

## GEMEENTE ROSENDAAL

# WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

## TOELICHTING

## INHOUD

|       |                                                                    |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | INLEIDING                                                          | 3  |
| 1.1   | Aanleiding                                                         | 3  |
| 1.2   | Doel                                                               | 3  |
| 1.3   | Situering en begrenzing plangebied                                 | 3  |
| 1.4   | Vigerend bestemmingsplan                                           | 5  |
| 1.5   | Wijzigingsbevoegdheden                                             | 5  |
| 1.5.1 | Wijzigingsbevoegdheid Wonen - 2                                    | 5  |
| 1.5.2 | Wijzigingsbevoegdheid bedrijf                                      | 9  |
| 1.6   | Leeswijzer                                                         | 10 |
| 2.    | DE BESTAANDE EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED          | 11 |
| 2.1   | Topografische situatie                                             | 11 |
| 2.2   | Planbeschrijving                                                   | 15 |
| 2.2.1 | Plandeel A - Hogeweg 4                                             | 15 |
| 2.2.2 | Plandeel B - Vroenhoutseweg 9                                      | 16 |
| 2.2.3 | Plandeel C - Heirweg 6                                             | 17 |
| 2.2.4 | Plandeel D - Huijbergseweg 34                                      | 17 |
| 2.3   | Landschappelijke kwaliteitsverbetering                             | 18 |
| 3.    | PLANOLOGISCH BELEIDSKADER                                          | 19 |
| 3.1   | Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte              | 19 |
| 3.2   | Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 19 |
| 3.3   | Provinciaal beleid - Verordening Ruimte Noord-Brabant              | 20 |
| 3.4   | Gemeentelijk beleid - Structuurvisie Rosendaal                     | 24 |
| 4.    | RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN                              | 26 |
| 4.1   | Inleiding                                                          | 26 |
| 4.2   | Bodem                                                              | 26 |
| 4.3   | Water                                                              | 29 |
| 4.4   | Natuur, flora en fauna                                             | 32 |
| 4.5   | Cultuurhistorie                                                    | 34 |
| 4.6   | Archeologie                                                        | 37 |
| 4.7   | Geluid                                                             | 39 |
| 4.8   | Bedrijven en milieuzonering                                        | 40 |
| 4.9   | Externe veiligheid                                                 | 42 |
| 4.9.1 | Inrichtingen en externe veiligheid                                 | 42 |
| 4.9.2 | Transport en externe veiligheid                                    | 44 |
| 4.9.3 | Externe veiligheid en buisleidingen                                | 44 |
| 4.10  | Luchtkwaliteit                                                     | 45 |
| 4.11  | Geurhinder                                                         | 47 |
| 4.12  | Besluit m.e.r.                                                     | 51 |
| 4.13  | Kabels en leidingen                                                | 52 |

|       |                                     |    |
|-------|-------------------------------------|----|
| 5.    | HET WIJZIGINGSPLAN                  | 53 |
| 5.1   | Plangrens                           | 53 |
| 5.2   | De verbeelding                      | 53 |
| 5.3   | De regels                           | 53 |
| 6.    | HAALBAARHEIDSASPECTEN               | 54 |
| 6.1   | Financieel-economische haalbaarheid | 54 |
| 6.2   | Grondexploitatie                    | 54 |
| 6.3   | Maatschappelijke haalbaarheid       | 54 |
| 6.3.1 | Procedure                           | 55 |
| 6.3.2 | Overleg en inspraak                 | 55 |
| 6.3.3 | Vaststellingsprocedure              | 56 |

*bijlagen bij deze toelichting:*

- Bijlage 01: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Hogeweg 4 Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 02: Zichtlijn: Landschapsinpassingsplan Hogeweg 4 te Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 03: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Vroenhoutseweg 9 Roosendaal, nov. 2017.*
- Bijlage 04: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Heirweg 6 Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 05: Zichtlijn: Landschapsinpassingsplan Heirweg 6 te Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 06: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Huijbergseweg 34 Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 07: Zichtlijn: Landschapsinpassingsplan Huijbergseweg 34 te Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 08: MBS - Moerdijk Bodemsanering B.V.: Verkennend bodemonderzoek Vroenhoutseweg 9 Roosendaal, 2016.*
- Bijlage 09: Agel Adviseurs: Quickscan natuurwetgeving Vier locaties te Roosendaal, Oosterhout 2017.*
- Bijlage 10: Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal, Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 11: Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Hogeweg 4 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 12: Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 13: Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Huijbergseweg 34 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 14: Agel Adviseurs: Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Heirweg 6 te Roosendaal, Oosterhout, 2017.*

## GEMEENTE ROSENDAAL

# WIJZIGINGSPLAN VIER LOCATIES BUITENGEBIED

## TOELICHTING

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Aanleiding

Aanleiding tot de opstelling van dit wijzigingsplan is het verzoek van drie particulieren om de geldende agrarische bedrijfsbestemming op hun eigendom te veranderen in een woonbestemming en één in een bedrijfsbestemming voor een loonwerkbedrijf. De locaties zijn in het geldende bestemmingsplan alle vier aangeduid als agrarisch bouwvlak. De initiatiefnemers willen de betreffende panden in gebruik nemen als burgerwoning dan wel een woning met opstallen met bedrijfsmatig gebruik. In principe zijn dit ontwikkelingen, die passen in de omgeving.

#### 1.2 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het bieden van een juridisch kader voor het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning, dan wel de vervanging van de agrarische bedrijfsbestemming in een toekomstig loonwerkbedrijf, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en ter plaatse een woonbestemming (c.q. een bedrijfsbestemming) wordt aangegeven.

#### 1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rosendaal, buiten de bebouwde kom ten westen van de stad Rosendaal en bestaat uit vier deelgebieden:

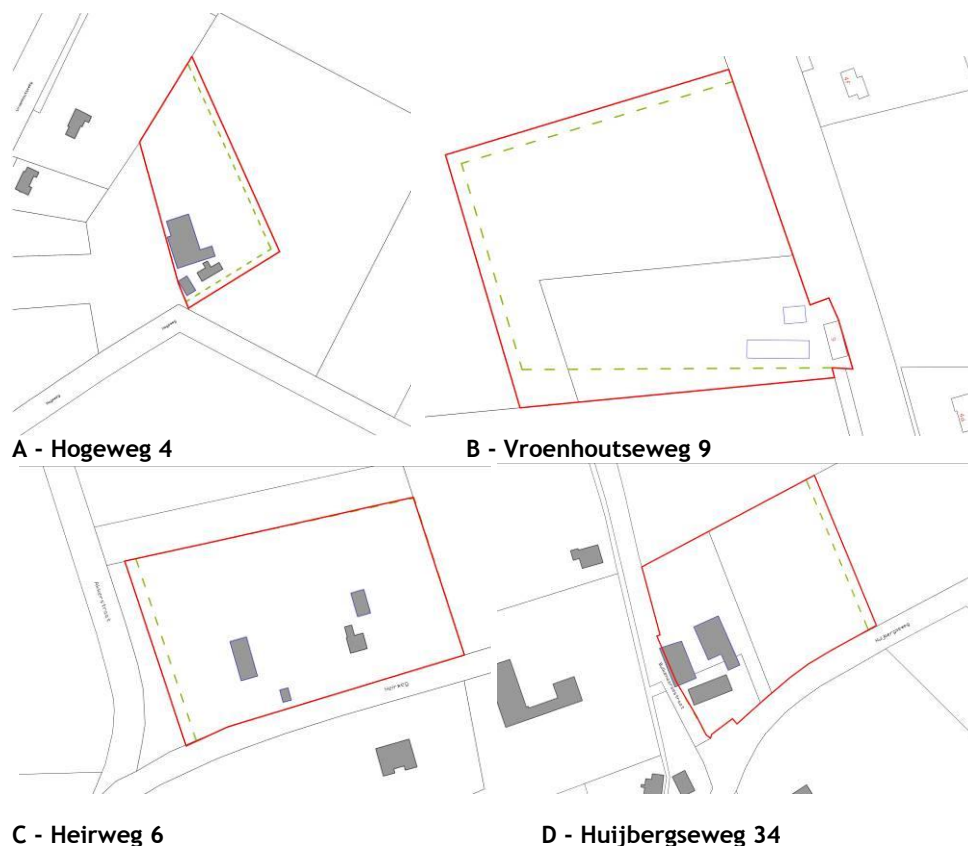
- A. Hogeweg 4
- B. Vroenhoutseweg 9
- C. Heirweg 6
- D. Huijbergseweg 34

Voor de begrenzing van de deelgebieden is de begrenzing van het vigerende agrarische bouwvlak bepalend. Binnen dat gebied moeten immers de bestemmingen, of althans de bouw- en gebruiksmogelijkheden, aangepast worden. Waar de grens van het bouwvlak samenvalt met de kadastrale grens van het bouwperceel, daar is de kadastrale grens als plangrens gekozen. Waar dat niet het geval is, is de plangrens iets buiten de bouwvlakgrens gelegd.



Afbeelding 1 -  
Situering plan-  
gebieden A t/m D





Afbeelding 2 - Begrenzing plangebied; de grens van het plangebied is door middel van een rode lijn aangegeven; de lijn volgt de grenzen van het perceel en de lijn evenwijdig aan het bestaande agrarisch bouwvlak (groene stippellijn). De deelgebieden zijn niet op dezelfde schaal.

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen", vastgesteld op 9 juli 2015. Het plangebied ter plaatse van alle vier de deelgebieden is bestemd tot "Agrarisch". Verder is er in alle vier de deelgebieden een agrarisch bouwvlak aangegeven.

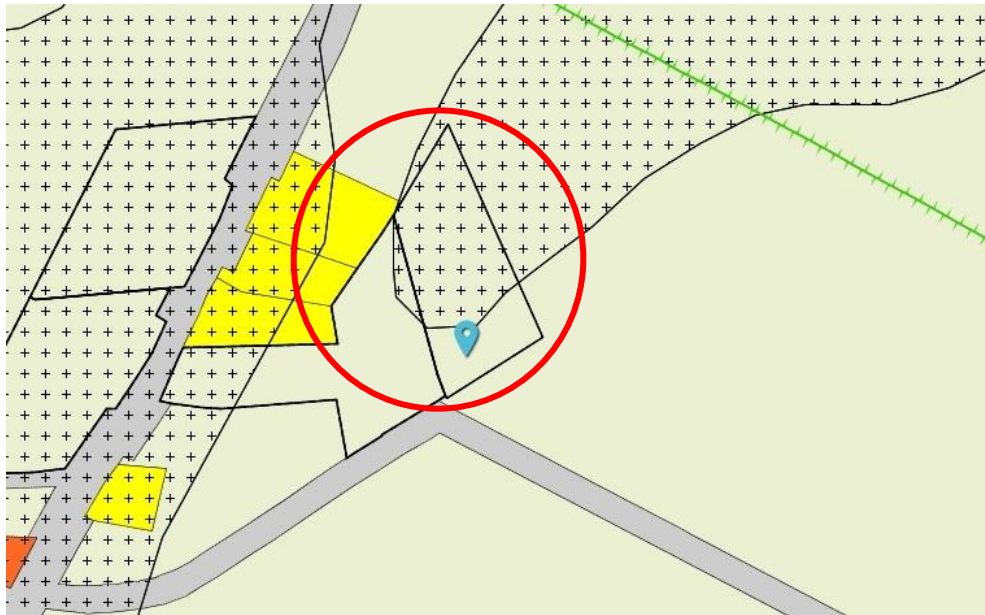
In artikel 3.7.3 van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te wijzigen naar Wonen-2 (zie 1.5.1). Verder bevat het bestemmingsplan in artikel 3.7.7 een wijzigingsbevoegdheid voor de aanwijzing van een agrarische bestemming tot Bedrijf-3 voor de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf (zie 1.5.2).

## 1.5 Wijzigingsbevoegdheden

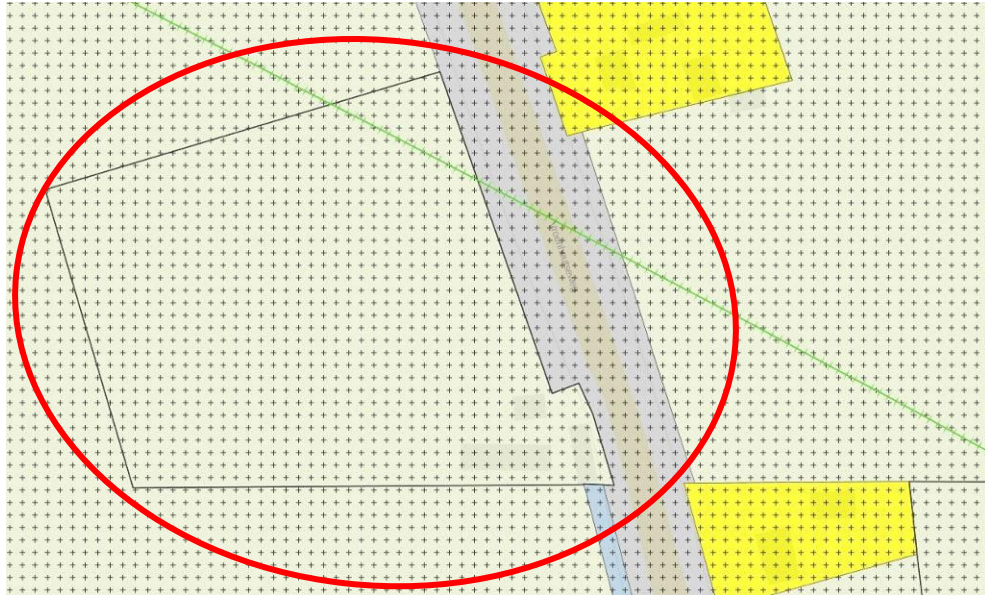
### 1.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Wonen - 2

In drie van de vier de gevallen wordt het geldende agrarisch bouwvlak opgeheven en komt er een woonbestemming te liggen. Het betreft de locatie B. (Vroenhoutseweg 9), C. (Heirweg 6) en D. (Huijbergseweg 34). Ten aanzien van locatie A (Hogeweg 4) wordt verwezen naar paragraaf 1.5.2. Voor de omzetting

