

BESTEMMINGSPLAN

‘BORCHWERF II, HERZIENING VELD A’

GEMEENTE HALDERBERGE

Opdrachtgever:	Borchwerf II CV. Roosendaalsebaan 41 4751 RA Oud-Gastel
IMRO:	NL.IMRO.1655.BP9007-B001
Werknummer:	S17.021
Datum:	27 juni 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer/Proces	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Planafwijkingen	7
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bedrijven- en milieuzonering	13
4.2	Luchtkwaliteit	13
4.3	Externe veiligheid	13
4.4	Geluid	14
4.5	Bodem	15
4.6	Flora en Fauna	15
4.7	Cultuurhistorie	16
4.8	Archeologie	16
4.9	Waterhuishouding / watertoets	17
4.10	Kabels en leidingen	18
5	PLANSYSTEMATIEK	19
5.1	Planverbeelding	19
5.2	Regels	19
6	UITVOERBAARHEID	23
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Afzonderlijke bijlagen Toelichting:

	omschrijving	opgesteld door	documentnummer	datum
1.	Verkennd bodemonderzoek	Heijmans Wegen	G.003668	29 mei 2018
2.	Quicksan Natuur	Cobra Adviseurs BV	301252-II v1.0 concept	24 augustus 2017
3.	Standaard Advies 2018	Brandweer Midden- en West-Brabant	U.018861	8 december 2017

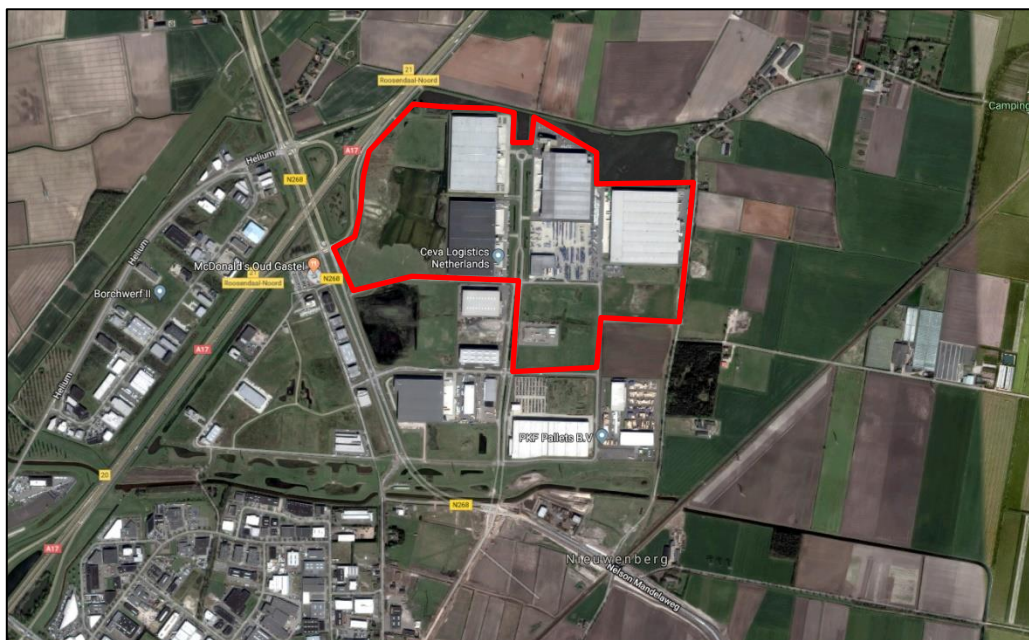
1 INLEIDING

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 bedrijfsperven 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 A'. Veld A is inmiddels grotendeels ingevuld. Voor het de percelen A12C1+2 geldt momenteel de specifieke aanduiding voor een milieustraat. Daarnaast valt een smal gedeelte van perceel A12B binnen de verkeerbepemming. Gelet op de vraag naar grote bedrijfsperven en het concrete initiatief van één bedrijf op de kavels A12, wordt de specifieke aanduiding verwijderd en wordt het initiatief planologische ingepast door de herpositionering van het bouwvlak. Het betreft optimalisering van gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande kaders met daarbij een kleine uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Deze uitbreiding bestaat uit een optimalisering van ruimte rondom de ontsluitingsweg 'Rietschotten', het schrappen van de bestemming 'verkeer' (gelegen op privéterrein) en het verleggen van de opstelstroken van de (voormalige c.q. te verplaatsen) milieustraat. Gelet op de concrete vraag naar grote bedrijfsperven en het toepassen van maximaal ruimtegebruik, is het wenselijk het bestemmingsplan ter plaatse van een gedeelte van Veld A te herzien. En op deze wijze te kunnen voorzien in de actuele marktvraag. Daarnaast is de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het bouwen op de perceelsgrens wederom opgenomen. Deze was abusievelijk in het huidige vigerend plan vervallen.

