördinaten	395.200 - 395.850
Oppervlakte plangebied	ca. 606.886 m ² (60,7 ha), waarvan ca 43,3 ha uitgeetbaar
Huidig gebruik	recreatie en met name agrarisch
Toekomstig gebruik	bedrijventerrein (diverse bedrijfsbebouwing, één ontsluitingsweg en parkeerplaatsen)
Locale bodemopbouw	matig fijn zand (0,0-2,5 m-mv)
Locale grondwaterstand	ca 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 kweel)
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 in dit project 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 (b.v. 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 uitlogen van stoffen naar het (grond)water. Materialen waarbij dit kan optreden dienen niet gebruikt te worden.

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 is in het verleden een structuurplan opgesteld, dat in het verleden ook al met het waterschap is besproken.

Gesproken wordt over de aanleg van een ecologische verbingszone van circa 25 meter breed aan de westzijde van het plangebied (beekdal Grootte Leij). Naast de ecologische verbingszone zal mogelijk een aangrenzende groen/blauwe zone worden ingericht.

De kostenverdeling voor de aanleg is globaal als volgt: 10 meter voor het Waterschap en 15 meter voor de Gemeente. Voor de gronden welke zijn gelegen buiten de EVZ zijn waarschijnlijk subsidiemogelijkheden

bij de stichting "Brabants landschap" aanwezig. De "ormele" EVZ is 25 m breed (die moet sowieso ingericht worden op termijn), daarnaast is een groen/blauwe buffer opgenomen in het structuurplan. Voor de aanleg van deze zone biedt het voorliggende plan ruimte. De circa 75 meter brede zone kan voor deze doeleinden mede worden gereserveerd.

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 (Langenbergse Weg). 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 "Broekackers" ten westen van de Langebergse Weg 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 bedrijventerrein (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).

Het waterschap is momenteel bezig met het opstellen van een inrichtingsvisie voor beekherstel-projecten (afgerond eind 2005-begin 2006), mogelijk kan hierop met de planontwikkeling worden meegelift.

In de ontwerpsschets is voor lokale waterberging in het plangebied mogelijk ruimte langs de A58: hier zou ook een groen/blauwe zone met "hoogteaccenten (bebouwing)" kunnen worden gecreëerd. Indien deze

watgangen zijn te onderhouden en voor de waterberging van belang zijn dan is het voor het waterschap interessant om deze waterlopen in beheer te nemen.

Voor het plangebied wordt er momenteel van uitgegaan dat ca 43 ha uitgeefbaar is, waarbij het voor bedrijventerreinen gebruikelijk is dat circa 80 - 90% van het uitgeefbare oppervlak is verhard. Voor de aanleg van vijvers of waterlopen dient te worden voldaan aan de hydraulische randvoorwaarden (bij de invulling van de plankaart op detailniveau). Alternatieve berging op het bedrijventerrein 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

Voor wat betreft het naastgelegen bedrijventerrein Broekakkers-zuid zal de gemeente de mogelijkheden nagaan om de overstortfrequentie uit dit gebied omlaag te brengen.

Resultaten geohydrologisch onderzoek t.b.v. 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 infiltratie-proeven 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. In het oosten van het plangebied is de doorlatendheid van de bodem iets hoger waardoor mogelijkheden voor infiltratie groter zijn. 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.

Het voorgaande geeft aan, dat infiltratie in de bodem voor Broekackers-Oost als kansrijk kan worden aangemerkt. De exacte mogelijkheden tot infiltratie dient van kavel tot kavel nader te bepaald. Dit vereist een aanvullend bodemonderzoek naar de exacte locatie en diepte waar de voorziening en de uitvoering van een aanvullende infiltratieproef.

Oplossingsrichting voor waterberging in plangebied Broekackers-Oost

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 ca. 43,3 ha, een maximale verharding van 90% en een benodigde berging van 400 m³/ha zou voor het betreffende plan een bergingscapaciteit van 15.600 m³ moeten worden gerealiseerd. Een mogelijkheid om deze bergingscapaciteit te realiseren zou bestaan uit het aanleggen van een "wadi" langs de noordgrens van het plangebied, direct ten zuiden van de A58. Hier zou bijvoorbeeld in een langgestrekte strook van ca. 10 breed het maaiveld één meter kunnen worden verlaagd, waardoor er een bergingsruimte van ca. 16.400 m³ ontstaat. Dit zou ruim voldoende moeten zijn om aan de eisen met betrekking tot benodigde berging te voldoen.

Deze bergingsruimte is nog exclusief de benodigde berging vanuit de regionale ruimteclaim, die nog nader dient te worden bepaald. Uitgaande van een strook van ca. 50 m breed ten oosten van de Grootte Leij zou hier voldoende ruimte voor kunnen worden gevonden, bijvoorbeeld met een maaiveldverlaging van 0,25 m. Hierdoor zou een extra berging van ca. 7.000 m³ worden gecreëerd.

6.2. Compensatie van natuur

De totale huidige oppervlakte die is aangemerkt als Groene Hoofd Structuur bestaat 2,234 ha. Als er een groen/blauwe zone van 50 m breed langs de Grootte Leij zal worden ingericht bedraagt de oppervlak van deze EVZ totaal ca 2,846 ha. Het bosperceel zal bij realisatie van de plannen verdwijnen. Dit bos wordt binnen de groen/blauwe zone langs de Langenbergsweg gecompenseerd. De houtwal langs de Spoelstraat wordt in principe ingepast en geeft aan deze straat een herkenbaar profiel.