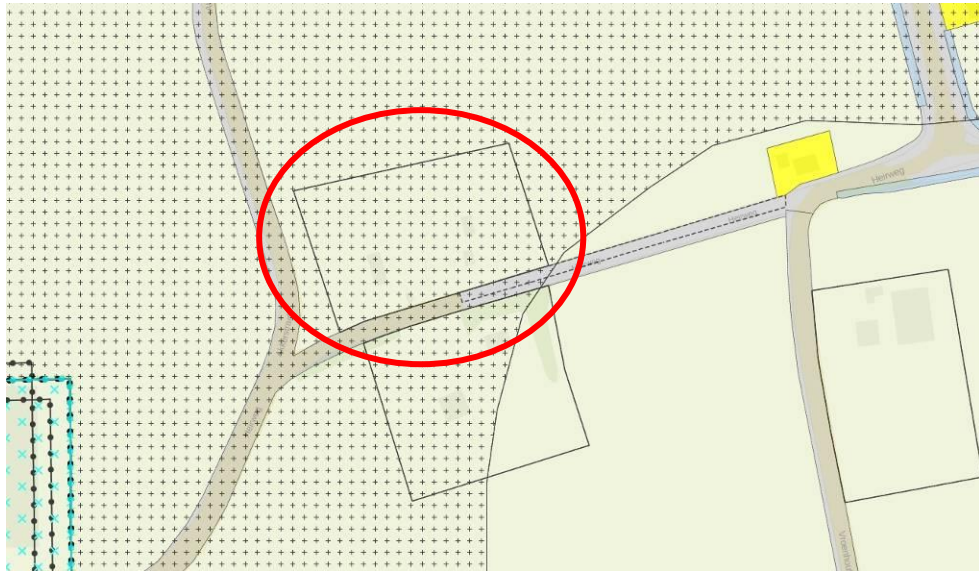
naar een woonbestemming bevat het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid: (3.7.7):



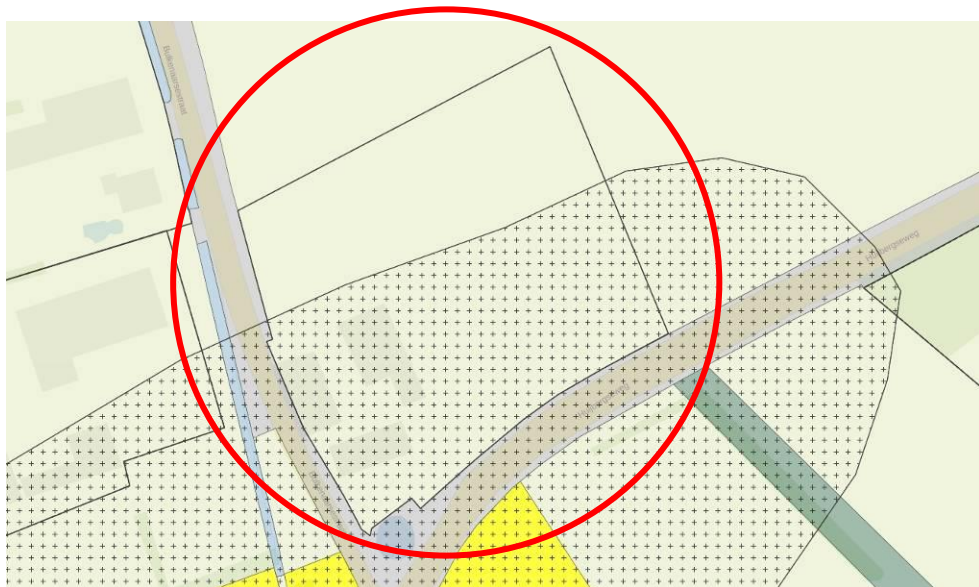
Afbeelding 3-A - Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen voor de locatie Hogeweg 4 - het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" (gebied met hoge archeologische waarde), de gebiedsaanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.



Afbeelding 3-B - Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen voor de locatie Vroenhoutseweg 9 - het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" (gebied met hoge archeologische waarde) en de gebiedsaanduiding 'bouwvlak'.



Afbeelding 3-C - Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen voor de locatie Heirweg 6 - het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" (gebied met hoge archeologische waarde) en de gebiedsaanduiding 'bouwvlak'.



Afbeelding 3-D - Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen voor de locatie Huijbergseweg 34 - het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 1" (gebied met hoge archeologische waarde) en de gebiedsaanduiding 'bouwvlak'.

*"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;*
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;*



- c. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m<sup>2</sup> vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m<sup>2</sup> legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning telkens minimaal 400 m<sup>2</sup> legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden, of sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling of sloopsubsidie is verkregen op basis van de regeling beëindiging veehouderijtakken;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard."

Ten aanzien van punt a. wordt opgemerkt dat de bestaande voormalige boerderijen de bestemming Wonen krijgen en dat de rest van het voormalig agrarisch bouwvlak de bestemming agrarisch behoudt, maar dat daar de aanduiding agrarisch bouwvlak wordt opgeheven.

Ten aanzien van punt b. wordt opgemerkt dat op alle 4 de locaties de agrarische bedrijvigheid geëindigd is.

Ten aanzien van de regeling onder punt c. t/m f. wordt het volgende opgemerkt: Voor wat Hogeweg 4 betreft wordt verwezen naar 1.5.2. Ten aanzien van de overige deelgebieden is in de navolgende tabel opgenomen wat de wijzigingsregels voor de afzonderlijke deelgebieden betekenen. Alleen op locatie D is één bijgebouw met cultuurhistorische waarde aanwezig.

| Tabel 1 - bestaande en toekomstige bebouwing                                            |                  |                                                   |                                                |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                         | adres            | Huidige oppervlakte bijgebouwen in m <sup>2</sup> | Sloopbonus-regeling (punt d) in m <sup>2</sup> | Toegestane oppervlakte bijgebouwen in m <sup>2</sup> |
| B                                                                                       | Vroenhoutseweg 9 | 54+110+120+35=319                                 | 0*)                                            | 100                                                  |
| C                                                                                       | Heirweg 6        | 84+30+21=135                                      | --                                             | 135                                                  |
| D                                                                                       | Huijbergseweg 34 | 348+275=623<br>Af te breken: 348 m <sup>2</sup>   | 87                                             | 275                                                  |
| *) Deze initiatiefnemer heeft verklaard geen gebruik te maken van de sloopbonusregeling |                  |                                                   |                                                |                                                      |



Ten aanzien van punt g. en h. van de regels van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Ten aanzien van punt i wordt verwezen naar de bijlagen 2 t/m 4. Ten aanzien van punt j wordt verwezen naar de regels van dit wijzigingsplan.

#### 1.5.2 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

De initiatiefnemer van de locatie A (Hogeweg 4) wil ter plaatse in een nieuw te bouwen loods een agrarisch-technisch hulpbedrijf beginnen. De bestaande bedrijfsbebouwing verkeert in een matige staat van onderhoud en is qua bouwkundige situatie nauwelijks geschikt voor gebruik als loonwerkbedrijf. Het betreft geen volwaardig bedrijf, want betrokkene is in loondienst elders, maar hij wil daarnaast werkzaamheden (blijven) uitoefenen als loonwerker met zijn eigen machinerie. Het geldende bestemmingsplan bevat voor de omzetting naar loonbedrijf de volgende wijzigingsbevoegdheid (3.7.12):

*"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 4 ten behoeve van de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;*
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;*
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;*
- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;*
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha;*
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;*
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, met een maximum omvang van 200 m<sup>2</sup>;*
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;*
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,*
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;*
- l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;*
- m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;*
- n. de regels van Bedrijf - 4 worden van overeenkomstige toepassing verklaard."*

Ten aanzien van punt a., g., h. en i. wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken van deze toelichting.

Ten aanzien van punt b. wordt opgemerkt dat het slechts om één bedrijf gaat; er wordt geen ruimte verhuurd of anderszins gelegenheid gegeven tot de vestiging van meerdere bedrijven.

Ten aanzien van punt c. wordt opgemerkt dat er een loonbedrijf zal worden gesticht binnen de bestaande gebouwen van 841 m<sup>2</sup> of binnen een nieuwe loods met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer. Blijkens paragraaf 4.8 betekent dit dat de milieucategorie 2 of 3.1 is, overeenkomstig de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf voldoet dus aan deze eis.

Ten aanzien van punt d. wordt opgemerkt dat het bedrijfsmatig gebruik plaats gaat vinden binnen het bestaande bouwvolume van 841 m<sup>2</sup>; de bestaande bedrijfsopstallen zullen worden afgebroken en er zal een nieuwe bedrijfsloods van 500 m<sup>2</sup> of meer (maar minder dan 841 m<sup>2</sup>) worden gebouwd; er wordt dus geen uitbreiding van de bebouwing voorzien.

Ten aanzien van punt e. wordt opgemerkt dat er geen vergroting van het bestemmingsvlak plaatsvindt, maar dat het bouwvlak wordt beperkt tot de huidige bebouwingsomvang.

Ten aanzien van punt f. wordt opgemerkt dat maximaal ongeveer 314 m<sup>2</sup> aan overtollige bebouwing zal worden gesloopt (thans aanwezig: 814 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing; deze zal worden afgebroken, daarvoor in de plaats komt een bedrijfsloods van ongeveer 500 m<sup>2</sup>).

Ten aanzien van punt g. kan worden verklaard, dat er geen detailhandel zal plaatsvinden.

Ten aanzien van punt h. wordt verklaard, dat er geen buitenopslag zal plaatsvinden; de bestemmingsgrenzen worden vrijwel direct rond de bestaande bebouwing getrokken.

Ten aanzien van punt i. wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken, waarbij wordt opgemerkt dat de voormalige schuur de bedrijfsbestemming (bedrijf-4) krijgt.

Ten aanzien van punt j. wordt opgemerkt dat de verkeersgeneratie van een agrarisch-technisch hulpbedrijf zoals het onderhavige vergelijkbaar is met een agrarisch bedrijf. De locatie is gevestigd aan de Hogeweg, een plattelandsweg van voldoende omvang om het huidige en het toekomstige verkeer op te vangen.

Ten aanzien van punt k. wordt opgemerkt dat alle parkeerbehoefte op eigen terrein zal worden opgevangen.

Ten aanzien van punt l. van de regels van de wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Ten aanzien van punt m. wordt verwezen naar de bijlage 1. Ten aanzien van punt n. wordt verwezen naar de regels van dit wijzigingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan om gebruikt te maken van de wijzigingsbevoegdheden om de bestemming van drie voormalige boerderijen te wijzigen in "Wonen-2" en een voormalig agrarisch bedrijf in de bestemming "Bedrijf-4".

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied en wordt het ruimtelijk plan, de toekomstige invulling van het plangebied, geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch beleidskader beschreven, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Onder meer het planologisch beleid op provinciaal niveau komt aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het plan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het Wijzigingsplan in juridische zin beschreven. In hoofdstuk 6 worden de haalbaarheidsaspecten weergegeven.

## 2. DE BESTAANDE EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

### 2.1 Topografische situatie



Afbeelding 4 - Luchtfoto van het plandeel A (Hogeweg 4) en omgeving (bron: Google-earth, 2017).



Afbeelding 5 - De voormalige boerderij plandeel A (Hogeweg 4) - de voormalige agrarische bedrijfswooning met bedrijfsgebouwen ligt vrij in het landschap.

Op de locatie Hogeweg 4 te Roosendaal is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische

bedrijfsgebouwen bestaan uit een stal/berging van 527 m<sup>2</sup>, een aangebouwde stal van 224 m<sup>2</sup> en een berging van 90 m<sup>2</sup>. Het woonhuis verkeert in een redelijke staat van onderhoud. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren in een wisselende staat van onderhoud. Geen van de gebouwen heeft cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 6 - Luchtfoto van het plandeel B (Vroenhoutseweg 9) en omgeving (bron: Google-earth, 2017).



Afbeelding 7 - De voormalige boerderij plandeel B (Vroenhoutseweg 9) - de voormalige agrarische bedrijfswoning staat vrij dicht tegen de Vroenhoutseweg aan; het betreffende gebouw zal worden afgebroken, waardoor er ruimte ontstaat voor het rechte trekken van het fietspad.

Ook op de locatie Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen beslaan een oppervlakte van in totaal 319 m<sup>2</sup>. Het woonhuis verkeert in een slechte staat en is bovendien zeer ongelukkig gesitueerd ten opzichte van de straat en het aanliggende fietspad. De voormalige agrarische



bedrijfsgebouwen verkeren in een wisselende staat van onderhoud. Geen van de gebouwen heeft cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 8 - Luchtfoto van het plandeel C (Heirweg 6) en omgeving (bron: Google-earth, 2017).



Afbeelding 9 - De voormalige boerderij plandeel C (Heirweg 6) - de voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen zijn voorzien van een stevige groene inkadering.

Ook op de locatie Heirweg 6 te Roosendaal is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit een stal/berging van 84 m<sup>2</sup>, een aanbouw van 30 m<sup>2</sup>. verder is er bij de woning een berging van 21 m<sup>2</sup> aanwezig. Het woonhuis verkeert in een goede staat. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren in een wisselende staat van onderhoud. Geen van de gebouwen heeft cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 10 - Luchtfoto van het plandeel D (Huijbergseweg 34) en omgeving (bron: Google-earth, 2017).



Afbeelding 11 - De voormalige boerderij plandeel D (Huijbergseweg 34).

Ook op de locatie Huijbergseweg 34 te Roosendaal is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit een stal/berging van 348 m<sup>2</sup> en een stal/berging van 275 m<sup>2</sup>. Het woonhuis verkeert in een goede staat. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren eveneens in een redelijke tot goede staat van onderhoud. Van de bedrijfsgebouwen heeft alleen de schuur van 275 m<sup>2</sup> (afbeelding 12 op de voorgrond) historische waarde. Het gebouw is een traditionele zg. Vlaamse schuur met langsdeel. Binnen zijn de oorspronkelijke houten gebinten nog aanwezig. Deze schuur heeft cultuurhistorische waarde.