1.2 Plangebied

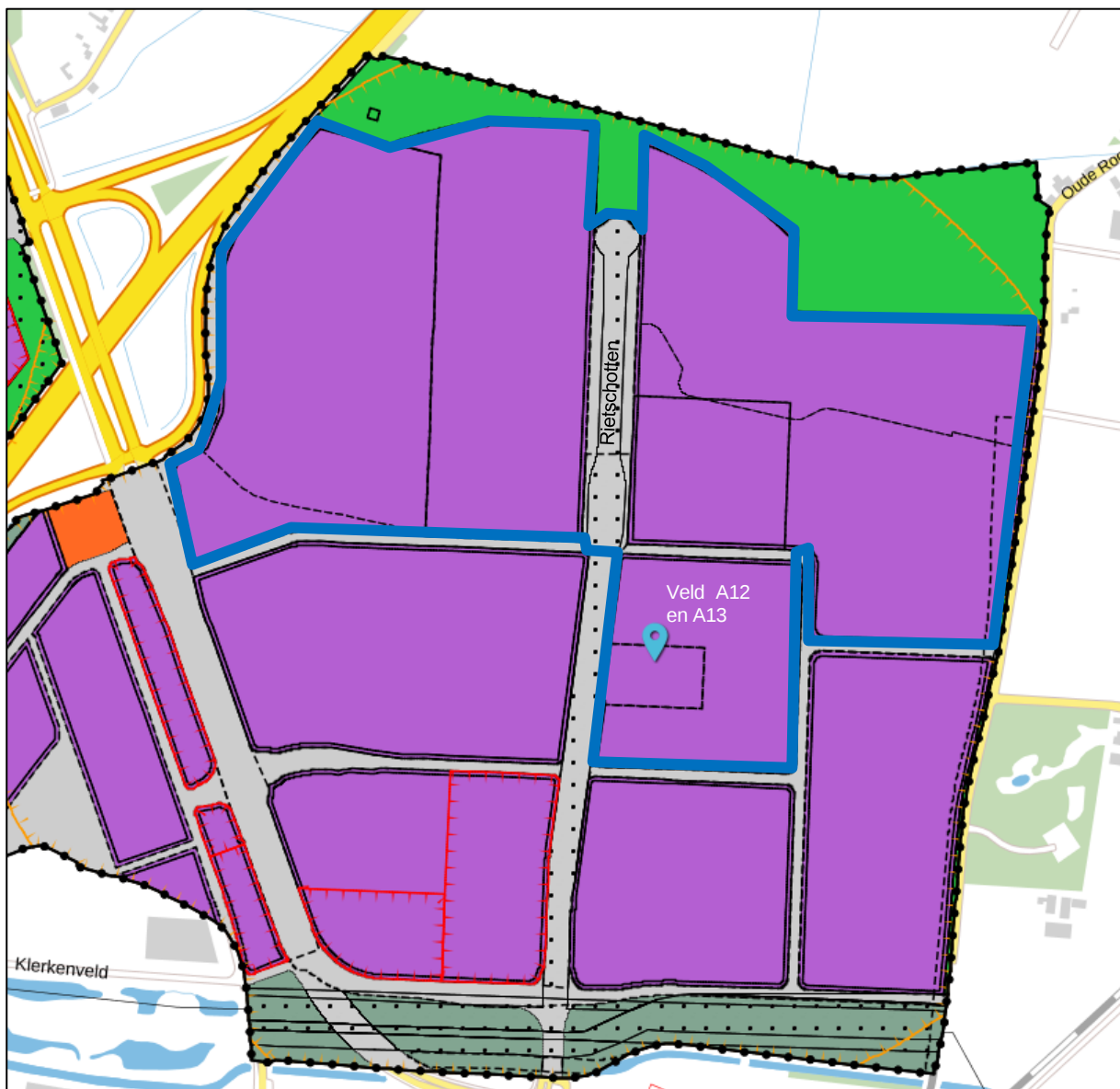
Het plangebied maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Borchwerf II. Het plangebied is gelegen aan de volgende wegen: Boekerman, Klompenhoefke, Het Steeke, Paardenblok en Rietschotten. Rondom het plangebied zijn bedrijven gelegen. Het plangebied wordt in westelijke richting ontsloten via Het Appeltje, richting de N268 en de A17, ontsloten.



Figuur 1: Plangebied ten opzichte van het bedrijventerrein Borchwerf II (Roosendaal – Halderberge)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Borchwerf II', vastgesteld 20 juni 2013. Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Bedrijf' ten behoeve van bedrijven uit milieucategorie 3.1, 3.2, 4 en 5 (uitgezonderd Bevi-inrichtingen) met een specifieke aanduiding voor aanvullende mogelijkheden op het zuidelijk gelegen gedeelte. Naast de bedrijfsbestemming ligt binnen het zuidelijke vlak, aan de zuidwestzijde een strook met de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze strook is een opstelstrook gerealiseerd voor de milieustraat. Het perceel ter plaatse van de milieustraat is voorzien van een specifieke functieaanduiding. Verder is er in het plangebied een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' welke het niet toestaat dat er geluidgevoelige functies binnen deze zone gerealiseerd worden.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (blauw is plangrens)

Teneinde de gronden ruimtelijk zo optimaal mogelijk te benutten, is het wenselijk het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het zuidelijk gelegen vlak (Veld A12 en A13) de bedrijfsbestemming te herzien en voor een gedeelte van circa 200 m² uit te breiden. Tevens worden de bedrijfspertelen grenzend aan de Rietschotten met circa 3 meter verbreed. Het onderhavig plan voorziet in deze bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer/Proces

In hoofdstuk 2 wordt het voorgenomen plan nader omschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van de verschillende overheden beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de aspecten met betrekking tot het milieu- en omgevingsaspecten. De juridische aspecten met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen binnen het bestemmingsplan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde, zoals de resultaten uit vooroverleg en vanuit de ter inzage legging.

