

Compositie 5

Compositie 5

Architekten-Stedebouwkundigen

Boschstraat 35-37

4811 GB Breda

telefoon 076-225262

telefax 076-213812

GEMEENTE ~~GILZE~~ EN RIJEN

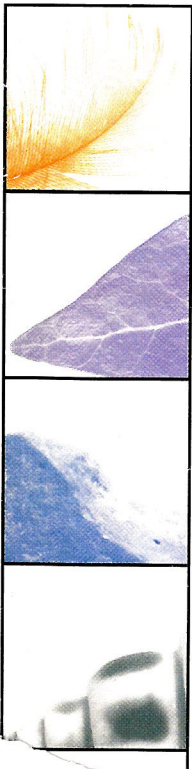
DATUM:

OPMERKINGEN:

M.A. van Loon

Gemeente Gilze en Rijen

**Bestemmingsplan "Bedrijventerrein
De Haansberg - Europalaan"**



Behoort bij besluit van de raad

van Gilze en Rijen d.d. -

Mij bekend, **19 JULI 1993**

De secretaris.

61.907
juli 1993

Gemeente Gilze en Rijen

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Haansberg - Europalaan"

Inhoud:

1. toelichting
2. voorschriften
3. basiszoneringslijst
4. plankaart

VOORSCHRIFTEN

GEMEENTE GILZE EN RIJEN

VOORSCHRIFTEN deel uitmakende van het bestemmingsplan "BEDRIJVENTERREIN DE HAANSBERG - EUROPALAAN, (plankaart gewijzigd juli 1993).

INHOUD:**PARAGRAAF I. BEGRIPSBEPALINGEN EN WIJZE VAN METEN**

- Artikel 1 Begripsbepalingen
Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

PARAGRAAF II. HOOFDLIJNEN

- Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

PARAGRAAF III. VOORSCHRIFTEN INZAKE DE BESTEMMINGEN

- Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden B
Artikel 5 Verkeersdoeleinden Vw
Artikel 6 Spoorwegdoeleinden Vs
Artikel 7 Groenvoorziening G
Artikel 8 Woondoeleinden Wd

PARAGRAAF IV. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

- Artikel 9 Gebruiksbeplating inzake de grond
Artikel 10 Gebruiksbeplating inzake de bebouwing

PARAGRAAF V. VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

- Artikel 11 Vrijstellingsbevoegdheden
Artikel 12 Wijzigingsbevoegdheden

PARAGRAAF VI. ALGEMENE BEPALINGEN

- Artikel 13 Collisieregels
Artikel 14 Strafbepaling

PARAGRAAF VII. PROCEDUREREGELINGEN

Artikel 15 Procedureregeling bij het verlenen van een
vrijstelling

Artikel 16 Procedureregeling bij wijziging van het plan

PARAGRAAF VIII. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 17 Overgangsbepaling inzake bouwwerken

Artikel 18 Overgangsbepaling inzake het gebruik van de onbebouwde grond
en de opstallen

PARAGRAAF IX. SLOTBEPALING

Artikel 19 Titel

PARAGRAAF I. BEGRIPSBEPALINGEN EN WIJZE VAN METEN**ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

A. Bouwen

Het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of vergroten van een bouwwerk.

B. Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

C. Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

D. Ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

E. Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

F. 1. Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw, op of bij een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar, gelet op het gebruik dat van het gebouw of het terrein overeenkomstig de in het plan geregelde bestemming wordt of zal worden gemaakt, noodzakelijk is.

2. Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

3. Kantoorgebouw

Een gebouw of onderdeel van een gebouw, geschikt en bestemd voor het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve en tekentechnische werkzaamheden.

G. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

H. 1. Bestemmingsvlak

Een aaneengesloten oppervlakte, in verband waarmee voorschriften worden gegeven

omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bebouwing.

2. Bebouwingsvlak

Een op de plankaart door bebouwingsgrenzen omsloten dan wel in de voorschriften als zodanig omschreven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

I. 1. Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2. Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

J. Onderkomens

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, woon-en stacaravans, kampeerauto's alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

K. Plan

De als zodanig gewaarmerkte kaart van het bestemmingsplan "BEDRIJVENTERREIN DE HAANSBERG -EUROPALAAN", alsmede deze voorschriften.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN C.Q. BEREKENEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. berekend:

A. Bebouwingspercentage

Het percentage van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd. Bouwwerken met een horizontaal oppervlak kleiner dan 6 m² en geen grotere absolute hoogte dan 1.50 m blijven bij de bepaling van het bebouwingspercentage buiten beschouwing.

B. Inhoud van een gebouw

De tussen de buitenwerkse gevelvlakken c.q. het hart van de scheidsmuren, onderkant dakvlak en bovenkant begane grondvloer gemeten inhoud. Overdekte niet door wanden omsloten ruimte worden bij de bepaling van de inhoud meegerekend.