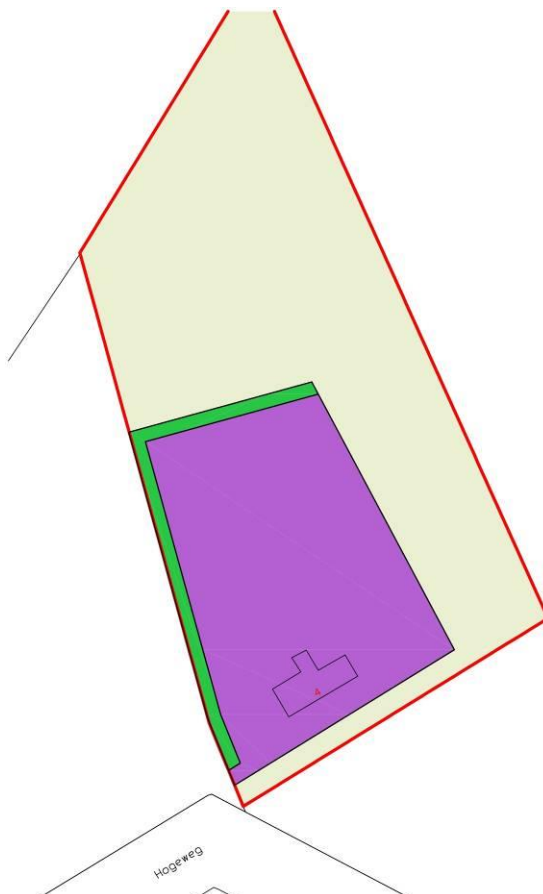


Afbeelding 12 - De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij boerderij plandeel D (Huijbergseweg 34) liggen achter de voormalige bedrijfswoning. De schuur vooraan is een traditionele zg. Vlaamse schuur met langsdeel en houten gebinten.

## 2.2 Planbeschrijving

### 2.2.1 Plandeel A - Hogeweg 4

De initiatiefnemers van plandeel A (Hogeweg 4) wensen de voormalige agrarische bedrijfslocatie te gaan gebruiken als loonbedrijf. Binnen afzienbare tijd zullen de bedrijfsgebouwen vervangen worden door een nieuwe loods en wellicht zal de bedrijfswoning op termijn vervangen worden door een nieuwe bedrijfswoning.



Afbeelding 13 - Ruimtelijk plan plandeel A (Hogeweg 4) - het voormalige boerenerv krijgt een bestemming als agrarisch-technisch hulpbedrijf (paars). De geplande groenstrook heeft de bestemming "Groen".



De initiatiefnemer van de locatie Hogeweg 4 wil ter plaatse in de bestaande, te vervangen opstallen een agrarisch-technisch hulpbedrijf beginnen. Het betreft geen volwaardig bedrijf, want betrokkene is in loondienst elders, maar hij wil daarnaast werkzaamheden (blijven) uitoefenen als loonwerker met zijn eigen machinerie. Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (3.7.12 - zie paragraaf 1.5). Ter plaatse zal de bestemming bedrijf-4 worden aangebracht.

De rest van het perceel (buiten het bestemmingsvlak Bedrijf-4) heeft een agrarische bestemming met de aanduiding bouwvlak. Dat betekent dat er zonder aanpassing alsnog agrarische bedrijfsbebouwing opgericht zou mogen worden. De aanduiding agrarisch bouwvlak wordt daarom geschrapt, zodat er geen (agrarische of andere) bebouwing meer opgericht mag worden.

## 2.2.2 Plandeel B - Vroenhoutseweg 9

De initiatiefnemers van plandeel B (Vroenhoutseweg 9) wensen de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning. Dit gebouw zal vervangen worden door een nieuwe woning. De daarachter gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

De nieuwe woning zal naar achteren geplaatst worden, waardoor er aan de voorzijde ruimte vrij komt om het fietspad langs de Vroenhoutseweg recht te trekken, hetgeen een aanmerkelijke verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse oplevert en een verbetering voor het recreatieve fietsverkeer.

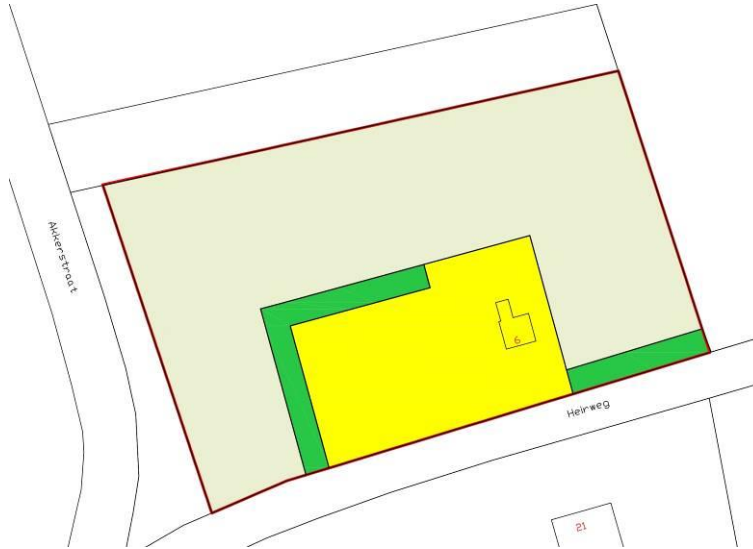


Afbeelding 14 - Ruimtelijk plan plandeel B (Vroenhoutseweg 9) - het voormalige boeren erf krijgt een burgerwoon-bestemming (geel); aan de voorzijde wordt een strook waar nu nog de voormalige agrarische bedrijfswoning staat, bij de Vroenhoutseweg getrokken ter verbetering van de verkeersveiligheid en het recreatieve gebruik.



### 2.2.3 Plandeel C - Heirweg 6

De initiatiefnemers van plandeel C (Heirweg 6) wensen de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning. Dit gebouw en de daarbij behorende bijgebouwen zullen blijven bestaan.



**Afbeelding 15 - Ruimtelijk plan plandeel C (Heirweg 6) - het voormalige boerenerf krijgt een burgerwoon-bestemming (geel); de bestaande waardevolle groengordel wordt bestemd tot "groen"; aan de noord- en de zuidoostzijde wordt een nieuwe groenstrook aangelegd en eveneens bestemd tot "Groen".**

### 2.2.4 Plandeel D - Huijbergseweg 34



**Afbeelding 16 - Ruimtelijk plan plandeel D (Huijbergseweg 34) - het voormalige boerenerf krijgt een burgerwoon-bestemming (geel); ten noorden van de woonbestemming wordt een nieuwe groenstrook aangelegd, die bestemd wordt tot "Groen"**

De initiatiefnemer van plandeel D (Huijbergseweg 34) wenst de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning. Dit gebouw zal blijven bestaan. De daarachter gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden deels gesloopt. De cultuurhistorisch waardevolle schuur aan de westzijde zal worden gehandhaafd.

## **2.3 Landschappelijke kwaliteitsverbetering**

### ***Landschappelijke situatie***

De locaties zijn gelegen nabij de rand van de stad Roosendaal. De locatie A, B en C betreffen min of meer vrij in het landschap liggende voormalige agrarische bedrijven. Wel zijn bij elke locatie meerdere burgerwoningen in de omgeving aanwezig. Er is een groep woningen aanwezig, die als bebouwingslint omschreven zou kunnen worden, maar het betreft zeker geen historisch bebouwingslint.

### ***Landschappelijke kwaliteitsverbetering***

Ten aanzien van elk van de locaties is een rapportage landschappelijke kwaliteitsverbetering opgesteld (bijlagen 1 t/m 7).

### 3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd 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, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding. Het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in een burgerwoonbestemming en/of een kleinschalige bedrijfsbestemming past binnen het geformuleerde rijksbeleid.

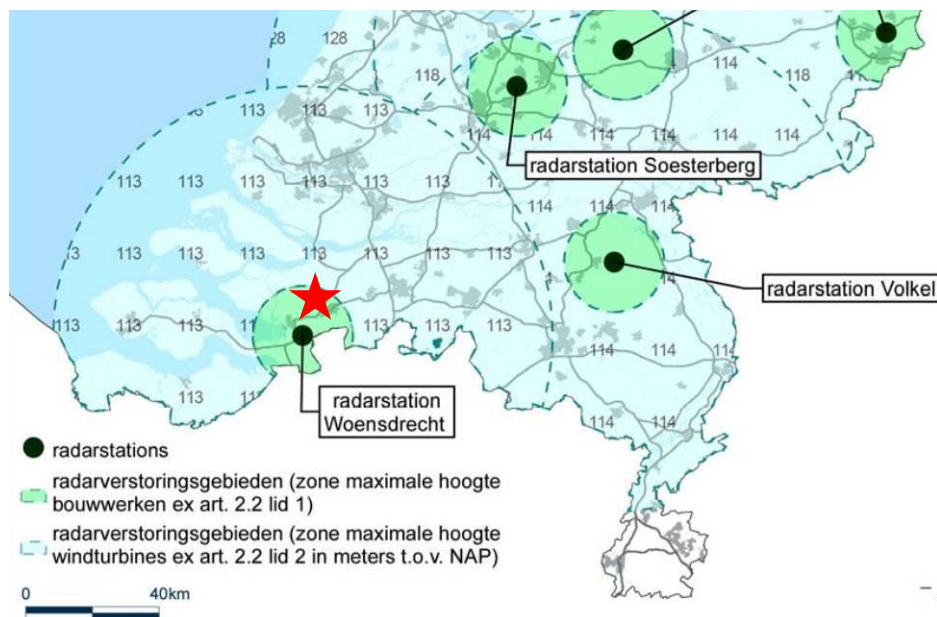
#### 3.2 Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied is een nationaal ruimtelijk belang aanwezig in de vorm van een vrijwaringszone radar. Binnen deze zone mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht in verband met de nabijheid van het radarstation Woensdrecht.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne. Het plangebied ligt ongeveer 7,5 km van het radarstation Woensdrecht (deelgebied D, Huibergseweg34, het dichtstbij gelegen plandeel). De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 80,5 m +NAP. Het terrein ligt op ongeveer 6,5 m +NAP. Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 74,0 m is. In de bestemmingsregels is de maximale bouwhoogte gesteld op 10 m (van hoofdgebouwen, van andere gebouwen en andere bouwwerken bedraagt de maximale hoogte minder) zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone wordt niet veranderd door de onderhavige planwijziging.





**Afbeelding 17 - Radarverstoringsgebieden; het plangebied (aangeduid met een rood sterretje) is gelegen binnen het gebied ex art. 2.2 Rarro.**

Conclusie: Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfslocaties naar burgerwoning en/of kleinschalig loonwerkbedrijf past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies, zoals het Barro.

### 3.3 Provinciaal beleid - Verordening Ruimte Noord-Brabant (2017)

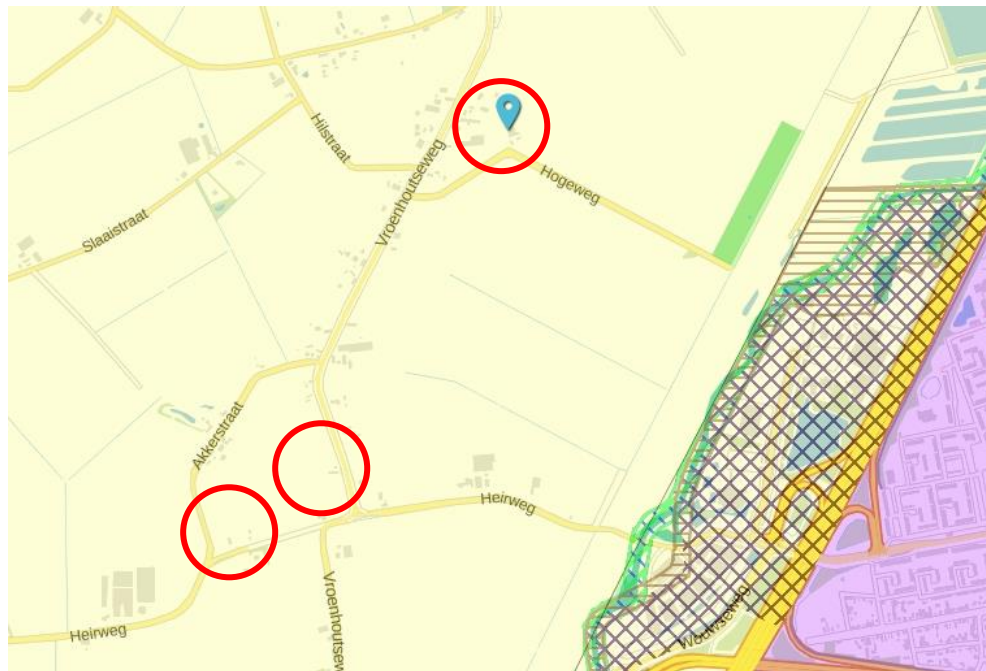
Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. De Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr) is op 7 februari en 14 maart 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 18 maart 2014 in werking getreden. De laatste versie van de Vr is op 15 juli 2017 vastgesteld.

In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen.

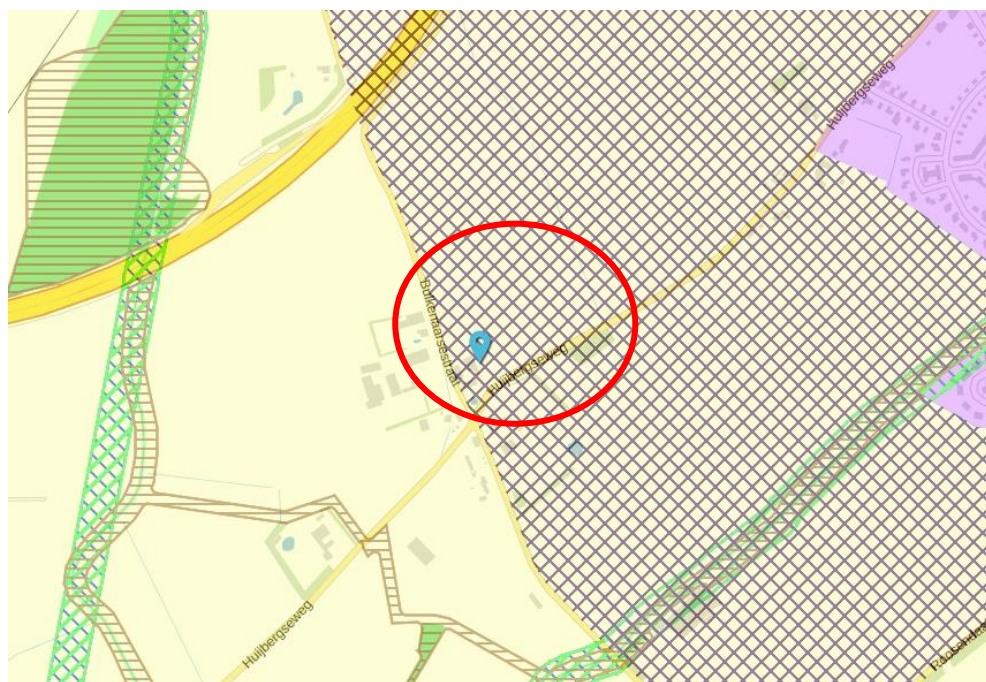
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende aanduidingen en regels van toepassing:

- 'Gemengd landelijke gebied' (plandelen a t/m D);
- 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en voor (beperkingen) veehouderijen';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen';
- 'Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking';
- integratie stad-land.