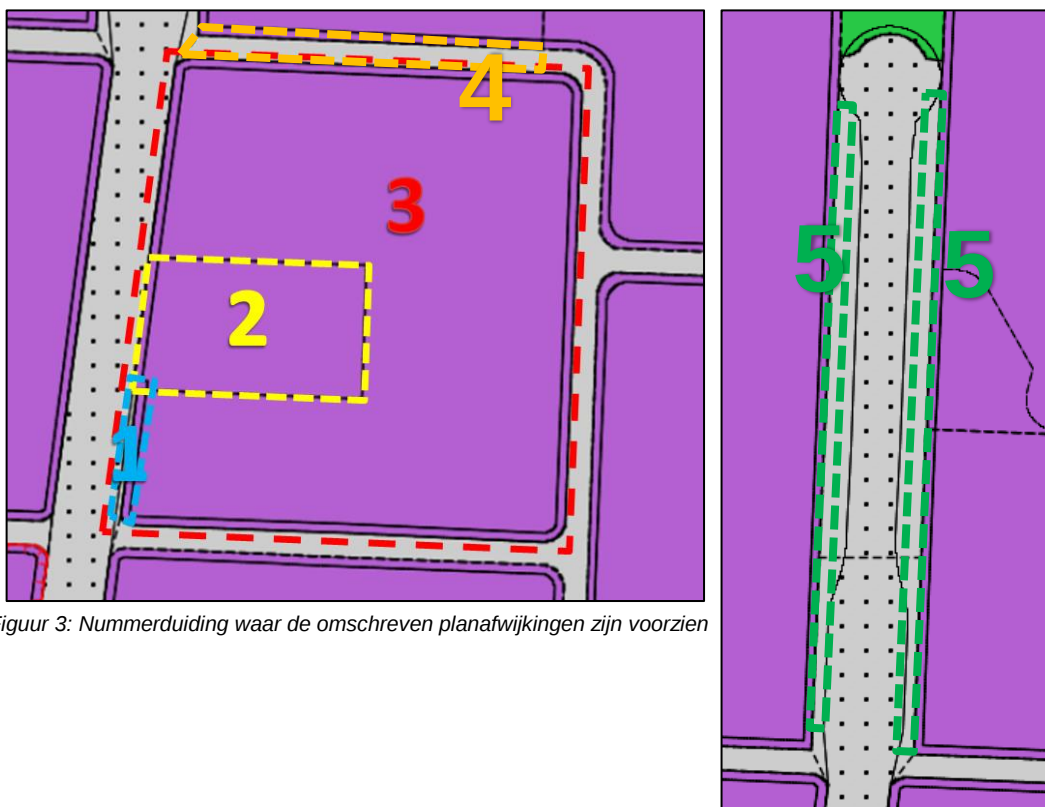
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Planafwijkingen

De voorgenomen planafwijking betreft geringe uitbreiding van de bedrijfsbestemming en het aanpassen van de gebruiksmogelijkheden.

1. In het zuidwestelijke gedeelte van veld A12 ligt de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze strook is een opstelstrook gerealiseerd voor de milieustraat. De milieustraat gaat weg uit het plangebied waardoor er geen noodzaak meer is voor de opstelstrook. Door herpositionering van de bedrijfsbestemming en geringe uitbreiding van het bouwvlak wordt er een uitbreiding van de bedrijfsbestemming van circa 200 m² voorzien.
2. Door dat de milieustraat vertrekt uit onderhavig plangebied, is er geen milieustraat meer aanwezig en kan de specifieke functieaanduiding op het perceel A12C1+2 vervallen.
3. Naast de geringe uitbreiding van de bedrijfsbestemming zijn binnen de bedrijfsbestemming de gebruiksmogelijkheden geoptimaliseerd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorzien in mogelijkheden die passen bij de actuele behoefte en marktvraag, zijn tevens bedrijven met een oppervlakte groter dan 0,5 ha toegestaan binnen onderhavige bestemmingsplan.
4. Voormalige bestemming Verkeer krijgt een bedrijfsbestemming.
5. Ter plaatse van de stroken, welke nu bestemd zijn als verkeer, wordt een bedrijfsbestemming toegekend. De bouwgrens wordt eveneens evenwijdig verlegd.
6. Toevoegen van een planafwijkmogelijkheid om op de perceelsgrens te kunnen bouwen.

De bovenstaande planafwijkingen zijn noodzakelijk om in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige marktvraag. Daarnaast is flexibiliteit binnen het bestaand stedelijk gebied wenselijk in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Ter illustratie zijn in de navolgende figuur de planafwijkingen zichtbaar gemaakt.



Figuur 3: Nummerduiding waar de omschreven planafwijkingen zijn voorzien

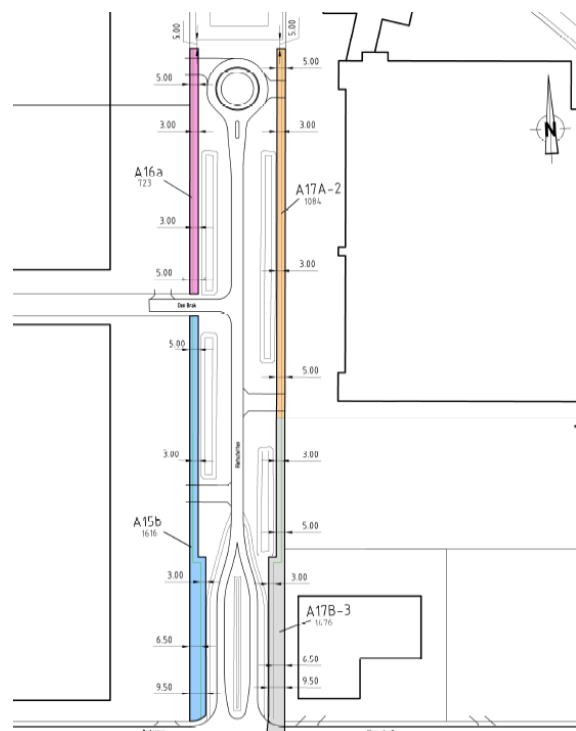
Figuur 4: Sfeerbeeld vogelvlucht perspectief vanaf de kruising Rietschotten-Paardenblok in noordelijke richting



Het vrachtverkeer wordt ontsloten middels twee aansluitingen op de Paardenblok en het autoverkeer wordt ontsloten middels twee aansluitingen op de Rietschotten. Op deze manier wordt de verkeerdoorstroming van de rondom liggende wegen zo min mogelijk gehinderd en is er een duidelijk scheiding tussen vracht- en autoverkeer wat de verkeersveiligheid op het perceel ten goede komt.