6.3. Bodemonderzoek

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.

6.4. 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. Vooral nog wordt door DGW & T 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 Broekackers-Oost tot de vliegbasis en het feit dat de overige milieuranalyses van de vliegbasis (invliegfunnel, Ke-contour etc.) niet van invloed zijn, wordt er vooral nog niet vanuit gegaan dat de externe veiligheid een belemmering voor de verdere planontwikkeling van Broekackers-Oost 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.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de autosnelweg A58. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg N260 (de Langenbergseweg).

Voor deze twee wegen is de risicoatlas wegvervoer gevaarlijke stoffen (d.d. 24 maart 2003, Advies / Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in beide gevallen het

plaatsgebonden risicocontour van 10-6 niet berekenbaar is. Voor de autosnelweg A58 is de 10-7 contour wel berekend en deze ligt op 50 meter of meer. Voor de Langenbergseweg is wel de 10-8 contour berekend en deze ligt tot maximaal 200 meter vanaf het midden van de weg. De oriënterende waarde wordt op geen van de wegen, nabij het bestemmingsplan, overschreden.

6.5. 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 50 dB(A). De maximaal te ontheffen geluidsbelasting in een binnenstedelijke omgeving bedraagt 65 dB(A). Er wordt uitgegaan dat door de ontwikkeling van dit bedrijventerrein de huidige Tilburgsebaan en het bedrijventerrein geheel binnen de bebouwde kom zijn gesitueerd.

Verder voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van circa 50 hectare hoogwaardige bedrijventerrein. Hierdoor zal verkeer gegenereerd worden. De verkeersgegevens zijn gebaseerd op de verkeersprognosekaart van het GGA Midden-Brabant 2015, d.d. maart 2006. In tabel 4 zijn de verkeersgegevens gepresenteerd met de huidige, de toekomstige verkeersintensiteiten en het effect van het bestemmingsplan.

Tabel 4: Verkeersintensiteiten 2005 en 2016

	2005	2016	Effect bp
Tilburgsebaan midden	4500 mvt.	3500 mvt.	- 1200 mvt.
Tilburgsebaan (west) nabij N260	4500 mvt.	14800 mvt.	+10300 mvt.
Tilburgsebaan (oost) t.h.v. A58	4500 mvt.	5800 mvt.	+1300 mvt.
Broekackers-oost basis	0 mvt.	10900 mvt.	+10300 mvt.
Langenbergseweg N260 (thv Broek)	9550 mvt.	27200 mvt.	+9500 mvt. ¹⁾
Langenbergseweg N260 (thv Gilze)	5700 mvt.	14700 mvt.	+2500 mvt. ¹⁾
A58	78000 mvt.	116800 mvt.	< 9500 mvt.

Effect bp effect door de aanleg van het bestemmingsplan Broekackers-oost.
¹⁾ aangegeven door provincie Noord-Brabant

Met behulp van standaard rekenmethode II (conform Reken- en Meetvoorschrift 2002) is de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande en geprojecteerde woningen ten gevolge van de

Broekackers-oost, basis berekend. De berekeningen zijn verricht met het programma Geonoise versie 5.21. De resultaten zijn in tabel 5 opgenomen. De waarden in de tabel zijn gecorrigeerd voor artikel 103 Wgh en gecorrigeerd voor de etmaalperiode, de zogenaamde juridische waarde. Daarnaast zijn in de tabel alleen waarden hoger dan 45 dB(A) opgenomen.

Tabel 5: Geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van de Broekackers-oost, basis (gecor. voor art. 103 Wgh en etmaalperiode).

Rekenpunt	Adres	Geluidsbelasting
R1	Tilburgsebaan 44	45 dB(A)
R17	Tilburgsebaan 5	45 dB(A)
R18	Tilburgsebaan 3a	47 dB(A)
R19	Tilburgsebaan 1a	52 dB(A)#
R20	Tilburgsebaan 26	45 dB(A)
R21	Spoelstraat 3	46 dB(A)
# Overschrijding wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).		

Uit de tabel blijkt dat alleen voor één bestaande woning 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(A) toeneemt (artikel 99-100a Wgh). In tabel 4 zijn de toe- en afnames van de verkeersintensiteit weergegeven.

Resumerend De intensiteit op de bestaande Tilburgsebaan neemt af. Geluidsbelasting zal hierdoor afnemen.

De intensiteit op de Langenbergseweg (naar het zuiden) zal met 2500 motorvoertuigen toenemen. De geluidsbelasting zal met 0,8 dB(A) toenemen.

De intensiteit op de Langenbergseweg (naar het noorden) zal met 9500 motorvoertuigen toenemen. De geluidsbelasting neemt met 1,9 dB(A).

De intensiteit op de autosnelweg A58 neemt met maximaal 9500 motorvoertuigen toe, de geluidsbelasting neemt met hooguit 0,4 dB(A) toe.

Alleen het wegvak Langenbergseweg (N260broek, 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 50 dB(A) worden overschreden, met 2 dB(A). Voor deze woning dient een hogere grenswaarde procedure door te lopen te worden. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan dient de hogere grenswaarde verleend te zijn.