De aanduidingen worden hierna kort beschreven.



Afbeelding 18 - Verordening ruimte - de plandelen A t/m C zijn aangeduid als Gemengd landelijk gebied; verder rusten er geen aanduidingen op.



Afbeelding 19 - Verordening ruimte - het plandeel D is aangeduid als Gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'integratie stad-land'.

### ***Gemengd landelijk gebied***

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat het oprichten van nieuwe bedrijfs- of burgerwoningen in het gemengd landelijk gebied is uitgesloten.

In artikel 7.7.5. van de Vr is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

In de deelgebieden B., C. en D. worden de voormalige agrarische bedrijfswoningen omgezet in burgerwoningen. In dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Wonen-2' van toepassing verklaard. Daarin is geregeld dat per bestemmingsvlak maar één woning aanwezig mag zijn. Verder wordt alle overtollige bebouwing (behalve een schuur met cultuurhistorische waarde) gesloopt.

In artikel 7.11 van de Verordening ruimte zijn bovendien regels opgenomen voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven.

1. (...) een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in de vestiging van mestbewerking (...);
3. Voor een bestaand bedrijf (.....).

In deelgebied A wordt het agrarisch bedrijf omgezet in een loonwerkbedrijf. De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt 1735 m<sup>2</sup>. Dat is aanzienlijk minder dan het gestelde maximum van 1,5 ha.

#### ***Integratie stad-land***

De als 'Integratie stad-land' aangegeven zones zijn bedoeld als mogelijke locaties van stedelijke ontwikkelingen.

In deelgebied D, dat binnen deze aanduiding ligt, is een omzetting naar een burgerwoonfunctie in het landelijk gebied gedacht. Dat is niet strijdig met de intentie van de aanduiding.

#### ***Bevordering ruimtelijke kwaliteit***

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen en heeft dit dan ook doorvertaald in de Verordening ruimte. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1 van Verordening ruimte de volgende onderdelen te bevatten;

1. het bestemmingsplan geeft inzicht in hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten;
3. het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat bij de voorbereiding de effecten op de omgeving en mobiliteit zijn onderzocht.

#### ***Ad 1: Bevordering ruimtelijke kwaliteit***

In hoofdstuk 2 (artikel 3) van de Verordening zijn de regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling bijdraagt aan

de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is in artikel 3.2 lid 1 en 2 van de Vr bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan minimaal een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten.

Art. 7.8, lid 4, sub a van de Vr bepaalt, dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren waarbij 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is. Op basis van de Vr wordt er wel een landschappelijke inpassing verlangd, maar de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap zijn hiervoor niet van toepassing.

In Hoofdstuk 2 is de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woningen beschreven.

#### ***Ad 2: Zorgvuldig ruimtegebruik***

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn in hoofdlijnen bepaald in hoofdstuk 2 van de Verordening. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Verder dient toepassing te zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### ***Ad 3: Effecten op de omgeving en mobiliteit***

Binnen de toelichting van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de omgevingsaspecten nader omschreven, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde vanuit de provincie.

Verder dient ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit de afwikkeling van het vervoer goed verzekerd te zijn. De afwikkeling van het vervoer is goed verzekerd middels de ontsluiting op het bestaande wegennet.

Op deze wijze wordt voldaan aan de door de provincie Noord-Brabant gestelde voorwaarden.

#### ***Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking en voor (beperkingen) veehouderijen***

Ter plaatse van het plangebied bepaalt het bestemmingsplan dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar veehouderij en een toename van bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet zijn toegestaan. Daardoor voldoet dit bestemmingsplan aan deze regels van de Vr .

#### ***Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen***

Algemeen en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij: deze rechtstreeks werkende regel moet voorkomen in de periode dat bestemmingsplannen nog niet zijn aangepast aan de Vr een toename van bebouwing plaatsvindt die de uitoefening van een veehouderij zonder dat toepassing is gegeven aan de voorwaarden gericht op de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij.

Geconstateerd was al dat het onderhavige bestemmingsplan op dit punt voldoet aan de Vr en dus ook aan deze regel.



### ***Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking***

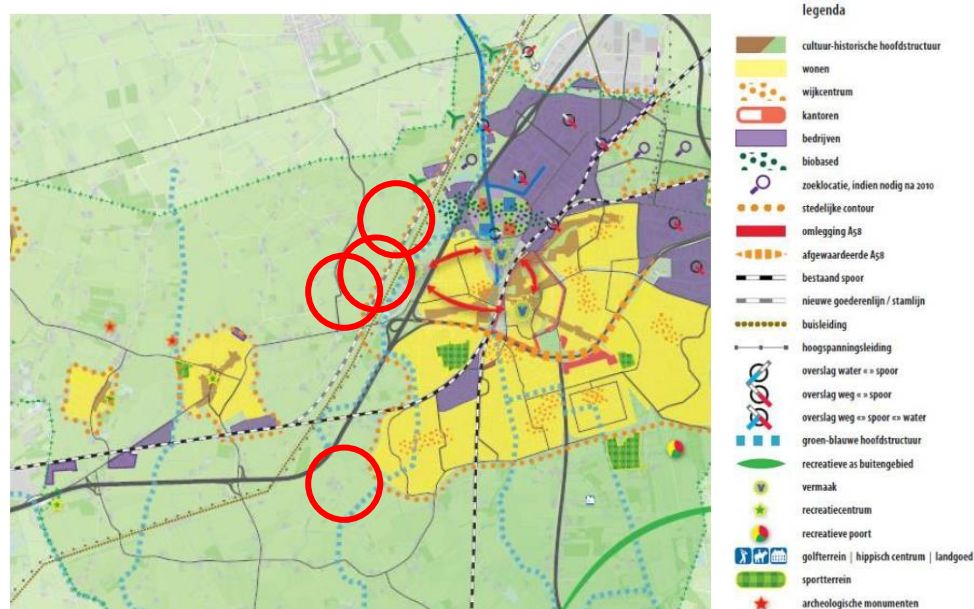
Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestverwerking: om te voorkomen dat er in het landelijk gebied of op bedrijventerreinen initiatieven voor mestbewerking ontstaan zonder dat daarop sturing vanuit de provincie plaats heeft, is er voor gekozen rechtstreeks werkende regels op te nemen. Geconstateerd was al dat het onderhavige bestemmingsplan op dit punt voldoet aan de Vr en dus ook aan deze regel.

## **3.4 Gemeentelijk beleid - Structuurvisie Roosendaal**

De structuurvisie voor de gemeente Roosendaal is vastgesteld op 10 juli 2012. In de structuurvisie is de omgeving van het plangebied aangeduid als cultuurhistorische hoofdstructuur.

De fundamentele uitgangspunten voor de gemeente zijn:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing uitgangspunten zijn;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied.



**Afbeelding 20 - Schetskaart StructuurvisiePlus - het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische hoofdstructuur.**

Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische

ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.

De agrarische sector is rentmeester en belangrijkste gebruiker in het buitengebied. We ondersteunen de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied, daarbij wordt wel rekening gehouden met andere belangen.

- De gemeente ontziet het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen; Landgoederen, buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte regelingen worden beperkt in aantal en omvang mogelijk gemaakt;
- Het groene buitengebied en het groene stedelijk gebied blijven met elkaar verbonden;
- In het zuidelijk gedeelte van het buitengebied ligt de nadruk op het behouden en verbinden van natuur en landschap en worden de mogelijkheden voor recreatief medegebruik en plattelandsontwikkeling verruimd; het noordelijk gebied wordt benut voor verdergaande agrarische ontwikkeling.

Hoewel het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing niet expliciet is beschreven in de structuurvisie, past de voorgestelde functiewijziging in het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie.

## 4. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: *‘bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen’*. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het planvoornemen wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Eventuele onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij deze toelichting.

| Tabel 2 - ruimtelijke en milieukundige aspecten |                             |               |                   |                |                   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                                                 |                             | A             | B                 | C              | D                 |
| Para-graaf                                      | aspect                      | Hogeweg 4     | Vroenhoutse-weg 9 | Heirweg 6      | Huijbergse-weg 34 |
| 4.2                                             | Bodem                       | v             | v - bijlage 8     | v - bijlage 14 | v                 |
| 4.3                                             | Water                       | v             | v                 | v              | v                 |
| 4.4                                             | Natuur, flora en fauna      | v - bijlage 9 | v- bijlage 9      | v              | v - bijlage 9     |
| 4.5                                             | Cultuurhistorie             | v             | v                 | v              | V                 |
| 4.6                                             | Archeologie                 | v             | v                 | v              | v                 |
| 4.7                                             | Geluid                      | v             | v-bijlage 10      | v              | v                 |
| 4.8                                             | Bedrijven en milieuzonering | v             | v                 | v              | v                 |
| 4.9                                             | Externe veiligheid          | v             | v                 | v              | v                 |
| 4.10                                            | Luchtkwaliteit              | v             | v                 | v              | v                 |
| 4.11                                            | Geurhinder                  | v-bijlage 11  | v-bijlage 12      | v              | v-bijlage 13      |
| 4.12                                            | M.E.R.                      | v             | v                 | v              | v                 |
| 4.13                                            | Kabels en leidingen         | v             | v                 | v              | v                 |

### 4.2 Bodem

#### *Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen

getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### **Beoordeling**

#### **A. Hogeweg 4**

Voor de locatie Hogeweg 4 geldt dat vooralsnog de bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd. Wel wil de initiatiefnemer op niet al te lange termijn een omgevingsvergunning voor een nieuwe bedrijfsloods aanvragen. Bij die aanvraag zal een rapport bodemkwaliteit worden overlegd.

#### **B. Vroenhoutseweg 9**

Voor de locatie Vroenhoutseweg 9 is in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door mbs b.v. De rapportage is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

*"De locatie heeft een oppervlakte van circa 5.080 m<sup>2</sup>. De locatie is in gebruik (geweest) als akkerbouw-/melkrundveebedrijf. Op de locatie is een woning, schuur en stal aanwezig. De schuur bevindt zich, ten westen, achter de woning en betreft grotendeels werktuigberging. In de werktuigberging is een bovengrondse dieseltank aanwezig geweest met een inhoud van circa 600 liter. De stal bevindt zich aan de noordwestzijde van de woning. Rondom de bebouwing is de locatie grotendeels onverhard, een klein deel is verhard met beton. Het zuidelijk deel van de locatie, circa 4.000 m<sup>2</sup>, is in gebruik als akkerland.*

*De voormalige bovengrondse dieseltank is beschouwd als verdacht ten aanzien van minerale olie in grond en grondwater. Het overige deel van de locatie is beschouwd als onverdacht.*

*Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd :*

- *Tijdens de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden aangetroffen.*
- *Er is visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbest waargenomen.*

#### **Voormalige tanklocatie**

- *In de bovengrond, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (mengmonster 1), is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.*
- *In het grondwater, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (peilbuis 1), zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen aan minerale olie en btxn.*

*De tevoren gestelde hypothese 'verdachte' locatie, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, dient formeel gezien te worden geaccepteerd. De verhoging in de grond is echter zeer gering en kan als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

#### **Gehele (overige) terrein**

- *In de matig puinhoudende bovengrond, ter plaatse van mengmonster 2, zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet overschreden.*
- *In de zintuiglijk 'schone' bovengrond, ter plaatse van mengmonster 3, is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.*
- *In de zwak puinhoudende ondergrond, ter plaatse van mengmonster 4, is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.*



- *In de zintuiglijk 'schone' ondergrond, ter plaatse van mengmonster 5, zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.*
- *In het grondwater, ter plaatse van peilbuis 4, zijn licht verhoogde concentraties aan kwik en molybdeen aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze licht verhoogde concentraties aan zware metalen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden betreffen. Nader onderzoek of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.*

*De tevoren gestelde hypothese 'onverdachte' locatie, ter plaatse van het overige terrein, dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en het grondwater zijn echter zeer gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*

*De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de aankoop van het perceel."*

#### C. Heirweg 6

Voor de locatie Heirweg 6 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. De rapportage is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden:

*"Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:*

- *De grond is licht verontreinigd met kwik en lood. De aangetoonde gehalten zijn overeenkomstig de gebiedseigen kwaliteit. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden;*
- *Op de locatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond;*
- *In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan cadmium en zink aangetoond;*
- *Middels onderhavig verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek;*
- *De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie.*

#### Aanbevelingen en opmerkingen

*Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie heeft een kwaliteit die indicatief voldoet aan de Achtergrondwaarde 2000 en daarmee in principe (milieuhygiënisch gezien) geschikt is voor de functie moes-/volkstuinten, landbouw en natuur. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure."*

#### D. Huijbergseweg 34

Voor de locatie Huijbergseweg 34 geldt dat de bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd.

---

<sup>1</sup> Agel Adviseurs: Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Heirweg 6 te Roosendaal, Oosterhout 2017

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de voorgenen ontwikkeling.

## **4.3 Water**

### **Toetsingskader**

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afgevoerd wordt ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

### **Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta**

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2016-2021. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater. Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk.

### **Uniformering Keuren**

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

De norm voor de retentie bedraagt 600 m<sup>3</sup>/hectare).

### **Waterplan Roosendaal**

De gemeente Roosendaal heeft samen met het Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en Brabant Water het Waterplan opgesteld ten behoeve van het op orde brengen en houden van het watersysteem in de gemeente Roosendaal. De wateropgave tot 2050 voor de gemeente is divers. Het varieert van het bestrijden van wateroverlast in de kernen tot het werken aan een betere waterkwaliteit en ecologie.

### **Beoordeling**

#### **Gebiedsbeschrijving**

De locaties zijn gelegen aan de westzijde van de kern Roosendaal. De locaties zijn als voormalig agrarisch bedrijf nu als woonperceel in gebruik of komen in de naaste toekomst als zodanig in gebruik.

De locatie is gelegen op de zandgronden aan de rand van het Brabantse zand (Formatie van Tegelen), bedekt met jongere pleistocene afzettingen (gegevens ontleend aan de Geologische kaart van Nederland, Haarlem, 1980).