Het parkeren dient te geschieden conform de Kadernota parkeren 2017-2021 van 9 februari 2017, en elke opeenvolgende notitie. Dit is tevens vastgelegd als ontbindende voorwaarden, in de regels van dit bestemmingsplan. Het perceel A12C wordt ingepast middels een groenstrook richting het openbare terrein waarin bomen voorzien zijn voor een juiste inpassing in de omgeving.

De groenstroken aan weerszijden van de Rietschotten wordt vervolgens versmald en krijgt een bedrijvenbestemming (in totaal 200m²). De oorspronkelijke bedoelde ontsluiting naar de rondweg waarvoor ruimte was gereserveerd, is namelijk komen te vervallen. Het voorzetten van de ruimte-indeling zoals ook ten zuiden van de Rietschotten is gedaan, ligt dan ook voor de hand.



Figuur 5 Voortzetten Rietschotten “noord” conform zuidelijk weggedeelte

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 uitbreiding van circa 200 m² van de bedrijfsbestemming en een planaanpassing binnen het bestaand 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

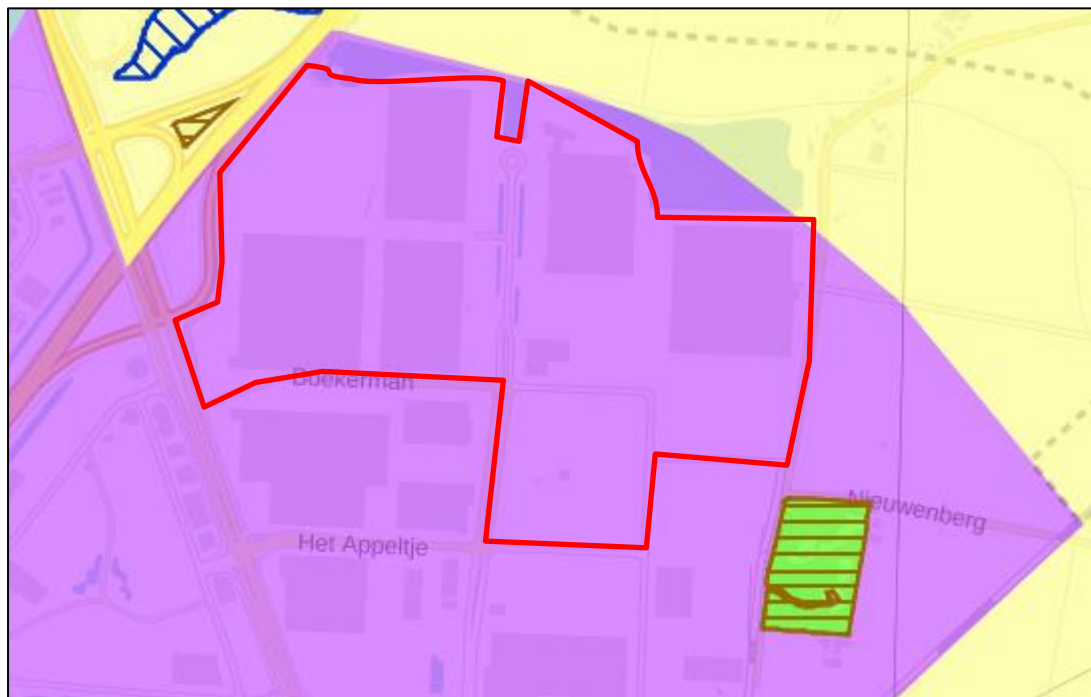
Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 in werking getreden, per 31 juli 2018 geldt de (laatst) geconsolideerde versie van de Verordening ruimte. De Verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de 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.

Toetsing

Het voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de themakaart stedelijke ontwikkeling en heeft de aanduiding “Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied”.



Figuur 6: uitsnede 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte beschrijft in artikel 4 Bestaand stedelijk gebied de eisen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen aangaande een stedelijke ontwikkeling. Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een optimalisatie van de bestaande mogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het betreft optimalisatie van de bebouwingsmogelijkheden op een bestaand bedrijventerrein.

4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

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

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 39.4, onder b.

3.2.2 Conclusie

De voorgenomen activiteiten zijn conform de uitgangspunten van de Verordening ruimte. Middels onderhavige toelichting wordt voldaan aan de gestelde regels uit artikel 4.5 van de Verordening ruimte en passen daarmee binnen het provinciaal beleid.

