

**VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN 'BORCHWERF II, HERZIENING VELD F'
GEMEENTE HALDERBERGE**

Opdrachtgever:	Borchwerf II CV. Roosendaalsebaan 41 4751 RA Oud-Gastel
IMRO:	NL.IMRO.1655.BP9006-CO01
Werknummer:	S/17.022
Datum:	13 maart 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
2.	PLANAFWIJKING	5
2.1	Huidige situatie	5
2.1.1	Kavel F 17 b (Emmerblok 30 Oud-Gastel)	5
2.1.2	Kavel F 400 (Emmerblok 11 Oud-Gastel)	6
2.1.3	Ontsluiting kavel B10/B15 (Gastelseweg) via Veld F ter hoogte van Klerkenveld	8
2.2	Herziening van het bestemmingsplan Borchwerf II	10
2.2.1	Kavel F 17 b (Emmerblok 30 Oud-Gastel)	10
2.2.2	Kavel F 400 (Emmerblok 11 Oud-Gastel)	10
2.2.3	Ontsluiting kavel B10/B15 (Gastelseweg) via Veld F ter hoogte van Klerkenveld	10
2.3	Planregels	11
3.	BELEID	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Halderberge 2025	15
3.3.2	Masterplan 2005 Borchwerf	16
4.	ONDERZOEKEN DEELPROJECTEN	17
4.1	Onderzoeken Algemeen	17
4.1.1	Bedrijven- en milieuzonering	17
4.1.2	Lucht	17
4.1.3	Externe veiligheid	18
4.1.4	Hoogspanningsleiding	18
4.1.5	Geluid	18
4.2	Onderzoeken specifiek planwijziging Veld F	19
4.2.1	Natuur	19
4.2.2	Verkeer	21
4.2.3	Bodem	23
5.	UITVOERBAARHEID	25
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2.1	Kennisgeving	25
6.2.2	Vooroverleg	25
6.2.3	Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan	25

Afzonderlijke bijlagen Toelichting:

	omschrijving	opgesteld door	documentnummer	datum
1.	Quickscan Natuur Veld F	Cobra Adviseurs BV	301252	24-08-2017
2.	Verkeersonderzoek ontwikkeling Delin	Goudappel Coffeng	BCW002/WQP/0002.01	25-08-2017
3.	Verkennd Bodemonderzoek, Veld F, fase 1	Heijmans	G.003668 – 17.0048	11-05-2017
4.	Verkennd Bodemonderzoek, Veld F, fase 2	Heijmans	G.003668 – 17.0070	22-05-2017
5.	Verkennd Asbestonderzoek in bodem, Veld F, perceel F400	Heijmans	G.003668 – 17.0087	11-07-2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van het bedrijvenpark Borchwerf II CV betreft een gezamenlijk initiatief van de gemeente Halderberge, gemeente Roosendaal en Heijmans Vastgoed B.V. Dit initiatief is gestart in juli 2003. Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Borchwerf II, is destijds een integraal Masterplan opgesteld en is het plangebied vervolgens planologisch opgedeeld in 'Velden' waarvoor veelal afzonderlijke bestemmingsplannen zijn opgesteld. Inmiddels is ruim 70% van de bedrijfspercelen uitgegeven. Een groot deel van het bedrijventerrein is gelegen binnen de gemeentegrens van Halderberge en hier is ook een belangrijk deel reeds uitgegeven. Onderhavige herziening betreft een onderdeel van plandeel 'Veld F'. Veld F is inmiddels voor ca. 50% uitgegeven. Aan de hand van een aantal initiatieven zijn enkele onvolkomenheden in het bestemmingsplan aan het licht gekomen en hebben een aantal bedrijven verzoeken ingediend voor aanpassing van de vigerende planregels. Deze zijn middels via afwijkingsprocedures ingevuld en vraagt nu om een definitieve planologische inpassing teneinde de planregels en mogelijkheden voor eindgebruikers en omgeving goed te borgen.

Ook voor het gedeelte binnen de gemeentegrens van Roosendaal geldt dat een groot deel is uitgegeven. Het Roosendaals gemeenteraadsbesluit d.d. 6 juli 2017 met betrekking tot het bestemmingsplan Reparatieplan Veld B, had tot gevolg dat de grenzen van de bebouwingmogelijkheden op Veld B (ten zuiden van de gemeentegrens van Halderberge en dus op Roosendaals grondgebied) in westelijke richting opgeschoven en daarmee de interne ontsluiting van Veld B, gewijzigd werd. Om de nieuwe bouwgrenzen adequaat te regelen, is een bestemmingsplan voor de betreffende kavels B10 en B15 opgesteld. In de tussentijd is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend door de gemeente Roosendaal voor een distributiecentrum op deze bedrijfskavels. De meest duurzame ontsluiting van kavel B10/B15 betreft het herstel van de 'oude ontsluiting' van de Gastelseweg in noordelijke richting, richting Veld F. Dit zal ingericht worden als een eigen weg en aan de openbaarheid worden onttrokken. Het zogenaamde 'primair netwerk fietspad' dat hier aanwezig was, is in het kader van een veilige ontsluiting, in augustus 2017 verlegd langs de (westelijke zijde van) de Wagonstraat op Roosendaals grondgebied.

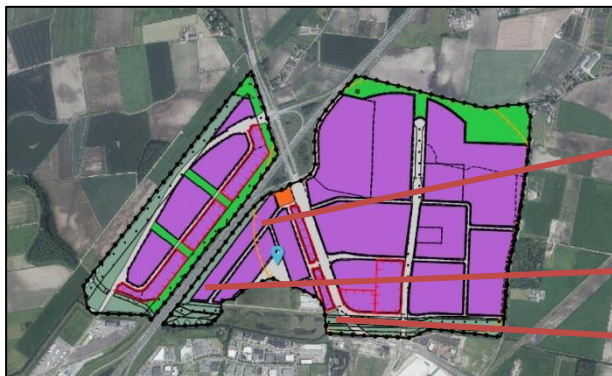
De ondergrond van de 'oude' weg is echter gelegen binnen Halderbergs grondgebied. Ten behoeve van de ontsluiting van kavel B10/B15 is het nu wenselijk de 'oude' ontsluiting ten behoeve van het personen- en vrachtverkeer terug te bestemmen. Het is niet ongebruikelijk op het bedrijvenpark Borchwerf II dat één bedrijf, op één perceel, zich binnen de beide gemeentelijke grondgebieden bevindt. Juridisch is het echter niet mogelijk de autonome bevoegdheid van een gemeenteraad over te dragen aan een gemeenteraad van een andere gemeente. Om die reden moest vooraleerst het reparatieplan van Veld B door de gemeente Roosendaal worden vastgesteld. En kan nu aansluitend de benodigde aanpassingen binnen het Halderbergs grondgebied plaatsvinden.

Teneinde enkele onvolkomenheden en planverzoeken ruimtelijk goed in te passen is het wenselijk het vigerende bestemmingsplan Borchwerf II (2013) op onderdelen te herzien. Het onderhavig plan voorziet hierin.

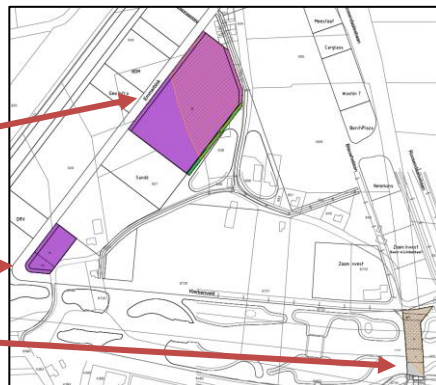
1.2 Plangebied

Situering plangebied

Het plangebied ligt geheel binnen de contouren van het bedrijventerrein Borchwerf II.



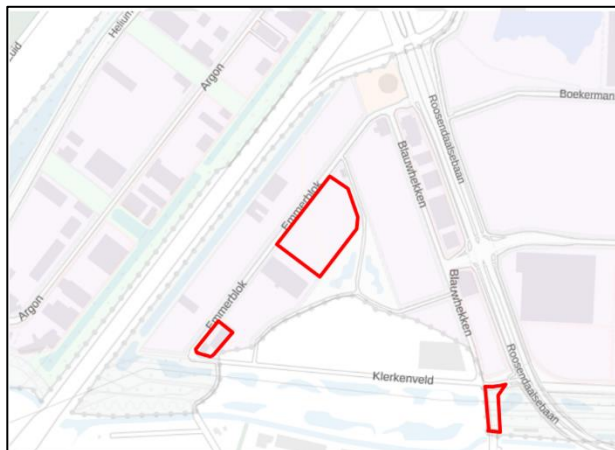
Figuur 1 Bestemmingsplan Borchwerf II, bron: ruimtelijke plannen.nl



Figuur 2 Herziening plandelen Veld F, bron Borchwerf II CV

Beschrijving plangebied

Het plangebied omvat drie afzonderlijke locaties, allen gelegen op Veld F. Het betreft twee bedrijfskavels met bebouwing en bijbehorende erven en een perceel ten behoeve van een ontsluiting voor het perceel op veld B10/B15, zie onderstaande figuur 3. Voor alle duidelijkheid wordt vermeld dat veld B10/B15 geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan en bovendien tot het grondgebied van de gemeente Roosendaal behoort.



Figuur 3, afzonderlijke locaties plangebied Veld F, bron: Borchwerf II CV

Het voorliggende plan voorziet in de inpassing van twee bedrijfsgebouwen die eerder met vrijstelling en/of ontheffing zijn gerealiseerd en nu planologisch worden ingepast teneinde voor nu en toekomst een helder planologisch kader te bieden. De derde locatie, omvat het mogelijk maken van een inrit c.q. eigen weg, voor het bedrijfskavel B10/B15. Hiermee ontstaat er een betere verdeling van het logistieke verkeer richting Roosendaalsebaan (wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4 onder paragraaf 4.2.2 Verkeer).

2. PLANAFWIJKING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Kavel F 17 b (Emmerblok 30 Oud-Gastel)

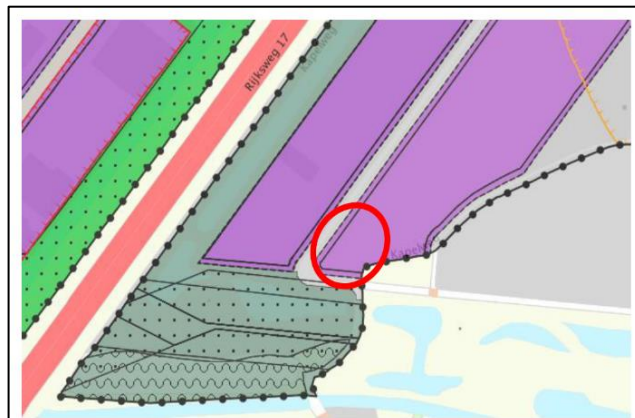
In juni 2014 is ten behoeve van het realiseren van een cluster van bedrijfsunits en een zelfstandig kantoor een afwijkingsprocedure gevolgd op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit maakte het uiteindelijk mogelijk om af te wijken van de vigerende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en een zelfstandig kantoor en een cluster van bedrijfsunits ter plaatse te realiseren.

Het onderhavige deelgebied is gelegen op de kruising van Emmerblok en Klerkenveld. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Borchwerf II vastgesteld op 20 juni 2013, heeft het perceel de bestemming (artikel 3) 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, in de milieucategorie 3.1. met bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen binnen het bouwvlak hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen. Bouwen buiten het bouwvlak is voorts niet toegestaan. Daarnaast zijn zelfstandige kantoorgebouwen niet toegestaan.

De afwijking van het bestemmingsplan (van 28 augustus 2014) behelsde aldus een wijziging in de gebruiksregel met betrekking tot de realisatie van een zelfstandige kantoorfunctie en een afwijking van de afstand van 5 m tot het bouwen van de perceelsgrens. Gezien het feit dat een projectafwijkingbesluit uitsluitend toeziet op het onderhavig bouwplan en het college het wenselijk acht de ruimtelijke overweging om medewerking te verlenen ook planologisch te borgen en daarmee voor de toekomst veilig te stellen, worden de toenmalige afwijkingen nu opgenomen in onderhavige planherziening.



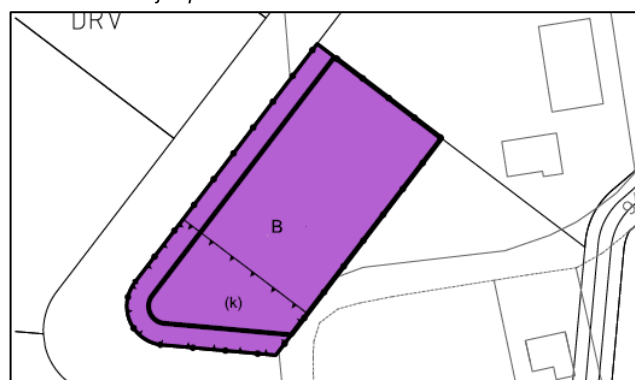
Figuur 4 Overzicht plattegrond bouwplan, bron Borchwerf II CV



Figuur 5 Vigerend bestemmingsplan Borchwerf II, bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 6 Huidige situatie Emmerblok 30 Oud-Gastel, bron Google maps



Figuur 7, uitsnede onderhavige planverbeelding met kantoor-aanduiding en wijziging bouwgrenzen, bron Borchwerf II.

De overweging van het college destijds om aan het onderhavig plan medewerking te verlenen was gelegen in feit dat gelet op de ligging van het perceel een zelfstandig kantoor met accent in vormgeving, een goede aankondiging van de kantorenstrook (KF) en bedrijvenstrook (F) invulde. Het project is inmiddels gerealiseerd. In figuur 7 is een uitsnede van de beoogde planverbeelding weergegeven met daarop de kantoor aanduiding.

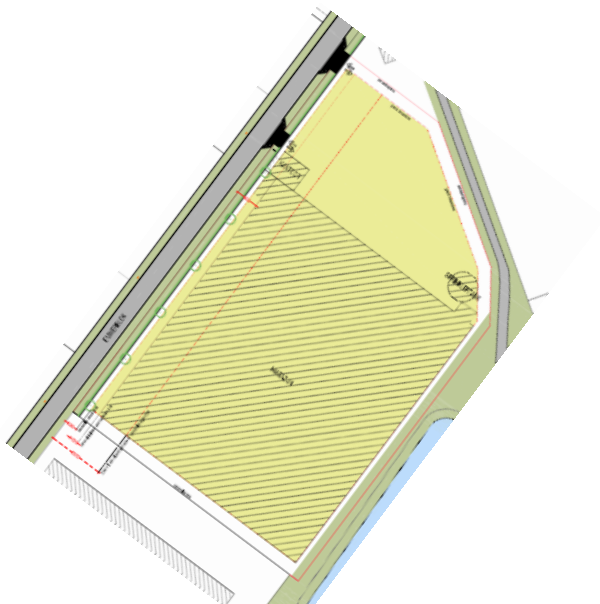
2.1.2 Kavel F 400 (Emmerblok 11 Oud-Gastel)

Op kavel F 400 gelegen aan de Emmerblok 11 wordt de bouw voorzien van een logistiek bedrijf. Initiatiefnemer MG Real Estate heeft de vormgeving van het pand toegespitst op een zo efficiënt mogelijk ruimtelijk beslag. De lxbxh is volgens een rekenmethodiek zo vormgegeven dat opslag binnen het pand maximaal benut kan worden, inclusief de ruimte voor heftrucks, stellages, etc. en de ruimte buiten op het perceel voldoet om parkeer- en verkeersbewegingen mogelijk te maken.

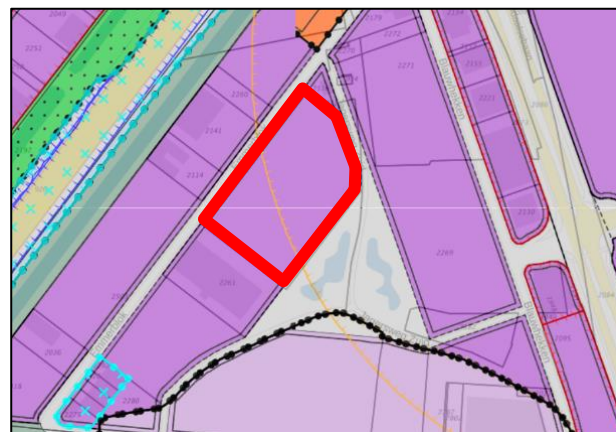
Gelet op de representatieve zone die voor het kavel ingevolge het geldende bestemmingsplan van toepassing is, artikel 3.2.1 onder f van de regels binnen de bestemming 'Bedrijf', mogen binnen een zone van 9 meter vanaf de perceelsgrens uitsluitend kantoren worden opgericht. Deze afstand wordt in het onderhavige plan gerespecteerd en het opslaggedeelte is op 9 meter van de perceelsgrens geprojecteerd. Echter, mede gelet op de benodigde diepte en het respecteren van de 9 meter zone, overschrijdt het hoofdgebouw vervolgens aan de achterzijde het bouwvlak met 4,0m. De brandtrap met 80 cm breedte en het hekwerk komen daar nog bij. Weliswaar wordt niet de bestemmingsgrens overschreden.

Het college heeft medewerking verleend met het verzoek om in afwijking van het bestemmingsplan de situering van het gebouw aan te passen en een deze overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde, mogelijk te maken waarbij 'nadere eisen', ingevolge artikel 3.3 van het vigerend bestemmingsplan, gesteld zijn. De overwegingen hierbij waren dat het perceel en het gebouw hierdoor optimaal benut konden worden;

- a. De ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse wordt gerespecteerd doordat aan de Emmerblok de representatieve zone gerespecteerd en de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
- b. Er geen beperkingen optreden ten aanzien van aangrenzende percelen/milieuzonering niet wordt aangetast;
- c. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden beperkt. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een bestemming Verkeersdoeleinden, ingericht als (openbaar) groen. Deze feitelijke groene bestemming is in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen in plaats van een 'verkeersdoeleinden' bestemming omdat deze meer recht doet aan de huidige functie. Ter plaatse kunnen geen gebouwen worden opgericht. Een beperking t.a.v. toegankelijkheid, veiligheid etc. is daarmee niet aan de orde.
- d. De ontsluiting van de brandtrappen aan de achterzijde is voorgelegd aan de brandweer. Deze hebben het plan / ontsluiting aan de achterzijde en de nooduitgangen / brandtrappen goedgekeurd.
- e. Op het terrein is vervolgens voldoende parkeer-, laad en losruimte beschikbaar. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke normen.



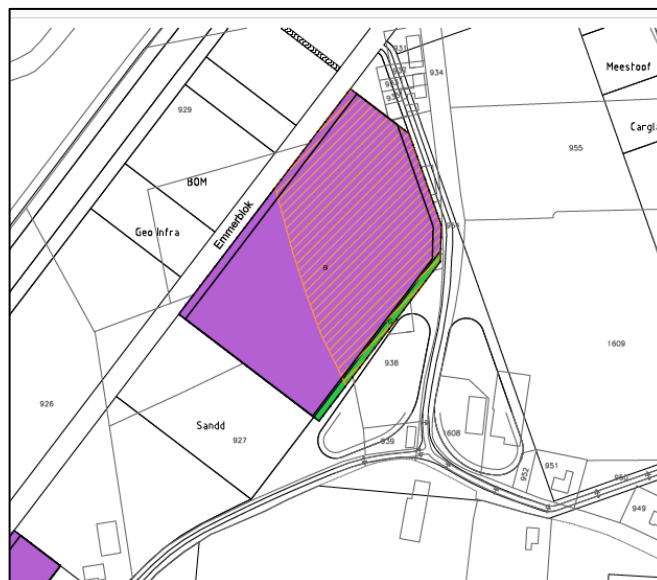
Figuur 8 Situering bouwplan logistiekbedrijf MG Real Estate, bron Borchwerf II CV



Figuur 9 Vigerend bestemmingsplan Borchwerf II vastgesteld op 20 juni 2013, bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 10 Luchtfoto omgeving projectgebied, bron Bing maps



Figuur 11 Planverbeelding met verruimd bouwvlak, groene zone, en gebiedsaanduiding geluidzone, bron Borchwerf II CV

2.1.3 Ontsluiting kavel B10/B15 (Gastelseweg) via Veld F ter hoogte van Klerkenveld

Inmiddels is ruim 70% van de bedrijfspercelen op het bedrijventerrein Borchwerf II, uitgegeven. Een groot deel van het bedrijventerrein is gelegen binnen de gemeentegrens van Halderberge. Het economisch klimaat is het laatste jaar sterk verbeterd waardoor nieuwe en (in casu) grote bedrijven op zoek zijn naar grootschalige (logistieke) kavels. De vraag neemt toe, terwijl het aantal beschikbare kavels sterk afneemt. Teneinde (deels) aan deze vraag invulling te kunnen geven is recentelijk nog het bestemmingsplan van Veld B gewijzigd, en bereiden wij de herziening van (een deel van) Veld A en het onderhavige plan, te weten herziening bestemmingsplan Veld F voor. De wijzigingen betreffen veelal maatwerk-verzoeken van beoogde eindgebruikers. Daarbij opgemerkt dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur vanuit het Masterplan nog altijd wordt gehanteerd.

De herschikking van een aantal kavels binnen Veld B ten behoeve van de vestiging van een groot distributiecentrum (Delin/Lidl en Primark), had tot gevolg dat de grenzen van de bebouwingsmogelijkheden op Veld B (ten zuiden van de gemeentegrens van Halderberge en dus op Roosendaals grondgebied) in westelijke richting opschoven. Daarmee wijzigt ook de interne ontsluiting van Veld B. Om de nieuwe bouwgrenzen adequaat te regelen is een bestemmingsplan voor de betreffende kavels B10 en B15 (locatie Delin/Lidl) opgesteld. In de tussentijd is een omgevingsvergunning aangevraagd (en verleend door de gemeente Roosendaal) voor een distributiecentrum op deze bedrijfskavels. Door de wijziging van de interne structuur is het wenselijk een 'oude' ontsluiting tussen Veld F en Veld B, te herstellen.

De meest praktische, verkeersveilige en daarmee ook de meest duurzame ontsluiting van kavel B10/B15 betreft het herstel van de 'oude ontsluiting' van de Gastelseweg in noordelijke richting, richting Veld F. Deze route, gelegen in de groene zone (percelen in eigendom van Halderberge en Roosendaal) ligt deels op Halderbergs grondgebied en deels op Roosendaals grondgebied. De ontsluiting betreft feitelijk een lange inrit, welke ingericht zal worden als eigen weg (eigendom van Delin) en welke uiteraard ook aan de openbaarheid worden onttrokken. Het zogenaamde 'primaire netwerk fietspad' dat hier aanwezig was, is in het kader van een veilige ontsluiting, in augustus 2017 verlegd langs de (westelijke zijde van) de Wagonstraat op Roosendaals grondgebied.

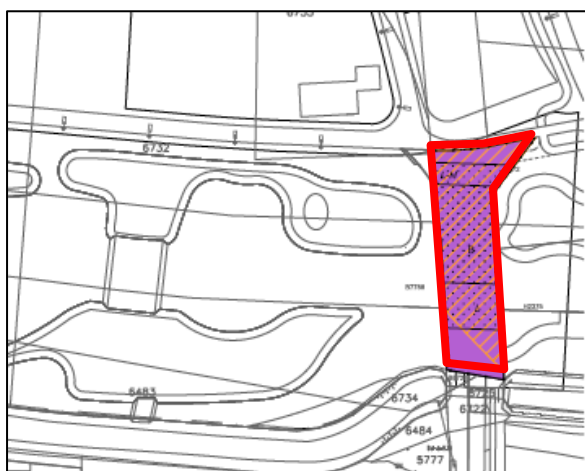
De ondergrond van de 'oude' weg is echter gelegen binnen Halderbergs grondgebied. Ten behoeve van de ontsluiting van kavel B10/B15 is het nu wenselijk de 'oude' ontsluiting ten behoeve van het personen- en vrachtverkeer terug te bestemmen. Het is niet ongebruikelijk op het bedrijventerrein Borchwerf II dat één bedrijf, op één perceel, zich binnen de beide gemeentelijke grondgebieden bevindt. Juridisch is het echter niet mogelijk de autonome bevoegdheid van een gemeenteraad over te dragen aan een gemeenteraad van een andere gemeente. Om die reden moest vooraleerst het reparatieplan van Veld B door de gemeente Roosendaal worden vastgesteld. Een gering deel hoeksituatie van een bochtstraat, is gelegen op Roosendaals grondgebied. Hiervoor zal een ruimtelijke afwijkingsprocedure worden gevolgd zoals bedoeld in de zogenaamde kruimelgevallen regeling ("niet ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied", artikel 4.4 bijlage II Bor). Voor de aanpassing binnen het Halderbergs grondgebied kan niet gesproken worden van een 'kruimel-geval' en zijn de benodigde planologische overwegingen en besluitvorming wenselijk. Uiteraard zijn hiervoor de vereiste planologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij ten behoeve van het onderhavige deelgebied met name de verkeersanalyse relevant is. Daarnaast heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Vereniging BWII ten aanzien van deze beoogde planwijzigingen en zijn vragen met betrekking tot de verkeersontsluiting in het onderzoek van Goudappel Coffeng meegenomen.



Figuur 12 Luchtfoto omgeving en aanduiding project(deel)gebied Oud-Gastelseweg aansluiting Veld F Klerkenvel, bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 13 Vigerend bestemmingsplan Borchwerf II vastgesteld op 20 juni 2013, bron www.ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 14 Uitsnede nieuwe Planverbeelding met bedrijvenbestemming zonder bouwmogelijkheid, geluidszone en leidingenstrook, bron Borchwerf II CV

2.2 Herziening van het bestemmingsplan Borchwerf II

In het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Veld F, Borchwerf II, worden de volgende wijzigingen aangebracht.

2.2.1 Kavel F 17 b (Emmerblok 30 Oud-Gastel)

De afwijking behelst een wijziging in de gebruiksregel met betrekking tot de realisatie van een zelfstandige kantoorfunctie en een afwijking van de afstand van 5,00 m tot het bouwen van de noordelijke (zijdelingse) perceelsgrens. Voorts wordt in de planregels voor de bedrijvenbestemming een vrijstellingsbepaling opgenomen om korter dan 5,00 m op de perceelsgrens te bouwen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Dit ter beoordeling van het bevoegd gezag (in casu het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge).

2.2.2 Kavel F 400 (Emmerblok 11 Oud-Gastel)

Het hoofdgebouw overschrijdt ten opzichte van het bouwvlak aangeduid op de planverbeelding van het bestemmingsplan Borchwerf II met 4,0m. Weliswaar wordt niet de bestemmingsgrens overschreden. Het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan wordt 4,0m verruimd en is een 'groen' bestemming toegewezen in plaats van de 'verkeer' bestemming, wat meer recht doet aan de feitelijke situatie.

2.2.3 Ontsluiting kavel B10/B15 (Gastelseweg) via Veld F ter hoogte van Klerkenveld

Het herstel van de "oude" ontsluiting tussen Veld F en Veld B, ten behoeve van de kavel B10/B15 vergt een bestemmingswijziging van de 'Natuur' bestemming naar 'Bedrijf' (zonder bouwvlak aanduiding). De inrit zal eigendom worden van initiatiefnemer Delin Capital Asset Management en dit deel wordt aan de openbaarheid onttrokken. Het fietspad langs de Gastelseweg heeft in augustus 2017 een nieuw verloop gekregen, namelijk langs de Wagonstraat. Deze ligt buiten het plangebied. Zie onderstaande impressies van Kavel B10/B15.



Figuur 15 Impressies van kavel B10/B15, bron Delin.

2.3 Planregels

De planregels omvatten de enkelbestemming Bedrijf en Groen. De regels zijn gelijk aan die van het moederplan, echter met één uitzondering ten opzichte van de bestemming Bedrijf, waarbij een afwijkingsmogelijkheid wordt mogelijk gemaakt voor het korter dan op 5 m afstand bouwen op de perceelsgrens.

Voor de juridische toelichting wordt dan ook voorts verwezen naar het moederplan Bestemmingsplan Borchwerf II vastgesteld d.d. 20 juni 2013.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het Rijksregime in het natuurdomein.

3.1.2 Artikel 3.1.6 Bro

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een duurzaamheidsladder opgenomen die bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in acht moet worden genomen en die tevens is opgenomen in de Verordening Ruimte. Deze ladder maakt onderdeel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Volgens jurisprudentie van de Raad van State vallen kleinschalige ontwikkelingen niet onder de werking van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Zo werden door de Raad van State het realiseren van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:1442) en een ontwikkeling van 6 woningen (ECLI:NL:RVS:2013:2471) gezien als te kleinschalig om onder het regime van artikel 3.1.6 lid 2 Bro te vallen.

In het onderhavig plan is er sprake van geringe overschrijdingen van bouwvlakken en een functiewijzigingen van natuur (geen ecologische verbindingzone) naar een (onbebouwd) bedrijvenbestemming, echter alle afwijkingen zijn gelegen binnen het bestaande (stedelijk) gebied van het bedrijvenpark Borchwerf II en is in casu geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

3.1.3 Conclusie

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

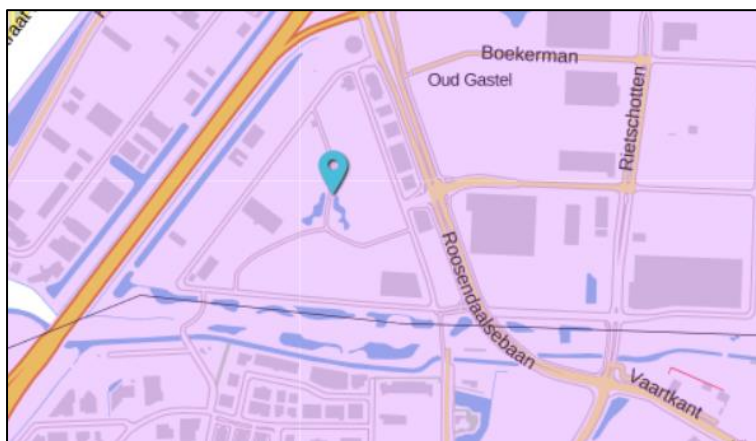
Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden, per 1 juli 2017 geldt de (laatst) geconsolideerde versie van de Verordening ruimte. De Verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheers verordeningen. In de Verordening ruimte zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teelt-ondersteunende voorzieningen).

In de Verordening ruimte is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden juridisch vastgelegd. Op basis van verschillende themakaarten, die geïntegreerd zijn in de plankaart behorende bij de Verordening ruimte, wordt onderhavig plangebied toegelicht.

Ligging plangebied

Elk van de onderhavige plangebied, gelegen op Veld F, maakt onderdeel uit van de themakaart stedelijke ontwikkeling en heeft de aanduiding “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”.



Figuur 16, Uitsnede plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant, omgeving veld F, bron www.ruimtelijkeplannen.nl

De Verordening ruimte beschrijft in artikel 4 Bestaand stedelijk gebied waar een bestemmingsplan in moet voorzien bij het mogelijk maken van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. De bestemming van de twee ontwikkelingen c.q. geringe wijzigingen aan Emmerblok zijn echter reeds “bestaand” ingevolge de planologische procedures (respectievelijk Emmerblok 30 d.m.v. afwijkingsprocedure ingevolge ex 2.12 lid 1a onder 3 WABO, vastgesteld op 28 aug 2014 en Emmerblok 11 ontwikkelaar MG Real Estate, met toepassing van binnenplanse afwijkingsmogelijkheid d.d. 27 juni 2017).

Toets onderhavige ontwikkeling

Onderhavige toets behelst de wijze waarop de omzetting van de bestemming ‘Natuur’ naar de bestemming ‘Bedrijf’ zonder bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de realisatie van een inrit voor het bedrijfspkavel B10/B15, past binnen de provinciale uitgangspunten.

Middels het voornemen wordt er aangesloten bij het reeds vastgesteld bestemmingsplan “Reparatieplan Veld B” van de gemeente Roosendaal (vastgesteld op 6 juli 2017) waarbij zorgvuldig en optimaal ruimtegebruik op Veld B (ingegeven door grootschalige logistieke ontwikkeling) mede aanleiding was

tot een herschikking van kavels. Deze herschikking heeft als gevolg dat de ontsluiting van het bedrijfskavel B10/B15 gelegen binnen de gemeente Roosendaal kan ontsluiten op Veld F en meer specifiek Klerkenveld, gelegen binnen de gemeente Halderberge.

Het project behelst op zich geen nieuwe en/of uitbreiding van een ruimtelijke ontwikkeling doch ziet slechts toe op geringe functiewijziging van een deel van de in het bestemmingsplan opgenomen 'natuur' c.q. groenbestemming ten behoeve van de in/uitrit van het bedrijf.

Het onderhavige perceel-gedeelte valt geheel binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied en laat geen nieuwe en/of uitbreiding van bedrijvigheid toe. Met dien verstande dat de in/uitrit ter plaatse mogelijk wordt gemaakt en gekozen is om hier voor de bestemming 'bedrijf', zonder bouwvlak, toe te kennen in plaats van 'verkeersdoeleinden' teneinde het niet-openbare karakter van de ontsluiting te duiden.

Voorts is de verkeersontwikkeling getoetst aan de planologische uitgangspunten van het Masterplan Borchwerf II.

3.2.2 Conclusie

De voorgenomen activiteiten zijn conform de uitgangspunten van de Verordening ruimte en passen daarmee binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Halderberge 2025

Een structuurvisie is een integrale beleidsvisie. Het doel van de structuurvisie is het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en het communiceren van de ambities van de gemeente.

Ambities

De ambities van Halderberge met betrekking tot de ruimtelijke structuur voor de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, groen, water, milieu, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn in de structuurvisie in beeld en woord samengebracht. In de structuurvisie zijn afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid binnen de gemeente. De gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor het gehele gemeentelijk grondgebied zijn verwoord en verbeeld voor de periode tot het jaar 2025.



Figuur 17 Uitsnede Structuurvisie Halderberge 2025, met daarop het projectgebied.

Grootschalig werkgebied

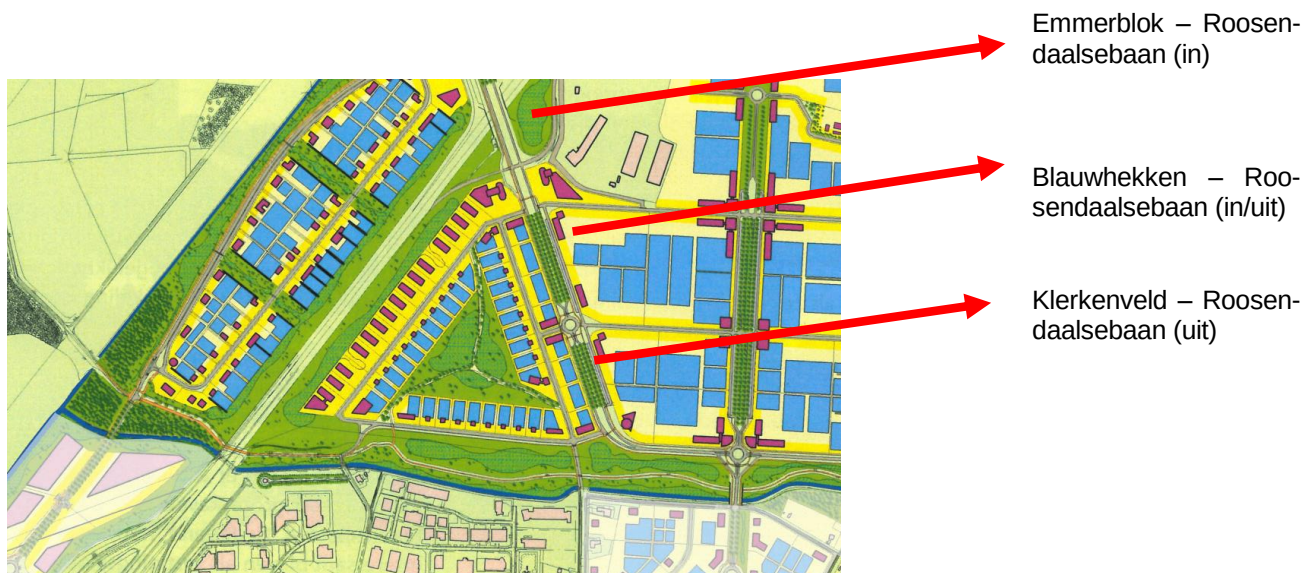
Onderhavig projectgebied wordt in de structuurvisie benoemd als grootschalig werkgebied, als onderdeel van het gehele bedrijventerrein Borchwerf. Ten zuiden van het projectgebied loopt een hoogspanningsverbinding en grenzend aan het projectgebied loopt de gemeentegrens tussen de gemeente Halderberge en de gemeente Roosendaal.

Toetsing aan het beleid

De voorliggende planafwijking is niet in strijd met de bovengenoemde regelgeving. De geringe afwijkingen passen daarmee binnen het werkgebied.

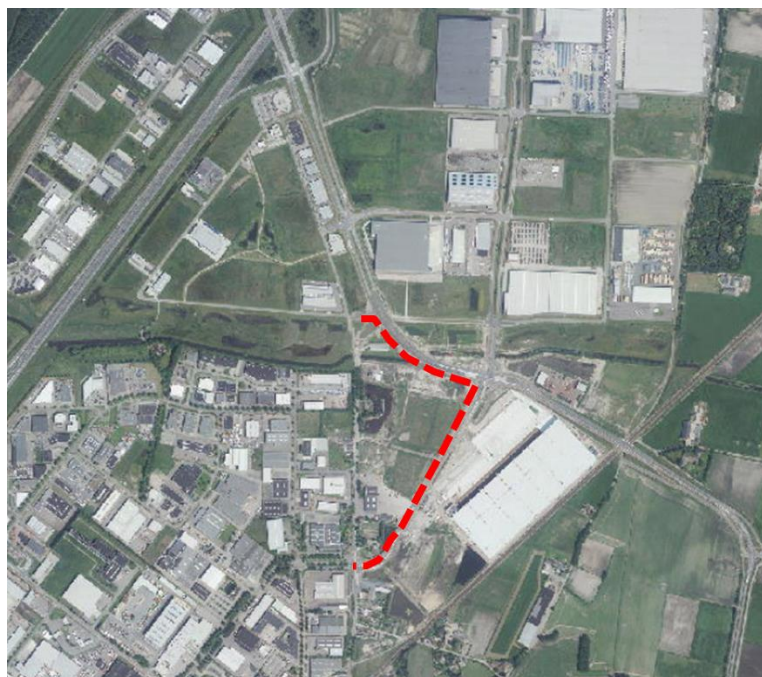
3.3.2 Masterplan 2005 Borchwerf

In onderstaande figuur is de hoofdstructuur van de stedenbouwkundige opzet van de Velden D, F en A (deels) te zien. De (hoofd)ontsluitingen van (in casu) Veld F zijn, ten opzichte van dit plan, ook in het onderhavige plan ongewijzigd.



Figuur 18 Uitsnede Masterplan 2005

Daarnaast loopt over het bedrijventerrein een fietspadenstructuur ten behoeve van het woon-werkverkeer gekoppeld aan de bestaande primaire netwerken van Roosendaal en Halderberge. Voor het fietsverkeer werd in eerste aanleg de doorgaande verbinding langs de Gastelseweg/Roosendaalsebaan in stand gehouden. Dit fietspad is in augustus 2017 omgelegd via de Wagonstraat over veld B ten behoeve van een veilige kruising tussen vracht- en fietsverkeer.



Nieuwe fietspad onderdeel primair netwerk



Figuur 19 Gemeentegrens en primair fietspad

4. ONDERZOEKEN DEELPROJECTEN

De wijzigingen ten opzichte van huidige bestemmingsplan betreffen relatief kleinschalige aanpassingen met een beperkte invloed. Voor de wijzigingen ten aanzien van de kavels F17b en F400 wordt grotendeels verwezen naar de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwingen. Voor veld F17b betreft dit een projectafwijkingbesluit en voor veld F400 betreft dit een omgevingsvergunningbesluit met toepassing van een binnenplanse vrijstelling. De planologische toets met betrekking tot de ontsluiting ten behoeve van het kavel op veld B, 10 en 15 omvat een uitgebreide toets op het gebied van de verkeersafwikkelingen en maakt als bijlage onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing van het Reparatieplan.

4.1 Onderzoeken Algemeen

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van het onderhavig bestemmingsplan wordt de toegestane milieucategorie (max) 3.2. ingevolge het 'moederplan' Borchwerf II d.d. 20 juni 2013 niet gewijzigd. De inwaartse-/uitwaartse zonering wijzigt niet.

Conclusie: Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1.2 Lucht

Artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer bepaalt dat ruimtelijke plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn regels gesteld. In dit Besluit is aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Een project is niet in betekenende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) is. In de praktijk vertaalt zich dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal $1,2 \mu g/m^3$.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Door de effecten van diverse maatregelen neemt de luchtverontreiniging trendmatig af. Impliciet neemt daardoor het aantal plannen dat NIBM is toe.

De beoogde planwijziging (geringe overschrijding bebouwingsvlak doch niet een overschrijding van de maximale bebouwingspercentages en een verplaatsing van een bedrijfsinrit zonder bebouwingsmogelijkheid) is echter dermate gering van aard dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. Ter ondersteuning wordt nog verwezen naar het onlangs vastgesteld en onherroepelijk geworden bestemmingsplan Reparatieplan Veld B waar ook de verplaatsing van de inrit van Veld B10/B15 is meegenomen. "De van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen worden in het gehele onderzoeksgebied voor alle onderzoeksjaren (ruimschoots) onderschreden. Daarnaast vertonen de berekende concentraties een dalende tendens".

Conclusie: het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde planwijziging.

4.1.3 Externe veiligheid

De regionale Milieudienst West-Brabant (d.d. 6 juli 2011) en Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (d.d. 13 juli 2011) hebben in 2011 advies uitgebracht ten aanzien van de externe veiligheid met betrekking tot het (moederplan/) bestemmingsplan Borchwerf II.

De omgeving van het plangebied en/of de gebruiksmogelijkheden (BEVI-inrichtingen zijn ook nu niet toegestaan) zijn ten opzichte van dit plan niet gewijzigd. Dit aspect levert derhalve geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie: de geringe wijzigingen in het onderhavig plan ten opzichte van het bestemmingsplan Borchwerf II, leveren geen aanleiding om de conclusies t.a.v. externe veiligheid te herzien. Dit aspect levert geen belemmering op voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.1.4 Hoogspanningsleiding

De staatssecretaris heeft het beleid voor hoogspanningslijnen in oktober 2005 vastgelegd in een brief aan gemeenten, provincies en netbeheerders. Het beleidsadvies voor hoogspanningslijnen richt zich op nieuwe situaties.

Dit is van belang bij:

- het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of wijzigen van bestaande plannen
- het vaststellen van de tracés van nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen aan bestaande lijnen

Beoordeling van het (ontwerp)bestemmingsplan vindt plaats op basis van de indicatieve zone. De Netkaart geeft de breedte van de indicatieve zones van de hoogspanningslijnen die door de gemeente lopen. Als het nieuwe bestemmingsplan niet met de indicatieve zone overlapt, heeft het hoogspanningslijnenbeleid geen gevolgen voor de verdere planvorming. Overlapt het bestemmingsplan wel met de indicatieve zone dan is het van belang de specifieke zone te bepalen. De specifieke zone bepaalt het ruimtebeslag van de bovengrondse hoogspanningslijn. Overlapt een nieuw bestemmingsplan de indicatieve zone dan wordt geadviseerd, in overleg met de netbeheerder, de specifieke zone op die locatie te berekenen. Voor die berekening is er een handreiking. De netbeheerders van de hoogspanningslijn zijn eveneens op de netkaart te vinden. Overlapt het nieuwe bestemmingsplan ook met de specifieke zone, dan wordt geadviseerd binnen die overlap geen gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen) te realiseren.

De uitrit kruist de aanwezige hoogspanningsleiding. Er wordt geen bebouwing voorzien in onderhavige ontwikkeling en er worden geen gevoelige bestemmingen voorzien. De leiding en de bijbehorende beschermingszone zijn in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen, de belangen van de leidingbeheerder zijn hierdoor gewaarborgd.

Conclusie: De aanwezige hoogspanningsverbinding vormt geen belemmering voor onderhavige planwijziging.

4.1.5 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het onderhavige plangebied voorziet niet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Evenmin zijn woningen en/of andere geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied/omgeving aanwezig.

Onderzoek naar de geluidbelasting op het plangebied ten gevolge van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen is derhalve niet vereist.

In het kader van de omgevingsvergunning (gemeente Roosendaal) voor de realisatie van een distributiecentrum op de kavels B10/B15 zijn de akoestische gevolgen daarvan in beeld gebracht. Een distributiecentrum (logistieke bedrijf) is in de VNG-publicatie aangemerkt als een milieucategorie 3.1 bedrijf. Een milieucategorie 3.1 heeft volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een richtafstand van 30 m in een gemengd gebied. De dichtstbij gelegen woning van derden (grondgebied gemeente Roosendaal/buiten onderhavig plangebied) bevindt zich op een afstand van minder dan 30 m van de grens van het perceel waarop het distributiecentrum wordt gevestigd. Daarom is in het kader van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek uitgevoerd en zijn hieraan voorwaarden gesteld teneinde het woon- en leefklimaat te borgen. Ten aanzien van veld F is er geen sprake van geluidsgevoelige objecten zodat hier ter plaatse geen geluid beschermende maatregelen behoeven te worden opgenomen.

Conclusie: het aspect geluid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2 Onderzoeken specifiek planwijziging Veld F

4.2.1 Natuur

Op 15 augustus jl. heeft Cobra Adviseurs BV onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de bestemmingsplanwijzigingen en eventuele belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied bevindt zich op Veld F op het bedrijventerrein Borchwerf II. Deelgebied A en B liggen aan Emmerblok in Oud Gastel. Deelgebied C betreft een gedeelte van de Gastelseweg die tot Roosendaal behoort. Op onderstaande figuur is het onderzoeksgebied globaal gemarkeerd.



Figuur 20 Onderzoekslocatie natuurscan, bron Cobra Adviseurs

De situatie

Op het moment dat deze quickscan plaatsvond werd deelgebied A bouwrijp gemaakt. In de noordelijke helft van het gebied is grond afgegraven en aan de zuidelijke helft is grond en puinverharding aangebracht. Rondom de afgraving en ophoging ligt nog een smalle bermstrook. Ten zuidwesten van

deelgebied A ligt een smalle groenstrook. Daarnaast liggen twee poelen waartussen een fietspad ligt. In deelgebied B staan reeds bedrijfsgebouwen. Deelgebied C betreft een afgesloten fietspad te midden van een brede grasstrook met verschillende periodiek opdrogende wadi's. Dit afgesloten fietspad overbrugt in het zuidelijk deel van het deelgebied een afwateringskanaal.

Planvorming

Deelgebied A wordt bouwrijp gemaakt en op termijn worden hier bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Deelgebied B is reeds bebouwd. In deelgebied C wordt het huidige fietspad verwijderd en wordt plaatsgemaakt voor een inrit naar het bedrijventerrein Veld B op Borchwerf II. Een deel van de grasstrook wordt ingericht als wegdek, maar de wadi's blijven behouden. De werkzaamheden zijn voorzien voorjaar/zomer 2018.

Samenvatting onderzoek

Vogels

Vogels gebruiken het onderzoeksgebied als foerageergebied, voortplantingsgebied of als tijdelijke rustplaats. Alle vogels zijn streng beschermd volgens de Wnb. Van verstoring zal echter geen sprake zijn. Vogels zullen de deelgebieden mijden zodra de werkzaamheden aanvangen. In de oeverzones van het afwateringskanaal en de wadi's in deelgebied C kunnen nesten verwacht worden van vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Nesten van deze categorie vogels zijn alleen als deze in gebruik zijn streng beschermd. Voor wat betreft deze niet jaarrond beschermde vogelnesten zal geen sprake zijn van een overtreding van de verbodsbepalingen zolang bewoonde nesten niet worden verstoord of vernield.

Vleermuizen

In het onderzoeksgebied zijn soorten aanwezig of kunnen soorten voorkomen die in het kader van de Wnb op Europees niveau beschermd zijn. Het gaat om gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Ten aanzien van vleermuizen zijn echter geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten aangezien er geen vaste rust- en verblijfplaatsen in het onderzoeksgebied worden verwacht. Ten aanzien van de functionaliteit van foerageergebied zijn ook geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten omdat het gebied niet gebruikt wordt als essentieel foerageergebied, maar slechts als onderdeel van een veel groter netwerk aan foerageerlocaties. Wij gaan ervan uit dat werkzaamheden plaatsvinden bij daglicht zodat eventueel aanwezige vleermuizen niet worden verstoord.

Zoogdieren/amfibieën

Binnen het onderzoeksgebied zijn soorten aanwezig of kunnen soorten voorkomen die in het kader van de Wnb op nationaal niveau beschermd zijn. Het gaat om de volgende soortgroepen:

- grondgebonden zoogdieren (haas, konijn en veldmuis);
- amfibieën (bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad).

Voor hazen zijn geen overtredingen van de verbodsbepalingen te verwachten, omdat deze soorten het onderzoeksgebied zullen mijden zodra de werkzaamheden aanvangen. Voor deze soort vormt het onderzoeksgebied slechts een onderdeel van zijn leefgebied en is in de omgeving ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig. Voor konijn, veldmuis, bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad hebben de voorgenomen werkzaamheden tot gevolg dat verblijfplaatsen verloren gaan. Daarmee vindt overtreding plaats van artikel 3.10 lid 1b Wnb. Maar omdat er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten en voor deze verbodsbepaling in Noord-Brabant een provinciale vrijstelling. Er moet echter wel zorgvuldig worden gehandeld.

Gebiedsbescherming

Voorts is de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden en de natuurwaarden NNN/NNB (NatuurNetwerkNederland / NatuurNetwerkBrabant) in ogenschouw genomen. De afstand tot deze gebied is echter buiten de invloedssfeer van de beoogde ontwikkeling en vormt dan ook geen belemmering.

Maatregelen

Het broedvrij houden van het afwateringskanaal en de wadi's in deelgebied C (inrit nabij B10-B15) is een vereiste teneinde te voorkomen dat watervogels er hun nest maken. Het gaat hierbij om de terreindelen die later in het seizoen verdwijnen in het kader van de werkzaamheden. Hiermee wordt voorkomen dat broedgevallen een belemmering vormen.

Indien de werkzaamheden tussen 1 maart en 1 december plaatsvinden, moet voorafgaand aan het werk een aanvullende nestcontrole worden uitgevoerd.

Als advies geldt dat het werkgebied en omgeving op de aanwezigheid van dieren wordt gecontroleerd. Padden en kikkers kunnen verplaatst worden naar een nabij gelegen groenstrook.

Verwijderen konijnenhol in deelgebied A

Het reeds aanwezige konijnenhol in deelgebied A, waarbij naar verwachting op korte termijn grondverzet wordt hervat, moet zorgvuldig worden verwijderd. Dit betekent dat voor aanvang van de werkzaamheden het hol voorzichtig moet worden uitgegraven en de eventueel aanwezige konijnen de mogelijkheid moet worden geboden om te vluchten.

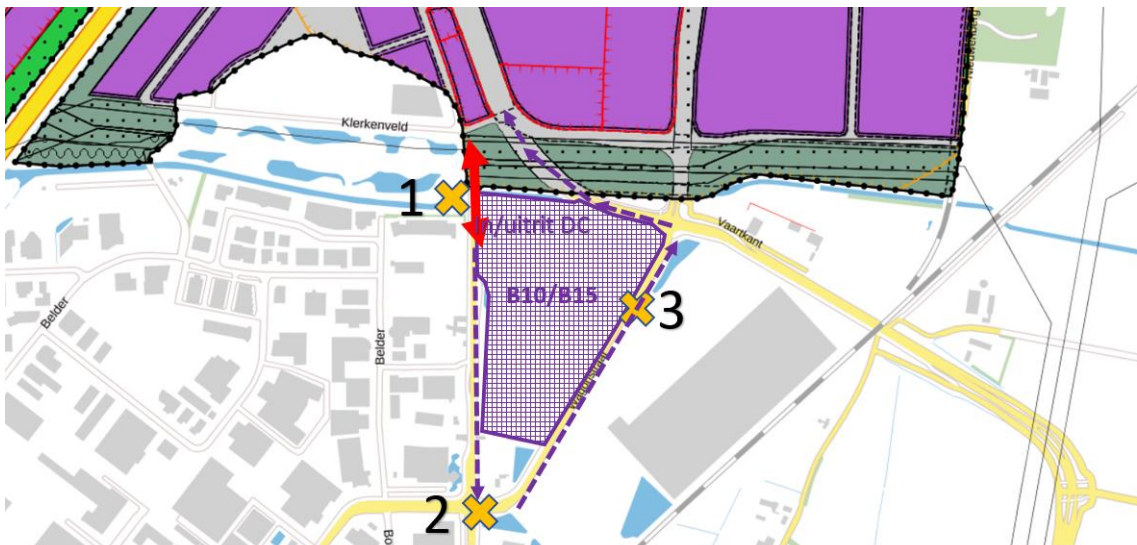
Conclusie: met in acht name van de te treffen maatregelen vormt de Wnb geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Verkeer

Aanleiding

Naar aanleiding van het planverzoek van Delin Capital Asset Management ten behoeve van de realisatie van een voor Lidl e-commerce distributiecentrum heeft de gemeente Roosendaal de bouw mogelijkheden van het kavel B10/B15 geoptimaliseerd. Onder andere hiervoor heeft de gemeente Roosendaal het bestemmingsplan Reparatieplan Veld B op juli 2017 vastgesteld. Het plan is op 22 september jl. onherroepelijk geworden. Deze planologische aanpassing, maakt het mogelijk een distributiecentrum van ca. 60.000 m² te realiseren.

Onderdeel van het Reparatieplan Veld B betreft het 'verkeersonderzoek plan Delin Borchwerf'. In dit plan is de gewenste verkeerssituatie in beeld gebracht en aan de hand van intensiteiten en wegvlakken, onderzocht. De meest veilige, praktische en duurzame ontsluiting van kavel B10/B15 betreft het herstel van de "oude" ontsluiting van de Gastelseweg in noordelijke richting, richting Veld F. Deze route, gelegen in de groene zone (percelen in eigendom van Halderberge en Roosendaal) ligt deels op Halderbergs grondgebied (zie bestemmingsplangrens op onderstaande afbeelding) en deels op Roosendaals grondgebied. De route in zuidelijke richting (3) bedraagt ca. 1,2 km langer dan de voorgestelde route in noordelijke richting en daarmee ongunstig t.o.v. de noordelijke variant. In zuidelijke richting, langs de Gastelseweg, zijn bovendien woningen of te wel geluidsgevoelige objecten gelegen en is er een verkeerslicht (2) dat het verkeer richting Borchwerf I regelt. Beide worden bij voorkeur niet meer belast dan nodig. De route via Veld F daarentegen betreft uitsluitend een bedrijventerrein zonder geluidsgevoelige objecten, omvat een kortere rijafstand zonder dat het Veld F verkeerstechnisch belemmert en daarmee heeft deze route de voorkeur. Als veiligheidsmaatregel is bovendien het fietspad langs de Gastelseweg dat het vrachtverkeer bij (1) zou kruisen weggenomen. Het zogenaamde 'primaire netwerk fietspad' dat hier aanwezig was, is in het kader van een veilige ontsluiting, in augustus 2017 verlegd langs de (westelijke zijde van) de Wagonstraat op Roosendaals grondgebied.



Figuur 21 Overzicht aandachtspunten verleggen interne verkeersafwikkeling, bron Borchwerf II CV

De ontsluiting op zich betreft feitelijk een lange inrit, welke ingericht zal worden als eigen weg en welke uiteraard ook aan de openbaarheid worden onttrokken. Er wordt geen extra bebouwingsmogelijkheid gegeven.

De ondergrond van de “oude” weg is echter gelegen binnen Halderbergs grondgebied. Ten behoeve van de ontsluiting van kavel B10/B15 is het nu wenselijk de “oude” ontsluiting ten behoeve van het personen- en vrachtverkeer terug te bestemmen. Het is niet ongebruikelijk op het bedrijventpark Borchwerf II dat één bedrijf, op één perceel, zich binnen de beide gemeentelijke grondgebieden bevindt. Juridisch is het echter niet mogelijk de autonome bevoegdheid van een gemeenteraad over te dragen aan een gemeenteraad van een andere gemeente. Om die reden moest vooraleerst het reparatieplan van Veld B door de gemeente Roosendaal worden vastgesteld. Nu kan aansluitend de benodigde aanpassingen binnen het Halderbergs grondgebied plaatsvinden. Uiteraard zijn hiervoor de vereiste planologische onderzoeken uitgevoerd om dit mogelijk te maken, waarbij ten behoeve van het onderhavig verzoek met name de verkeersanalyse relevant is.

Onderzoeksopzet

Gevraagd is om de beoogde planwijziging te bezien in relatie tot de verkeerseffecten dat dit mogelijk met zich meebrengt voor de verkeersontwikkeling op veld F. In dit kader is ook een verkeersafwikkeling via een kruispunt Blauwherken-Roosendaalsebaan onderzocht, aangedragen door de Vereniging BWII.

Verkeerseffect: geen knelpunten op wegvakniveau

De verschillen tussen de referentie (situatie zonder planwijziging) en de plansituatie waarbij de planwijziging is toegevoegd, tonen aan dat de grootste toename van verkeer plaatsvindt op Blauwherken en Klerkenveld. Op de toegangsweg naar kavel B10/B15 rijden ca 2.900 motorvoertuigen (vrachtwagens/personenauto's) per etmaal. Deze gegevens zijn ingevoerd in een rekenmodel. De resultaten van het verkeersmodel toont aan dat de I/C (intensiteit/capaciteit)- verhoudingen nergens op het verkeersnetwerk de grenswaarden overtreden. Er ontstaan aldus geen bijkomende knelpunten als gevolg van de beoogde planontwikkeling.

Verkeersafwikkeling kruispunt Blauwherken-Roosendaalsebaan

De verkeerstoeename is het grootst ter hoogte van de VRI Blauwherken-Roosendaalsebaan. Onderzocht is of de doorstroming van Veld F naar de Roosendaalsebaan met de planwijziging gegarandeerd is. Het resultaat hiervan is dat de cyclustijd de grens van 120 seconden niet overschrijdt, waardoor er geen maatregelen genomen moeten worden om de goede doorstroming op het kruispunt te garanderen.

Geadviseerd wordt om het opstelvlak voor de linksaf van de Roosendaalsebaan naar Blauwherken te verlengen teneinde een wachtrij te voorkomen die zich op de 'recht door' zou kunnen vormen. Er is voldoende ruimte om dit uit te voeren.

Daarnaast toont de wachtrij vanaf Blauwherken naar de Roosendaalsebaan in de avondspits een korte opstopping. Doordat hier te weinig opstelruimte is c.q. te verruimen is, wordt hier voorgesteld detectielussen in het opstelvlak te realiseren en de betreffende richting langer of sneller groen krijgt.

Ontsluitingsvariant extra kruispunt Roosendaalsebaan/Blauwherken

Bij de evaluatie van de doorstroming op kruispuntniveau is ook een variant onderzocht om te kijken of de mogelijke afwikkelingsproblemen op het kruispunt Roosendaalsebaan-Blauwherken te bezien. Deze variant houdt in dat het kruispunt Klerkenveld-Roosendaalsebaan ingericht wordt volgens een volledige VRI-aansluiting. Deze variant is echter moeilijk fysiek in te passen gelet op de aanwezigheid van kabels, leidingen en een hoge druk gasleiding. Mede op verzoek van de vereniging is deze variant echter wel onderzocht.

Deze variant blijkt inderdaad voor een kleine ontlasting van het kruispunt Blauwherken-Roosendaalsebaan. Echter gelet op het feit dat de intensiteiten met de planvariant en huidige vormgeving van de kruispunten de grenswaarden niet overschrijden ligt deze variant niet voor de hand.

Uit deze variant blijkt bovendien dat de toekomstige knelpunten niet door het extra kruispunt worden opgelost. De afwikkelingsproblemen zoals eerder geschetst waarvoor maatregelen worden voorgesteld, zullen zich in het toekomstjaar 2030 ook voor doen (ook zonder de beoogde planontwikkeling).

Conclusie: De noordelijke route over de watergang naar Veld F is de meest veilige en duurzame ontsluitingsroute. Vervolgens wordt omwille van het beperkte oplossend vermogen en de moeilijke ruimtelijke inpasbaarheid van de ontsluitingsvariant extra kruispunt Roosendaalsebaan/Blauwherken, geopteerd om de ontsluiting van B10/B15 te voorzien via de Roosendaalsebaan-Blauwherken, en hiervoor een aanpassing van het opstel vak op de Roosendaalsebaan en detectielussen aan te brengen bij de opstelvakken van Blauwherken.

Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde planwijziging.

4.2.3 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

De bouwpercelen op Veld F hebben reeds grotendeels de bestemming bedrijf of verkeersdoeleinden. In het kader van onderhavige ontwikkelingen zijn er twee verkennende bodemonderzoeken één onderzoek naar asbest in de bodem, uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Verkendend bodemonderzoek fase 1

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van perceel FK16 (in grondboring FK16-06) sprake is van een sterk verhoogd gehalte met PAK in de bovengrond. Voor de overige deelgebieden uit het onderzoek vormen de onderzoeksresultaten geen belemmering voor een eventuele grondtransactie wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Middels nader bodemonderzoek naar de aangetroffen PAK in de bovengrond kan de aangetroffen verontreiniging gereproduceerd worden en indien nodig worden afgeperkt.

Verkendend bodemonderzoek fase 2

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmering voor een eventuele grondtransactie wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit aanwezig is. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Verkennd asbestonderzoek in bodem

Ter plaatse van het perceel F400 heeft een verkennd asbestonderzoek plaatsgevonden. Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld en de bodem zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is eveneens geen asbest boven de norm aangetoond. Op basis van de analyseresultaten uit het Verkennd asbestonderzoek is er ter plaatse van de onderzochte locatie geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de zin van de Wet bodembescherming.

Conclusie: Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Bij het werken op deellocatie FK16 wordt het nemen van maatregelen conform Publicatie 132 van CROW aanbevolen.

5. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De onderdelen gelegen aan Emmerblok zijn reeds gerealiseerd en er zijn hierover op voorhand afspraken gemaakt bij de omgevingsvergunning. De inrit voor kavel B10/B15 betreft geen bouwactiviteit doch beperkt zich tot een aanleg van een niet openbare (priveweg) in/uitrit.

In de legesverordening zijn voorts de gemeentelijke kosten met betrekking tot de te volgen procedure opgenomen welke als leges worden geheven bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Voorts is met betrekking tot eventuele planschade, een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers overeengekomen. De ontwikkelingen vinden voorts plaats voor eigen risico van de initiatiefnemers dan wel voor Borchwerf II CV indien hiertoe overeenkomsten zijn gesloten. Hiermee is het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro verzekerd. Er behoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat dit anderszins verzekerd is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Kennisgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) paragraaf 1.3 "Voorbereiding van besluiten met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen", is in artikel 1.3.1 bepaald dat bij de voorbereiding van o.a. een bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders kennisgeeft van dat voornemen met overeenkomstige toepassing van artikel 3:12, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De kennisgeving geschiedt tevens via de elektronische weg.

6.2.2 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoofdstuk 3 "Bestemmingsplannen", zijn in artikel 3.1.1 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant danwel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

6.2.3 Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Eenieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.