

GEMEENTE ROOSEDAAL

BEDRIJFSHAL HANDELSONDERNEMING J & TH V D VELDT BV

WOUW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Opdrachtgever

Naam : HANDELSONDERNEMING J & TH V D VELDT BV WOUW
 Contactpersoon : mw. Maura Bruijniks
 Adres : Plantagebaan 57
 PC + plaats : 4724 CJ Wouw
 Tel. : 0165-304151
 Mail : info@veldt.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSEDAAL
 Contactpersoon : Paula de Waal
 Adres : Postbus 5000
 PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
 Tel. : (0165) 579 245
 Mail : p.de.waal@roosendaal.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. Jos Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 01141

Samenvatting

Het plan omvat het realiseren van een nieuwe bedrijfshal van 1400 m² met een hoogte van 12 m en het verharden van de ruimte tussen deze nieuwe bedrijfshal en de bestaande verharding. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Het ruimtelijk plan past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische context van de plek. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat het planvoornemen geen bezwaren oproept van milieuhygiënische of planologische aard. Het planvoornemen moet verder in maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar worden geacht.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
V 1-1	12 06 2013	conceptrapport	concept	JC
V 1-2	29 07 2013	Aangepast concept	concept	JC
V 1-3	13 08 2013	Enkele kleine correcties	concept	JC
V 1-4	14 08 2013	Afbeelding 16 gecorrigeerd	concept	JC
V 2-1	20 08 2013	Opmerkingen gemeente verwerkt	concept	JC
V 2-2	17 09 2013	Enkele punten nader gemotiveerd	concept	JC
V 3-1	03 02 2014	Opmerkingen provincie verwerkt	rapport	JC
V 3-2	24 02 2014	Enkele tekstuele opmerkingen verwerkt	rapport	JC
V 3-3	27 02 2014	Waterparagraaf geactualiseerd	rapport	JC
V 3-4	07 04 2014	Opmerkingen gemeente verwerkt	rapport	JC
V 4-1	23 04 2015	Waterparagraaf geactualiseerd	rapport	MB
V 5-1	07 03 2016	Actualisering rapportage	rapport	JC 

GEMEENTE ROOSENDAAL

BEDRIJFSHAL HANDELSONDERNEMING J & TH V D VELDT BV

WOUW

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Inhoud

hoofdstuk 1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Situering plangebied	5
1.4	Geldende bestemmingsregeling	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	BELEIDSKADER	7
2.1	Europees beleid	7
2.1.1	Europese Kaderrichtlijn Water	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.2.2	Waterwet	8
2.2.3	Nationaal bestuursakkoord water	8
2.3	Provinciaal beleid	9
2.3.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening	9
2.3.2	Verordening ruimte 2014	9
2.3.3	Provinciaal Waterplan 'waar water werkt en leeft'	13
2.3.4	Provinciaal Milieuplan 2011-2014	14
2.3.5	Cultuurhistorische Waardenkaart	15
2.4	Beleid waterschap	15
2.4.1	Keur waterschap Brabantse Delta	16
2.4.2	Waterbeheerplan 2010 - 2015	16
2.5	Gemeentelijk beleid	17
2.5.1	StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Rosendaal	17
2.5.2	Erfgoedkaart gemeente Rosendaal	17
2.5.3	Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant	18
2.5.4	Milieubeleidsplan	18
2.5.5	Welstandsnota	19
2.5.6	Waterplan Rosendaal	21
2.5.7	Beleidsnota Handhaving 'Programmatisch handhaven, de manier van werken in Rosendaal'	21
2.5.8	Nota Integraal Veiligheidsbeleid	22
2.6	Bulkstraat	22
2.7	Conclusie	23
hoofdstuk 3	BESCHRIJVING PLANGEBIED	24
3.1	Historische analyse van het gebied	24
3.2	Ruimtelijke analyse	24
3.2.1	Stedenbouwkundige analyse	24
3.2.2	Verkeer en infrastructuur	26
3.2.3	Groen en water	27
3.3	Functionele analyse	27

3.3.1	Landbouw	27
3.3.2	Wonen	28
3.3.3	Verkeersveiligheid en parkeren	28
hoofdstuk 4	RUIMTELIJKE ASPECTEN	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.2	Bedrijven en milieuzonering	29
4.3	Luchtkwaliteit	31
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	geluid	35
4.6	bodem	36
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.7.1	Archeologie	37
4.7.2	Monumenten en overige cultuurhistorische waarden	39
4.8	Flora en fauna	39
4.8.1	Gebiedsbescherming	39
4.8.2	Soortenbescherming	39
4.9	Water	40
4.9.1	Aanleiding	40
4.9.2	Beleid	41
4.9.3	Huidige situatie	41
4.9.4	Toekomstige situatie	42
4.10	Conclusie	44
hoofdstuk 5	HET PLANPROFIEL	45
5.1	Motivering van de activiteit	45
5.2	Nieuwe ruimtelijke situatie	45
5.3	Motivering van de situering van de nieuwe hal	45
5.4	Nadere motivering van de hoogte van de nieuwe hal	46
5.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap	47
5.6	Nieuwe planologische situatie	48
5.7	Conclusie	48
hoofdstuk 6	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2	Economische uitvoerbaarheid	49
6.3	Grondexploitatie	49
6.4	Conclusies	49
hoofdstuk 7	CONCLUSIE	53

GEMEENTE ROOSENDAAL BEDRIJFSHAL HANDELSONDERNEMING J & TH V D VELDT BV WOUW RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De handelonderneming J & Th v d Veldt bv is sinds 1970 gevestigd op een locatie vlak ten zuiden van de kern Wouw in de gemeente Roosendaal. Het bedrijf legt zich toe op het opslaan, verhuur, handel, en reparatie en demontage van (wegen)bouwkundige materieel, grondverzetmachines en ander motorisch aangedreven materieel. Machines en onderdelen daarvan worden over de gehele wereld verhandeld.