6.6. Luchtkwaliteit

De wetgeving omtrent Luchtkwaliteit is volop in beweging. Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling), d.d. 5 augustus 2005 van toepassing. Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven is in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In artikel 5 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6e lid van de Meetregeling voor de gemeente Gilze Rijen 3 µg/m³ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 50 hectare bedrijventerrein met de daarbij behorende infrastructuur. Doelstelling is dat het een hoogwaardig bedrijventerrein wordt. Daarnaast is de doelstelling dat ten noorden van de huidige bebouwing rond de Tilburgsebaan een weg komt te liggen die het bedrijventerrein ontsluit en de doorgaande functie van de Tilburgsebaan overneemt. Hierdoor wordt de huidige Tilburgsebaan alleen beschikbaar voor bestemmingsverkeer. 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 de tabel 6

zijn de resultaten weergegeven, tussen haakjes bij fijn stof zijn de correcties na aanleiding van artikel 5 van het Besluit gepresenteerd;

Tabel 6: Achtergrondniveau voor jaren 2005, 2010, 2015 en 2020 (voor alle locaties).

jaar	Weg	NO ₂ (µm)	PM ₁₀ (µm)	PM ₁₀ (dag)	Benzeen(µ m)	SO ₂ (µm)	SO ₂ (dag)	CO (8h)	BaP (µm)
2005		26	29 (26)	28 (22)	1	3	0	644	0,3
2010	Broekakkers	22	26 (23)	23 (17)	1	3	0	644	0,3
2015	-oost	20	26 (23)	21 (15)	1	3	0	644	0,3
2020		19	25 (22)	20 (14)	1	3	0	644	0,3

Jm jaargemiddelde in µg/m³
Dag overschrijdingsdagen
Overschrijding van de grenswaarde

Zoals uit de tabel blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan voor alle stoffen en onderzochte jaren.

6.7. 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 berekend. De verkeersgegevens die gehanteerd zijn voor de basis zijn de verkeersgegevens afkomstig uit GGA Midden-Brabant 2015 (d.d. maart 2006 vastgesteld). In tabel 7 zijn de waarden gepresenteerd nabij de kant van de weg (trottoir).

Tabel 7: Effect lokale wegen voor de jaren 2005, 2010, 2015 en 2020.

Jaar	Weg	NO ₂ (µm)	PM ₁₀ (µm)	PM ₁₀ (dag)	Benzeen(µ m)	SO ₂ (µm)	SO ₂ (dag)	CO (8h)	BaP (µm)
2005 ¹⁾		26	29 (26)	28 (22)	1	3	0	644	0,3
2010	Broekakkers-oost	32	29 (26)	28 (22)	1	3	0	772	0,3
2015		28	27 (24)	24 (18)	1	3	0	749	0,3
2020		26	26 (23)	23 (17)	1	3	0	722	0,3
2005		31	30 (27)	31 (25)	1	3	0	724	0,3
2010	Tilburgse	26	27 (24)	24 (28)	1	3	0	694	0,3

2015	22	26 (23)	22 (16)	1	3	0	682	0,3
2020	21	26 (23)	21 (15)	1	3	0	670	0,3
2005	33	30 (27)	32 (26)	1	3	0	749	0,3
2010	35	29 (26)	29 (23)	1	3	0	778	0,3
2015	30	28 (25)	25 (19)	1	3	0	756	0,3
2020	29	27 (24)	25 (19)	1	3	0	733	0,3
2005	41#	33 (30)	45 (39)#	1	3	0	794	0,3
2010	38	30 (27)	31 (25)	1	3	0	744	0,3
2015	33	29 (26)	27 (21)	1	3	0	735	0,3
2020	33	28 (25)	27 (21)	1	3	0	723	0,3

Jm jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Dag overschrijdingsdagen

Overschrijding van de grenswaarde

1) aanleg van Bedrijventerrein niet voor 2007, dus voor 2005 is uitgegaan van achtergrondniveau

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alleen in het jaar 2005 (gepasseerd jaar) de grenswaarden voor NO_2 en fijnstof (24-uurgemiddelde) ten gevolge van de autosnelweg A58 overschreden wordt.

6.8. Effect plan

Tabel 4: Effect bestemmingsplan in 2010, 2015 en 2020 op de luchtkwaliteit (trottoir/kant van de weg).

jaar	Weg	NO_2 (μm)	PM_{10} (μm)	PM_{10} (dag)	Benze en(μm)	SO_2 (μm)	SO_2 (dag)	CO (8h)	BaP (μm)
2010		22	26 (23)	23 (17)	1	3	0	644	0,3
met plan		32▲	29 (26)▲	28 (22)▲	1	3	0	772▲	0,3
2015	Broekakkers-oost	20	26 (23)	21 (15)	1	3	0	644	0,3
met plan		28▲	27 (24)▲	24 (18)▲	1	3	0	749▲	0,3
2020		19	25 (22)	20 (14)	1	3	0	644	0,3
met plan		26▲	26 (23)▲	23 (17)▲	1	3	0	722▲	0,3
2010		26	27 (24)	24 (18)	1	3	0	681	0,3
met plan		26	27 (24)	24 (18)	1	3	0	694▲	0,3
2015		23	26 (23)	22 (16)	1	3	0	673	0,3