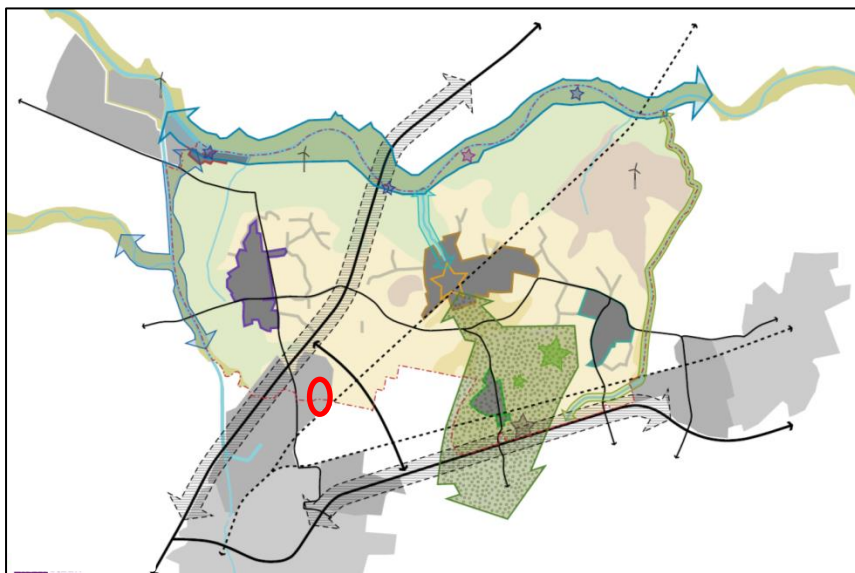
3.3 Gemeentelijk beleid

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 7: Uitsnede Structuurvisie Halderberge 2025, met daarop de globale ligging van het projectgebied.

Grootschalig werkgebied

Onderhavig plangebied wordt in de structuurvisie benoemd als grootschalig werkgebied, als onderdeel van het gehele bedrijventerrein Borchwerf. In het oosten van het projectgebied loopt een hoogspanningsverbinding welke inclusief beschermingszone is opgenomen in desbetreffende plandeel. Voor het onderhavig plan is deze niet van toepassing.

3.3.2. Masterplan 2005 Borchwerf

In onderstaande figuur is de hoofdstructuur van de stedenbouwkundige opzet van de Velden A,D, F en A) te zien. De ontsluitingen van Veld A zijn, ten opzichte van dit plan, ook in het onderhavige plan gewijzigd doordat de weg Het Steeke evenwijdig aan de Rietschotten is komen te liggen. De overige stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit het Masterplan zijn als zodanig gerealiseerd of in planvorming. Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de stedenbouwkundige uitgangspunten.



Figuur 8: Uitsnede Masterplan 2005

Toetsing aan het beleid

Het voorliggende plan is niet in strijd met de bovengenoemde regelgeving, doordat het plan een zeer geringe uitbreiding en aanpassing betreft binnen het werkgebied.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In het voorliggende hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan relevante omgevingsaspecten.

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van het onderhavig bestemmingsplan wordt de toegestane milieucategorieën ingevolge het vigerende bestemmingsplan niet gewijzigd. De inwaartse-/uitwaartse zonering wijzigt daarmee niet.

Conclusie

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

4.2 Luchtkwaliteit

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt zich dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

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 uitbreiding en optimalisatie van de bedrijfsbestemming) is echter dermate gering van aard dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen.

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

4.3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor en door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid kent twee componenten die samen het risico bepalen: enerzijds de bronnen zoals bedrijven en transportroutes, anderzijds de ontvangers waarbij de aanwezigheid van personen een grote rol speelt.

Bevi

Op het bedrijventerrein Borchwerf II zijn geen Bevi bedrijven gevestigd en mogen zich ook niet vestigen. Op het bedrijven terrein Borchwerf I zijn wel twee Bevi bedrijven gevestigd. De plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot aan het plangebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt circa 1,5 km en heeft daardoor geen invloed op het groepsrisico aangezien bij meer dan 400 meter toevoeging van personen geen significant effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast ligt het huidige groepsrisico van het dichtstbijzijnde bedrijf (Van den Anker) ruimschoots onder de oriëntatiewaarde (bron: risicokaart.nl).

Transport

Het plangebied is binnen het invloedsgebied van de rijksweg A17 gelegen. Dit betekent dat het vervoer van

gevaarlijke stoffen over de A17 voor deze ruimtelijke ontwikkeling risicorelevant is. Om inzicht te krijgen in het groepsrisico als gevolg van de snelweg zijn in het kader van het bestemmingsplan 'Borchwerf II' berekeningen uitgevoerd met RBM2+ (versie 1.3.0). De gegevens over de bevolkingsgegevens in de omgeving zijn ontleend aan rapportages voor recentelijke wijzigingen van bestemmingsplannen voor Borchwerf II CV gelegen binnen grondgebied van de gemeente Roosendaal. Bij de berekeningen is uitgegaan van het transport over de A17 vanaf Knooppunt Noordhoek tot aan Knooppunt Roosendaal Noord (wegvak B13) en van het transport vanaf Knooppunt Noord tot aan Knooppunt de Stok (wegvak B99). De berekeningen zijn, zoals in de circulaire is voorgeschreven, uitgevoerd op basis van de GF3-plafonds geldend voor de verschillende trajecten (2020 en later). Ter plaatse van het plangebied geldt veiligheidsafstand van 19 meter. Deze veiligheidsafstanden komen overeen met een (maximaal) plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. De grens van het plangebied is buiten deze zone gelegen. Ten aanzien van externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

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 vigerend bestemmingsplan, leveren geen aanleiding om de conclusies t.a.v. externe veiligheid te herzien. Dit aspect levert geen belemmering op voor het onderhavige bestemmingsplan. Volledigheidshalve is het standaard advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant (ook bekend als Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant) toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4.4 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.