De locaties zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Hoewel voor zover bekend in de directe omgeving geen particuliere grondwateronttrekking plaatsvindt, is gezien de landelijke omgeving een particuliere onttrekking van grondwater niet uit te sluiten. Gegevens hieromtrent zijn echter niet beschikbaar.

#### **Bodemopbouw**

De bodemopbouw is afgeleid uit de Bodemkaart van het gebied (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982). De bovengrond van het plandeel A (hogeweg 4) bestaat uit enkeerdgronden (gronden met een dikke humeuze bovenlaag, ontstaan door eeuwenlange bemesting). De bovengrond van de overige drie locatie bestaat uit laarpodzolgronden in lemig fijn zand. Deze gronden hebben een dunne humeuze bovenlaag.

### Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982). Ter plaatse van de plandelen A, B en C is Grondwatertrap VI aanwezig. Daar ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Ter plaatse van de plandeel D (Huijbergseweg 34) is Grondwatertrap V aanwezig. Daar ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Er zijn in de bestaande situaties geen gevallen van wateroverlast bekend.

### Geplande veranderingen

Het beoogde plan voorziet in de herbestemming van vier voormalige agrarische bedrijfswoningen tot burgerwoningen. In één geval (plandeel B, Vroenhoutseweg 9) wordt de voormalige bedrijfswoning afgebroken en vervangen door een nieuwe burgerwoning. Ten behoeve van de bestemmingswijzigingen zal overtollige bebouwing worden afgebroken.

| Tabel 3 - verharding en wateraspecten |                                |           |                  |           |                  |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
|                                       |                                | A         | B                | C         | D                |
|                                       |                                | Hogeweg 4 | Vroenhoutseweg 9 | Heirweg 6 | Huijbergseweg 34 |
|                                       | Hoofdgebouw bestaand           | 130       | 85               | 69        | 200              |
|                                       | Bijgebouwen bestaand           | 841       | 319              | 135       | 623              |
|                                       | Oppervlakte bebouwing bestaand | 971       | 404              | 204       | 823              |
|                                       | Hoofdgebouw nieuw              | 130       | Max. 200         | 69        | 200              |
|                                       | Bijgebouwen nieuw/te handhaven | 841       | 100              | 135       | 275              |
|                                       | Oppervlakte bebouwing nieuw    | 971       | 300              | 204       | 475              |
|                                       | saldo                          | 0         | -104             | 0         | -348             |
|                                       | Saldo totaal                   |           |                  |           | - 452            |

Relevant hierbij zijn de mutaties in de oppervlakten verharding in het plangebied. Uit tabel 3 blijkt, dat de totale verharde oppervlakte in het plangebied in de toekomst zal afnemen met 372 m<sup>2</sup>.

Gezien deze omvang (minder dan 2000 m<sup>2</sup>) zijn, noch op het totaal, noch per individueel deelgebied, extra voorzieningen vereist.

### regenwater (schoon water)

Het van de daken afkomstige hemelwater zal worden afgevoerd op de aanwezige perceelsloten van het bouwperceel, overeenkomstig de bestaande situatie. De hemelwaterafvoer zal niet in het riool terecht komen. Daarbij moet ervoor gezorgd worden dat er geen vervuilende stoffen in het milieu terecht komen. Dat betekent dat voor de regenwaterafvoer van de nieuwe voorzieningen milieuvriendelijke stoffen gebruikt moeten worden en dat uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet mogen worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

### Huishoudelijk afvalwater (vuil water)

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de bestaande aansluiting op de aanwezige riolering, overeenkomstig de voorwaarden van en in overleg met de riolbeheerder.



### ***Watertoets***

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening een verandering op watergebied inhoudt en op welke wijze dit gepland is. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het overleg met het waterschap.

## **4.4 Natuur, flora en fauna**

### ***Toetsingskader***

De Wet natuurbeschermingswet, bevat regels ter bescherming van natuur en landschap. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermd Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrictlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming de soortenbescherming. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrictlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens wet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Conform de wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

### **Beoordeling**

Voor de locaties waar gebouwen zullen worden afgebroken (A, B en D) is een quickscan flora en fauna opgesteld<sup>2</sup> (bijlage 9 bij deze toelichting). In de betreffende rapportage zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen:

#### **"Gebiedsbescherming**

*De locaties bevinden zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 4 tot 7 kilometer ten westen van de onderzoeklocaties ligt het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Het Natura 2000-gebied betreft een habitat- en vogelrichtlijngebied en is tevens een PAS-gebied. De drie locaties zijn gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. Voor de Hogeweg 4 en Vroenhoutseweg 9 betreft het saneren van de bestaande woning. De nieuwe woning voor beide locaties zal voorzien worden van een hoogrendementsketel en voldoen aan het nieuwe bouwbesluit. Bij verkoop van de locatie Huijbergseweg 34 zal de woning naar alle waarschijnlijkheid gemoderniseerd worden of eventueel gesaneerd en nieuwbouw. Om deze reden zullen de drie woningen energie neutraler zijn dan in de huidige situatie het geval is. Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen omdat het eigenlijke gebruik van de locaties niet zal wijzigen. Hierdoor is er geen sprake van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied is met de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen sprake. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn gezien de tussenliggende afstand met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.*

*De drie onderzoeklocaties maken geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). De dichtstbijzijnde gebieden die behoren tot het NNB behoren tot de Rissebeek, Waterloop Tolberg en Enge-Kellebeek en zijn aangeduid als type 'Beek en Bron (N03.01)' ten oosten van de locaties. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNB. Aangezien het beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als NNB en geen verbindende functie vervullen zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. Binnen de drie onderzoeklocaties staan geen beschermde houtopstanden.*

#### **Soortenbescherming**

*In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.*

*De onderstaande tabel geeft weer voor welke beschermde soort(groep)en het te verwachten is dat, zonder mitigerende maatregelen, negatieve effecten zullen optreden. Alleen het verstoren van broedvogels en algemene zoogdieren kan aan de orde zijn. Ondanks dat dit strikt genomen geen overtreding is van de Wnb, is het vanuit de zorgplicht toch wenselijk om verstoring te voorkomen."*

---

<sup>2</sup> Agel Adviseurs: Quickscan natuurwetgeving Vier locaties te Roosendaal, Oosterhout 2017.

| Tabel 4 - Te verwachten effecten flora en fauna |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | I. Hogeweg 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | II. Vroenhoutseweg 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | III. Huijbergseweg 34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Flora                                           | Sterk gecultiveerde kleine siertuin en een groen strook, geen beschermde (vaat)planten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Geen noemenswaardig opgaand groen, geen bijzonder heden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sterk gecultiveerde siertuin met groot gedeelte gazon, blijft volledig behouden, geen beschermde (vaat)planten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zoog-dieren (inclusief Vleermuisen)             | Alle opstallen incl. woning worden gesaneerd. Gebouwen zijn onder andere gevoelig voor wind en hebben geen spouw. Geen sprake van aantasting gebouw- of boombewonende vleermuissoorten of essentiële vliegroutes en foerageergebieden. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals egel, konijn, haas en aantal muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. | Twee hazen waargenomen. Alle opstallen incl. woning worden gesaneerd. Tochtige gebouwen, veel Spinnenwebben en geen spouw. Geen sprake van aantasting gebouw- of boombewonende vleermuissoorten of essentiële Vliegroutes en foerageergebieden. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals egel, konijn, haas en aantal muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. | Oostelijk bijgebouw wordt gesaneerd. Opgetrokken uit houtspanten bekleed met damwandprofielen, houten planken en golfplaten zonder holle ruimtes. Geen sprake van aantasting gebouw- of boombewonende vleermuissoorten of essentiële vliegroutes en foerageergebieden. Verwacht wordt dat enkele soorten waarvoor door de provincie Noord-Brabant vrijstellingen is verleend zoals egel, konijn, haas en aantal muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. |
| (Broed) vogels                                  | Gedurende het veldbezoek zijn er twee spreeuwen, een kraai en drie koolmezen waargenomen. Het plangebied wordt niet gebruikt door gierzwaluwen of huismussen of andere beschermde vogelsoorten. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen                                                                                                                                                             | De feitelijke situatie zal voor roofvogels niet veranderen met de voorgenomen ruimtelijke ingreep. Het plangebied wordt niet gebruikt door gierzwaluwen of huismussen of andere beschermde vogelsoorten. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen                                                                                                                                                             | Gedurende het veldbezoek zijn er vier spreeuwen en een houtduif waargenomen. Het te saneren bijgebouw is niet toegankelijk voor gierzwaluwen dan wel huismussen of andere beschermde vogelsoorten. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen                                                                                                                                                                                          |
| Reptielen                                       | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Amfibieën                                       | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Waterpartij aanwezig directe omgeving minder geschikt voor Alpenwatersalamander. Waterpartij blijft ongewijzigd, geen aantasting beschermde amfibieën.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vissen                                          | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Waterpartij blijft behouden en staat niet in verbinding met ander oppervlakte water. Geen Aantasting van beschermde vissoorten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Insecten                                        | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geen bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bron: Agel Adviseurs, 2017.                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 4.5 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen roerend en onroerend cultureel erfgoed. Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit.

Ruimtelijk relevante onderdelen zijn onder het overgangsrecht geplaatst tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd dient rekening te worden gehouden met de Modernisering Monumentenzorg, die tot een wijziging heeft geleid van het Bro (artikel 3.1.6, lid 5). 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.

### ***Beleid provincie***

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen.

Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO (vastgesteld PS 1 oktober 2010) en de Verordening ruimte fase 2 (vastgesteld PS 17 december 2010).

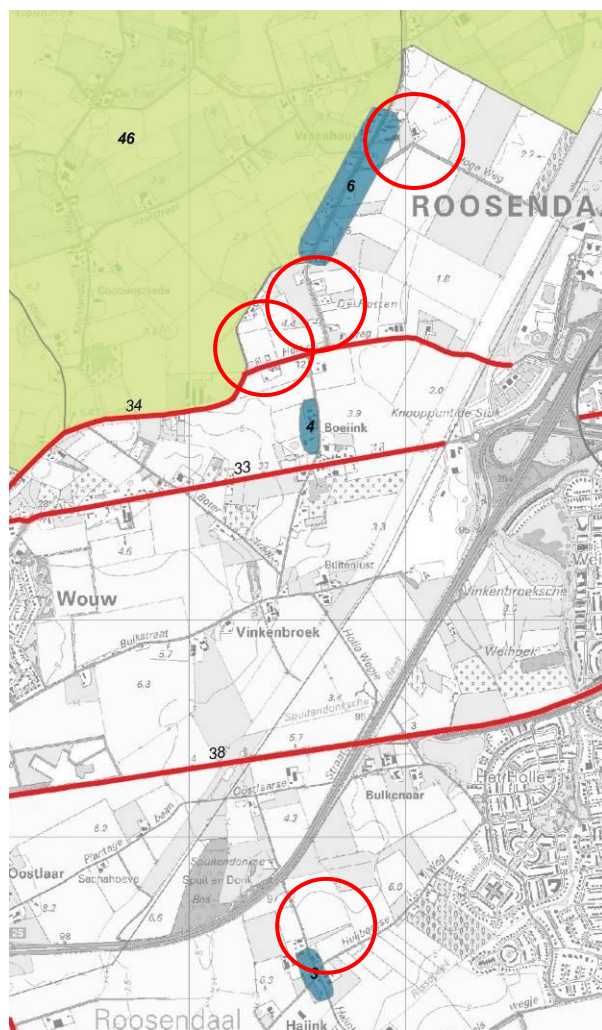
Geen van de vier deelgebieden is gelegen in een gebied met cultuurhistorische waarden van provinciaal niveau, hetgeen als zodanig ook is vastgelegd in de Verordening ruimte .

### ***Beleid gemeente***

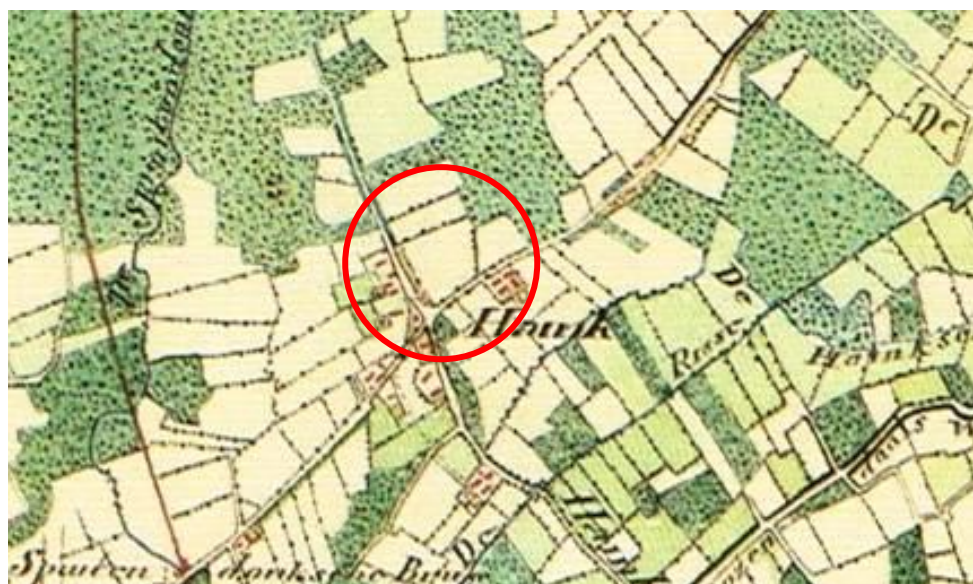
De provincie Noord-Brabant gaat ervan uit dat de informatie afkomstig uit de kaartlaag 'overige cultuurhistorische waarden: informatie van CHW 2006' op gemeentelijk niveau wordt geactualiseerd. De Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal biedt een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten, structuren en gebieden in de gemeente. Eveneens is op de Erfgoedkaart de karakteristieke bebouwing van de gemeente in kaart gebracht.

Alle vier de deelgebieden worden in historisch opzicht gekenmerkt door het agrarische verleden. Met name locatie D (Huijbergseweg 34) is een typisch onderdeel van een historische plattelandsgehucht (Haiink), een nederzetting van enkele boerderijen, ontstaan op het kruispunt van twee historische ontsluitingswegen. De boerderij zelf is een stuk jonger dan de nederzetting: in 1840 was op deze plek wel een boerderij aanwezig, maar de huidige langgevelboerderij die parallel aan de Huijbergseweg ligt, bestond nog niet.