Broekakkers-Oost 060-012

november 2006

Tilburgse baan									
2020	22	26 (23)	22 (16)	1	3	0	682 ▲	0,3	
met plan	22	26 (23)	21 (15)	1	3	0	664	0,3	
2010	21 ▼	26 (23)	21 (15)	1	3	0	670 ▲	0,3	
met plan	32	28 (25)	27 (21)	1	3	0	731	0,3	
2015	35 ▲	29 (26) ▲	29 (23) ▲	1	3	0	778 ▲	0,3	
met plan	27	27 (24)	24 (18)	1	3	0	719	0,3	
2020	30 ▲	28 (25) ▲	25 (19) ▲	1	3	0	756 ▲	0,3	
met plan	26	26 (23)	23 (17)	1	3	0	705	0,3	
2020	29 ▲	27 (24) ▲	25 (19) ▲	1	3	0	733 ▲	0,3	
met plan									

Jm jaargemiddelde in µg/m³
Dag overschrijdingsdagen
Overschrijding van de grenswaarde
▲ Toename (verslechtering van de luchtkwaliteit)
▼ Afname (verbetering van de luchtkwaliteit)

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 bedrijventerrein Broekackers-oost op de Langenbergseweg (N260) bepaald. Tussen de Tilburgsebaan en de aansluiting met de autosnelweg A58 zullen er 9500 motorvoertuigen gemiddeld per etmaal meer rijden. In zuidelijke richting zijn het er 2500 motorvoertuigen. In tabel 8 zijn de effecten zonder en met plan weergegeven. De in tabel 7 gepresenteerde gegevens zijn voor de volledigheid de verkeersgegevens met het bedrijventerrein. Van de verkeersgegevens die hier bijbehoren zijn de gegevens die door de provincie zijn verstrekt, vermindert. Voor het wegvak Broekackers-oost is de situatie zonder plan gekozen voor het achtergrondniveau. In tabel 8 zijn de effecten op de omliggende wegen (aan de kant van de weg, trottoir) berekend. Uit bovenstaande tabel blijkt dat in geen van de gevallen de grenswaarden wordt overschreden. Langs alle wegvakken is een verslechtering te constateren, langs de Tilburgsebaan is alleen voor NO2 een verbetering van het jaargemiddelde in 2020 te constateren.

Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen meer zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

6.9. Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein vraagt het duurzame bouwen nadrukkelijk om aandacht. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op dit aspect. Een aantal aspecten is bij de vormgeving van het voorliggend bestemmingsplan reeds verwerkt. Ook zal een groot aantal aspecten bij de inrichting van het bedrijventerrein aan de orde komen. Dit zal door de gemeente in een beheer- en uitgifteplan worden uitgewerkt. De navolgende paragraaf omvat voor dit plan de belangrijkste uitgangspunten en aandachtspunten.

Algemeen

Het begrip 'duurzame ontwikkeling' kan vanuit verschillende invalshoeken worden beschreven. 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 deze drie dimensies ecologie, economie en samenleving.

Een 'duurzaam bedrijventerrein' is een terrein waar verschillende partijen samenwerken aan het verbeteren van het (bedrijfs)economische resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënt ruimtegebruik over een langere periode. Essentieel voor de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein is een evenwichtige aandacht voor het inhoudelijke en voor het procesmatige spoor. De inhoudelijke uitwerking is noodzakelijk om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden van een duurzame ontwikkeling. De procesmatige uitwerking is van belang om deze mogelijkheden ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

Naast het begrip duurzame bedrijventerreinen komt het begrip industriële ecologie voor. Dit concept gaat uit van een systeem waarbij:

1. het gebruik van energie en materialen is geoptimaliseerd;
2. de hoeveelheid afval is geminimaliseerd;
3. de afval- en restproducten van het ene proces weer als grondstoffen kunnen worden gebruikt voor andere processen.

Onderlinge samenwerking en uitwisseling van grondstoffen, producten en afvalstromen tussen bij elkaar gelegen bedrijven moeten leiden tot wederzijds voordeel en tot winst voor milieu, ruimte én economie.

Op het gebied van het bouwen komen nog de volgende termen voor:

- Ecologisch bouwen, dit is het op een zodanige manier bouwen, dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan; bij het ontwerp van deze bouwwerken zijn instrumenten als LCA (levenscyclusanalyses), MRP1 (milieurelevante productinformatie), mmg (materiaalgebonden milieuprofiel van een gebouw) en Eco-Quantum ingezet.
- Biologisch bouwen, als ecologisch bouwen, waarbij sterker de nadruk ligt op het materiaalgebruik, de beleving daarvan en de gezondheidsaspecten van de gebruiker/bewoner.
- Organisch bouwen, dit is het op een zodanige wijze bouwen, dat het lijkt alsof het bouwwerk gegroeid is. Hiervoor worden vormen uit de natuur gebruikt. Deze vorm van bouwen komt voort uit de antroposofie.
- Voor de gemeente Gilze en Rijen geldt, dat Broekackers-Oost een duurzaam bedrijventerrein wordt, waarbij de samenwerking tussen bedrijven gestimuleerd wordt. Deze samenwerking kan leiden tot het industriële ecologieconcept, maar dit is in eerste instantie geen uitgangspunt.

Inhoudelijke thema's

Bij een duurzame ontwikkeling worden de volgende inhoudelijke thema's onderscheiden, te weten:

Milieu

- Natuur, landschap en cultuurhistorie
- Waterhuishouding en riolering
- Energie
- Materiaal-/grondstoffengebruik/afvalpreventie
- Afval
- Leefbaarheid en veiligheid

Ruimtegebruik en beeldkwaliteit

- Beeldkwaliteit
- Meervoudig, intensief en flexibel ruimtegebruik
- Verkeer, bereikbaarheid en logistiek

Economische ontwikkeling en marktprofiel

- Ruimtebehoefte, programma
- Toekomstwaarde terrein
- Acquisitie en uitgifte

Per inhoudelijk thema is het mogelijk doelen te stellen en vervolgens kansrijke maatregelen te benoemen en te rangschikken naar drie ambitieniveaus:

Referentieniveau

Het Referentieniveau wordt bepaald door het minimum pakket aan maatregelen, dat noodzakelijk is vanuit wet- en regelgeving en/of dat nodig is voor het behoud van de concurrentiekracht en de continuïteit van bedrijven en bedrijventerrein.