Bij de bepaling van de inhoud van een (bedrijfs)woning wordt de inhoud van aangebouwde bijgebouwen meegerekend.

C. Grondoppervlakte van een gebouw

De in het peil van de begane grondvloer tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren gemeten oppervlakte. Overdekte niet door wanden omsloten ruimte worden bij de bepaling van de grondoppervlakte meegerekend.

D. 1. Goothoogte van een gebouw

De hoogte van de horizontale snijlijn van een dakvlak met een daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak gemeten boven de kruin van de weg vanaf welke het gebouw voornamelijk toegankelijk is. Indien de kruin van de weg, vanaf welke het gebouw voornamelijk toegankelijk is, meer dan 0,25 m lager ligt dan het afgewerkte bouwperceel, wordt de goothoogte gemeten vanaf het peil van het afgewerkte bouwperceel. Bij (ondergeschikte) gebouwen in achtertuinen wordt de goothoogte gemeten vanaf het peil van het afgewerkte bouwperceel.

2. Absolute hoogte van een gebouw of ander bouwwerk

Het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van schoorstenen, boven de kruin van de weg vanaf welke het gebouw voornamelijk toegankelijk is.

Indien de kruin van de weg, vanaf welke het gebouw voornamelijk toegankelijk is, meer dan 0,25 m lager ligt dan het afgewerkte bouwperceel, wordt de absolute hoogte gemeten vanaf het peil van het afgewerkte bouwperceel. Bij (ondergeschikte) gebouwen in achtertuinen wordt de goothoogte gemeten vanaf het peil van het afgewerkte bouwperceel.

E. Afstand tot enige perceelgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enige grens van het bouwperceel.

PARAGRAAF II. HOOFDLIJNEN

ARTIKEL 3. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

In dit artikel wordt in hoofdpijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die ingevolge de artikelen 4, 5 en 6 lid 1 zijn toegekend aan de daar bedoelde gronden.

A. Algemeen

Het bedrijventerrein De Haansberg-Europalaan heeft voor een deel betrekking op een gebied waar reeds bedrijven gevestigd zijn, voor een ander deel op een voor dit doel nieuw te ontwikkelen gebied.

Zowel bij de aanwezige als bij de potentieel nieuw te vestigen bedrijven is een grote diversiteit waar te nemen. Dit betreft zowel de aard en de categorie van de bedrijfsactiviteiten als de omvang van de percelen.

Het bestemmingsplan beoogt de vestiging en uitoefening van lichte en middelzware industrie die voorziet in de lokale behoefte alsook de regionale behoefte. Daartoe zal waar mogelijk medewerking worden verleend aan de vestiging van bedrijven die daarin voorzien.

Het uitoefenen van zeer lichte industriële en groothandelsactiviteiten is mogelijk, mits het activiteiten betreft welke van dien aard zijn dat de uitoefening daarvan elders binnen de gemeente onmogelijk c.q. ongewenst is.

Uitoefening van zeer lichte industriële activiteiten is voorts mogelijk mits het activiteiten betreft binnen het kader van de toelevering aan andere op dit bedrijventerrein gevestigde bedrijven, danwel activiteiten welke anderszins economisch-technologisch gebonden zijn aan genoemde bedrijven.

B. Categorisering

Ter bepaling van het onderscheid tussen zeer lichte, lichte, middelzware en zware industrie zal de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten als leidraad worden gehanteerd, waarbij:

- categorie 1 en 2 activiteiten staan voor zeer lichte industrie;
- categorie 3 activiteiten staan voor lichte industrie;
- categorie 4 activiteiten staan voor middelzware industrie en
- categorie 5 en 6 activiteiten staan voor zware industrie.

Bij hantering van deze leidraad voor gevallen waarin:

- vergunning wordt gevraagd voor c.q. wordt overgegaan tot een activiteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt, of
- vergunning wordt gevraagd voor c.q. wordt overgegaan tot een activiteit die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is vermeld in een categorie die in principe niet is toegestaan,

gaan Burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kan worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van het plan ter plaatse toelaatbare categorie van bedrijfsactiviteiten ofwel dat er aanleiding is incidenteel een bedrijf in een hogere categorie toe te laten.

C. Detailhandel

Het uitoefenen van detailhandel is in principe niet toegestaan.

Als uitzondering op het hiervoor gestelde kunnen met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid detailhandel in ter plaatse vervaardigde en geproduceerde artikelen als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende industriële activiteiten, detailhandel in volumineuze goederen, grootschalige meubeldetailhandel, bouwmarkten en detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve en/of milieuverstorende goederen worden toegestaan.

D. Verkeersdoeleinden

De Europalaan en de Ericssonstraat zijn de hoofdontsluitingswegen binnen het bestemmingsplan. Ook in oostelijke richting is een hoofdontsluitingsweg voorzien. De overige wegen zijn secundaire ontsluitingswegen gericht op de interne ontsluiting van het bedrijventerrein.