Het bestemmingsplan staat toe dat op het middengebied van veld A categorie 4 en 5 bedrijven worden gevestigd. Dit impliceert de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven welke een belangrijke mate van geluidhinder kunnen veroorzaken [artikel 41 lid 3 Wet geluidhinder] en zijn aangewezen op grond van bijlage 1, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht. De vestiging van dergelijke bedrijven is enkel toegestaan op het middengebied van veld A, waaronder ook onderhavig plangebied, en wordt voor de overige delen van het bedrijventerrein expliciet uitgesloten. Op grond hiervan is een zone vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dit deel van het bedrijventerrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Deze zone is tevens in onderhavig plangebied gelegen. Het vestigen van bedrijven zal dan ook geen nadelig effect hebben op de geluidbelasting op de omgeving.

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

De beoogde planwijziging (geringe uitbreiding en optimalisatie van de bedrijfsbestemming) heeft geen nadelige invloed op de bestaande mogelijkheden in relatie tot het aspect geluid.

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

4.5 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. In het kader van de bodemkwaliteit is in 2017 een verkennend bodemonderzoek¹ (op basis van de norm NEN 5740) uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de huidige analyseresultaten is er ter plaatse van de onderzochte locatie geen sprake van een sterke bodemverontreiniging. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Het grondwater is plaatselijk licht tot matig verontreinigd met zware metalen en incidenteel licht verontreinigd met naftaleen.

Conclusie

De onderzoeksresultaten hoeven geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en herinrichting van de locatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Flora en Fauna

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten en de invloed op nabijgelegen beschermde gebieden. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning. Op 24 augustus 2017 is een Quicksan Natuur opgeleverd welke als bijlage onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan.

Beschermde soorten

Vogels

In het gebied zijn vogels aanwezig, waaronder merel, houtduif, zwarte kraai, havik en blauwe reiger. Daarnaast verwachten wij weidevogels, waaronder kievit en mogelijk grutto. Alle vogels zijn beschermd onder de Wnb.

Europees beschermde soorten

Er worden vleermuizen in het gebied verwacht. Vleermuizen zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en staan daarom ook op de lijst van Europees beschermde diersoorten en zijn daarmee strikt beschermd.

Nationaal beschermde soorten

De aangetroffen of te verwachten soorten haas, konijn en veldmuis, bruine kikker en gewone pad zijn opgenomen in de lijst van nationaal beschermde diersoorten.

Vaste rust- en verblijfplaatsen

De nesten van de overige in het onderzoeksgebied aangetroffen of verwachte vogelsoorten zijn niet jaar rond beschermd, maar zijn wel beschermd zolang het nest in gebruik is.

¹ Verkennend Bodemonderzoek locatie A (fase 3), perceel A12A en A12B; Heijmans wegen; 29 mei 2018 (kenmerk: G.003668)

Gebiedsbescherming

De voorgenomen werkzaamheden hebben naar verwachting geen invloed op nabijgelegen Natura 2000-gebieden of de nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland (NNN)/Natuurnetwerk Noord Brabant (NNB). Vervolgstappen zijn in dit kader niet nodig.

Houtopstanden

Het onderzoeksgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom Boswet. Dat houdt in dat in het kader van hoofdstuk 4 Wet natuurbescherming er geen sprake is van een meldings- en herplantplicht bij het vellen van bomen. Wel is er waarschijnlijk een omgevingsvergunning voor vellen nodig indien er bomen verwijderd worden.

Conclusie

De volgende vervolgstappen zijn nodig:

- Behouden van vogelnesten waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd door werken buiten het broedseizoen of aanvullende nestcontroles en het voor broedvogels ongeschikt houden van het braakliggend terrein door regelmatig te maaien.
- Het inspecteren van de werkomgeving op de aanwezigheid dieren.

Met in acht name van deze vervolgstappen in het kader van zorgvuldig handelen, vormt de Wnb geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro (artikel 3.1.6, lid 5) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Conclusie

Op basis van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant alsmede de cultuurhistorische kaart van de gemeente Halderberge kan worden geconcludeerd dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die van invloed zijn op het vaststellen van het voorliggende bestemmingplan.

4.8 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Daarin is bepaald dat bij de vaststelling van bestemmingsplan archeologische waarden in acht moeten worden genomen.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" is in opdracht van de gemeenten Halderberge en Roosendaal een archeologisch onderzoek, een aanvullend archeologisch onderzoek en een inventariserend veld onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn hoofdzakelijk vondsten in de bouwvoor en het esdek aangetroffen. Dit materiaal, bestaande uit aardewerk en enkele baksteen- en dakpanfragmenten, dateert uit de late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Slechts één vondst, een grijsbakkend aardewerkfragment (uit 1300/1500 na chr.) werd in een greppel aangetroffen. De aangetroffen vondsten worden als zogenaamd mestaardewerk geïnterpreteerd en hebben dus geen betrekking op eventuele bewoningssporen ter plaatse. Tijdens het onderzoek zijn geen duidelijke archeologische bewoningssporen aangetroffen. Het is dan ook niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het voorliggende plan heeft enkel betrekking op het beperkt wijzigen van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden waarbij de grond ter plaatse van de voorziene 200 m² uitbreiding onverminderd geroerd kon worden. De archeologische waarden vormen geen belemmering voor het voorliggende bestemmingplan.