Plusniveau

Het Plusniveau is het ambitieniveau waarbij de maatregelen bijdragen tot extra milieu, ruimtelijke of economische kwaliteit. Het zijn maatregelen, die elders, soms op beperkte schaal worden toegepast, wettelijk niet verplicht zijn, zich in de praktijk al bewezen hebben, maar nog niet standaard worden toegepast.

Innovatief niveau

Bij het Innovatieve niveau gaat het om maatregelen die een trendbreuk bewerkstelligen. De maatregelen zijn nog experimenteel van karakter en kunnen gepaard gaan met implementatieproblemen. Voor een aantal maatregelen geldt, dat realisatie via plannen als bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan plaats kan vinden. De maatregelen ten aanzien van de inhoudelijke thema's zijn voor een deel zonder meer toepasbaar wanneer ze tijdig in het planproces worden meegenomen. Voor een deel geldt, dat nader onderzoek en de ontwikkeling van instrumenten nodig is. De maatregelen waarvoor nader onderzoek nodig betreft het streven naar dubbel gebruik openbare ruimte (groenstroken voor water, lege mantelbuis voor ICT).

Samenwerken aan kwaliteit

Realisatie van een duurzaam bedrijventerrein is een langdurige en complex proces, waarbij een groot aantal actoren betrokken is, elk vanuit een eigen rol.

- Welke actoren zijn er bij de duurzame ontwikkeling van Broekackers-Oost? Welk belang hebben zij? Welke rol kunnen zij spelen en wanneer?
- Welke sturingsinstrumenten staan de gemeente op de verschillende momenten in het proces ter beschikking bij realisatie van een duurzaam bedrijventerrein? Hierbij zal zowel aandacht zijn voor publieke als private instrumenten.

- Welke organisatievormen zijn denkbaar voor de ontwikkeling en het beheer van een duurzaam bedrijventerrein? Hoe en wanneer moet zo'n organisatievorm worden ingesteld?

Een (duurzaam) bedrijventerrein kent een aantal ontwikkelingsfasen. Ruwweg is onderscheid te maken in: voorbereiding/ontwerp, aanleg, uitgifte, ontwikkeling/inrichting en beheer. In al deze fasen spelen verschillende partijen een rol. In het beginstadium heeft de gemeentelijke overheid nog een belangrijke sturende en regisserende rol. Uiteindelijk vindt vormgeving van een duurzaam bedrijventerrein nagenoeg volledig plaats door de bedrijven die zich vestigen.

Er is nauwe samenwerking vereist tussen al deze partijen, op nieuwe manieren. Succes is hierbij niet vanzelfsprekend; zelfs niet als win-win situaties in het verschiet liggen. Een sfeer van openheid en vertrouwen, zowel tussen de partijen onderling als met de omgeving is essentieel voor het realiseren van duurzame samenwerking. Alle betrokken partijen moeten de duurzame ontwikkeling zien als een gezamenlijk belang dat afstraalt op de individuele bedrijven en instanties.

De kunst is hierbij om het proces zodanig vorm te geven dat inhoudelijke kennis op het juiste moment en op de juiste plaats tot zijn recht komt, in beslisdocumenten verwerkt wordt en dat er draagvlak is bij de betrokken partijen.

De partijen

Aan het begin van het proces is het van belang de betrokken publieke en private partijen te inventariseren en te bepalen welke rol en relaties deze partijen hebben bij en met de planvorming en hoe zij in het proces kunnen meedraaien. De partijen zijn als volgt globaal te onderscheiden:

- overheden (gemeente en provincie); het gaat dan met name om de planvorming;
- private partijen Broekackers-Oost wordt door de gemeente ontwikkeld samen met projectontwikkelaars. Daarnaast zijn er de huidige bedrijven c.q. toekomstige gebruikers van het terrein en marktpartijen die een relatie tot het te ontwikkelen terrein hebben of krijgen,
- instanties zoals toeleveranciers en afnemers, de Kamer van Koophandel en ondernemersverenigingen, het Waterschap, het waterleidingbedrijf en het energiebedrijf. Wanneer deze partijen enthousiast zijn of worden voor een duurzame ontwikkeling en het inpassen van duurzame maatregelen, kunnen zij een "aanslingereffect" hebben voor de overige bedrijven die zich gaan vestigen.
- lokale groeperingen, die te maken hebben met het toekomstige bedrijventerrein en omwonenden van het te realiseren bedrijventerrein.

Ook bij de realisatie van maatregelen is het van belang deze partijen betrokken te houden, teneinde draagvlak te verkrijgen en te behouden.

Rol van de gemeente

Bij het tot stand komen van een bedrijventerrein kan aantal stadia worden onderscheiden:

- planvorming (randvoorwaarden voor realisatie en exploitatie in ruimtelijke, milieukundig en economische zin);
- inrichting (de inrichting van het terrein en zijn omgeving in fysieke zin);
- vestiging van de bedrijven met hun specifieke bedrijfsvoering. Door middel van een vestigingsscan kan worden bereikt dat het juiste bedrijf op de juiste plaats komt;
- beheer van het terrein.