Een groot deel van de opslag, demontage en cleanerwerkzaamheden vindt in de open lucht plaats. Met name voor kwetsbare machineonderdelen is dat een ongewenste situatie. Het onderbrengen van deze activiteiten onder dak is uit milieukundig en arbo-technisch oogpunt gewenst.

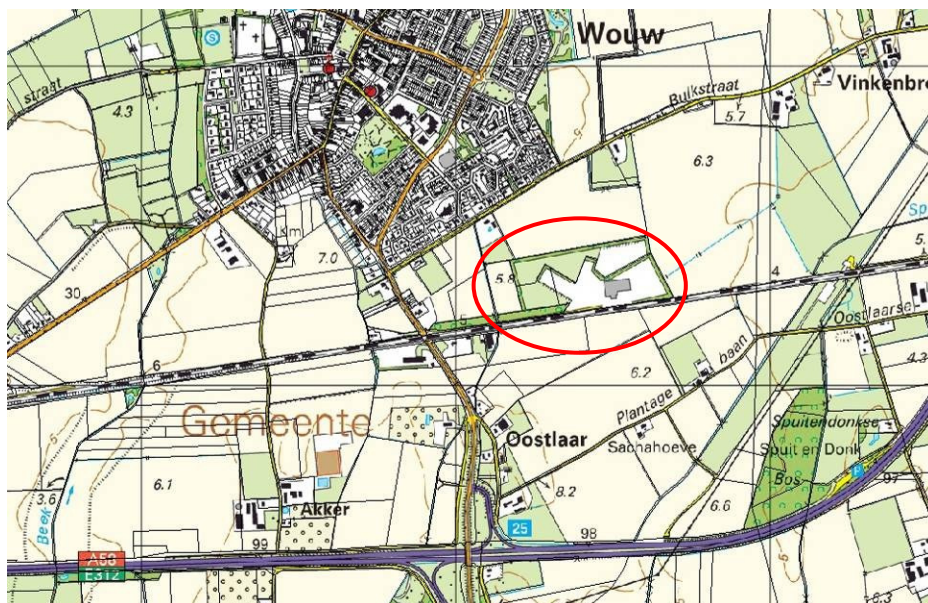
Op het terrein is plaatselijk sprake van een mogelijke bodemverontreiniging door het gebruik als gemeentelijke vuilstort vóórdat het bedrijf ter plaatse gevestigd werd. De nieuwe bedrijfshal zal worden gerealiseerd buiten de voormalige stortplaats. Op de gewenste locatie is geen bodemverontreiniging aanwezig.

De geldende bestemmingsgrenzen van het bedrijfsterrein zijn hoekig en zeer onregelmatig en stammen nog uit de tijd van vóór de ruilverkaveling. Uit een oogpunt van doelmatigheid en goede ruimtelijke ordening is een rationalisering van de bestemmingsgrenzen gewenst. De beoogde bestemmingsplanherziening is een goede gelegenheid om tot een herschikking van de bestemmingsgrenzen te komen, waarbij de bestaande landschappelijke voorzieningen ook positief bestemd kunnen worden.

1.2 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een ruimtelijk en planologisch kader voor de bouw van een bedrijfshal bij het bestaande handelsbedrijf vd Veldt bv., het gebruik van de tussengelegen ruimte voor bedrijfsdoeleinden en het recht trekken van de bestemmingsgrenzen.

Deze rapportage is een ruimtelijke onderbouwing bij een Wabo-vergunningsaanvraag voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan. In een anterieure overeenkomst zal worden aangegeven dat de beoogde verlegging van de bestemmingsgrenzen en het positief bestemmen van de aanwezige landschappelijke voorzieningen, zullen worden opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1 - Situering van het plangebied

1.3 Situering plangebied

De locatie is gelegen aan de Plantagebaan te Wouw, ongeveer 400 m ten zuidoosten van deze bewoningskern. De locatie grenst aan de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal.

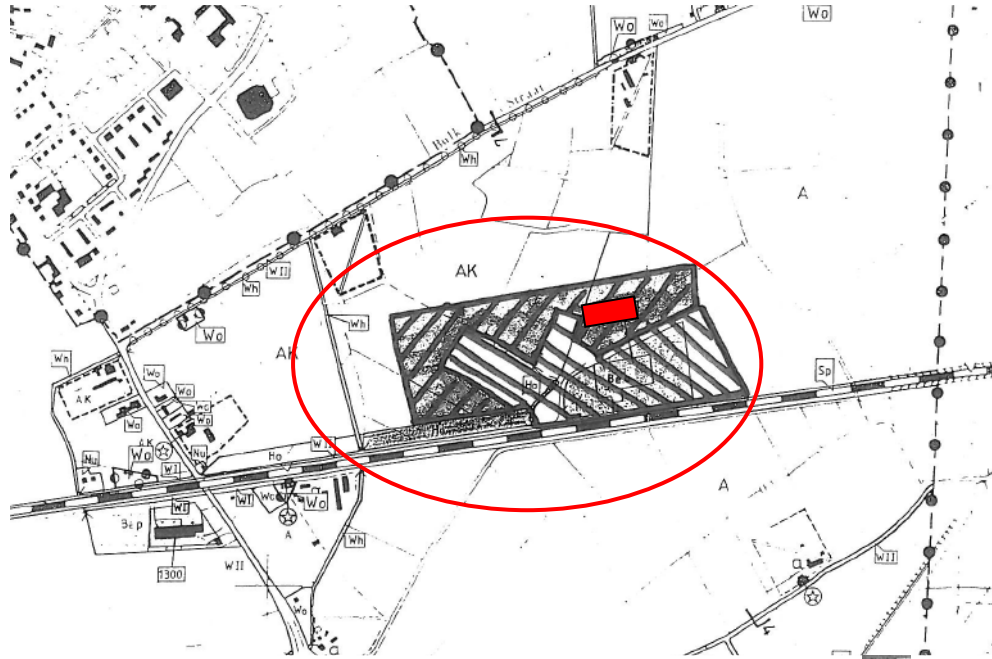
Het plangebied omvat de locatie van de nieuw te bouwen bedrijfsloods.