Afbeelding 21 - Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal (uitsnede - onderdeel: historische geografie); de plandelen A, B en C maken geen onderdeel uit van waardevolle gebieden of structuren; locatie D maakt onderdeel uit van de historische nederzetting Haiink. De Heirweg, waaraan locatie C (Heirweg 6) ligt, wordt aangemerkt als een historische verbindingsweg.



Afbeelding 22 - Situatie van het plangebied omstreeks 1840 - het plangebied was destijds vrijwel onbebouwd. Er stond wel een boerderij, maar de huidige langgevelboerderij die parallel aan de Huijbergseweg ligt, bestond nog niet.

#### ***Monumenten en karakteristieke bebouwing***

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object. Wel bevindt zich in plandeel D (Huijbergseweg 34) een gebouw met cultuurhistorische waarde. Het betreft een oude landbouwschuur (een zg. Vlaamse schuur) met langsdeel. Binnen zijn de oorspronkelijke houten gebinten nog aanwezig. De bewogen geschiedenis is af te lezen uit de vele bouwsporen.

#### ***Beoordeling***

In het plangebied zelf zijn geen overwegende historisch-geografische of historisch-stedenbouwkundige waarden aanwezig. In plandeel D is een historische schuur aanwezig met cultuurhistorische en/of karakteristieke waarde. Deze schuur zal worden gehandhaafd.

#### ***Conclusie***

Door het voorgenomen hergebruik van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning, worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

### **4.6 Archeologie**

#### ***Toetsingskader***

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Deze wet is sinds 1 juli 2016 deels opgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Gemeente moeten daarnaast archeologieparagrafen opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

#### ***Beleid gemeente***

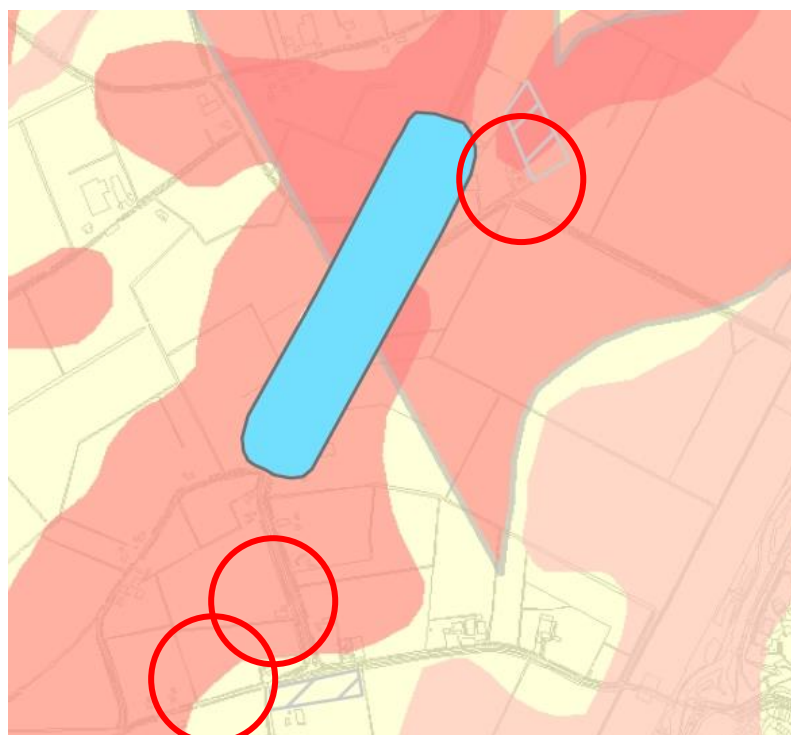
Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente een Erfgoedverordening opgesteld. De Erfgoedkaart bestaat onder andere uit een archeologische verwachtingenkaart. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen is bij sommige nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek verplicht; hiervoor zijn diverse typen gebieden (naar gelang de verwachting van waarden) vastgesteld.

#### ***Beoordeling***

Blijkens de archeologiekkaart, onderdeel van de Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal, heeft het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

In de plandelen A, C en D zijn geen bouwwerkzaamheden of andere werken gepland die het bodemarchief zouden kunnen verstoren. In plandeel B (Vroenhoutseweg 9) is de bouw van een nieuwe woning gepland. De oppervlakte daarvan bedraagt maximaal zo'n 350 à 400 m<sup>2</sup> (incl. 156 m<sup>2</sup> bijgebouwen). De grond is mede bestemd tot 'Waarde - Archeologie 2'. Daarin wordt een

archeologisch onderzoek geëist voor bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 0,5 m beneden maaiveld. Dat is hier niet het geval. Daarom is nader archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig.



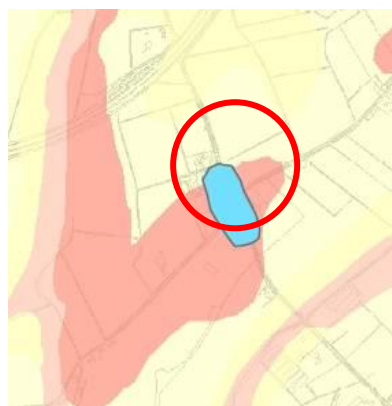
#### Legenda

##### AMK

- Terrein van hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde
- Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- Historische kern

##### Verwachting

- bebouwd
- hoog (21,383 km<sup>2</sup>)
- middelhoog (9,450 km<sup>2</sup>)
- laag (22,952 km<sup>2</sup>)
- Ontgrondingen
- GBKN



Afbeelding 23 - Twee uitsneden uit de Archeologiekkaart - aangegeven is de archeologische verwachting; deze is middelhoog binnen de plandelen A t/m C en hoog binnen het plandeel D, dat bovendien aangeduid is als onderdeel van een historische kern. (bron: gemeente Roosendaal: Erfgoedkaart, 2011)

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt, dat er uit archeologisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het onderhavige wijzigingsplan.

## 4.7 Geluid

### **Toetsingskader wegverkeerslawaaï**

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

### **Beoordeling**

De woningen A., C. en D. blijven gehandhaafd en worden niet verplaatst. De woning B. (Vroenhoutseweg 9) wordt afgebroken en enkele meters naar achteren geplaatst. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit wijzigingsplan is op de locatie B. een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeers- en industrielawaai<sup>3</sup>. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 10 van deze toelichting. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

### **"Samenvatting**

*In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. De onderzoekslocatie betreft het perceel Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal. De ruimtelijke ontwikkeling betreft een vervangende nieuwbouw van een woning. De heer J. Lauwerijssen heeft aan AGEL adviseurs opdracht verstrekt om het akoestisch onderzoek uit te voeren.*

*Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning Vroenhoutseweg 9 vanwege het wegverkeer van de Vroenhoutseweg en deze te toetsen aan de normstelling van de Wet geluidhinder. De verkeersgegevens voor de Vroenhoutseweg zijn aangeleverd door de gemeente Roosendaal en Nispen.*

*De geluidsbelasting is berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V4.21.*

*Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de voorgevel van de nieuwe woning 53 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder welke geldt voor (vervangende) nieuwbouw. Op basis hiervan kan een verzoek hogere waarde worden verleend.*

*Uit het onderzoek blijkt dat door de verplaatsing van de locatie sprake is van een afname van circa 10 dB van de geluidsbelasting ter plaatse van de voorgevel van de nieuwe woning.*

*In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft een beoordeling plaatsgevonden van het akoestisch klimaat ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de Milieukwaliteitsmaat Lden kan deze gekwalificeerd worden als goed tot redelijk.*

---

<sup>3</sup> Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal, Oosterhout, 2017.



### Conclusie

*Ter plaatse van de nieuwe woning wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB met 5 dB overschreden. In verband hiermee dient een hogere waarde van 53 dB vastgesteld te worden. Hieraan kan medewerking worden verleend omdat deze hogere waarde past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en er door de vergroting van de afstand tot de geluidbron sprake is van een duidelijke verbetering van het akoestisch klimaat ter plaatse van de woning.*

*Het akoestisch klimaat ter plaatse van de onderzoekslocatie kan omschreven worden als goed tot redelijk. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouw dient een onderzoek geluidwering gevel uitgevoerd te worden. De maatgevende geluidbelasting bedraagt 56 dB ter plaatse van de voorgevel van de woning."*

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-publicatie) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

| Tabel 5 - milieucategorieën en richtafstanden                                                                                                                       |                                                   |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Milieucategorie                                                                                                                                                     | Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk" | Richtafstand tot omgevingstype "gemengd gebied" *) |
| 1                                                                                                                                                                   | 10                                                | 0                                                  |
| 2                                                                                                                                                                   | 30                                                | 10                                                 |
| 3.1                                                                                                                                                                 | 50                                                | 30                                                 |
| 3.2                                                                                                                                                                 | 100                                               | 50                                                 |
| 4.1                                                                                                                                                                 | 200                                               | 100                                                |
| 4.2                                                                                                                                                                 | 300                                               | 200                                                |
| 5.1                                                                                                                                                                 | 500                                               | 300                                                |
| 5.2                                                                                                                                                                 | 700                                               | 500                                                |
| 5.3                                                                                                                                                                 | 1000                                              | 700                                                |
| 6                                                                                                                                                                   | 1500                                              | 1000                                               |
| *) indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.). |                                                   |                                                    |

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

### **Omgevingstype**

Het plangebied is te kenschetsen als 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van elk van de locaties zijn weliswaar agrarische bedrijven aanwezig, maar de afstand is zodanig dat het omgevingstype is te vergelijken met een rustige woonwijk.

### **Beoordeling**

In het kader van de milieuzonering zijn drie vragen aan de orde:

1. is het woon- en leefmilieu ter plaatse van de vier toekomstige burgerwoningen voldoende om de bestemming verantwoord te kunnen omzetten?
2. worden door de omzettingen bedrijven in de omgeving niet belemmerd?
3. wordt door de omzetting van de agrarische naar de bedrijfsbestemming op de locatie Hogeweg 4 het woon- en leefmilieu van woningen in de omgeving niet beperkt?

Deze vragen zullen hierna achtereenvolgens worden beantwoord.

In de omgeving van de vier locaties zijn diverse veehouderijen aanwezig. Deze zullen worden besproken in een aparte paragraaf (paragraaf 4.11). Daar worden de eerste en tweede vraag ten aanzien van de agrarische bedrijven beantwoord.

#### **1. woon- en leefmilieu**

Ten aanzien van de niet-agrarische bedrijven wordt geconstateerd dat er geen bedrijven aanwezig zijn binnen een straal van 700 m. Op de locatie A (Hogeweg 4) is de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijventerrein 792 m. Hier mogen volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen bedrijven met een milieucategorie tot 5.2 worden gevestigd. De vereiste afstand bedraagt 700 m. Dat betekent dat er redelijkerwijs van uit kan worden gegaan dat deze bedrijven het woon- en leefmilieu ter plaatse van Hogeweg 4 niet aan zullen tasten.

#### **2. belemmering bedrijfsontwikkeling**

Op de locatie A (Hogeweg 4) is de afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijventerrein 792 m. Hier mogen volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen bedrijven met een milieucategorie tot 5.2 worden gevestigd. De vereiste afstand bedraagt 700 m. Die afstand is ruimschoots aanwezig. De aanwezige bedrijven worden dan ook niet onevenredig beperkt in hun functioneren.

#### **3. invloed loonwerkbedrijf**

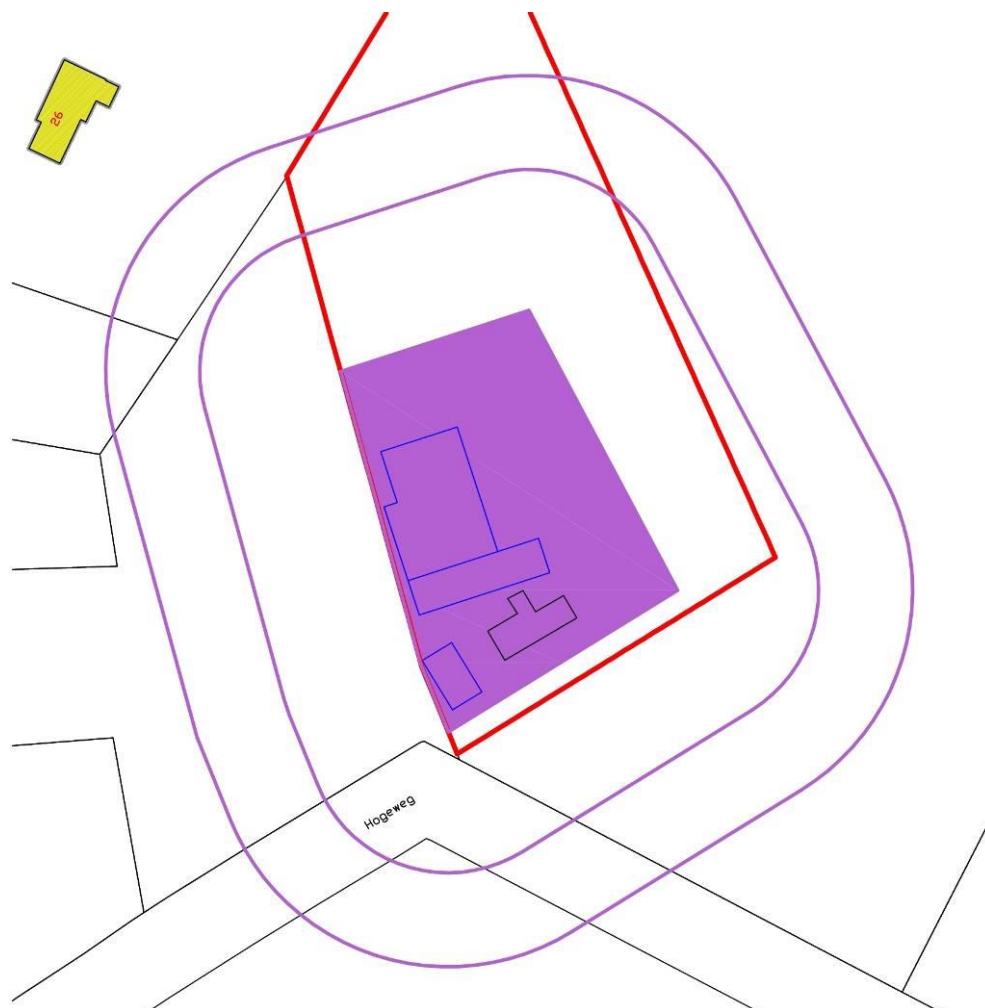
Op de locatie Hogeweg 4 wil de toekomstige bewoner een kleinschalig agrarisch-technisch hulpbedrijf voeren vanuit een bestaande/nieuw te bouwen bedrijfsruimte van ongeveer 500 m<sup>2</sup>.