Tijdens deze stadia zijn er verschillende onderwerpen waarvoor duurzame maatregelen kunnen worden gerealiseerd. De rol van de gemeente is vooral van belang en is zelfs sturend dan wel regisserend bij het tot stand komen van een duurzame planning en inrichting. Het opstellen van een bestemmingsplan is specifiek een verantwoordelijkheid van de gemeente. Bij de uitwerking ervan kunnen private partijen participeren.

Op het gebied van bedrijfsvestigingen gaat het vooral om de rol van de bedrijven zelf. Op het gebied van beheer speelt vooral de samenwerking tussen de gemeentelijke overheid als beheerder openbare ruimte en de gevestigde bedrijven. De gemeente heeft in dit deel van het proces vooral een voorwaardenscheppende en stimulerende rol.

Rol van de bedrijven

Bedrijven die zich gaan vestigen op een bedrijventerrein ook een deel van de duurzame kwaliteit in.

Enerzijds kunnen zij binnen het bedrijf zorgen voor duurzame processen en bedrijfsvoering. Bedrijfsinterne milieuzorg is hiervoor bijvoorbeeld een geëigend instrument.

In de samenwerking tussen bedrijven onderling op een bedrijventerrein kan kwaliteit bereikt worden die tevens leidt tot synergie voor alle partijen. Te denken valt hierbij aan uitwisseling tussen bedrijven van grondstoffen, producten en afvalstromen en het daardoor bereiken van bedrijfseconomische winst en winst voor milieu en ruimte.

Daarnaast kunnen bedrijven win-winsituaties scheppen door bijvoorbeeld samen voorzieningen te realiseren en gezamenlijk in te kopen. Deze laatste vorm van samenwerking wordt doorgaans ondergebracht bij parkmanagement. Parkmanagement speelt vooral ook een rol bij het handhaven van kwaliteit op termijn.

parkmanagement is het mogelijk bedrijven te betrekken bij het beheer van het (voor het publiek zichtbare deel van het) bedrijventerrein, waardoor zij zich niet alleen verantwoordelijk voelen voor het eigen bedrijf, maar zich ook medeverantwoordelijk voelen voor de kwaliteit van het bedrijventerrein. Dit komt de uitstraling van het terrein ten goede.

Instrumenten en proces

In het navolgende gaat het vooral om de relatie van de gemeente met de zich vestigende bedrijven, de instrumenten die de gemeente in gaat zetten om een duurzame samenwerking te bevorderen tussen de bedrijven onderling en duurzame productiemethoden en bedrijfshuisvesting van bedrijven te bevorderen.

Milieuzonering en clustering

De gemeente Gilze en Rijen is voornemens op Broekackers-Oost milieuzonering toe te passen. Doel van deze milieuzonering is een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieubelastende activiteiten zijn hiervoor gedefinieerd in een tabel met bedrijfstypen. Per bedrijfstype zijn de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) vertaald naar indicatieve afstanden die kunnen worden aangehouden tot milieugevoelige functies, zoals een rustige woonwijk. Gebruik zal worden gemaakt van de staat van bedrijfsactiviteiten zoals deze opgenomen is in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, uitgave 2003.

Hierbij wordt uitgegaan van “gemiddelde”bedrijven in een categorie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid gemeenten in een hogere respectievelijk lagere milieucategorie te plaatsen door rekening te houden met het specifieke karakter van een bedrijf en/of door nadere milieuvoorwaarden te stellen.

Voor een goede inpassing van een bedrijf op een bedrijventerrein is in een vroeg stadium van de gesprekken informatie nodig over de milieubelastende activiteiten en emissies van een bedrijf. Voor een goede beoordeling van de mogelijke inpassing is een vroegtijdige coördinatie tussen de betrokken gemeentelijke disciplines (economie, ruimte en milieu) een vereiste.

Wanneer de eerste gegevens bekend zijn voor onder meer de milieuzonering is al een inschatting te maken van de mogelijkheden tot clustering. Bij een globaal plan kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om "nadere eisen" te stellen aan de situering van een bedrijf.

Milieuscan

Voor een duurzame bedrijfsvestiging is het van belang, dat bedrijven vooruitlopend op nieuwe bedrijfsinvesteringen, inzicht hebben in de mogelijkheden hun gebouw en proces te verbeteren ten opzichte van de oude situatie. Te denken valt hierbij aan de invoering van milieuzorg in de bedrijfsvoering, aan mogelijkheden voor afvalpreventie, energiebesparing en duurzaam bouwen. In een aantal gemeenten is het reeds gebruikelijk om bedrijven te ondersteunen bij het tot stand komen van duurzame bedrijfsprocessen door het aanbieden van een milieuscan.

Een onafhankelijk adviseur licht in één dag een bedrijf (gebouw en proces) door en geeft concrete adviezen voor het nemen van maatregelen. Op deze manier wordt gewerkt aan een brongerichte milieuaanpak. Door de mogelijkheden mee te nemen in de bedrijfsvestigingsplannen kunnen bedrijven besparen op hun exploitatiekosten.

Voor de implementatie van de maatregelen kan de gemeente gebruik maken van de verruimde reikwijdte van de Wet milieubeheer (Wm) en van voorlichting en advisering rond de vergunningverlening.