4.9 Waterhuishouding / watertoets

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

Waterbeschermingsgebied / waterlopen en waterpartijen

Het waterschap stelt regels op om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. In de Keur staan regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te beschermen. Binnen het plangebied zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden en/of waterwingebieden aanwezig, wel is er in de nabije omgeving (ten oosten van Veld A26) een beschermd gebied waterhuishouding aanwezig. Dit planvoornemen heeft verder geen invloed hierop.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water.

Onderhavige ontwikkeling betreft de geringe uitbreiding en het optimaliseren van de vigerende mogelijkheden binnen het plangebied. Het te verhard oppervlak wordt niet verruimd ten opzichte van de vigerende verhardingsmogelijkheden. Daarmee geldt er geen compensatieplicht om in nieuwe waterberging te voorzien.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen, ten opzichte van de huidige mogelijkheden, wat betreft het aspect waterhuishouding.

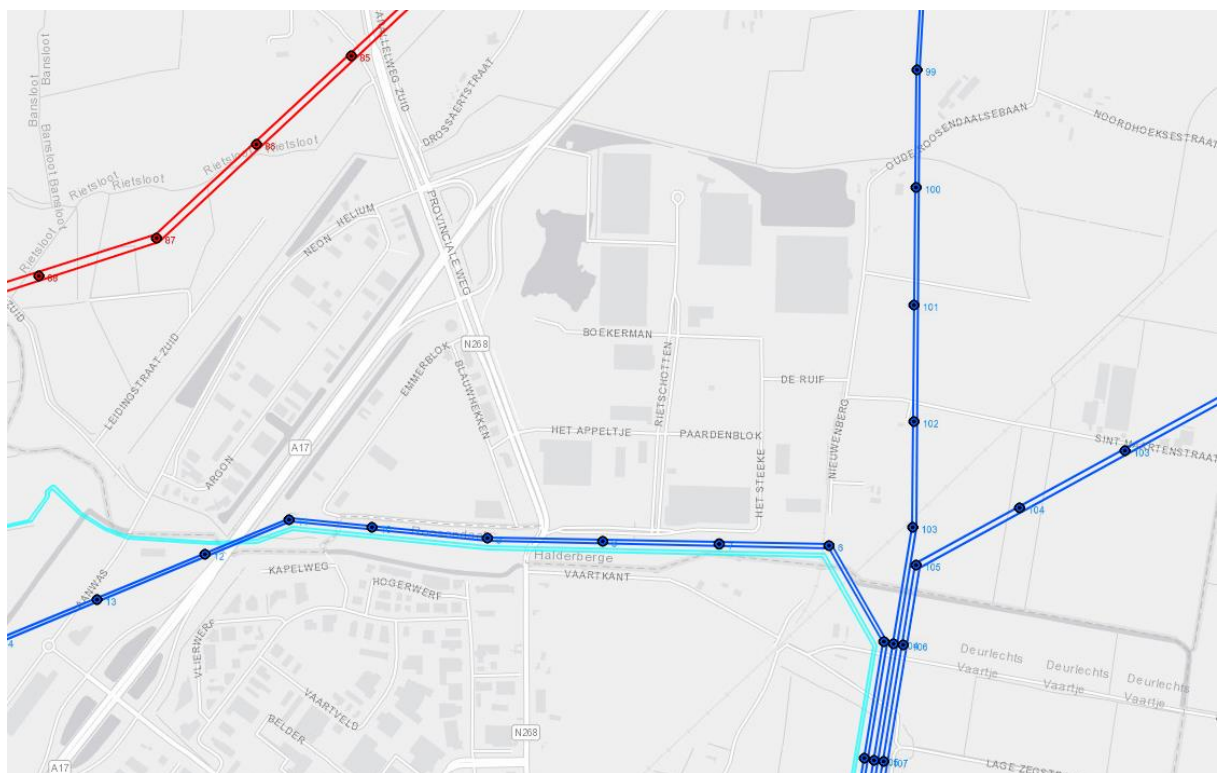
4.10 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen. De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant;

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Toetsing

Ten oosten van het plangebied, op circa 140 meter afstand, is een hoogspanningsverbinding Moerdijk – Roosendaal (2x 150 kV) aanwezig. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied is op circa 285 meter de hoogspanningsverbinding Roosendaal – Zuidgeest (2x 150 kV) aanwezig. Behoudens deze hoogspanningszone liggen er in of in de nabijheid van het plangebied geen transportleidingen of andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van de bedrijfsbestemming kunnen belemmeren. Onderhavig plangebied is niet binnen de invloedssfeer van de hoogspanningsverbindingen gelegen.



Figuur 9: Hoogspanningsleidingen (bron: HoogspanningsNet, Netkaart)

Conclusie

De aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding ten oosten van het plangebied vormt geen belemmering voor het vaststellen van het voorliggende plan.

5 PLANSYSTEMATIEK

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een adequaat juridisch-planologische regeling te scheppen voor de optimalisatie van de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van het plangebied. Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Halderberge.

Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen en de aanduidingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.1 Planverbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit uit zich met name in de structuur en opmaak van de regels en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehoren kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen en dergelijken.

Op de planverbeelding zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- de plangrens;
- de verschillende bestemmingen;
- bouwvlakken;
- maatvoeringsvlakken;
- functie- en bouwaanduidingen;

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.2 Regels

5.2.1 Indeling planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2 bevat de bepalingen die direct verband houden met de bestemmingen die op de planverbeelding zijn aangegeven. Bij een bestemming geldt in beginsel het volgende stramien:

- een bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gronden worden gebruikt?;
- bouwregels: waaraan moet worden voldaan op de gronden? Voorbeelden zijn regels over soort bebouwing, hoogte, oppervlakte, bebouwingsdichtheid;
- gebruiksregels: voor welke doeleinden mogen de gronden gebruikt worden.