De Europalaan is aan de zuidzijde aangesloten op de oude Rijksweg. In noordelijke richting zal de Europalaan via een kruising met de spoorbaan worden aangesloten op de hoofdwegenstructuur van Rijen.

Op deze wijze ontstaat een nieuwe oostelijke hoofdontsluitingsweg voor de kern Rijen. Bij de vestiging van meerdere kleinschalige bedrijven kunnen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden B secundaire ontsluitingswegen worden toegevoegd.

Onderdeel van de bestemming verkeersdoeleinden vormt een groene berm aan beide zijden van de weg. Bedrijven mogen deze groene berm slechts doorsnijden en verharderen ten behoeve van het bereiken van hun eigen terrein.

Openbare parkeerplaatsen zullen slechts in beperkte mate worden gerealiseerd. Bedrijven dienen op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

E. Groenvoorzieningen

Nabij de kruising van de spoorbaan en de Europalaan komt om waterhuishoudkundige redenen een bergingsvijver met een oppervlakte van tenminste 4000 m². Langs de spoorbaan dient ten oosten hiervan een zone van tenminste 15 m breed als groenvoorziening te worden ingericht. Deze dient enerzijds als afscherming van het bedrijventerrein en als overgang naar het ten noorden van de spoorbaan gelegen buitengebied, anderzijds als ecologische verbindingzone tussen de bergingsvijver en het buitengebied.

Overige groenvoorzieningen noodzakelijk voor de aankleding van het terrein, zoals bermbeplanting van wegen, maken onderdeel uit van het bedrijventerrein.

F. Ruimtelijke kwaliteit

De aansluiting van de Oude Rijksweg en de Europalaan gaat de oostelijke entree vormen van de kern Rijen. De bebouwing langs beide wegen dient een representatief uiterlijk te krijgen. In het kader van gronduitgifte alsmede door het vergunningenbeleid zal hiernaar worden gestreefd.

Elders op het terrein kunnen gedeelten worden aangewezen voor de concentratie van kleine bedrijven, zulks met het oogmerk van een doelmatige benutting van de daarop afgestemde infrastructuur en beperking van het aantal inritten op de hoofdontsluitingswegen.

Het representatief uiterlijk komt mede tot uiting in de bouwhoogte. Bij de aansluiting van de Oude Rijksweg op de Europalaan is hogere bebouwing mogelijk dan elders langs de Oude Rijksweg (mede in verband met belemmeringszones).

Nabij de kruising met de spoorlaan kan representativiteit vorm krijgen door een relatie te leggen tussen de bedrijfsbebouwing en het water van de bergingsvijver.

Ten noorden van de spoorbaan ligt het gebied Vliegende Vennen. Het westelijk deel hiervan wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie. Het overige gebied heeft een agrarische functie. Om een goede overgang van het buitengebied naar het bedrijventerrein te krijgen zal, zoals onder E is aangegeven ten zuiden van de spoorbaan en ten oosten van de spoorwegkruising van de Europalaan een groenvoorziening worden gerealiseerd welke een breedte heeft van tenminste 15 m. De bergingsvijver kan hiervan een onderdeel vormen.

G. Bedrijfs grootte

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan zijn diverse bedrijven op het bedrijventerrein De Haansberg - Europalaan gevestigd. Enkele van deze bedrijven bevinden zich op percelen die groter dan dan 6.000 m². Deze bedrijven zijn daarom in strijd met artikel 4, onder 2.1.1. van deze voorschriften. Daarom zijn deze bedrijven -

anders dan ingevolge de overgangsbepalingen zoals aangegeven in artikel 17. en 18. - toegestaan.

Om de bedrijfsvoering van deze bedrijven niet volledig te bevrozen is uitbreiding, met inachtneming van het gestelde in artikel 4. van deze voorschriften, mogelijk.

De betreffende bedrijven zijn op de plankaart als zodanig nader aangeduid.

Defensie ~~Id~~- Ruimtelijke Ordening
Breda. tel. 046-5274237
fax. 046-5276259.

Celler. Toose
dhr. v. Braagt.
-9-

61.907

PARAGRAAF III. VOORSCHRIFTEN INZAKE DE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 4. BEDRIJFSDOELEINDEN B

Zie voor gebruik kantoorruimte
ook artikel 10

1. Doeleindenomschrijving

Aan de gronden die blijkens de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden, B" zijn bestemd, wordt als meest gewenste doel de uitoefening van lichte en middelzware industriële activiteiten toegekend, categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder uitgezonderd.

Binnen de op de plankaart aangegeven zone langs de Parallelweg zijn slechts lichte industriële activiteiten toegestaan.

Het uitoefenen van zeer lichte industriële en groothandelsactiviteiten is mogelijk, mits het activiteiten betreft welke van dien aard zijn dat de uitoefening daarvan elders binnen de gemeente onmogelijk c.q. ongewenst is.