Gronduitgifte

Via het grondcontract kunnen nadere afspraken over duurzame maatregelen en over bijvoorbeeld de deelname aan parkmanagement worden geregeld.

In het grondcontract dient in ieder geval geregeld te worden, dat regenwater (voor een groot deel) niet wordt opgevangen in het rioleringsstelsel, maar op eigen terrein geïnfiltreerd wordt.

Bedrijfsbegeleiding

Het spreekt vanzelf dat voor de realisatie en implementatie van bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan, duurzaamheidsplan enz. behoefte is aan een goede afstemming binnen de gemeentelijke organisatie. In de verschillende fasen van het eerste contact met een bedrijf tot aan het in gebruik nemen van een gebouw zijn dit steeds wisselende organisatieonderdelen van de gemeente.

Om de procedure rond een bedrijfsvestiging efficiënt en snel te kunnen doorlopen is het aan te bevelen een multidisciplinair team samen te stellen, dat vanaf het eerste contact met een bedrijf de verschillende werkzaamheden en procedures die nodig zijn voor een bedrijfsvestiging begeleidt. Ieder behoudt zijn eigen verantwoordelijkheden hierin, maar via dit team wordt de planning en de afstemming bewaakt.

Daarnaast is het aan te bevelen, dat een bedrijf één contactpersoon binnen de gemeente heeft, die zorgt voor de coördinatie van de gemeentelijke activiteiten.

Ondersteuning in de vorm van één of meerdere adequate vragenlijsten is in ieder geval nodig. Daarnaast kan het afspreken van een protocol voor de werkwijze vanaf het allereerste contact met een bedrijf tot aan de daadwerkelijke vestiging een goed hulpmiddel zijn.

Parkmanagement

Parkmanagement is het sturen van de inrichting en het beheer op een bedrijventerrein met als doel het verkrijgen en op de lange termijn behouden van een hoog kwaliteitsniveau van zowel de openbare als de private ruimte. Essentieel voor parkmanagement is de samenwerking tussen de bedrijven onderling en de samenwerking met de gemeente. Doordat bedrijven zich verantwoordelijk voelen voor het terrein en de uitstraling ervan en hun eigen rol daarin zien, kan kwaliteit bereikt worden en op termijn behouden blijven. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein heeft als voordeel dat parkmanagement vanaf het begin een rol kan spelen, waarmee bereikt wordt dat bepaalde voorzieningen en diensten voor alle te vestigen bedrijven gaan gelden, waar ook iedereen aan meebetaalt. Ook kunnen afspraken door bedrijven en gemeente worden gemaakt over het beheer van de openbare en private gebieden.

Voordeel hiervan kan zijn, dat (overheids)budgetten voor een vooraf te bepalen termijn veilig worden gesteld voor het beheer en de kwaliteit van de ruimte.

Bij een nieuw terrein is de gemeente de partij, die de organisatievorm, juridische en financiële aspecten dient vast te leggen, vóórdat het eerste bedrijf het grondcontract ondertekent. Daarnaast kan samenwerking met andere bedrijventerreinen hier ook meerwaarde opleveren.

Overige instrumenten

Instrumenten als grondexploitatie, vergunningen, convenanten e.d. zullen vooral worden ingezet voor het maken van nadere afspraken over duurzaamheid die verder gaan dan het huidige Bouwbesluit en om nadere afspraken met bedrijven te regelen over bijvoorbeeld de deelname aan parkmanagement en de gang van zaken rond een milieuscan. De instrumenten worden ingezet als stimulans. Onderzocht wordt nog welke instrumenten het meest passen bij de gekozen maatregelen en bij de te realiseren grondexploitatie.

7. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (voorschriften en plankaart). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Dit betekent, dat de beschrijving van de juridische opzet kort en bondig blijft.

7.1. Opzet

De uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan zijn direct naar de plankaart en de voorschriften vertaald. Dit resulteert in de volgende hoofdbestemmingen:

- Agrarisch
- Bedrijf
- Bedrijventerrein;
- Bedrijventerrein, uit te werken;
- Natuurgebied
- Groen- water;
- Wonen;
- Verkeer.

In de planopzet is een fasering aangebracht. Het westelijk plandeel heeft een globale eindbestemming met een directe bouwtitel. Om nog enige flexibiliteit ten aanzien van de tracering van bijvoorbeeld de wegen te verkrijgen, zijn deze binnen de bestemming aangeduid. Binnen de in de voorschriften aangegeven marges mag van deze tracering worden afgeweken.

Om reden van de fasering is het centrale plandeel van Broekackers-Oost aangewezen als een nader uit te werken bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming is wel de beoogde planopzet vastgelegd onder meer door aanduidingen op te nemen ten aanzien van de landmark, alsmede voor de tracering van de erfentluitingswegen.

Het oostelijk deel van het plangebied is agrarisch bestemd. De beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein is door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De overige bestemmingen hebben betrekking op de beoogde natuurzone langs de westrand van het plangebied, de aanleg van groen en watervoorzieningen langs de zuidrand van de rijksweg A58.

Voor de gronden in het oostelijk plandeel staat het gemeentebestuur op de korte en/of middellange termijn geen actief ontwikkelingsgericht beleid voor. Deze gronden zijn daarom buiten het bestemmingsplan gehouden. De vigerende bestemmingen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gilze en Rijen bieden nog een afdoende kader voor het beheer van deze gronden.

7.2. Wijzigingsbevoegdheden

In het plan wordt rekening gehouden met een mogelijke aanpassing van de staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wijzigen zonder goedkeuring van GS Het achtste lid van artikel 11 WRO maakt het wijzigen van het plan zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten mogelijk, indien:

- Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht hebben aangegeven dat de resultaten daarvan -wijzigingen of uitwerkingen- hun goedkeuring niet behoeven, en
 - tegen de ontwerpwijziging of -uitwerking geen bezwaren zijn ingediend;
- In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het wijzigen een (binnen-) gemeentelijke aangelegenheid.

7.3. Procedurebepalingen Algemene wet bestuursrecht

Ten aanzien van de bezwarenprocedures in het bestemmingsplan bepalen de voorschriften dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het onderhavige plan bevat vrijstellingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de vrijstelling. Ten aanzien van die vrijstellingsbevoegdheden bepalen de voorschriften dat de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 wordt gevolgd.

Ook op besluiten tot wijziging krachtens de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden wordt Afdeling 3.4 van toepassing verklaard. Artikel 11 WRO schrijft bij het wijzigen voor, dat zoveel mogelijk overleg met belanghebbenden moet worden gepleegd, die in de gelegenheid worden gesteld van "hun bedenkingen" te doen blijken. Ook hier wordt de vroegere bijlage met procedurevoorschriften vervangen door Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

De procedurebepalingen in Afdeling 3.4. komen samengevat op het volgende neer:

- terinzagelegging aanvraag/ontwerp van het besluit gedurende zes weken, voor hen aan wie de gelegenheid wordt geboden om hun zienswijze naar voren te brengen;
- belanghebbenden mogen hun zienswijze naar voren brengen;
- tenzij een wettelijk voorschrift anders bepaald, kan het bestuursorgaan, i.c. het gemeentebestuur, bepalen dat ook anderen, i.c. een ieder, hun zienswijze naar voren mogen brengen;
- zienswijze naar voren brengen kan naar keuze van "reclamant" schriftelijk of mondeling, binnen die periode van zes weken;
- in geval van een besluit op aanvraag, wordt aanvrager zo nodig in de gelegenheid gesteld om te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
- van wat mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt (door de gemeente).

7.4. Status beeldkwaliteitplan

De in de toelichting opgenomen beeldkwaliteitseisen worden nader uitgewerkt in het "Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost". Dit plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en via een wijziging aan de gemeentelijke Welstandsnota toegevoegd. Hierdoor kunnen deze rechtstreeks als toetsingskader fungeren voor bouwvergunningen.

Het beeldkwaliteitplan heeft, zoals gezegd, mede tot doel de ondernemingen en bewoners van het gebied bewust te maken van de betekenis van een goed ingericht bedrijventerrein. Dit waarborgt een goede naleving van het plan ook voor zogenaamde vergunningvrije bouwwerken.

Tot slot wordt opgemerkt, dat het beeldkwaliteitplan een extra status kan krijgen. Hiertoe zal, alvorens de gronden daadwerkelijk worden verkocht, aan de potentiële koper worden gevraagd een bouw- en inrichtingsplan te overleggen. Deze wordt getoetst aan het beeldkwaliteitplan. Als deze beoordeling positief uitvalt, dan worden de gronden daadwerkelijk verkocht. Dit vormt een extra waarborg, dat de ideeën van de gemeente in de praktijk worden gerealiseerd.

8. UITVOERBAARHEID

Om de haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein "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. Voorlopig geldt de volgende temporisering:

- | | | |
|----------|--------------|---|
| • Fase 1 | 19 ha. bruto | uitgifte in de periode 2008-2015 |
| • Fase 2 | 7 ha. bruto | uitgifte in de periode 2016-2018 |
| • Fase 3 | 14 ha. bruto | uitgifte afhankelijk marktontwikkeling. |
- Fase 3 vormt daarmee een reserveringsgebied.

Dit betekent dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Broekakkers-Oost circa .10 tot 12 jaar zal beslaan en omstreeks 2118 zal zijn uitgegeven.

9. BIJLAGE OVERZICHT BASISONDERZOEKEN

Auteur	Rapportage	Datum
Grontmij	Structuurplan bedrijventerrein Broekakkers-Oost	07-07-2003
Grontmij	Bedrijventerrein Werklandschap A58	09-10-2001
CSO	Verkennd bodemonderzoek locatie Broekakkers-Oost, gemeente Gilze en Rijen	29-12-2005
CSO	Geohydrologisch onderzoek t.b.v. infiltratie van hemelwater in de bodem: Broekakkers-Oost	16-12-2005
CSO	Historisch onderzoek locatie Broekakkers-Oost, gemeente Gilze en Rijen	23-12-2005
CSO	Waterparagraaf plan Broekakkers-Oost	20-12-2005
Oranjewoud	Luchtkwaliteitsberekening diverse wegen Rijen, periodieke rapportage in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit.	17-01-2005
Oranjewoud	Marktonderzoek Bedrijventerrein Broekakkers-Oost	16-09-2005
BILAN	Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet	08-12-2005
BILAN	Archeologisch onderzoek	Maart '06
BILAN	Inventariserend veldonderzoek, waarderende fase	Nov. '06
Pouderoyen Compagnons	Onderzoek luchtkwaliteit	Maart '06
Pouderoyen Compagnons	Onderzoek geluidhinder	Maart '06
Gemeente Gilze en Rijen	Inspraakrapportage Voorontwerp bestemmingsplan Broekakkers-Oost Gilze	Juni '06