Volgens de VNG-publicatie wordt een dergelijk bedrijf als volgt geklasseerd:

| Tabel 6 (niet-agrarische) bedrijfsfuncties |                                          |      |      |        |        |                  |           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|------|------|--------|--------|------------------|-----------|
| SBI-code 2008                              | omschrijving                             | geur | stof | geluid | gevaar | Grootste afstand | Categorie |
| 016                                        | Loonbedrijven b.o. > 500 m <sup>2</sup>  | 30   | 10   | 50     | 10     | 50               | 3.1       |
| 016                                        | Loonbedrijven b.o. <= 500 m <sup>2</sup> | 30   | 10   | 30     | 10     | 30               | 2         |

De grens tussen categorie 2 en 3.1 is juist 500 m<sup>2</sup>. Het hangt er dus vanaf of de oppervlakte van de nieuwe bedrijfsloods 500 m<sup>2</sup> of minder bedraagt of net iets meer dan 500 m<sup>2</sup>. In een omgeving die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk moet de afstand van de rand van de bestemming tot een gevoelige bestemming (woning) bij categorie 2: 30 bedragen. Bij categorie 3.1 moet de afstand

minimaal 50 m bedragen. Blijkens afbeelding 24 bevindt zich noch binnen de 30-m-lijn, noch binnen de 50-m-lijn een gevoelige bestemming. Dat betekent, dat de milieuzonering geen probleem oplevert, of het bedrijf nou milieucategorie 2 of milieucategorie 3.1 heeft.



Afbeelding 24 - Milieuzonering - rondom het loonbedrijf zijn milieuzones van 30 of 50 m aanwezig (paarse lijnen); daarbinnen mogen geen gevoelige bestemmingen (gele vlakken) aanwezig zijn; dat blijkt in geen van beide gevallen het geval.

### **Conclusie**

Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden voor de locatie Hogeweg 4 geen belemmeringen voor de haalbaarheid van de functiewijziging. Voor de andere deelgebieden gelden er eveneens geen beperkingen.

## **4.9 Externe veiligheid**

### **4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid**

#### **Toetsingskader**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en

richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven.



Afbeelding 25 - Externe veiligheid - binnen en nabij het plangebied zijn het er geen bronnen van potentieel risico (bron: [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) - risicokaart); het plangebied (omcirkeld met zwart rondje) ligt buiten risicozones; in de ruime omgeving van het plangebied liggen diverse gasleidingen (rode stippellijnen); deze hebben geen invloed op het plangebied.

In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### **Beoordeling**

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont geen inrichtingen die een belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling.



### **Conclusie**

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### **4.9.2 Transport en externe veiligheid**

##### **Toetsingskader**

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### **Beoordeling**

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De rijkswegen, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. De risicokaart geeft binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen transportassen weer die risicorelevant kunnen zijn voor het planvoornemen.

### **Conclusie**

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### **4.9.3 Externe veiligheid en buisleidingen**

##### **Toetsingskader**

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient de gemeente een ruimtelijke reservering op te nemen in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De ruimtelijke reserveringen ten behoeve van de buisleidingen dienen binnen vijf jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding. De leidingbeheerder beoordeelt of de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en of er geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De leidingbeheerder geeft daarmee advies over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat daarmee wordt gegarandeerd.

##### **Beoordeling**

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Op ruime afstanden van de deelgebieden zijn leidingen gelegen. In de deelgebieden A, C en D gaat het over bestaande (bedrijfs)woningen die worden herbestemd tot burgerwoningen. Daardoor verandert er niets voor wat betreft de risico-situatie.

Voor wat betreft deelgebied B gaat het over een bestaande bedrijfswoning die wordt afgebroken en wordt vervangen door een nieuwe burgerwoning. De enige verandering betreft de verplaatsing van de gevoelige bestemming. De dichtstbijzijnde leiding ligt op een afstand van ruim 600 m. De verplaatsing van de woning is in westelijke richting, waardoor de afstand tot de leiding groter wordt. Gezien de afstand en het feit dat de woning verder van de leiding af komt te liggen, is er geen sprake van mogelijke belemmeringen.

### **Conclusie**

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **Advies Veiligheidsregio**

Geadviseerd wordt om ten aanzien van het aspect externe veiligheid het advies van de Veiligheidsregio te vragen.

## **4.10 Luchtkwaliteit**

### **Toetsingskader**

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM10), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM10 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uurgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uurgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt

overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### **Beoordeling**

Het plan betreft de vervanging van een bestaande woning en de functieverandering van drie bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoning. Er is per saldo geen sprake van toename van het aantal woningen. Dat betekent dat het plan niet in betekenende mate negatief bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit.

Verder is met het oog op een beoordeling van het woon- en leefmilieu ter plaatse gekeken naar de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is sprake van een bestaande woonfunctie, die enigszins opschuift. Er heeft een beoordeling plaats gevonden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht gegeven in de heersende concentraties.

#### **A. Hogeweg 4**

De coördinaten van de woning aan de Hogeweg 4 zijn x = 88.060, y = 395.210. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM toont ter hoogte van de bestaande woning, de volgende achtergrondconcentraties:

|                      |                                     |                                           |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2015                 | : PM 10 : 17,36 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 17,60 µg/m <sup>3</sup> |
| 2020 (gegevens 2016) | : PM 10 : 19,23 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 15,36 µg/m <sup>3</sup> |
| 2025 (gegevens 2016) | : PM 10 : 18,30 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 13,66 µg/m <sup>3</sup> |

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO<sub>2</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup>, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

#### **B. Hogeweg Vroenhoutseweg 9**

De coördinaten van de woning aan de Vroenhoutseweg 9 zijn x = 87.613, y = 394.371. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM toont ter hoogte van de vervangende woning, de volgende achtergrondconcentraties:

|                      |                                     |                                           |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2015                 | : PM 10 : 17,55 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 17,50 µg/m <sup>3</sup> |
| 2020 (gegevens 2016) | : PM 10 : 19,39 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 15,38 µg/m <sup>3</sup> |
| 2025 (gegevens 2016) | : PM 10 : 18,45 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 13,68 µg/m <sup>3</sup> |

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO<sub>2</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup>, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

#### *C. Heirweg 6*

De coördinaten van de woning aan de Heirweg 6 zijn x = 87.412, y = 394.199. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM toont ter hoogte van de bestaande woning, de volgende achtergrondconcentraties:

|                      |                                      |                                           |
|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2015                 | : PM 10 : 17,55 µg/m <sup>3</sup> ;  | NO <sub>2</sub> : 17,50 µg/m <sup>3</sup> |
| 2020 (gegevens 2016) | : PM 10 : 19,391 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 15,38 µg/m <sup>3</sup> |
| 2025 (gegevens 2016) | : PM 10 : 18,45 µg/m <sup>3</sup> ;  | NO <sub>2</sub> : 13,68 µg/m <sup>3</sup> |

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO<sub>2</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup>, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

#### *D. Huijbergseweg 34*

De coördinaten van de woning aan de Huijbergseweg 34 zijn x = 87.627, y = 391.408. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM toont ter hoogte van de bestaande woning, de volgende achtergrondconcentraties:

|                      |                                     |                                           |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2015                 | : PM 10 : 19,09 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 22,10 µg/m <sup>3</sup> |
| 2020 (gegevens 2016) | : PM 10 : 20,80 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 18,08 µg/m <sup>3</sup> |
| 2025 (gegevens 2016) | : PM 10 : 19,77 µg/m <sup>3</sup> ; | NO <sub>2</sub> : 15,72 µg/m <sup>3</sup> |

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO<sub>2</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup>, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

#### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.11 Geurhinder**

#### **Toetsingskader**

Bij de beoordeling van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie wordt onderscheid gemaakt tussen de algemeen geldende vaste afstanden, de vaste afstanden voor niet intensieve veehouderijen en de geurbelasting ten gevolge van de intensieve veehouderijen (Wet geurhinder en veehouderij; Wgv). Daarnaast dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie en de eventuele beperkingen voor omliggende veehouderijen in beeld te worden gebracht (Wet ruimtelijke ordening; Wro).

De gemeente Roosendaal beschikt niet over een geurverordening zodat de afstanden en geurbelastingen uit de Wgv van toepassing zijn.

#### *Algemeen geldende vaste afstanden (Wgv) en richtafstanden*

In alle gevallen dient voldaan te worden aan een minimale afstand tussen de buitenzijde van het dichtstbijzijnde dierverblijf van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 50 meter voor locaties binnen de bebouwde kom en 25 meter voor locaties buiten de bebouwde kom.

De planlocaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom zodat een afstand van 25 meter in acht genomen moet worden.



#### *Vaste afstanden voor niet intensieve veehouderijen (Wgv)*

Voor enkele diercategorieën zijn geen geuromrekeningsfactoren vastgesteld en wordt de geurbelasting niet berekend. Voor deze niet intensieve veehouderijen gelden vaste afstanden. De afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object moet minimaal gelijk zijn aan 100 meter voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom.

De planlocaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom zodat een afstand van 50 meter in acht genomen moet worden.

#### *Geur intensieve veehouderijen (Wgv)*

De maximaal toegestane geurbelasting ten gevolge van een intensieve veehouderij ter plaatse van geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging van het geurgevoelig object in een concentratiegebied of een niet concentratiegebied. De gemeente Roosendaal is gelegen in een zogenaamd nietconcentratiegebied.

Voor niet-concentratiegebieden geldt als standaard norm  $2 \text{ OU}_\epsilon/\text{m}^3$  voor locaties binnen de bebouwde kom en  $8 \text{ OU}_\epsilon/\text{m}^3$  voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom zodat een norm geldt van  $8 \text{ OU}_\epsilon/\text{m}^3$ . Indien de berekende geurbelasting lager is dan de van toepassing zijnde norm, staat dit de realisatie van een nieuw geurgevoelig object niet in de weg.

In de voorliggende situatie is echter sprake van bedrijfswoningen bij een voormalige veehouderij. Voor dergelijke woningen hangt de mate van bescherming af van de situatie. In de voorliggende situatie zijn de vergunningen van de veehouderijen ingetrokken op:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Hogeweg 4        | op 04-11-2005 |
| Vroenhoutseweg 9 | op 07-11-2001 |
| Huijbergseweg 34 | op 20 12 2000 |

Alle data zijn van na 19-03-2000 zodat voor deze woningen uitsluitend vaste afstanden gelden. Het toetsen van de geuremissie aan de bovengenoemde normen is niet aan de orde.

Deze afstand bedraagt 25 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

#### *Wet Ruimtelijke ordening (Wro)*

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de geurbelasting en daarmee het woon- en leefklimaat inzichtelijk te worden gemaakt ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden onderzocht of de omliggende veehouderijen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

| Tabel 7 - Beoordeling woon- en leefklimaat op basis van geurbelasting ( $\text{OU}_\epsilon/\text{m}^3$ ) |             |                                  |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------|
| Voorground                                                                                                | Achtergrond | Mogelijke kans op geurhinder (%) | Beoordeling leefklimaat |
| <1,0                                                                                                      | <1,5        | < 5 %                            | Zeer goed               |
| 1,0-1,75                                                                                                  | 1,5-3,5     | 5 - 10 %                         | Goed                    |
| 1,75-3,0                                                                                                  | 3,5-6,5     | 10 - 15 %                        | Redelijk goed           |
| 3,0-4,5                                                                                                   | 6,5-10,0    | 15 - 20 %                        | Matig                   |
| 4,5-6,5                                                                                                   | 10,0-14,0   | 20 - 25 %                        | Tamelijk slecht         |
| 6,5-8,5                                                                                                   | 14,0-19,0   | 25 - 30 %                        | Slecht                  |
| 8,5-11,0                                                                                                  | 19,0-25,0   | 30 - 35 %                        | Zeer slecht             |
| 11,0-15,0                                                                                                 | 25,0-32     | 35 - 40 %                        | Extreem slecht          |

Het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de milieukwaliteitscriteria die de RIVM hanteert. Hierbij is een vertaalslag gemaakt van de geurbelasting ( $\text{OU}_\epsilon/\text{m}^3$ ) naar de kans op geurhinder (uitgedrukt in

percentages) en naar de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten in een concentratiegebied en geurgevoelige objecten in een niet-concentratiegebied. Het voorliggend plangebied bevindt zich in een niet concentratie gebied. Tabel 7 geeft voor een niet-concentratiegebied, de beoordeling van de geurbelasting en de daarbij horende beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de hoogste geurbelasting bij het geurgevoelig object veroorzaakt. Hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving (straal 2 km) van een geurgevoelig object.

De toetsing Wro omvat tevens de onderzoeksplicht of de omliggende veehouderijen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, niet aanvullend worden beperkt in hun bedrijfsvoering (omgekeerde werking).

### **Beoordeling**

#### **A - Hogeweg 4**

Ten behoeve van de opstelling van deze planwijziging is een geuronderzoek uitgevoerd naar de situatie op de locatie Hogeweg 4 te Roosendaal<sup>4</sup>. De rapportage is als bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

*"In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Hogeweg 4 te Roosendaal is een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd. Het plan omvat de functiewijziging van agrarisch naar wonen. De familie Verbocht uit Roosendaal heeft AGEL adviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van het onderzoek geur veehouderijen.*

*Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geldende vaste afstanden, de vaste afstanden ten behoeve van de niet-intensieve veehouderijen en de vaste afstanden die in de voorliggende situatie gelden voor de intensieve veehouderijen.*

*Uit de beoordeling in het kader van de Wro blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat en dat de omliggende veehouderijen niet aanvullend worden beperkt als gevolg van de functiewijziging.*

*Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijziging niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur veehouderijen."*

#### **B Vroenhoutseweg 9**

Ten behoeve van de opstelling van deze planwijziging is een geuronderzoek uitgevoerd naar de situatie op de locatie Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal<sup>5</sup>. De rapportage is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

*"In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal is een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd. Het plan omvat de functiewijziging van agrarisch naar wonen, de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een nieuwe woning elders op het perceel binnen het bouwvlak. De heer J.B.M. Lauwerijssen uit Rucphen*

---

<sup>4</sup> Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Hogeweg 4 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.