Hoofdstuk 3 bevat een aantal bepalingen, te weten:

- anti-dubbeltelregel: met dit artikel dient voorkomen te worden dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw-aanvraag;

- algemene bouw- en gebruiksregels: hierin is een aanvullende regeling voor het gebruik van gronden (anders dan bouwen) en opstallen opgenomen;
- algemene afwijkingsregels: deze bepaling geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid een omgevingsvergunning voor het afwijken te verlenen;
- algemene wijzigingsregels: in het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Overige regels; regeling ten behoeve van het parkeren.

Hoofdstuk 4 omvat twee artikelen:

- overgangsregels: deze bepaling houdt in dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die op grond van de Woningwet mogen worden gebouwd) mogen blijven bestaan hoewel zij strijdig zijn met de bebouwingsregels van het plan. Bovendien bepaalt de overgangsrechtbepaling dat het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de regels zoals die gelden op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt gehandhaafd mag blijven. De overgangsregels zijn uiteraard niet van toepassing op bouwwerken en gebruik waarvoor geen vergunning is verleend;
- slotregel: hierin is de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

5.2.2 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per artikel uiteengezet op welke wijze het beleid, de regelgeving is vertaald in de regels welke samen met de verbeelding, de gebruiks- en bebouwingskaders vormen.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aansloten bij het normale taalgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden. In de regels is bepaald dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht. Een aantal meetwijzen is door de SVBP 2012 voorgeschreven.

Artikel 3 Bedrijf

In deze bestemming zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden aangegeven. De gronden met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' zijn bedoeld voor bedrijven in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) en daarvan onderdeel uitmakende kantoren. Op een deel van deze gronden zijn zelfstandige kantoren met of zonder baliefunctie toegestaan. De kantoren met baliefunctie die hier toegestaan zijn, zijn in de begripsbepalingen nader gespecificeerd. De gronden met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' zijn bedoeld voor bedrijven in 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en daarvan onderdeel uitmakende kantoren. De gronden met de aanduiding 'bedrijf van categorie 4' zijn bedoeld voor bedrijven in de milieucategorie 4 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) en daarvan onderdeel uitmakende kantoren. De gronden met de aanduiding 'bedrijf van categorie 5' zijn bedoeld voor bedrijven in de milieucategorie 5 van de Staat van bedrijven en inrichtingen (SBI) en daarvan onderdeel uitmakende kantoren.

Bovendien zijn op alle gronden met de bestemming 'Bedrijf' interne ontsluitingswegen, toegangswegen, langzaam verkeersroutes, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' is een stamlijn toegestaan. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken die op de planverbeelding zijn opgenomen, met in achtname van de perceelsgrenzen waarvan 5,0 m afstand dient te worden aangehouden. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Waar nodig kan het college zowel van de 5,0 m afstand tot perceelsgrens als ook van de maximale bouwhoogte afwijken middels een binnenlandse afwijkingsprocedure. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tevens in de regels opgenomen, waarbij afwijkende hoogtes zijn genoemd voor terreinafscheidingen en bewegwijzering.

Artikel 4 Verkeer

De wegen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn nog twee aanduidingen opgenomen voor de aanleg van een stamlijn en de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 5 Leiding

De gronden rondom diverse leidingen en de gronden die gereserveerd zijn voor nog aan te leggen leidingen hebben de dubbelbestemming 'Leiding'. Deze dubbelbestemming dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leiding. Tevens dient deze ter bescherming van mensen en ter voorkoming van schade aan gebouwen. De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de dubbelbestemming. Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning tot bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Op deze wijze wordt het bijvoorbeeld onmogelijk om percelen te splitsen en een tweede woning te bouwen. Dit artikel is door artikel 3.2.4 Bro voorgeschreven.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van bestaande afwijkingen van de toegestane maatvoeringen en het ondergronds bouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Zo is het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (raam- en straat-)prostitutie is bijvoorbeeld expliciet uitgesloten.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de obstakelvrije zone middels de aanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone 11' en een regeling opgenomen dat voorziet in een verbod op het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie'.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen. Het betreffen geringe afwijkingen welke onder voorwaarde toelaatbaar worden geacht.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een algemene wijzigingsregel waardoor het bevoegd gezag, onder voorwaarden, geringe wijzigingen kunnen aanbrengen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen ten behoeve van het parkeren.

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 14 Slotregel

Dit is de Slotregel met de titel; Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Borchwerf II, herziening Veld A'.

6 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.

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. Hiermee is het kostenverhaal zoals bedoeld in de Wro verzekerd. Er hoeft 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.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan op toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en gemeentelijke instanties.

De instanties die hebben gereageerd betreffen:

- *DNWG Infra B.V.*
Het bestemmingsplan ligt buiten de risicocontouren van de buisleidingen van ZEBRA Gasnetwerk BV, Zeeland Refinery/Total en DOW Benelux.

- *Rijkswaterstaat Zuid-Nederland*

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

- *Waterschap Brabantse Delta*

De herziening leidt niet tot een verandering van de wateropgave welke is vastgesteld in het waterhuishoudkundigplan dat is opgesteld voor de gehele ontwikkeling Borchwerf. Er wordt derhalve positief geadviseerd.

- *Brandweer Midden- en West-Brabant (ook wel Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant)*

In het kader van externe veiligheid is het standaard advies voor de gemeente Halderberge van toepassing. Deze is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

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. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het bestemmingsplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld.