

TOELICHTING

GEMEENTE GILZE EN RIJEN**TOELICHTING** op het bestemmingsplan**"BEDRIJVENTERREIN - DE HAANSBERG-EUROPALAAN".**

INHOUD

1. INLEIDING
2. VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN
3. REDEN PLANHERZIENING
 - 3.1. Wijzigingen n.a.v. onthoudingen van goedkeuring
 - 3.2. Wenselijke aanpassingen
 - Grens plangebied
 - Hoofdontsluiting
 - Behoeftesraming
4. PLANBESCHRIJVING
 - 4.1. Stedebouwkundige opzet
 - 4.2. Bestemmingen
 - 4.3. Mobiliteitsaspecten
 - 4.4. Milieu-hinder
 - 4.5. Wet geluidhinder
 - wegverkeerslawaaï
 - spoorweglawaaï
 - vliegtuiglawaaï
 - industrielawaaï
 - 4.6. Belemmeringszones
 - 4.7. Juridisch kader
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID
6. OVERLEG
7. INSPRAAK

1. INLEIDING

De uitvoering van het industrieterrein de Haansberg binnen de kern Rijen verkeert in een vergevorderd stadium. Het gebied de Haansberg is volledig uitgegeven en volgebouwd. Het gebied de Haansberg II is nagenoeg geheel uitgegeven.

2. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Onderhavig plan betreft het gebied dat oorspronkelijk was begrepen in het bestemmingsplan "INDUSTRIETERREIN DE HAANSBERG II", vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 1980, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 februari 1981 bij besluit nr. 5.061. Bij K.B. nr. 42 van 22 mei 1986 werd gedeeltelijk goedkeuring aan het plan onthouden.

Voor die gedeelten waaraan goedkeuring werd onthouden, is het bestemmingsplan "UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK 1962", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 1962 en goedgekeurd -met uitzondering van voor dit plan niet relevante plandelen- bij besluit nr. 28.865 van 5 februari 1964 opnieuw in werking getreden. Het K.B. nr. 58 van 24 oktober 1966 heeft geen betrekking op onderhavig plangebied.

Aan de westzijde overlapt onderwerpelijk plan voorwat betreft de voormalige raccordermentsspoorlijn en een daarlangs gelegen grondstrook het bestemmingsplan "INDUSTRIETERREIN DE HAANSBERG I", vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 23 januari 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij het besluit G. no. 238.746 van 7 februari 1979.

Op laatstgenoemd besluit is voorwat betreft de voorschriften van toepassing het Koninklijk Besluit nr. 28 van 1 april 1982.

Door een wijziging van de plangrens ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, is tevens aan de orde een partiële herziening van het bestemmingsplan

"BUITENGEBIED", vastgesteld door de gemeenteraad op 14 april 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij Besluit nr. 147.773 van 27 april 1987. De onthouding van goedkeuring door G.S. alsmede de beslissing bij K.B. no. 90.006843 d.d. 20 maart 1990 hebben geen betrekking op de opnieuw in dit plan betrokken gronden.

3. REDEN PLANHERZIENING

3.1. Wijzigingen n.a.v. onthoudingen van goedkeuring

Bij besluit van Gedeputeerde Staten is goedkeuring onthouden aan twee gedeelten van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan

"INDUSTRIETERREIN DE HAANSBERG II". Het ging daarbij om:

- gronden gelegen in de noordoostelijke planhoek tussen de spoorlijn en de Haansbergse Dwarsstraat, onderdeel uitmakende van de huiskavel van een agrarisch bedrijf die voor bedrijfsdoeleinden waren bestemd en gronden gelegen in de onmiddellijke nabijheid daarvan gelegen ten zuid-oosten van de Haansbergse Dwarsstraat die eveneens voor bedrijfsdoeleinden waren aangewezen. Uit hoofdzakelijk milieu-hygiënische overwegingen is goedkeuring onthouden. Bedrijfsbebouwing dient ter plaatse te worden uitgesloten.
- gronden gelegen ten zuiden van de Stedenbaan, waar een transportbedrijf is gevestigd, maar die voor agrarische doeleinden zonder bebouwing waren bestemd. Deze gronden moeten geheel overeenkomstig het feitelijk gebruik worden aangewezen voor bedrijfsdoeleinden.

In het daarop volgend Koninklijk Besluit van 22 mei 1986 nr. 42 werd het besluit van Gedeputeerde Staten ten aanzien van voornoemde punten gehandhaafd, maar bovendien werd aan de volgende plandelen goedkeuring onthouden.

- gronden gelegen ten noorden van de Stedenbaan, onderdeel uitmakend van agrarische bedrijven, die voor bedrijfsdoeleinden waren bestemd.
- gronden gelegen ten noorden van de Stedenbaan, in gebruik voor woondoeleinden, die eveneens voor bedrijfsdoeleinden waren aangewezen.

Gezien de gewijzigde ruimtelijke omstandigheden voor wat betreft de omvang van het in de toekomst benodigde bedrijventerrein heeft de Kroon goedkeuring onthouden. De bestemming van de gronden dienen in overeenstemming te worden gebracht met het feitelijk gebruik van de grond.

Inmiddels is gebleken dat bedoelde woningen en agrarische bedrijven door verdergaande uitbreiding en intensivering van het bedrijventerrein ter plaatse niet gehandhaafd kunnen blijven. Eén van de woningen is inmiddels eigendom van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de overige grond en opstallen, een van de boerderijen is verplaatst.

De betrokken gronden dienen opnieuw bestemd te worden voor Bedrijfsdoeleinden.

3.2. Wenselijke aanpassingen

Grens plangebied

Tijdens de uitvoering van het vigerende plan hebben zich ontwikkelingen aangediend die tot nieuwe planologische voorraadvorming nopen. Gebleken is dat gronden gelegen binnen het goedgekeurde plan Haansberg II moeilijk en alleen via een onteigeningsprocedure zijn te verwerven, terwijl grenzend aan het goedgekeurde plan Haansberg II gronden te koop werden aangeboden.