<sup>5</sup> Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.

*heeft AGEL adviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van het onderzoek geur veehouderijen.*

*Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geldende vaste afstanden, de vaste afstanden ten behoeve van de niet-intensieve veehouderijen en de vaste afstanden die in de voorliggende situatie gelden voor de intensieve veehouderijen.*

*Uit de beoordeling in het kader van de Wro blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van goede ruimtelijke ordening.*

*Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijziging en verplaatsing van de woning binnen het perceel niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur veehouderijen."*

#### **C Heirweg 6**

Ten aanzien van de locatie Heirweg 6 heeft ir. J. van Mierlo van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant op 14 oktober 2016 gemaild:

*"In het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen (vastgesteld 08-07-2015) betreft Heirweg 6 een agrarisch bouwblok. Aan de overzijde van de straat (Heirweg 21) is eveneens een agrarisch bouwblok gelegen. Uit het Bestand Veehouderijen Brabant volgt dat Heirweg 6 en 21 geen veehouderijen zijn (geweest). Hierdoor is Heirweg 6 een geurgevoelig object voor veehouderijen in de omgeving. In de geurberekeningen van de veehouderij aan de Spellestraat 42C is Heirweg 6 dan ook als geurgevoelig object meegenomen. Uit de Planmer herziening structuurvisie RO transitie veehouderij (provincie Noord-Brabant, 2013) volgt dat vanwege de veehouderijen in de omgeving ter plaatse van Heirweg 6 sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect geluid dient bedrijf Heirweg 21 op de woning Heirweg 6 te voldoen aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is dat het geval. Naast het aspect geur en geluid dient te worden vermeld dat de locatie Heirweg 6 op ruim 750 meter van de buisleidingenstraat Nederland ligt. Er liggen geen veiligheidscontouren over het plangebied. Vanuit het milieuaspect zijn er geen belemmeringen om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning."*

#### **D. Huijbergseweg 34**

Ten behoeve van de opstelling van deze planwijziging is een geuronderzoek uitgevoerd naar de situatie op de locatie Huijbergseweg 34 te Roosendaal<sup>6</sup>. De rapportage is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

*"In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Huijbergseweg 34 te Roosendaal is een onderzoek geur veehouderijen uitgevoerd. Het plan omvat de functiewijziging van agrarisch naar wonen. De heer J. van Gils uit Roosendaal heeft AGEL adviseurs opdracht gegeven voor het uitvoeren van het onderzoek geur veehouderijen.*

*Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de algemeen geldende vaste afstanden, de vaste afstanden ten behoeve van de niet-intensieve veehouderijen en de vaste afstanden die in de voorliggende situatie gelden voor de intensieve veehouderijen.*

*Uit de beoordeling in het kader van de Wro blijkt dat ter plaatse van de woning sprake is van een redelijk goede ruimtelijke ordening en dat de omliggende veehouderijen niet aanvullend worden beperkt als gevolg van de functiewijziging.*

---

<sup>6</sup> Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Huijbergseweg 34 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.

*Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijziging niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur veehouderijen."*

#### **Conclusie**

Uit de hiervoor beschreven onderzoeken blijkt, dat de voorgenomen functiewijzigingen op de vier locaties niet stuiten op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur veehouderijen.

#### **4.12 Besluit m.e.r.**

##### **Toetsingskader**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 = Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

##### **Beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de omzetting van de functie agrarische bedrijvigheid in woonfuncties en de verplaatsing van een woonfunctie mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied



waarbinnen een Rijksmonument ligt en maakt het geen onderdeel uit van een Belvédèregebied. Er is derhalve geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

#### **Conclusie**

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### **4.13 Kabels en leidingen**

#### **Toetsingskader**

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>2</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. 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.

#### **Beoordeling**

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

#### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

## 5. HET WIJZIGINGSPLAN

Het Wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

### 5.1 Plangrens

Het plangebied van dit wijzigingsplan omvat vier agrarische bouwvlakken, waarvan de functie wijzigt in 'wonen-2'. Het deel van het plangebied waarbinnen de voormalige agrarische bedrijfswoning staat, die gebruikt zal gaan worden als burgerwoning, krijgt de bestemming "Wonen-2", overeenkomstig de systematiek van het Handboek actualisering bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal, waarbij een bouwvlak wordt aangegeven en er dus één woning mag worden gebouwd. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch'.

### 5.2 De verbeelding

De opzet van het wijzigingsplan is afgestemd op de opzet van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit wijzigingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoningen B, C en D de bestemming "Wonen-2" aangebracht; de rest van het voormalige agrarisch bouwvlak heeft de bestemming 'Agrarisch' (zonder bebouwing); in locatie A is een bestemmingsvla Bedrijf-4 aangegeven, waarvan de begrenzing strak rondom de bestaande bebouwing is gelegd; de bestaande bedrijfswoning blijft bedrijfswoning.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.
- de functieaanduiding "intensieve veehouderij", die op het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen') was aangegeven in plandeel A (Hogeweg 4), vervalt.

### 5.3 De regels

Omdat het een wijzigingsplan betreft, gelden de regels van het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied. Ten behoeve van de wijziging behoeften er geen aanpassingen in de regels plaats te vinden, met dien verstande dat in de tabel in artikel 9 (Bedrijf-4) onder 9.2.2c. wordt toegevoegd:

|           |                             |                    |
|-----------|-----------------------------|--------------------|
| Hogeweg 4 | Grondverzet- en loonbedrijf | 841 m <sup>2</sup> |
|-----------|-----------------------------|--------------------|

Verder is de volgende voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering opgenomen:

Binnen het plangebied van deze bestemmingsplanwijziging geldt in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens deze bestemmingsplan-wijziging alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de bijlagen 1 t/m 7 bij de toelichting, is gerealiseerd dan wel zo spoedig mogelijk na de start van de eerste bouwwerkzaamheden, dan wel zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van de gronden en opstellen overeenkomstig deze wijziging, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), volledig wordt gerealiseerd, blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden.

## **6. HAALBAARHEIDSASPECTEN**

### **6.1 Financieel-economische haalbaarheid**

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan en de procedurekosten. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. De meerwaarde van de extra bestemming van een burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland, buiten de verlegging van het fietspad in deelgebied B (Vroenhoutseweg 9). Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Conclusie: De financieel-economische uitvoerbaarheid is in het kader van de opstelling van het wijzigingsplan getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

### **6.2 Grondexploitatie**

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Roosendaal heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaars bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

Conclusie: Het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken voor dit plan is geregeld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### **6.3 Maatschappelijke haalbaarheid**

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door de gebruikelijke inspraakprocedure van een wijzigingsplan te volgen. Deze procedure is aangegeven in artikel 36.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen.

### 6.3.1 Procedure

*Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel 33.1 gelden hiervoor de volgende procedureregels.*

#### *36.2.1 Termijn en terinzagelegging*

*Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.*

#### *36.2.2 Wijze bekendmaking*

*Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.*

#### *36.2.3 Zienswijzen*

*De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.'*

### 6.3.2 Overleg en Inspraak

Het voorontwerp van het wijzigingsplan is toegezonden aan diverse instanties. Naar aanleiding daarvan is één reactie binnen gekomen, waarvan de inhoud hierna verkort zal worden weergegeven.

#### ***Provincie Noord-Brabant (27 juli 2017, kenmerk C2210679/4234062)***

De beoogde functiewijzigingen zijn passend binnen de kaders van de artikelen 7.7 en 7.11 van de Verordening ruimte, zoals die luidt per 15 juli 2015 (hierna: Vr ). Het plan voldoet naar de mening van de provincie niet aan het vereiste van kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in artikel 3.2 Vr .

#### **a. Kwaliteitsverbetering landschap**

In de (bijlagen bij de) toelichting wordt geconstateerd dat de ontwikkelingen vallen onder categorie 2. Om toch een beeld te krijgen van de kwantiteit van de vereiste kwaliteitsverbetering is een berekening gemaakt overeenkomstig categorie 3. Die berekeningen kwamen uit op een saldo 0 of min. Daaruit werd de conclusie getrokken dat er geen kwaliteitsverbetering nodig was. Daarmee is de provincie het niet eens. Bij categorie 2 ontwikkelingen moet er altijd sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Het wijzigingsplan dient, naar het oordeel van de provincie, daarom te worden aangevuld met een landschappelijk inpassingsplan voor alle vier de locaties, inclusief borging van de uitvoerings- en instandhoudingsverplichting middels een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

***Reactie:*** *Naar aanleiding van deze reactie zijn alle 4 de rapportages ten aanzien van de kwaliteitsverbetering landschap aangepast en aangevuld met een inpassingsplan.*

#### **b. Waardevermindering/tegenprestatie groenstrook**

Ten aanzien van de locatie Heirweg 6 wordt opgemerkt dat een bestaande groenstrook die op het agrarisch bouwblok lag, tot natuur wordt bestemd, waarbij het bestemmingsverlies voor 100% is meegenomen. De provincie is van oordeel dat dit slechts voor 20% mag worden meegenomen.

**Reactie:** Nu er geen kwantitatieve berekening (conform categorie 3) noodzakelijk is, is deze opmerking niet langer relevant.

#### c. Berekening grondwaarde woning

De toegepaste systematiek van grondwaardeberekening voor de bestemming wonen is naar de mening van de provincie onjuist. Het hanteren van een gemiddelde vierkante meterprijs voor het gehele bestemmingsoppervlak moet worden vervangen door een methodiek van staffeling.

**Reactie:** Nu er geen kwantitatieve berekening (conform categorie 3) noodzakelijk is, is deze opmerking niet langer relevant.

### 6.3.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan "4 locabied Roosendaal en Nispen" heeft vanaf 11 december 2017 tot en met 21 januari 2018 ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben Gedeputeerde Staten van Noord-brabant zienswijzen ingediend tegen dit wijzigingsplan. Deze worden hieronder kort beschreven en van een reactie voorzien.

#### 6.3.3.1 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

##### 6.3.3.1.1 Instandhoudingsverplichting

Voor alle vier de locaties geldt dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet alleen dient te worden geborgd middels een anterieure overeenkomst, maar ook middels een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de regels.

*Reactie: Deze zienswijze is gegrond: in de regels is de navolgende voorwaardelijke bepaling opgenomen: " Binnen het plangebied van deze bestemmingsplanwijziging geldt in afwijking van de daar geldende bestemming(en) - dat het gebruik volgens deze bestemmingsplan-wijziging alleen is toegestaan op voorwaarde dat de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de bijlagen 1 t/m 7 bij de toelichting, is gerealiseerd dan wel zo spoedig mogelijk na de start van de eerste bouwwerkzaamheden, dan wel zo spoedig mogelijk na het in gebruik nemen van de gronden en opstellen overeenkomstig deze wijziging, uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen (november tot februari), volledig wordt gerealiseerd, blijvend onderhouden en in stand wordt gehouden.*

##### 6.3.3.1.2 Huijbergseweg 34

De aangegeven maatregelen (sloop van overtollige bebouwing, de handhaving van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de verkleining van het bouwvlak kunnen niet worden gezien als een goede landschappelijke inpassing.

*Reactie: Deze zienswijze is gegrond: het landschapsplan (bijlage 6 en 7 bij de toelichting) is bijgesteld. Er is een groenstrook aan de open noordzijde van het gebouwcomplex geprojecteerd.*

##### 6.3.3.1.3 Heirweg 6

Ook hier kan de verkleining van het bouwvlak niet worden aangemerkt als een goede landschappelijke inpassing. Ook de bestemming van de bestaande waardevolle houtwallen als "Natuur" is in de ogen van Gedeputeerde Staten onvoldoende. Er moeten extra fysieke maatregelen plaatsvinden.



*Reactie: Deze zienswijze wordt gevolgd: het landschapsplan (bijlage 4 en 5 bij de toelichting) is bijgesteld. Er is een groenstrook aan de open noordzijde van het gebouwcomplex geprojecteerd en een groenstrook aan de zuidoostzijde.*

#### 6.3.3.2 Overige zienswijzen

Voor het overige zijn er geen zienswijzen ingediend.

#### 6.3.3.3 Ambtshalve aanpassingen

##### 6.3.3.3.1 toelichting - citaten Verordening ruimte Noord-Brabant

In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan werd nog verwezen naar de Verordening ruimte 2014 (2016). Inmiddels geldt sinds 15 juli 2017 de Verordening ruimte Noord-Brabant. De verwijzingen in de toelichting naar deze verordening zijn geactualiseerd.

##### 6.3.3.3.2 bestemmingsvlak Hogeweg 4

In het ontwerpwijzigingsplan was het bestemmingsvlak Bedrijf-4 strak rondom de bestaande bebouwing gelegd. Daarmee zou een groot deel van de bestaande verharding buiten het bestemmingsvlak bedrijf terecht komen en in de bestemming Agrarisch (zonder bouwvlak). De verharding zou daarmee worden wegbestemd. Dat is onwenselijk. Daarom is de begrenzing van het bestemmingsvlak zodanig aangepast, dat de bestaande verhardingen daar binnen vallen.

*bijlagen bij deze toelichting:*

- Bijlage 01: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Hogeweg 4 Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 02: Zichtlijn: Landschapsinpassingsplan Hogeweg 4 te Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 03: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Vroenhoutseweg 9 Roosendaal, nov. 2017.*
- Bijlage 04: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Heirweg 6 Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 05: Zichtlijn: Landschapsinpassingsplan Heirweg 6 te Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 06: Cuijpers Advies: Rapport Kwaliteitsverbetering Landschap, locatie Huijbergseweg 34 Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 07: Zichtlijn: Landschapsinpassingsplan Huijbergseweg 34 te Roosendaal, maart 2018.*
- Bijlage 08: MBS - Moerdijk Bodemsanering B.V.: Verkennend bodemonderzoek Vroenhoutseweg 9 Roosendaal, 2016.*
- Bijlage 09: Agel Adviseurs: Quickscan natuurwetgeving Vier locaties te Roosendaal, Oosterhout 2017.*
- Bijlage 10: Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal, Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 11: Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Hogeweg 4 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 12: Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Vroenhoutseweg 9 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 13: Agel Adviseurs: Onderzoek geur veehouderijen, Huijbergseweg 34 te Roosendaal. Oosterhout, 2017.*
- Bijlage 14: Agel Adviseurs: Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem Heirweg 6 te Roosendaal, Oosterhout, 2017.*

's-Hertogenbosch, februari/april/november 2017/januari 2018/maart 2018

**CUIJPERS ADVIES**

**PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**