Uitoefening van zeer lichte industriële activiteiten is voorts mogelijk mits het activiteiten betreft binnen het kader van de toelevering van andere op dit bedrijventerrein gevestigde bedrijven, danwel activiteiten welke anderszins economisch-technologisch gebonden zijn aan genoemde bedrijven.

Het uitoefenen van detailhandel is niet toegestaan.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Het bouwen van bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Verkeersdoeleinden met voorzieningen ten behoeve van verkeersontsluitingen inclusief de hierbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen alsmede waterhuishoudkundige doeleinden voor de realisering van een bergingsvijver kunnen onderdeel uitmaken van de bestemming bedrijfsdoeleinden.

2. Voorschriften omtrent de bebouwing

Op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" zijn uitsluitend toelaatbaar:

- a. gebouwen ten dienste van bedrijfsdoeleinden met inbegrip van daarbij behorende kantoorgebouwen; gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen kunnen hier onderdeel van uitmaken;
- b. andere bouwwerken ten dienste van bedrijfsdoeleinden, zoals hekwerken en muren, met de grond verbonden hijs- en laadwerktuigen, grondstoffensilo's en andere bijbehorende voorzieningen;
- c. andere bouwwerken ten dienste van verkeersdoeleinden nodig voor verkeersregeling, wegbebakening, straatverlichting en bewegwijzering, alsmede bouwwerken behorende tot de zogenaamde straatmeubilering (telefooncellen,abri's) uitgezonderd verkooppunten van motorbrandstoffen,

met inachtneming van de volgende voorschriften:

2.1. Algemeen

2.1.1. de oppervlakte van een bouwperceel moet tenminste 1000 m² en maximaal 6000 m² bedragen, met uitzondering van bedrijven als bedoeld in artikel 3. onder G;

2.1.2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70.

2.2. Gebouwen

- 2.2.1. de absolute hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 9.00 m, tenzij gelegen binnen de op de plankaart aangegeven belemmeringszone A waarbinnen de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 6.00 m;
- 2.2.2. gebouwen die groter zijn dan 2500 m² dienen uit brandveiligheidseisen gecompartmenteerd te worden tot eenheden van maximaal 2500 m²
- 2.2.3. de afstand van bedrijfsgebouwen tot een zijdelingse perceelgrens of achterperceelgrens moet tenminste 5.00 m zijn bij gebouwen met een hoogte van maximaal 7.50 m. Bij hogere gebouwen dient deze afstand gelijk te zijn aan 75% van de hoogte. Bij bedrijfswoningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3.00 m te bedragen;
- 2.2.4. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens aan de wegzijde bedraagt tenminste 10.00 m indien het betreft een hoofdontsluitingsweg en 6.00 m langs de overige wegen, tenzij de plankaart door middel van bebouwingsgrenzen een andere maat aangeeft;
- 2.2.5. indien op een perceel meerdere vrijstaande bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd dient de afstand tussen twee gebouwen tenminste gelijk te zijn aan de hoogte van het hoogste gebouw;

~~2.2.6. langs wegen zoals op de plankaart aangeduid mogen slechts kantoorgebouwen in de bebouwingsgrens worden gebouwd. De afstand van overige gebouwen tot de bebouwingsgrens bedraagt tenminste 7.50 m.~~

2.3. Andere bouwwerken

- 2.3.1. de absolute hoogte van andere bouwwerken uitgezonderd erfafscheidingen en antennes mag niet meer bedragen dan 9.00 m, tenzij gelegen binnen de op de plankaart aangegeven belemmeringszone A waarbinnen de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 6.00 m;
- 2.3.2. de absolute hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3.00 m;
- 2.3.3. de absolute hoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 15.00 m tenzij het betreft antennes binnen een op de plankaart aangegeven belemmeringszone A waarvan de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 6.00 m danwel belemmeringszone B waarvan de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 9.00 m;
- 2.3.4. de afstand van een ander bouwwerk, erfafscheidingen en andere bouwwerken van openbaar nut uitgezonderd, tot de perceelgrens aan de wegzijde bedraagt tenminste 6.00 m.

2.4. Straatmeubilair

- 2.4.1. de absolute hoogte van enig bouwwerk uitgezonderd lantaarnpalen, verkeerslichten en wegwijzers mag niet meer bedragen dan 3.50 m;
- 2.4.2. de inhoud van een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m³;
- 2.4.3. de afstand van een bouwwerk tot de grens van het voor gemotoriseerde verkeer bestemde wegdeel moet bedragen tenminste 1.50 m.

3. Voorschriften omtrent de verkeersvoorzieningen

Ten aanzien van de verkeersvoorzieningen geldt dat slechts de aanleg van voor de interne ontsluiting van het bedrijventerrein noodzakelijke secundaire ontsluitingswegen is toegestaan.

De rijbaanbreedte van zodanige weg mag niet meer bedragen dan 6.00 m, terwijl de totale wegbreedte tenminste 10.00 m en maximaal 13.00 m mag zijn.

4. Voorschriften omtrent de waterhuishoudkundige doeleinden

Ten aanzien van de waterhuishoudkundige doeleinden gelden de volgende bepalingen:

- 4.1. Binnen de als zodanig aangewezen zone is realisering van een bergingsvijver ten behoeve van de opvang van overtollig rioolwater toegestaan. Groen kan hiervan onderdeel uitmaken.
- 4.2. Bij de aanleg van de bergingsvijver zijn andere bouwwerken, onderdeel uitmakende van de bergingsvijver, zoals keerwandjes, stuwtjes, terreinafscheidingen e.d. toelaatbaar.

5. Vrijstellingen

- 5.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 1. ten behoeve van de vestiging van bedrijven in de categorie 4 (middelzware industrie) voorzover het de op de plankaart aangegeven zone langs de Parallelweg betreft danwel in de categorie 5 van de Basiszoneringslijst (zware industrie), niet zijnde een categorie A-inrichting Wet geluidhinder voor het overige gebied indien, gehoord de inspecteur Milieuhygiëne, in voldoende mate vaststaat dat de uitoefening van het bedrijf geen overwegende bezwaren van milieu-hygiënische aard oproept, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige functies en/of naaste toekomst te realiseren bestemmingen. Vrijstelling in afwijking van het advies van de inspecteur Milieuhygiëne mag alleen worden verleend indien van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- 5.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 1. ten behoeve van:
 - 5.2.1. detailhandel in ter plaatse vervaardigde en geproduceerde artikelen als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende industriële activiteiten;
 - 5.2.2. detailhandel in volumineuze goederen, te weten, auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen, alsmede voor grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten;
 - 5.2.3. detailhandel in goederen die in het milieu van woonwijken en winkelcentra niet past, daarin niet mogelijk en/of planologisch minder gewenst is, zoals detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve en/of milieuverstorende goederen.

Vrijstelling ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandelsbedrijven mag eerst worden verleend nadat uit onderzoek is gebleken dat het vanwege ruimtebeslag en/of verkeersoverlast onmogelijk of ongewenst is de betreffende vestiging in te passen in het bestaande winkelgebied van de gemeente Gilze en Rijen.

Voorwat betreft grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten wordt de vrijstelling bovendien eerst verleend, indien uit onderzoek tevens is gebleken dat geen onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen in de regio zal optreden.

Aan het verlenen van een vrijstelling is de voorwaarde verbonden, dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte moet worden voorzien.

Vooraf wordt de Rijksconsulent voor Economische Zaken gehoord.

Vrijstelling in afwijking van het advies van de Rijksconsulent van Economische Zaken mag alleen worden verleend indien van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

- 5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 1 ten aanzien van dienstwoningen indien:
- 5.3.1. de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 1750 m²;
 - 5.3.2. met de bouw van de dienstwoning wordt aangevangen gelijktijdig of na de realisering van op hetzelfde perceel op te richten bedrijfsgebouwen;
 - 5.3.3. per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning wordt gebouwd;
 - 5.3.4. de inhoud van een ingebouwde, aangebouwde of vrijstaande bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m³.

Binnen de onderzoekszone langs de Oude Rijksweg en langs de Europalaan en de Ericssonstraat mag slechts vrijstelling worden verleend indien acoustisch onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidbelasting aan de gevel van de te bouwen woning niet meer zal bedragen dan 50 dB(A).

Tussen de spoorweg en de daarlangs aangegeven 60 dB(A) geluidscontour mag slechts vrijstelling worden verleend indien de 73 dB(A) geluidscontour niet wordt overschreden en nader acoustisch onderzoek heeft uitgewezen dat, al dan niet door het treffen van voorzieningen danwel door een daarop gerichte situering van bedrijfsgebouwen, de geluidbelasting aan de gevel van de te bouwen woning niet meer zal bedragen dan 60 dB(A).

Binnen de op de plankaart aangegeven zone waar de geluidbelasting als gevolg van het luchtverkeer meer dan 35 Kosteneenheden (KE) bedraagt mag slechts vrijstelling worden verleend indien de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne ontheffing heeft verleend ingevolge artikel 3 van het "Besluit geluidbelasting grote luchtvaartterreinen", zoals die geldt tijdens het ontwerp.

Voorts kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen ten aanzien van luchtverkeerslawaaï, indien overeenkomstig het bepaalde in het "Besluit geluidbelasting grote luchtvaartterreinen", zoals die geldt tijdens het ontwerp, aanpassing van de geluidscontouren heeft plaatsgevonden, de geluidbelasting minder bedraagt dan op de plankaart is aangegeven en in geen geval meer bedraagt dan 35 Kosteneenheden.

- 5.4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2 sub c voor de vestiging van een verkooppunt van motorbrandstoffen:
- 5.4.1. indien deze onderdeel uitmaakt van een middels een vrijstelling volgens 5.2.2. binnen dit plan gevestigd c.q. te vestigen garagebedrijf;
 - 5.4.2. indien deze vestiging het gevolg is van de opheffing van een ander verkooppunt van motorbrandstoffen elders in de gemeente.

- ~~5.5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.1. ten aanzien van de maximale grootte van een bouwperceel indien:~~
- ~~5.5.1. het een bedrijfsverplaatsing betreft binnen de gemeente;~~
 - ~~5.5.2. uitbreiding noodzakelijk is in verband met het productieproces.~~

9.0.
7.0.

bij R.v.l. bekend.
dec. '96. p

- 5.6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2 indien in verband met het productie-proces ter plaatse en/of uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering wijziging van het bepaalde gewenst is voor de volgende punten:
- 5.6.1. de absolute hoogte van gebouwen tot een maximum van 12.50 m tenzij het betreft gebouwen binnen een op de plankaart aangegeven belemmeringszone A waarvoor de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 6.00 m danwel belemmeringszone B waarvoor de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 9.00 m;
 - 5.6.2. een tweede bedrijfswoning bij een minimale perceel-grootte van 5000 m²;

- 5.6.3. de absolute hoogte van andere bouwwerken tot een maximum van 25.00 m. tenzij het betreft andere bouwwerken binnen een op de plankaart aangegeven Belemmeringszone A waarvoor de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 6.00 m danwel belemmeringszone B waarvoor de absolute hoogte niet meer mag bedragen dan 9.00 m;
 - 5.6.4. de bouw van overige gebouwen langs wegen zoals op de plankaart aangeduid (zoals aangegeven onder 2.2.9.) op een afstand tot de bebouwingsgrens van minder dan 7.50 m mits het perceel kleiner is dan 4000 m² en mits in voldoende mate de in de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven representativiteit is gegarandeerd.
- 5.7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 3 ten aanzien van afwijkingen van de aangegeven dwarsprofielen mits de bereikbaarheid van de aanliggende bedrijven gewaarborgd is en de functie van de wegen niet verandert.

6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde inzake de afstand van andere bouwwerken tot de perceelgrens aan de wegzijde in verband met een voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzichtshoek.

ARTIKEL 5. VERKEERSDOELEINDEN Vw**1. Doeleindenomschrijving**

De als zodanig aangewezen grond is bestemd voor verkeersdoeleinden. Groen en water (bermsloten) alsmede parkeervoorzieningen kunnen onderdeel uitmaken van de verkeersvoorzieningen.

2. Voorschriften omtrent de bebouwing

Op de gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden Vw zijn uitsluitend toelaatbaar gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en andere bouwwerken nodig voor verkeersregeling, wegbebakening, straatverlichting en bewegwijzering, alsmede bouwwerken behorende tot de zogenaamde straatmeubilering (telefooncellen,abri's) uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, met inachtneming van de volgende voorschriften:

- 2.1. de absolute hoogte van enig bouwwerk uitgezonderd lantaarnpalen, verkeerslichten en wegwijzers mag niet meer bedragen dan 3.50 m;
- 2.2. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m³;
- 2.3. de afstand van een bouwwerk tot de grens van het voor gemotoriseerde verkeer bestemde wegdeel moet tenminste 1.50 m bedragen.

3. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2:

- 3.1. voor de bouw van een gebouw voor openbare nutsvoorzieningen, mits de inhoud hiervan niet meer bedraagt dan 50 m³ en mits stedenbouwkundig en verkeerskundig verantwoord;
- 3.2. voor de vestiging van een verkooppunt van motorbrandstoffen, indien deze vestiging het gevolg is van de opheffing van een ander verkooppunt van motorbrandstoffen elders in de gemeente.

ARTIKEL 6. SPOORWEGDOELEINDEN Vs**1. Doeleindenomschrijving**

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegdoeleinden, alsmede voor verkeersdoeleinden voor zoveel zulks noodzakelijk is in verband met de doortrekking van de hoofdontsluitingsweg (spoorwegkruising).

2. Voorschriften omtrent de bebouwing

Op de gronden met de bestemming Spoorwegdoeleinden Vs zijn uitsluitend toelaatbaar andere bouwwerken ten dienste van de uitoefening van het spoorwegbedrijf met dien verstande dat de absolute hoogte ten opzichte van de bovenkant van de spoorstaaf niet meer bedraagt dan 9.00 m.

3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2. ten behoeve van gebouwen ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het spoorwegbedrijf, mits de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m² en de absolute hoogte niet meer is dan 4.50 m.

ARTIKEL 7. GROENVOORZIENING G

1. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen grond is bestemd voor opgaand groen ter afscherming en inpassing van het bedrijventerrein ten opzichte van het landschappelijk waardevolle agrarische gebied in de directe omgeving.

2. Voorschriften omtrent de bebouwing

Op de gronden met de bestemming Groenvoorziening G zijn uitsluitend toelaatbaar gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen zoals openbare energie-, drinkwater- en communicatievoorzieningen (transformatorgebouw, gasreducerstation) met bijbehorende aanbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken en open erf, met inachtneming van de volgende voorschriften:

- 2.1. de absolute hoogte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3.50 m;
- 2.2. de inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m³.

ARTIKEL 8. WOONDOELEINDEN Wd

1. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen grond is bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of andere daarmee vergelijkbare economische eenheden van één of meer personen in vrijstaande eengezinshuizen en voor woongebruik van zowel de eengezinshuizen met bijgebouwen als de bijbehorende tuinen en erven waarvan andere bouwwerken onderdeel kunnen uitmaken. Wegen ter ontsluiting van woningen kunnen van deze bestemming onderdeel uitmaken.

2. Voorschriften omtrent het gebruik van de grond voor bebouwing

Op grond bestemd voor "Woondoeleinden Wd" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. een vrijstaande woning;
 - b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen ten dienste van woondoeleinden, zoals woon-, werk- en hobbyruimten, bergingen, garage, huisdierenverblijven, serres en kassen;
 - c. andere bouwwerken ten dienste van woondoeleinden, zoals pergola's, hekwerken, muren e.d.,
- met inachtneming van de volgende voorschriften:

2.1. Algemeen

- 2.1.1. binnen het bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning met de daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd resp. aanwezig zijn;
- 2.1.2. alle gebouwen moeten binnen een op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- 2.1.3. aan de van de straat afgekeerde zijde van de woning moet een onbebouwde buitenruimte aanwezig zijn van tenminste 25 m².

2.2. Hoofdgebouwen

- 2.2.1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4.50 m;
- 2.2.2. de absolute hoogte mag niet meer zijn dan 7.00 m;
- 2.2.3. het hoofdgebouw van eengezinshuizen moet worden voorzien van een hellend dak, waarvan de helling tenminste 15° bedraagt.

2.3. Bijgebouwen

- 2.3.1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3.00 m;
- 2.3.2. de absolute hoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 5.00 m met dien verstande, dat de absolute hoogte in elk geval moet zijn gelegen binnen een denkbeeldig vlak onder 60° gaande door de goothoogtelijn op de zijdelingse perceelgrens.

2.4. Andere bouwwerken

- 2.4.1. de absolute hoogte van andere bouwwerken met uitzondering van erfafscheidingen, hobbykastjes, antennes en vlaggemasten bedraagt maximaal 2.50 m;
- 2.4.2. de gezamenlijke grondoppervlakte van hobbykastjes bedraagt maximaal 25 m²;
- 2.4.3. de nokhoogte van hobbykastjes bedraagt maximaal 3.00 m.

PARAGRAAF IV. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

ARTIKEL 9. GEBRUIKSBEPALING INZAKE DE GROND

1. Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Daaronder wordt in elk geval verstaan de opslag en verkoop van LPG.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1:
 - a. voor de opslag en verkoop van LPG tot maximaal 20 m³, ten behoeve van bedrijven die mede vanwege de aanwezigheid van een LPG-installatie vanuit een van de kernen binnen de gemeente naar dit bedrijventerrein zijn verplaatst, mits opslag in een ondergronds reservoir plaatsvindt, en de afstand tot winkels, kantoorgebouwen, productiehallen en werkplaatsen alsmede incidentele dienst- en bedrijfswoningen tenminste 40.00 m bedraagt;
 - b. indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 10. GEBRUIKSBEPALING INZAKE DE BEBOUWING

1. Het is verboden de bebouwing te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder met de bestemming strijdig gebruik van de bebouwing wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het uitoefenen van detailhandel, tenzij een in artikel 4 onder 5.2. bedoelde vrijstelling is verleend, een horecabedrijf en kantoorhoudende dienstverlening, indien onafhankelijk van een ter plaatse gevestigd industrieel of groothandelsbedrijf;
 - b. de opslag en verkoop van LPG;
 - c. het uitoefenen van een zelfstandige kantoorfunctie zonder relatie met een bedrijfsfunctie.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1:
 - a. voor de opslag en verkoop van LPG tot maximaal 20 m³, dit slechts ten behoeve van bedrijven die mede vanwege de aanwezigheid van een LPG-installatie vanuit één van de kernen binnen de gemeente naar dit bedrijventerrein zijn verplaatst (saneringsgevallen), mits opslag in een ondergronds reservoir plaatsvindt, en de afstand tot winkels, kantoorgebouwen, productiehallen en werkplaatsen alsmede incidentele dienst- en bedrijfswoningen tenminste 40.00 m bedraagt;
 - b. indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

PARAGRAAF V. VRIJSTELLINGS- EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN**ARTIKEL 11. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd:

1. vrijstelling te verlenen van de in paragraaf III artikel 4 t/m 6, uitgezonderd het gestelde onder artikel 4 lid 3, genoemde maten en kunnen mitsdien toestaan dat de voorgescreven maten, percentages daarvan uitgezonderd, met ten hoogste 10 % worden verkleind resp. vergroot in die gevallen waar een rationele verkaveling en bebouwing van gronden dit vergt;
2. in de plaats en richting van de begrenzingen der bestemmingen geringe veranderingen aan te brengen, wanneer dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de kaarten noodzakelijk of nuttig is en voor zover daarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
3. vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4 onder 1. voor de uitoefening van een lichte industriële activiteit die niet voorkomt in de van deze voorschriften onderdeel uitmakende Basiszoneringslijst.

ARTIKEL 12. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

1. Burgemeester en wethouders kunnen de van deze voorschriften onderdeel uitmakende Basiszoneringslijst wijzigen voor het onderbrengen van industriële activiteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de Basiszoneringslijst vermelde categorie niet meer de juiste is danwel voor het opnemen van nieuwe industriële activiteiten.
Wijziging vindt eerst plaats nadat de Inspecteur Milieuhygiëne is gehoord.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Woondoeleinden Wd", zoals omschreven in artikel 8 te wijzigen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" binnen het op de plankaart aangeduide plandeel.
Na wijziging zijn de voorschriften zoals aangegeven in artikel 4 voor deze gronden van kracht.
Bij deze wijziging kan binnen de aangrenzende bestemming "Bedrijfsdoeleinden" zoals op de plankaart aangeduid, de bebouwingsgrens worden gewijzigd.

PARAGRAAF VI. ALGEMENE BEPALINGEN**ARTIKEL 13. COLLISIEREGEL**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

ARTIKEL 14. STRAFBEPALING

Overtreding van de voorschriften gegeven in:
paragraaf IV, artikel 9 onder 1. en artikel 10 onder 1.
paragraaf VIII, artikel 18 onder 2,
wordt aangeduid als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

PARAGRAAF VII. PROCEDUREREGELINGEN**ARTIKEL 15. PROCEDUREREGELING BIJ HET VERLENEN VAN EEN VRIJSTELLING**

Alvorens Burgemeester en wethouders een vrijstelling verlenen, dient onderstaande procedure te zijn gevolgd:

- a. het ontwerp-besluit ligt met bijbehorende stukken gedurende veertien dagen ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. de terinzagelegging dient tevoren in één of meer nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid alsmede op de gebruikelijke wijze bekend te worden gemaakt;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede;
- f. bij vrijstelling overeenkomstig artikel 4 onder 5.1. wordt vooraf de inspecteur Milieuhygiëne en bij vrijstelling overeenkomstig artikel 4 onder 5.2. de rijksconsulent voor Economische Zaken gehoord. Bij afwijking van het door deze instanties gegeven advies wordt slechts besloten nadat door Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

ARTIKEL 16. PROCEDUREREGELING BIJ WIJZIGING VAN HET PLAN

- a. Het ontwerp-besluit tot wijziging van het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 ligt gedurende één maand met bijbehorende stukken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn.
- d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die bezwaren hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
- f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

PARAGRAAF VIII. OVERGANGSBEPALINGEN

ARTIKEL 17. OVERGANGSBEPALINGEN INZAKE BEBOUWING

Bouwwerken en complexen van bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan en die afwijken van het plan, alsmede bouwwerken en complexen van bouwwerken die zijn gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en op grond van die aanvraag verleende vergunning en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde, dat de bestaande afwijking van het plan in kwalitatieve zin niet wordt vergroot en behoudens onteigening;

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. worden uitgebreid, met dien verstande, dat de uitbreiding van bebouwing niet meer mag bedragen dan 20 % van de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-plan bestaande inhoud en de uitbreiding niet plaatsvindt op gronden gelegen buiten een bebouwingsvlak;
- c. na calamiteit worden herbouwd, zonodig met overschrijding van een bebouwingsvlak, mits ook bij de tervisielegging van het ontwerp-plan van een dergelijke overschrijding sprake was en de bouwaanvraag binnen twee jaren na het plaatsvinden van de calamiteit is ingediend.

ARTIKEL 18. OVERGANGSBEPALINGEN INZAKE HET GEBRUIK VAN DE GROND ANDERS DAN BEBOUWING EN HET GEBRUIK VAN DE OPSTALLEN

1. Het bestaande gebruik van de grond en de opstallen strijdig met het plan ten tijde van het van kracht worden daarvan mag worden gehandhaafd.
2. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van de grond en de opstallen is verboden tenzij door die wijziging het gebruik in kwalitatieve zin niet verder gaat afwijken van het plan.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 2. bedoelde verbod, indien strikte toepassing ervan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

PARAGRAAF IX. SLOTBEPALING

ARTIKEL 19. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel
"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPAN - BEDRIJVENTERREIN DE HAANSBERG-
EUROPALAAN".