Aankoop van deze gronden is dan ook, na overleg met Gedeputeerde Staten, geschiedt. Deze gronden kunnen op structurele wijze aan het huidige bedrijventerrein Haansberg worden toegevoegd en zijn voor de toekomstige ontsluiting van het bedrijventerrein in combinatie met de ontsluiting van het potentiële woongebied de Vliegende Vennen voor een deel ook onmisbaar. Dientengevolge is een grenswijziging noodzakelijk.

Een vergroting van de omvang van het bedrijventerrein strookt met het besluit van Gedeputeerde Staten van 24 februari 1981, het verder planologisch ontwikkelen van voorliggend plan is dan ook gerechtvaardigd. Zie in dit verband de brief van Gedeputeerde Staten van 15 oktober 1986, nr. 151.783.

Hoofdontsluiting

De ontsluiting van het bedrijventerrein vraagt om een structurele aanpak. Niet volstaan kan worden met een enkele aanhaking op het interlocale hoofdwegennet via de Julianastraat. Deze straat is reeds zwaar belast met op de kern Rijen en Dongen gericht verkeer. De aansluiting van de Haansbergseweg op de Oude Rijksweg is daar evenmin geschikt voor. Vanwege de ter plaatse aanwezige bebouwing alsmede de korte afstand ten opzichte van het aansluitingspunt Julianastraat, is dit punt ook moeilijk te verbeteren. Na realisering van de aansluiting Europalaan komt de aansluiting Haansbergseweg te vervallen.

Daarom dient op $\pm$ 400 m in oostelijke richting een nieuw aanhakingspunt te worden aangelegd. Van daaruit en via de te verlengen Ericssonstraat kan het bedrijventerrein adequaat worden ontsloten. Op den duur kan een doorverbinding worden gemaakt naar het toekomstige woongebied Vliegende Vennen via een nog aan te leggen spoorwegkruising.

Inmiddels is deze aansluiting gerealiseerd en is tussen Parallelweg en Oude Rijksweg de Europalaan aangelegd. Op deze wijze is het doodlopende karakter van meerdere

wegen (Parallelweg, Ericssonstraat en Stedenbaan) opgeheven.

Behoeftesraming

Het beleid van het Samenwerkingsverband Midden-Brabant, waarvan de gemeente Gilze en Rijen deel uitmaakt, is erop gericht te komen tot een gecoördineerde bedrijventerreinplanning met onderlinge afstemming tussen gemeenten, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. Een en ander is in beeld gebracht in de nota "Ontwerp-Uitwerkingsplan Structuurschema Bedrijventerreinen voor de regio Midden-Brabant" van mei 1992. Het structuurschema is een uitwerking van het streekplan. Het uitwerkingsplan heeft vooral betrekking op de grotere bedrijventerreinen. De opgenomen terreinen beperken zich tot de terreinen in de groeiklasse 5 en 4, alsmede de kernen in groeiklasse 3 welke een regionale werkgelegenheidsfunctie hebben. Rijen is zo'n kern.

Voor groeiklasse 3-kernen is het beleid van de provincie erop gericht aard, omvang en functie van de bedrijvigheid en daarmee de bedrijventerreinen af te stemmen op aard, omvang en functie van de kern. Zij dienen in de ontwikkeling en de uitgifte van bedrijventerreinen echter ook nadrukkelijk rekening te houden met de aard, schaal en functie van bedrijventerreinen in relatie tot de ruimtelijke structuur en functie van de kern.

Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen nieuwvestiging, bedrijfsverplaatsingen en uitbreidingen ter plaatse.

De bedrijventerreinen zijn ingedeeld volgens de categorieën zoals die in het Provinciaal Structuurschema Bedrijventerreinen 1^e fase zijn opgenomen, te weten:

- Categorie A voor terreinen of terreingedeelten tussen de woonbebouwing;
- Categorie B-B1 voor terreinen of terreingedeelten aan de rand van de woonbebouwing of op beperkte afstand daarvan;
- categorie C1-C voor terreinen of terreingedeelten behoorlijk ver of op grote afstand van de woonbebouwing.

Het beleid binnen het gebied van het Samenwerkingsverband Midden-Brabant is gericht op concentratie en planning van bedrijventerreinen in het stedelijke gebied van deze regio. Tevens is het beleid gericht op een beperkte aanvullende functie in de uitgifte van bedrijventerrein voor de nevenkernen in de stadsregio's en de gemeenten in groeiklasse 3 met bijzondere werkgelegenheidsfunctie.

De vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Brabant (volgens de Brabant-plusvariant) bedraagt totaal 210 ha voor de periode 1992 -2001. Hiervan bevinden zich 34 ha in groeiklasse 3-gemeenten. Voor de gemeenten met een beperkte werkgelegenheidsfunctie boven het lokale niveau wordt in het licht van het verstedelijkingsbeleid vooralsnog aangesloten bij de Brabant-plusvariant. In bijzondere gevallen -afhankelijk van de concrete situatie per gemeente- kan een hogere uitgifte mogelijk worden gemaakt.

De toelichting bij het structuurschema geeft voor de periode 1991 - 2000 een behoefteraming van totaal 16 ha voor de gemeente Gilze en Rijen.

Het bestemmingsplan heeft een bruto oppervlakte van 37,8 ha. Na aftrek van de voor afbouw van de infrastructuur e.d. benodigde grond resteert $\pm$ 31,84 voor bedrijven uit te geven grond.

Voor 1 januari 1992 is 9,10 ha verkocht. Daarnaast is op dat moment 8,9 ha toegezegd. Dit betekent dat de plancapaciteit nog 14,55 ha bedraagt.

Van februari tot april 1992 heeft het buro "Research voor beleid" een onderzoek gehouden onder bedrijven in Gilze en Rijen om inzicht te krijgen in de ruimtebehoefte. Van de 542 benaderde bedrijven reageerde 49%. Daarnaast zijn enkele groepsinterviews gehouden.

Het merendeel van de bedrijven is tevreden over de huidige lokatie, 42 bedrijven hebben concrete plannen voor gehele of gedeeltelijke verplaatsing. de meeste bedrijven (bijna 71%) geven bij verplaatsing de voorkeur voor een lokatie binnen de gemeente.

De helft geeft een voorkeur voor Gilze, 44% voor Rijen. Dit betekent dat 7 bedrijven aangeven zich bij een verplaatsing op het bedrijventerrein de Haansberg te willen vestigen. Met als uitgangspunt het huidige ruimtebeslag van deze bedrijven komt de druk op dit bedrijventerrein neer op 3,6 ha.

Daarnaast hebben 8 bedrijven een voorkeur elders in Rijen, totaal 1,4 ha.

Aangezien niet alle bedrijven uitspraken konden doen over de toekomstige ruimtebehoefte moeten deze inschattingen worden gezien als een ondergrens van de ruimtebehoefte.



SITUATIE



4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedebouwkundige opzet

Het bestemmingsplan is gelegen tussen de spoorlijn Breda - Tilburg in het noorden en de Oude Rijksweg in het zuiden en wordt enerzijds begrensd door de voormalige rakkordements-spoorlijn en reeds bestaand bedrijventerrein en anderzijds door het buitengebied.

Het plan beoogt uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting mogelijk te maken.

Daarnaast is een van de redenen om tot herziening van het bestemmingsplan "Industrieterrein de Haansberg II" over te gaan de planning van een nieuwe aansluiting op de Rijksweg ter ontsluiting van het bedrijventerrein.

De aanleg van deze ontsluitingsweg, de Europalaan, verloopt in fasen. In eerste instantie is een verbinding gemaakt tussen de reeds bestaande Ericssonstraat en de Stedenbaan ten einde het doodlopend karakter van eerstgenoemde straat op te heffen. Vervolgens is de aansluiting op de Oude Rijksweg gerealiseerd, terwijl in laatste instantie de verbinding met de wijk Vliegende Vennen gemaakt zal worden waarvoor ook de aanleg van een nieuwe spoorwegkruising noodzakelijk is.

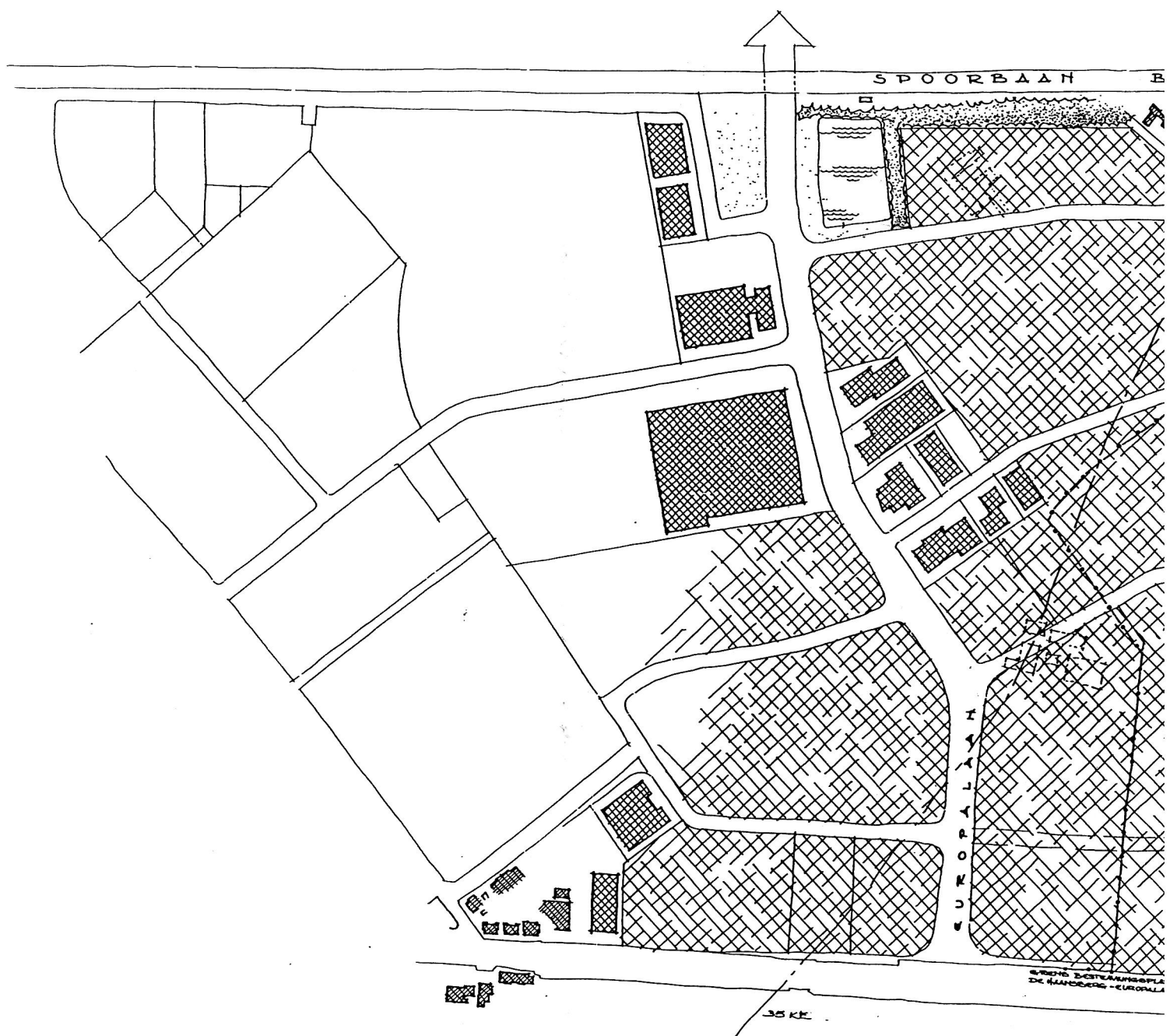
De aansluiting van de Oude Rijksweg en de Europalaan gaat met deze doorverbinding de oostelijke entree vormen van de kern Rijen. De bebouwing langs beide wegen dient dan ook een representatief karakter te krijgen.

Door een daarop gericht gronduitgiftebeleid wordt er naar gestreefd het bedrijventerrein naar de Oude Rijksweg en de Europalaan dit representatieve uiterlijk te geven. Daar dienen middelgrote tot grote bedrijven te worden gevestigd.

Het representatieve uiterlijk kan mede door de bouwhoogte worden bepaald. Bij de aansluiting op de Europalaan is hogere bebouwing mogelijk als elders langs de Oude Rijksweg. Nabij de kruising met de spoorbaan kan representativiteit vorm krijgen door een relatie te leggen tussen de bedrijfsbebouwing en het water van de bergingsvijver.

Al zijn nog niet alle gronden uitgegeven, de infrastructuur ten westen van de Europalaan is vrijwel geheel gerealiseerd. Aan de oostzijde van de Europalaan zijn alleen ten zuiden van de verlengde Ericssonstraat enige bedrijfskavels uitgegeven. Er is slechts een beperkte infrastructuur gerealiseerd.

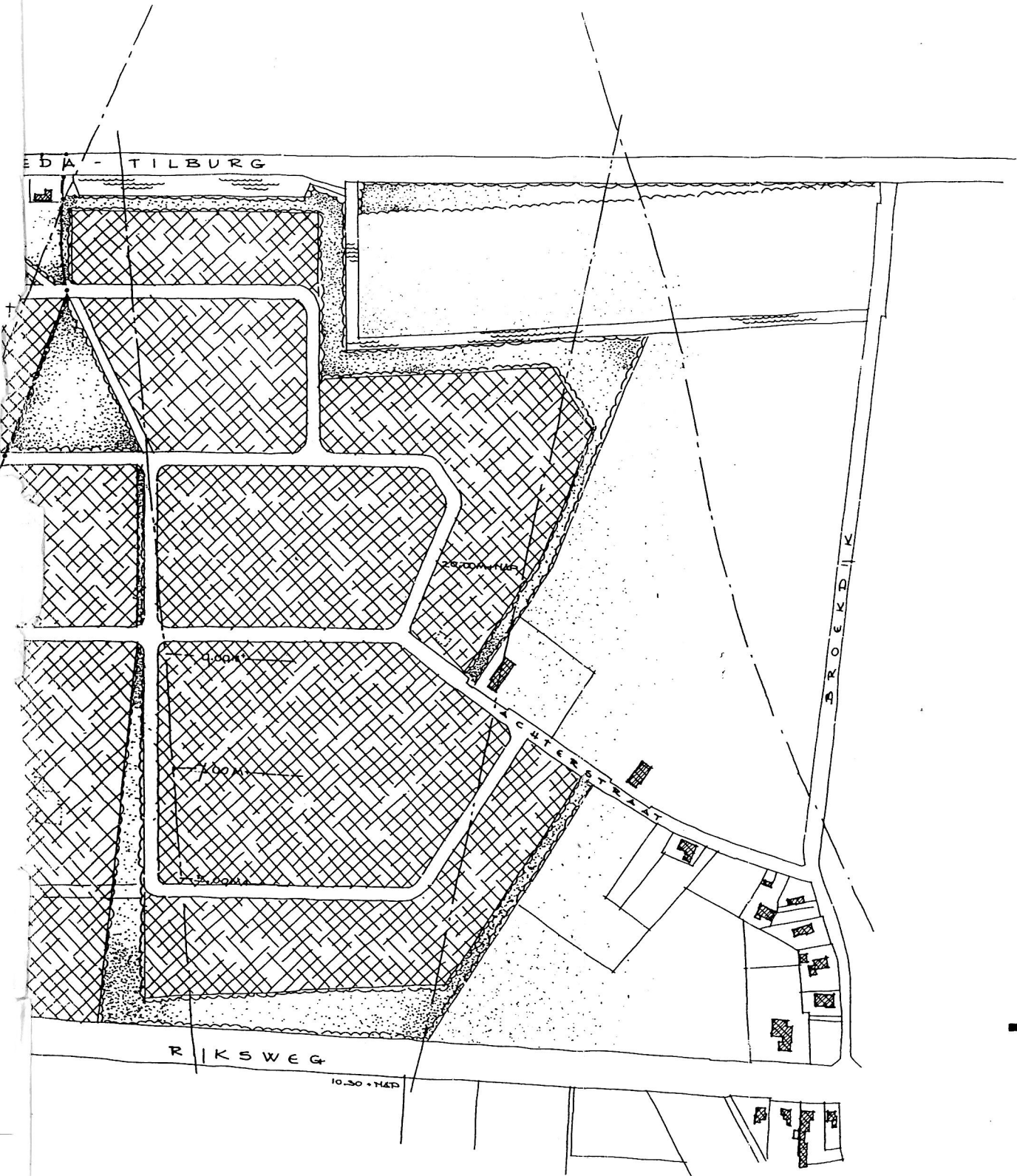
Om meer inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in relatie



GEMEENTE GILZE EN RIJEN BEDRIJVENTERREIN DE HA.



Compositie 5



NSBERG STRUKTUURVISIE

tot de landelijke omgeving is er een structuurschets ontwikkeld voor het gehele gebied tussen spoorbaan en Oude Rijksweg tot aan de Broekdijk. Zie hiervoor de bij dit plan gevoegde tekening.

Over de principes van deze oostelijke uitbreiding heeft overleg plaatsgevonden met ambtelijke vertegenwoordigers van de provincie, waarbij met name opmerkingen zijn gemaakt ten aanzien van de omvang, de ecologische verbindingszone en de agrarische bedrijven.

Een uitgangspunt bij de structuurschets is de zelfstandigheid van Hulten zoveel mogelijk te respecteren. Daarom is er een groene zone opengehouden met een afstand van 250 à 300 meter tot de Broekdijk. De oostelijke rand van het bedrijventerrein dient met een beplantingsstrook van tenminste 15 meter afgeschermd te worden van het buitengebied. Langs de spoorbaan wordt een groene zone van zo'n 20 meter aangehouden tussen de kruising van spoorbaan en Europalaan en de Groote Leij om zo een goede overgang van het bedrijventerrein naar het ten noorden van de spoorbaan en ten oosten van de in ontwikkeling zijnde nieuwe woonwijk Vliegende Vennen gelegen buitengebied te maken. In deze zone zullen ook de noodzakelijke bergingsvijvers voor hemelwaterafvoer worden opgenomen. Door handhaving van de bestaande woning aan de Achterstraat en het ten zuiden daarvan gelegen driehoekige bosje krijgt deze groenzone een verruiming. Langs de Groote Leij wordt een strook van 25 meter open gehouden om op deze wijze de functie van ecologische verbindingszone mogelijk te maken.

Ook aan de zuidzijde wordt uitgegaan van een groenzone met een lengte van ca. 300 m langs de Oude Rijksweg. Hierdoor wordt een overgang gemaakt van een "stedelijke" bebouwing bij de aansluiting van de Europalaan naar het landelijke karakter van Hulten. Een meer praktische reden is ook dat op deze wijze activiteiten als opslag e.d. worden afgeschermd. Dit deel van het bedrijventerrein is gelegen in de invliegfunnel van het vliegveld waardoor er beperkingen zijn in bouwhoogte.

Deze groenzone is in noordzuidrichting verbonden met het eerdergenoemde driehoekige bosje.

Het bedrijventerrein heeft voor het overige een eenvoudige ontsluitingsstructuur. Op drie plaatsen is een aansluiting voorzien op de Europalaan. Drie evenwijdig met de spoorbaan lopende ontsluitingswegen zijn aan de oostzijde met elkaar verbonden. Voor een deel wordt het bestaande tracé van de Achterstraat gevolgd. Deze dient echter zodanig te worden ingericht, dat er geen sluiproute van verkeer naar Hulten

ontstaat.

De oostelijke grens van het plangebied De Haansberg-Europalaan is voor een deel bepaald door bestaande perceelgrenzen, voor een ander deel door bestaande opties. Voor een efficiënte verkaveling dienen De Haansberg - Europalaan en (een deel van) de Haansberg-oost als een totale ontwikkeling te worden gezien.

4.2. Bestemmingen

Het plan is bedoeld voor uitbreiding van het bedrijventerrein De Haansberg in oostelijke richting. Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is de bouw van zowel bedrijfsgebouwen, kantoren en eventueel bedrijfswoningen mogelijk, bedoeld voor bedrijven voorkomende in de categorie 1 t/m 4 van de Basiszoneringslijst. In verband met het in de toekomst te realiseren oostelijk deel van het woongebied Vliegende Vennen is in het noordelijk deel van het plan categorie 4 uitgesloten. Er is een vrijstellingsmogelijkheid om categorie 5-inrichtingen c.q. categorie 4-inrichtingen toe te staan indien het een verplaatsing van elders uit de gemeente als gevolg van sanering betreft, mits de milieuhygiënische effecten en de aard en verschijningsvorm vergelijkbaar zijn met categorie 4 resp. categorie 3 bedrijven.

Ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingswegen zijn zones aangegeven die mede bestemd zijn voor verkeersdoeleinden.

Nu het accent van de industriële ontwikkeling binnen de gemeente Gilze en Rijen steeds meer komt te liggen op het bedrijventerrein De Haansberg, dat daardoor verder moet worden uitgebreid en geïntensiveerd, is exploitatie van de aanwezige agrarische bedrijven niet meer mogelijk. De gemeente streeft er naar de agrarische bedrijven te verwerven zodat de betrokken grond opnieuw is bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden".

Uit stedenbouwkundig en milieuhygiënisch oogpunt is het evenmin gewenst de twee burgerwoningen aan de noordzijde van de Stedenbaan te handhaven. Handhaving als bedrijfswoning is eventueel wel mogelijk. Een vanwege de aanwezigheid van die woningen noodzakelijke zonering van het bedrijventerrein, met vergaande beperkingen inzake de aard van de in de nabijheid te vestigen bedrijven, wordt niet doelmatig geacht. De woningen met de daarbij behorende grond zullen worden verworven en zijn derhalve wegbestemd.

De afzonderlijke bestemming "Verkeersdoeleinden Vw" is van toepassing op reeds gerealiseerde wegen. Aankledingsgroen en eventuele waterlopen alsmede eventuele

parkeervoorzieningen worden gerekend tot de verkeersvoorzieningen en kunnen binnen de verschillende bestemmingen die bedoeld zijn voor verkeersdoeleinden gerealiseerd worden. De beschrijving in hoofdlijnen geeft overigens aan dat openbare parkeervoorzieningen incidenteel worden gerealiseerd. Langs de wegen zijn groene bermen voorzien die slechts ten behoeve van het bereiken van het eigen terrein worden doorsneden.

In de parkeerbehoefte voor de bedrijven dient op eigen terrein te worden voorzien. In de nabijheid van de spoorlijn en de Haansbergsedwarsstraat dient een bergingsvijver voor de opvang van overtollig rioolwater te worden gerealiseerd. De vijver dient een omvang van circa 4500 m² te hebben. Daarnaast is er ruimte nodig voor groenvoorziening langs de spoorbaan. Een bestaande burgerwoning met bijbehorend groen nabij deze groenzone is in dit plan gehandhaafd, daar de gemeente niet voornemens is actief tot sanering over te gaan. De interne zonering beperkt de hinder van het bedrijvengebied ten aanzien van deze woning.

4.3. Mobiliteitsaspecten

Met de aanleg van de kruising met de spoorbaan ontstaat een goede verbinding met het centrum, het station en de overige delen van Rijen. Op deze wijze is het bedrijventerrein voor langzaamverkeer vanuit Rijen goed ontsloten. Nieuwe fietspaden sluiten aan op bestaande routes.

Het overgrote deel van het bedrijventerrein ligt binnen een straal van 1 kilometer vanaf het station. Deze geeft een goede openbaarvervoerverbinding met Tilburg en Breda.

De busverbinding Breda-Tilburg rijdt via de Julianastraat en Oude Rijksweg. De haltes bevinden zich nabij het station en de aansluiting Ericssonstraat-Julianastraat. Het grootste deel van het bedrijventerrein ligt op meer dan 500 meter van deze haltes. Indien te zijner tijd een halte nabij de aansluiting Europalaan-Oude Rijksweg wordt toegevoegd, wordt de bereikbaarheid aanzienlijk verbeterd.

4.4. Milieu-hinder

Mede op grond van milieu-hygiënische overwegingen is destijds goedkeuring onthouden aan de bestemming bedrijfsdoeleinden voor de kavel gelegen ten zuidoosten van de Haansbergse Dwarsstraat. Overweging hierbij was dat deze gronden, gezien de omvang van het bedrijventerrein, gemist kunnen worden voor bedrijfsdoel-

einden en dat voldoende afstand in acht moet worden genomen tot de aangrenzende agrarische bedrijfsbebouwing in verband met milieu-hinder.

Door de verder gaande ontwikkeling van de werkgelegenheid binnen de gemeente Gilze en Rijen en de accent verlegging van de ontwikkeling van het bedrijventerrein van Gilze (Broekakkers) naar Rijen (Haansberg) is er een nieuwe planologische optie ontstaan. Zoals aangegeven komt uitbreiding van De Haansberg in de richting van de Achterstraat in beeld.

In verband daarmee kunnen agrarische bestemmingen binnen dit gebied op termijn niet worden gehandhaafd en wordt verwerving van de daar aanwezige agrarische bedrijven ernstig overwogen. Het perceel in kwestie is opnieuw bestemd voor Bedrijfsdoeleinden.

4.5. Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Wegen waarvan de te verwachten verkeersintensiteiten voor de komende tien jaren liggen boven de 2450 motorvoertuigen per etmaal, zijn ingevolge de Wet geluidhinder zoneplichtig. Verwacht wordt dat rond de eeuwwisseling de verkeersintensiteit van de Rijksweg c.a. 16.000 tot 18.000 mvt/etm zal bedragen. Dientengevolge is de Rijksweg zoneplichtig.

Voor binnenstedelijke situaties bedraagt de zone voor wegen met twee rijstroken 200 m, voor buitenstedelijke gebieden 250 m; nader acoustisch onderzoek binnen deze zones is verplicht. Bij het oprichten van nieuwe geluidgevoelige bebouwing dient rekening te worden gehouden met de volgens de wet in acht te nemen grenswaarde. Deze bedraagt voor woningen 50 dB(A).

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen tot een maximale waarde van 55 dB(A) bij buitenstedelijke en 65 dB(A) bij binnenstedelijke situaties bij woningen. De ontheffing moet vóór de vaststelling van het plan zijn aangevraagd en verleend. In verband met het steeds stiller worden van de voertuigen in de toekomst mogen bij deze waarden tijdelijk 5 dB(A) opgeteld worden.

De wijze waarop de bedrijfsbebouwing wordt gesitueerd is mede bepalend voor de acoustische situatie die rond bedrijfswoningen ontstaat. Daarom zal bij een verzoek om de bouw van een bedrijfswoning telkens opnieuw moeten worden bepaald of aan de eisen die de Wet geluidshinder stelt kan worden voldaan.

De Oude Rijksweg betreft een buitenstedelijke situatie, de Europalaan een binnenste-

delijke.

Overigens mogen bedrijfswoningen slechts met een vrijstelling worden gerealiseerd. De hoofdontsluitingsweg (Europalaan) krijgt in eerste instantie alleen het verkeer van en naar het bedrijventerrein te verwerken. Naar verwachting zal de verkeersintensiteit van deze weg binnen de komende 10 jaren uitkomen boven de 2.450 mtv/etm. Hierin zit tevens het verkeer verdisconteerd van en naar de wijk Vliegende Vennen en de volgens het Mobiliteitbeheersplan aangegeven verkeersstromen uit het oostelijk deel van Rijen.

Spoorweglawaaai

Sinds 1 juli 1987 is de wettelijke regeling rond het spoorweglawaaai van kracht. Voor het baanvak Breda-Tilburg geldt een zonebreedte van 500 m. Binnen deze zone dient acoustisch onderzoek plaats te vinden.

De voorkeurswaarde voor (bedrijfs)woningen bedraagt 60 dB(A). Indien de grenswaarde meer bedraagt dan deze voorkeurswaarde kunnen burgemeester en wethouders vóór de vaststelling van het plan bij Gedeputeerde Staten ontheffing aanvragen tot een maximale grenswaarde van 73 dB(A).

Volgens het Acoustisch onderzoek railverkeerslawaaai van de Milieudienst Tilburg, gedateerd november 1989, ligt de 57 dB(A) resp. 70 dB(A) contour spoorweglawaaai op 280 m resp. 50 m gemeten uit het midden van de spoorbaan.

Indien uit nader acoustisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de gevel ter plaatse niet boven 60 dB(A) uitkomt, wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen.

Hierbij dient vermeld te worden dat Gedeputeerde Staten alleen een hogere waarde van de geluidbelasting aan de gevel kunnen vaststellen indien aangetoond is dat maatregelen in de overdrachtssfeer onvoldoende doeltreffend zijn.

Vliegtuiglawaaai

Volgens de contourenkaart behorende bij de militaire vliegbasis Gilze en Rijen ligt onderhavig plan grotendeels buiten de 35 KE-zone, waardoor bebouwing ten behoeve van (bedrijfs)woningen toelaatbaar is.

Het Z.O.-gedeelte van het plan ligt binnen de 35-45 KE-zone, waarbinnen de bouw van bedrijfswoningen ook met ontheffing niet is toegestaan.

Industrielawaai

Binnen onderhavige bestemmingsplan zijn geen categorie A-inrichtingen als bedoeld in artikel 16, eerste lid van de Wet geluidhinder aanwezig, c.q. toegelaten. Verder kunnen geen van de reeds aanwezige bedrijven zich als zodanig ontwikkelen. Zonering in verband met industrielawaai kan daarom achterwege blijven.

4.6. Belemmeringszones

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn -voor zover van toepassing- aangepast aan de voorgeschreven maximaal toelaatbare hoogten in verband met de installaties, onderdeel uitmakende van de nabij gelegen vliegbasis.

De zone rondom de op de vliegbasis aanwezige radarinstallatie is niet op de plankaart overgenomen omdat de hoogte van enig toegelaten bouwwerk blijft onder de maximaal toegestane hoogte van 25.00 m.

4.7. Juridisch kader

Dit bestemmingsplan heeft een vrij globaal karakter waaraan echter wel een directe bouwtitel kan worden ontleend. Belangrijk in de voorschriften is de beschrijving in hoofdlijnen.

Flexibiliteit is er ten aanzien van de mogelijkheid om binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" de voor nadere ontsluiting noodzakelijke wegen aan te leggen. Ten aanzien van de aard van de toe te laten bedrijven, wordt een link gelegd naar de zogenaamde Basiszoneringlijst.

De lokatie van de bergingsvijver is middels een aanduiding op de plankaart aangegeven over de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" heen. Op deze wijze wordt een mogelijkheid geboden bedrijfsbebouwing en waterpartij op een aantrekkelijke wijze te integreren.

De bestemming "Woondoeleinden" regelt de handhaving van een burgerwoning nabij de Achterstraat. Om in de toekomst de mogelijkheid te hebben dit perceel bij het bedrijventerrein te betrekken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Zie daarvoor de bij dit plan gevoegde exploitatie-opzet van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

6. OVERLEG

Het ontwerp-bestemmingsplan is -overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985- voor overleg toegestuurd aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie, kleine PPC;
2. de Inspecteur van de Volkshuisvesting;
3. de Inspecteur van de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu;
4. de Rijksconsulent voor Economische Zaken;
5. het Samenwerkingsverband Midden-Brabant;
6. het Hoogheemraadschap West-Brabant;
7. de Eerstaanwezende ingenieur-directeur bedrijfsvoering (defensie) en
8. de Kamer van koophandel.

Ad 1.

De opmerkingen van de PPC ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vervat in de Adviesnota vóór de vergadering van 21 november 1988/nr. 88.01285.

I. Opmerkingen ten aanzien van de Planologische uitgangspunten

1. Een nieuwe aansluiting op de Oude Rijksweg acht de Commissie alleen acceptabel, als minimaal de huidige aansluiting Haansbergseweg komt te vervallen. De doorstroming op de Oude Rijksweg komt anders te zeer in het gedrang.

Aan dit verzoek zal worden voldaan. De aansluiting van de Haansbergseweg op de Oude Rijksweg komt te vervallen. De afsluiting zal te zijner tijd worden verwerkt in de herziening van het bestemmingsplan "De Haansberg".

2. Bezien dient te worden in hoeverre het mogelijk is om tevens de aansluiting Julianastraat te laten vervallen.

Ook na realisering van de nieuwe oostelijke aansluiting op de Oude Rijksweg blijft

de aansluiting van de Julianastraat van essentieel belang voor de ontsluiting van het bedrijventerrein De Haansberg en de oude kern van Rijen.

3. Er is in het algemeen te weinig inzicht verstrekt in de acoustische situatie op het bedrijventerrein.

Nader overleg met het secretariaat van de Commissie maakte duidelijk dat hier bedoeld werd de problematiek van het wegverkeerslawaai en dat door het toevoegen van de acoustische rapportage dit bezwaar zou kunnen worden ondervangen.

De acoustische omstandigheden voor de bouw van bedrijfswoningen zijn zeer afhankelijk van de situering c.q. afschermende werking van bedrijfsgebouwen. Het is daarom onmogelijk vooraf een gedetailleerde acoustische regeling te geven. In onderwerpelijk plan is daarom uiteindelijk gekozen voor een opzet waarbij het bouwen van bedrijfswoningen binnen de geluidszones in beginsel wordt uitgesloten. Indien kan worden aangetoond dat de gevelbelasting minder bedraagt dan 50 dB(A) kan vrijstelling worden verleend.

4. De acoustische berekeningen dienen aangepast te worden op de intensiteit en als gevolg van de uiteindelijk gekozen wegenstructuur.

Uit het verkeersstromenbeeld van de wegenstructuur komt naar voren dat het oostelijk gedeelte van de Ericssonstraat een avondspitsuurbelasting heeft van 210 motorvoertuigen. De daaruit voortvloeiende etmaalbelasting bedraagt 1700 à 2100 motorvoertuigen, zodat dat gedeelte van de Ericssonstraat niet zoneplichtig is.

De noord-zuid verlopende hoofdontsluitingsweg heeft een belasting van ± 2500 mvt/etm. en is dus wel zoneplichtig.

Niet verwacht wordt dat de daaruit voortvloeiende geluidcontouren van 50 dB(A) voor bedrijfswoningen bezwaren of problemen bij de inrichting en het bebouwen van het bedrijventerrein zullen oproepen.

Zoals onder 3 aangegeven is besloten de bouw van bedrijfswoningen vooralsnog uit te sluiten en de mogelijkheid daartoe afhankelijk te stellen van de resultaten

van het acoustisch onderzoek dat wordt ingesteld op het moment dat de bouw van een bedrijfswoning zich aandient.

5. Met toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders is het mogelijk om bedrijven toe te staan die behoren tot de categorieën 5 en 6 van de bij het plan gevoegde Basiszoneringslijst. Deze vorm van bedrijvigheid acht de Commissie op deze locatie, gelet op de mogelijke aanwezigheid van dienstwoningen en lichte categorieën van bedrijvigheid, niet gewenst.

Mede in verband met het doel dat onderwerpelijk bedrijventerrein ook bestemd is voor verplaatsing van leerlooierijen vanuit het centrum, is de vrijstellingsbevoegdheid voor bedrijven in categorie 5 van de Basiszoneringslijst gehandhaafd. De vrijstellingsprocedure (artikel 16 van de voorschriften) wordt eerst in gang gezet, nadat de inspecteur Milieuhygiëne is gehoord. Daaraan is nu de bepaling toegevoegd dat -indien wordt afgeweken van het advies van de inspecteur Milieuhygiëne- bovendien een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist is.

De mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor bedrijven in de categorie 6 van de Basiszoneringslijst, is op verzoek van de Commissie geschrapt.

6. De confrontatie tussen met name categorie 4 - bedrijven en burgerwoningen, acht de PPC om milieuhygiënische redenen problematisch. Een interne zonering wordt om die reden bepleit.

Het gemeentebestuur acht een interne zonering van dit in omvang betrekkelijk geringe bedrijventerrein, waarnaar in beginsel alle soorten van bedrijven die zich aandienen moeten kunnen worden verwezen, niet doelmatig. Ter tegemoetkoming aan de bezwaren van de Commissie, is de burgerwoonbebouwing zoveel mogelijk geschrapt, zodat de zonering achterwege kan blijven.

De betrokken woningen zullen in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan worden verworven. Aan de oostzijde is één woning waarbij verwerving achterwege blijft. Hier is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om zo in de toekomst deze kavel bij het bedrijventerrein te kunnen trekken.

II. Stedebouwkundige inrichting

Geen opmerkingen.

III. Financieel-economische aspecten

Geen opmerkingen.

IV. Juridische aspecten

1. De geluidcontouren, vermeld in artikel 4 onder 2.2. sub 2.2.4., dienen op de plankaart te zijn aangegeven.

Deze opmerking is achterhaald nu gekozen is voor een andere opzet van de regeling inzake de geluidshinder problematiek (zie ook onder I punt 3 en 4).

2. De vrijstellingsbevoegdheden van artikel 4 onder 4. dienen zodanig geredigeerd te worden dat een vrijstelling op grond van een planologische afweging eventueel geweigerd kan worden.

Op aanwijzing van de Provinciale Commissie zijn de zinsdelen "Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van..." veranderd in "Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van...".

3. De Commissie adviseert in artikel 4 onder 4.2.2. bij de omschrijving van **volumieuze goederen** het woordje "zoals" te schrappen, daar de omschrijving uitputtend is.

Voorts dient in deze bepaling "Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten" vervangen te worden door "Rijksconsulent voor Economische zaken".

Tenslotte dient aan de bepaling nog te worden toegevoegd dat vóór het verlenen van vrijstelling ten behoeve van bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandelsbedrijven distributie-planologisch onderzoek plaatsvindt.

Aan deze verzoeken is voldaan.

4. In de Basiszoneringslijst waarnaar in de doeleindenomschrijving van artikel 4 wordt verwezen, komt een aantal activiteiten en bedrijven voor dat niet thuishoort

in een bedrijvenlijst verbonden aan een bestemming voor industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven.

Naar analogie van de naar de mening van de PPC uit de Basiszoneringslijst te schrappen zaken, is deze gecorrigeerd.

Ad 2.

De Inspecteur van de Volksgezondheid heeft bij brief, kenmerk 0608744 van 8 juni 1988 laten weten dat omtrent zijn eventuele opmerkingen ten aanzien van dit bestemmingsplan, via de PPC zal worden bericht.

Ad 3.

De opmerkingen van de Inspecteur voor Milieuhygiëne zijn verwerkt in het PPC-advies.

Ad 4.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken heeft eveneens via de PPC op toezending van het ontwerp-plan gereageerd.

Ad 5.

Het Samenwerkingsverband Midden-Brabant heeft niet op de toezending van het ontwerp-plan gereageerd.

Ad 6.

Van het Hoogheemraadschap West-Brabant is eveneens geen reactie ontvangen.

Ad 7.

De opmerkingen van de Eerstaanwezend Ingenieur-Directeur Bedrijfsvoering (defensie) zijn vervat in brief nr. H.9008/7.213 van 21 oktober 1988 met de daarbij behorende tekening. De ligging van de 400 m en 600 m belemmeringszone rond de op de militaire vliegbasis aanwezige verbindingssystemen dient enigszins te worden aangepast.

Aan dit verzoek is voldaan.

De uit deze zones voortvloeiende hoogtebeperkingen zijn reeds in de voorschriften verwerkt.

De hoogtebeperkingen welke voortvloeien uit de ter plaatse aanwezige invliegfunnel, variërend van 50 tot 120 m +NAP, zijn hier niet relevant, omdat de maximale hoogte van enig (ander) bouwwerk in geen geval meer mag zijn dan 25.00 m.

De lawaaibelastingscontouren van 35 en 40 KE zijn op de plankaart aangegeven.

Ad 8.

De Kamer van Koophandel heeft niet op de toezending van het ontwerp-plan gereageerd.

Ontwikkelingen nadien

Vorenstaande resultaten van vooroverleg hebben betrekking op het ontwerp-plan gedateerd april 1988. Nadien heeft de uitgifte van bedrijfsgrond voortgang gevonden en is de behoefte toegenomen omdat het bedrijventerrein Broekkackers te Gilze volledig is uitgegeven en het zwaartepunt van de gemeentelijke industriële ontwikkeling daardoor in Rijen op het terrein De Haansberg is komen te liggen. Vergroting van het bedrijventerrein De Haansberg is mogelijk door de bestemming Agrarische doeleinden zonder bebouwing van het gebied ten zuiden van de Stedenbaan om te zetten in de bestemming van Bedrijfsdoeleinden.

Na ambtelijk overleg met de dienst Ruimtelijke ordening, Natuur en landschap en Volkshuisvesting van de provincie Noord-Brabant is besloten daarvoor geen afzonderlijk bestemmingsplan in procedure te brengen maar deze bestemmingsverandering in onderwerpelijk plan mee te nemen.

Waar een enkel reeds binnen de gemeente gevestigd bedrijf gegadigde is voor hervestiging op dit bedrijventerrein en daarbij gesproken kan worden van een redelijk grootschalige terreinbehoefte is het bedrijventerrein aan de oostzijde enigermate vergroot en afgerond.

Het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf zal in zijn totaliteit in de plannen van grondverwerving worden betrokken.

Zoals in de paragraaf betreffende de planbeschrijving is aangegeven is nadien, vanwege meer duidelijkheid in de behoefte aan bedrijventerreinen in Rijen, de ramingen in SMB-verband en de concrete vraag, een structuurschets uitgewerkt voor het gehele gebied De Haansberg tot aan de Broekdijk, waarin de gemeente haar visie geeft op de maximale ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein. Over deze structuurschets is eveneens ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant gevoerd. De daar gemaakte opmerkingen zijn voor wat de ruimtelijke aspecten betreft in de structuurschets verwerkt.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een ingrijpende wijziging van de voorschriften, in

het bijzonder de **Beschrijving in hoofdlijnen**.

7. INSPRAAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 2 tot 17 december 1992 tervisie gelegen. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.