Afbeelding 2 - Luchtfoto van de omgeving.

1.4 Geldende bestemmingsregeling

De locatie is niet meegenomen in de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Wouw in 2008. Daardoor geldt ter plaatse nog het bestemmingsplan Buitengebied van de toenmalige gemeente Wouw uit 1989. Op een gedeelte van het bedrijf rust de bestemming 'bedrijven', met een maximaal bebouwingsoppervlak van 3400 m². De omringende, ook tot het bedrijf behorende gronden, hebben de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied'.



Afbeelding 3 - Vigerend bestemmingsplan; het linksom gearceerde deel (hatched) is het bestaande bedrijf met de bestemming Be; het rechtsom gearceerde deel (solid grey) heeft de bestemming Agrarisch kernrandgebied (AK). Het rode blokje geeft de globale locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw weer.

De exacte bestemmingsgrenzen en de gewenste bestemmingsgrenzen zijn nader beschreven in paragraaf 5.5. en de bijlage bij deze onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld die betrekking hebben op het plangebied. In Hoofdstuk 5 is een nader beschrijving van het stedenbouwkundig plan opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 is plaats ingeruimd voor een algemene beoordeling en motivering van de activiteit.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het standstill principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is het project riskant?
 2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
 3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?
- Het voorliggende project is niet riskant en heeft positieve gevolgen voor grond- en oppervlaktewater. Hier kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de KRW.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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 zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De bedrijfslocatie

Het voorliggende plan heeft betrekking op een optimalisering van de bedrijfsprocessen van de handelsonderneming v.d. Veldt, waaronder het onderbrengen van een deel van het bedrijfsproces dat voorheen in de open lucht plaatsvond, in een gebouw. Het geheel vindt binnen de bestaande "natuurlijke grenzen"¹ van het bedrijf plaats, aansluitend op een geprojecteerd bedrijventerrein, bij de bestaande kern Wouw.

2.2.2 Waterwet

Algemeen

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning.

Waterwet in Europees verband

Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën worden via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en zorgen zo voor een versterking van de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. De plannen worden een keer per zes jaar herzien. De waterschappen en de diensten van Rijkswaterstaat stellen vervolgens operationele waterbeheerplannen vast, waarin wordt aangegeven welke maatregelen zij in de komende periode zullen uitvoeren.

De bedrijfslocatie

Voor de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist.

¹ De "natuurlijke grenzen" worden gevormd door de brede houtwal die het huidige bedrijfsterrein en de aangrenzende weilanden omringt.

Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

De bedrijfslocatie

Voor de waterparagraaf van deze ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Algemeen

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Inhoud Structuurvisie

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld:

1. de groenblauwe structuur
2. het landelijk gebied
3. de stedelijke structuur en
4. de infrastructuur.

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur.

De bedrijfslocatie

Het plangebied valt in de geleidingszone tussen Roosendaal en Bergen op Zoom en is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking.

2.3.2 Verordening ruimte 2014

Algemeen

Op provinciaal niveau zijn de provinciale structuurvisie en de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld maart 2014, op 10 juli 2015 is een update van de Vr 2014 in werking getreden) van belang voor dit planvoornemen.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

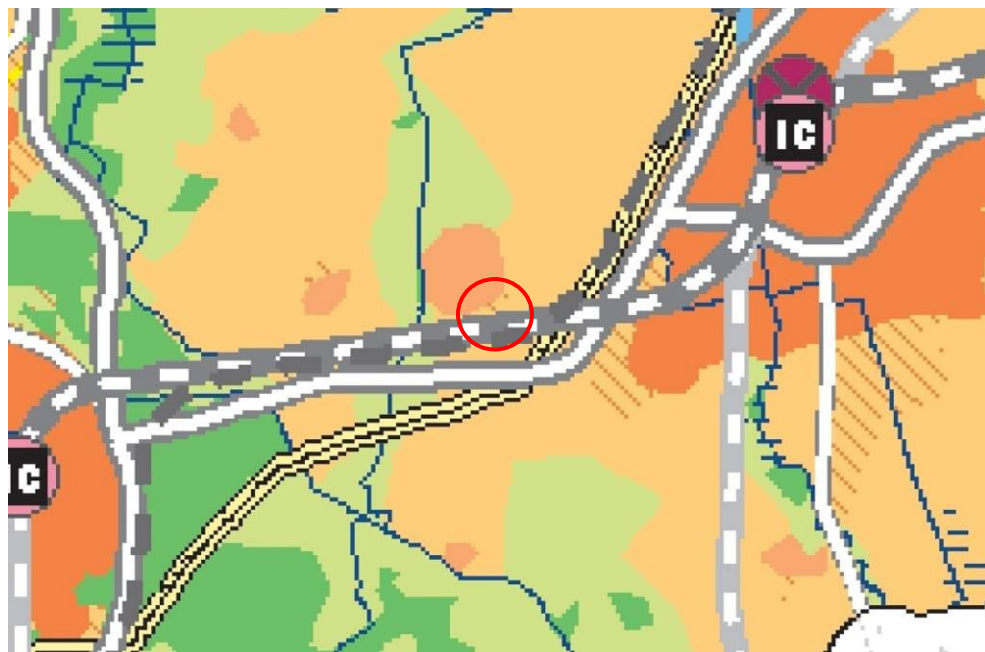
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (zie afbeelding 4).

De bedrijfslocatie

Het plangebied valt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling rond een kern in landelijk gebied. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



Afbeelding 4 - Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 van de provincie Noord-Brabant

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits: (....)

Van der Veldt b.v. is een reeds meer dan 40 jaar ter plaatse gevestigd bedrijf. Blijkens afbeelding

4 gaat het hier om een zoekgebied voor de kern Wouw, een kern in het landelijk gebied.

2. *In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*

- a. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*

Het gaat hier om een bedrijf dat meer dan 40 jaar geleden is gevestigd op het terrein van een voormalige steenfabriek. Het terrein wordt gebruikt voor de opslag van goederen die over de hele wereld verhandeld worden. De gebouwen worden nu gebruikt als werkplaats, spuiterij en magazijnen. Helaas worden kernactiviteiten zoals demonteren en schoonmaken nu nog steeds volledig in de buitenlucht uitgevoerd. Al 20 jaar is het bedrijf bezig om een extra bedrijfshal vergund te krijgen, die noodzakelijk is om bedrijfsactiviteiten als demontage, montage, schoonmaken etc. onder aanvaardbare werkomstandigheden en milieutechnisch verantwoord te doen plaatsvinden. Doordat er jarenlang niet werd voorzien in de behoefte van het bedrijf aan overdekte bedrijfsruimte is er een nijpend tekort daaraan ontstaan. Bovendien is er sprake van een historische begrenzing van het bedrijfsterrein, die zeer onregelmatig, en dus zeer inefficiënt is. De aangrenzende gronden zijn door het bedrijf aangekocht. Uit een oogpunt van efficiënte bedrijfsvoering is een herziening en modernisering van de begrenzing zeer gewenst, waardoor het terrein eindelijk efficiënter ingezet kan worden in de noodzakelijke bedrijfsprocessen. Verder is in 1996 een bedrijfswoning vergund die geheel gerealiseerd is.

Het vigerende bestemmingsplan geeft een bedrijfsoppervlakte van 45.649 m² aan met een bebouwde oppervlakte van 3400 m² (7,41%); feitelijk aanwezig is 4.064 (bedrijfsgebouwen) + 159 (bedrijfswoning) = 4223 m² bebouwing (9,2%). De beoogde bedrijfsoppervlakte bedraagt 56.585 m² (een toename met 22,8%), met een bebouwd oppervlak van 4064 (bestaande bedrijfsbebouwing) + 1400 (nieuw bedrijfsgebouw) + 159 (bestaande bedrijfswoning) = 5623 m² (bebouwingspercentage 9,98%). De toename van de bestemmingsoppervlakte zal landschappelijk worden gecompenseerd (zie bijlage).

De gevraagde nieuwbouw is absoluut noodzakelijk met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering ter plaatse (en had al jaren geleden gerealiseerd moeten zijn).

- b. *overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt; in artikel 4.6 tweede lid worden de volgende eisen gesteld:*

- b.1. *financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel*

tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;;

Zoals hiervoor al is uiteen gezet, is het bestaande bestemmingsvlak overvol en intensief in gebruik: de handel in grootschalige machines vergt veel oppervlakte voor opslag, verwerking etc. De golfbewegingen op de markt hebben hun repercussies op het gebruik van de gronden. Al 20 jaar lang is het bedrijf bezig met de beoogde bedrijfshal en de bestaande bedrijfsgronden liggen vaak overvol. Er zijn dan vrijwel geen marges meer voor tijdelijke opslag van goederen.

Daar komt bij dat de ondergrond een deel van het terrein verontreinigd is; de nieuwe bedrijfsbebouwing kan daar niet gebouwd worden. Dat betekent dat de nieuwe bedrijfsbebouwing niet binnen de bestaande bestemmingsgrenzen opgericht kan worden en er dus een locatie buiten de geldende bestemmingsgrenzen moet worden gezocht.

De geprojecteerde locatie van het nieuwe bedrijfsgebouw ligt voldoende dicht bij de bestaande bedrijfsgebouwen om vanuit bedrijfstechnisch oogpunt goed te kunnen functioneren.

b.2. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;

Het bedrijf V.d.Veldt b.v. is een belangrijke speler op de mondiale markt van gebruikt en nieuw grondverzetmaterieel en onderdelen hiervan. Het bedrijf groeit nog steeds en heeft nauwelijks last van de economische crisis. De vooruitzichten voor de middellange en lange termijn zijn goed en de locatie is goed. Het bedrijf bloeit er al ruim 40 jaar en er is geen enkele reden om aan te nemen dat dit de komende jaren zal veranderen. De beoogde uitbreiding van de bebouwing, waar het bedrijf al 20 jaar mee bezig is, is feitelijk een stuk achterstallige uitbreiding die uit bedrijfseconomisch oogpunt al jaren geleden gerealiseerd had moeten worden. De verschuiving van de bestemmingsgrenzen is eveneens een stuk rationalisering en verbetering die past binnen de gewenste ruimtelijke structuur ter plaatse.

b3. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:

1. *een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of*
2. *een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of*
3. *(...-nvt), of*
4. *als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.*

Het bedrijf heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de verbetering en restauratie van de bestaande bedrijfsgebouwen (voormalige steenfabriek). Voor het bedrijf is er geen enkele bedrijfseconomische noodzaak om te verplaatsen naar elders. In planologisch en milieukundig oogpunt zou dit ook niets opleveren, omdat ter plaatse dan toch weer een ander bedrijf

gevestigd zou worden (een andere bestemming is niet realistisch), dat milieukundig waarschijnlijk gelijkwaardig of zwaarder zou zijn dan het bestaande bedrijf. Verplaatsing van het bedrijf is dan ook niet realistisch.

- c. *de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

Zie paragraaf 3.2.3 en hoofdstuk 5, met name paragraaf 5.5.

De bedrijfslocatie

Het bedrijf is een solitaire bedrijfsvestiging in het buitengebied, een situatie die al meer dan 100 jaar bestaat. Het huidige bedrijf is al 44 jaar ter plaatse gevestigd. Deze situatie heeft niet tot een grootschalige ontwikkeling geleid en er zijn ook geen plannen voor een grootschalige ontwikkeling.

Zoals hiervoor is aangegeven zal het bebouwings-percentage van het bedrijfsterrein 9,98% bedragen. De bouwhoogte zal 12 m bedragen. Ter vergelijking: agrarische bedrijfsbebouwing in het aangrenzende agrarische gebied mag, na ontheffing, eveneens 12 m hoog zijn. In hoofdstuk 5 is een motivering van de gewenste hoogte gegeven.

De bedrijfslocatie sluit aan op de in het voorontwerpbestemmingsplan 'Bulkstraat' geprojecteerde bedrijventerrein, dat is bedoeld voor bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. In paragraaf 4.2 zal worden aangetoond, dat het onderhavige bedrijf tot de milieucategorie 3.2 behoort. Het betreft een reeds decennia op deze plaats gevestigd bedrijf dat geen intentie heeft om te verplaatsen en waarvoor ook de feitelijke mogelijkheden ontbreken. Deze ruimtelijke onderbouw gaat over de oprichting van een bedrijfshal van 1400 m² en een uitbreiding van het grondgebruik voor bedrijfsdoeleinden² met zo'n 12250 m². Deze uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, mede gezien het feit dat het hier een randzone van een kern betreft. In het navolgende zal ook worden aangetoond dat de gevraagde uitbreiding passend in de omgeving is. De omgeving betreft geen groenblauwe mantel en het plan is niet de opmaat naar een grootschalige ontwikkeling.

2.3.3 Provinciaal Waterplan 'waar water werkt en leeft'

Algemeen

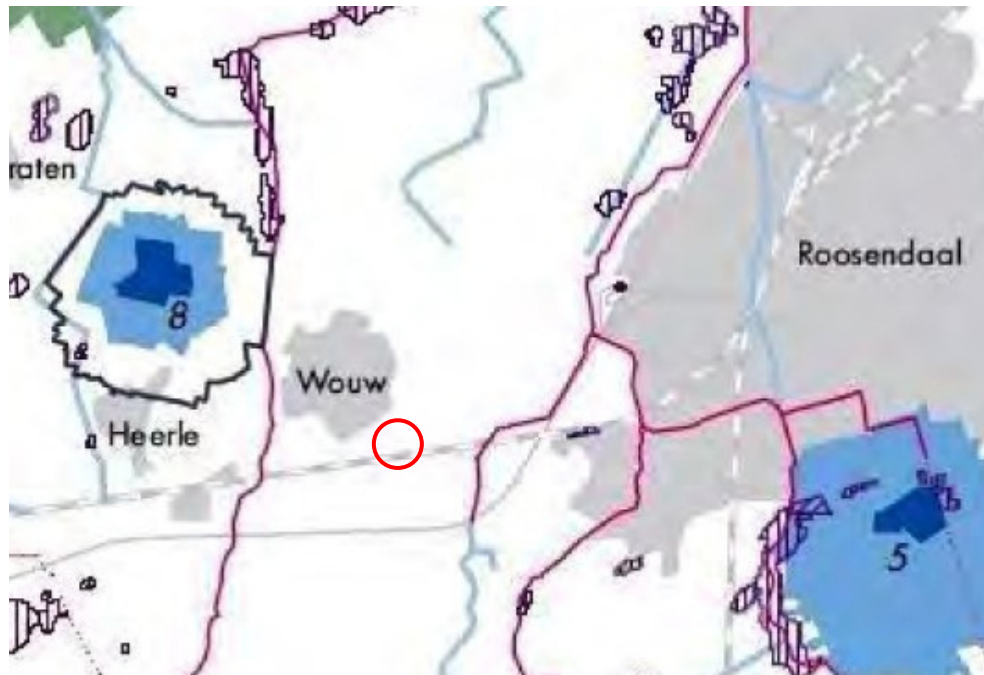
Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant: De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In Noord-Brabant worden acht waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke

² zie afbeelding 16

doelstellingen gelden, namelijk: 'waternatuur', 'verweven voor waterlopen', 'ecologische verbindingzone langs waterlopen', 'scheepvaart', 'zwemwater', 'water voor de Groene Hoofdstructuur', 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur', en 'water in bebouwd gebied'.



Afbeelding 5 - Provinciaal waterplan

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven.

De bedrijfslocatie

Uit de kaarten behorende bij het Provinciaal Waterplan is op te maken dat het gebied direct ten zuiden van Wouw geen waterhuishoudkundige functie vervult. Het plangebied valt niet in een grondwaterbeschermings- of attentiegebied. Voor deze toets wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.3.4 Provinciaal Milieuplan 2011-2014

Visie en uitgangspunten

Ondanks dat de provincie haar zegeningen kan tellen bij het milieubeleid, blijft ze kampen met een aantal hardnekkige problemen, zoals luchtkwaliteit met fijn stof en ammoniak en veiligheidsproblemen bij het goederenvervoer per spoor. Oude problemen blijken omvangrijker te zijn dan gedacht of er komen nieuwe bij zoals het broeikaseffect. In het provinciale milieuplan krijgt 'milieu en gezondheid' een bijzonder accent. Gezondheid is niet alleen de afwezigheid van ziekte of handicap, maar een toestand van compleet fysiek, mentaal en sociaal welbevinden.

Opzet van het PMP

Het PMP biedt een sturend kader voor negen thema's: Externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, geluid, licht, afval, stortplaatsen en concrete onderdelen

van water en bodem die niet elders zijn geregeld. Daarnaast is er aansturing van het milieu voor biodiversiteit, energie, water, inrichting en mobiliteit in andere strategische plannen.

Randvoorwaardelijk voor strategische plannen

Het provinciale milieubeleid krijgt niet alleen vorm in het PMP. De provincie heeft naast het PMP nog andere strategische plannen die de inrichting en het gebruik van de leefomgeving regelen, waaronder de Structuurvisie en Verordening Ruimte.

In deze plannen zitten milieumaatregelen. In het PMP wordt het beleid en de onderlinge afstemming voor negen thema's geregeld. Het PMP is gebaseerd op bestaande ambities, zowel vanuit de thema's van het PMP als van de overige beleidsvelden.

Verlagen regeldruk bedrijven

Het terugdringen van regeldruk voor bedrijven en medeoverheden is één van de beleidsdoelstellingen van de provincie. Zij wil een toekomstig milieubeleid realiseren met zo min mogelijk regels en lasten voor het bedrijfsleven. Het is tevens de intentie om de huidige regels en lasten bij het bedrijfsleven te reduceren. Door de komst van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en ICT-oplossingen ontstaan er op dit vlak nieuwe kansen.

De bedrijfslocatie

In het plangebied staan geen intensieve veehouderijen en liggen geen waterlopen. Voor de inpassing van groen en water wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 5.

2.3.5 Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie Noord Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De kaart omvat de gebieden en structuren die van bovenlokaal belang zijn.

De bedrijfslocatie

Het plangebied behoort niet tot de cultuurhistorisch waardevolle gebieden in Brabant. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorie, archeologie en monumenten.

2.4 Beleid waterschap

De drie Brabantse Waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. De waterschappen stellen regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Deze regels worden aangeduid als 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015'. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om waterlopen en dijken. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids-)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op grond van artikel 3.6 van de Keur is het verboden om neerslag van nieuw verhard oppervlak zonder vergunning in het oppervlaktewater te brengen.

Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² wordt de rekenregel toegepast en bij toename van meer dan 10.000 m², of bij het niet voldoen aan de rekenregel, wordt de beleidsregel toegepast. Verhard oppervlak is al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding. Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² komt men in het vergunningentrajec t terecht en wordt er samen met het waterschap bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden. Bij het verlenen van een vergunning wordt de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor het afvoeren van hemelwater' (2015) gehanteerd. Omdat de uitbreiding groter is dan 10.000 m², is sprake van 'maatwerk'. Voor maatwerklocaties gelden de Beleidsregels afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak uit de Keur evenals de bijbehorende uitgangspunten.

Voor deze plannen is het uitgangspunt dat de veranderingen van waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden in principe geen nadelige gevolgen mogen hebben in de omgeving van het plan. Ook moet het bepalen van de omvang van het verharde oppervlak, de uitwerking van het ontwerp en de werking van de compensatie worden beschreven. In het geval van het toenemen van verhard oppervlak kan bij het dimensioneren van de compensatie 60 mm per toename verhard oppervlak als vertrekpunt voor de maximale compensatieplicht worden gehanteerd. Door maatwerkoplossingen (bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen, hergebruik, gezamenlijke compensatie voorzieningen) of specifieke gebiedskenmerken (zoals infiltratiecapaciteit, nauwkeuriger bepalen van de grondwaterstanden), kan de omvang van de compensatie worden beperkt.

De bedrijfslocatie

Het plangebied heeft geen waterlopen. De geplande verandering houdt een vergroting van het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² in. Ten aanzien van de wateraspecten van het voornemen van het bedrijf wordt verwezen naar de waterparagraaf 4.9. Voor de bouw van het bedrijfsgebouw is een revisie van de reeds ingediende Wm-vergunningsaanvraag nodig.

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

In december 2009 is de Waterwet en op 1 maart 2015 de Keur waterschap Brabantse Delta in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening.

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en -kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap.

2.4.2 Waterbeheerplan 2010 - 2015

Algemeen

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig van 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

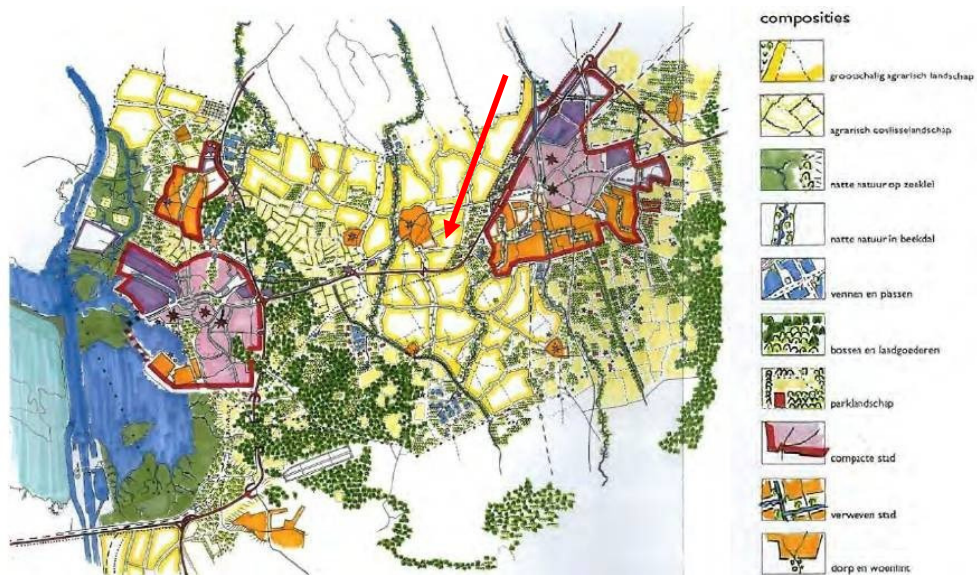
2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

Algemeen

De StructuurvisiePlus is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal.

Naast de bestaande bebouwing zijn op het kaartbeeld de gemeentelijke projecten opgenomen die in een vergevorderd stadium van planvorming zijn en/of waarover besluitvorming heeft plaats gevonden. Dit levert op de strategiekaart de contouren op van de stedelijke gebieden Bergen op Zoom - Roosendaal en van de dorpskernen, waarbinnen de verstedelijkingsopgave de komende 30 jaar primair moet worden gerealiseerd. Sleutelwoorden daarbij zijn zuinig ruimtegebruik, herstructurering en verdichting. Op separate kaarten voor de individuele dorpskernen is aangegeven waar een beperkte dorpsuitbreiding of afronding van de dorpskern mogelijk is.



Afbeelding 6 - StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal; de rode pijl wijst naar de bedrijfslocatie.

De bedrijfslocatie

In de StructuurvisiePlus is het plangebied Bulkstraat opgenomen als afronding van de dorpskern Wouw.

2.5.2 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

In 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders -voortvloeiend uit de beleidsnota Toekomst voor het verleden- de Erfgoedkaart vastgesteld. Dit is een dynamisch document met informatie inzake cultuurhistorie: het is een verzameling van gegevens op het gebied van archeologie, historisch-geografische elementen en structuren, historische stedenbouw (structuren, rijks- en gemeentelijke monumenten), die deels al beschikbaar zijn, maar erg verspreid, waardoor het overzicht ontbreekt.

Opgemerkt wordt dat de kaart een dynamisch karakter heeft. Dit geldt met name ook voor het aspect archeologie. Weliswaar bevat de kaart een archeologische verwachtingskaart, maar dat betekent niet dat daarmee het aspect archeologie definitief en voor altijd is vastgelegd. De gemeente heeft sinds september 2007 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Bergen op Zoom. De stadsarcheoloog van Bergen op Zoom levert binnen het kader van deze overeenkomst in opdracht van de gemeente voor ieder bestemmingsplangebied een op maat gesneden archeologische paragraaf aan.



Afbeelding 7 - Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

De bedrijfslocatie

Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

2.5.3 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant

Algemeen

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, onder de titel 'De Zoom van West Brabant' opgesteld (november 2004). Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap inclusief het groen in het stedelijke landschap van Bergen op Zoom en Roosendaal. Vanuit de centrale opgave zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd: De duurzame structuur van reliëf, natuur en water, Het agrarische werklandschap, De cultuurhistorische structuur en Het landschap en de kernen.

De bedrijfslocatie

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Geen van deze projecten heeft betrekking op het plangebied.

2.5.4 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar.

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid. Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid.

Het Meerjarenuitvoeringsprogramma (MUP) geeft voor een periode van 4 jaar - de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen.

In 2010 is gestart met het herijking van het Milieubeleidsplan. Dit moet leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieu thema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tot uitvoering van wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid. De producten samen zullen het huidige milieubeleidsplan vervangen.

2.5.5 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De nieuwe welstandsnota uit 2013 voor de gemeente Roosendaal is inmiddels vastgesteld.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings-)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Het plangebied behoort volgens de gebiedskaart tot het "Buitengebied", waar het gewone welstandsniveau geldt.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden

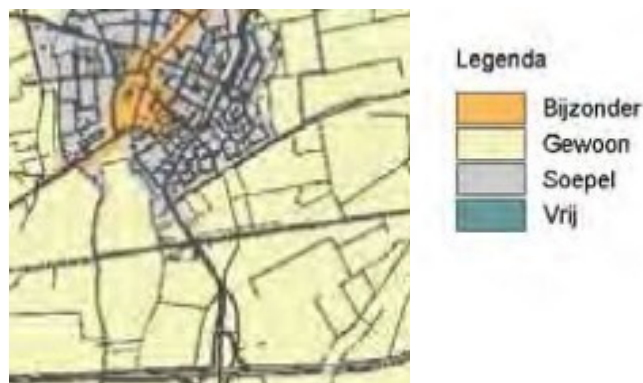
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

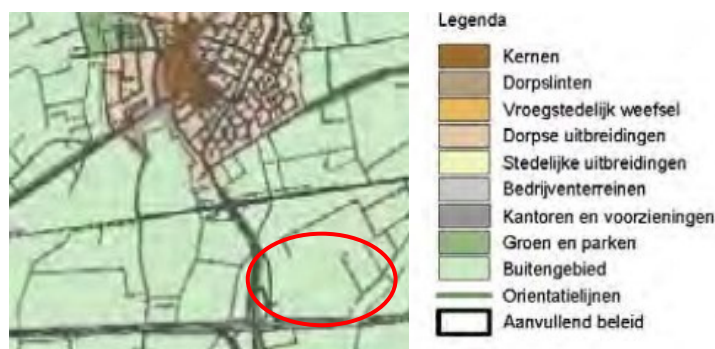
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd Ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail
- zijgevels van woningen hebben vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume



Afbeelding 8 - Welstandsnota - niveaukaart - het beoordelingsniveau op de locatie is "gewoon".



Afbeelding 9 - Welstandsnota - gebiedskaart - het plangebied is gerekend tot het buitengebied.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd)
- hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren
- erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur.

2.5.6 Waterplan Roosendaal

Algemeen

Het Waterplan is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

2.5.7 Beleidsnota Handhaving 'Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal'

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven.

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag. Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het

bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.5.8 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende plan periode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

2.6 Bulkstraat

Het plangebied was voorheen onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan Bulkstraat, waarin de gemeente Roosendaal de plannen voor realisering van een woonuitbreiding en kleinschalige bedrijfsvestigingen (woon-werkkavels) in het gebied ten westen van het plangebied had vastgelegd.



Afbeelding 10 - Voorontwerpbestemmingsplan Bulkstraat zoals het na 09 09 2014 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd 07 03 2016).

De gemeente heeft besloten beide plannen los te koppelen, zodat het bedrijfsterrein van V.d. Veldt b.v. niet meer is meegenomen in het plan Bulkstraat.. Het stedenbouwkundig en landschappelijk plan Bulkstraat is inmiddels verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan is inmiddels in procedure.

2.7 Conclusie

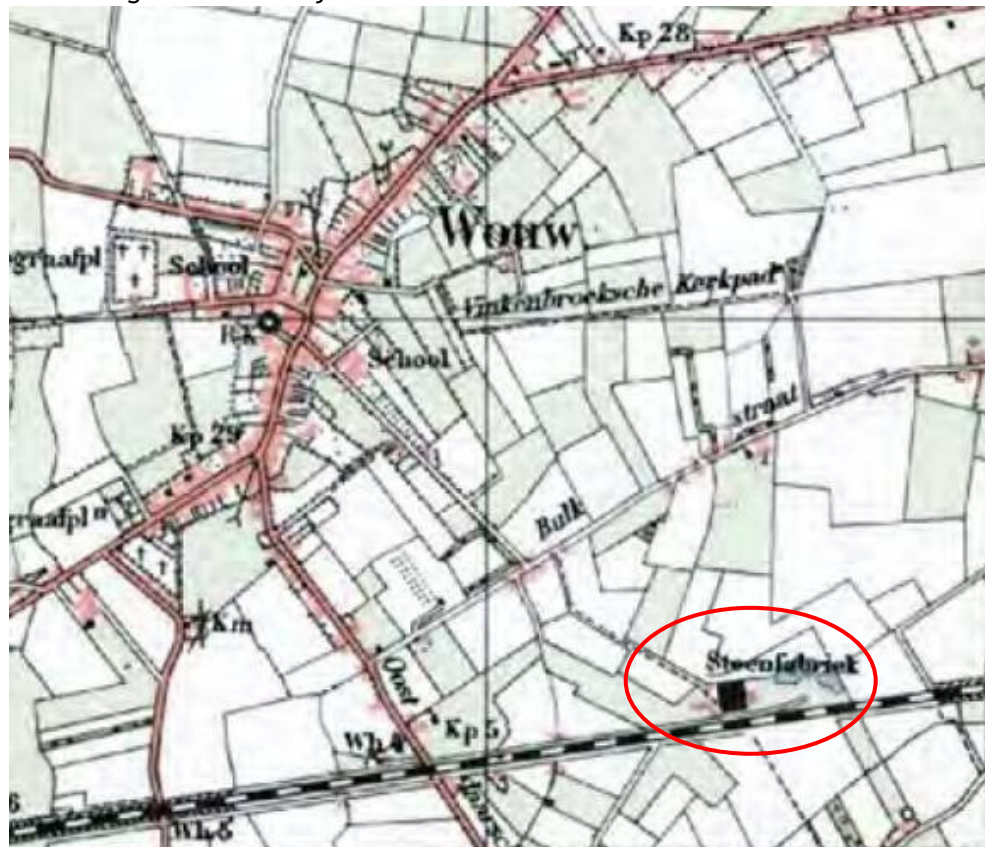
De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet (geheel) binnen het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door middel van de wettelijke afwijkingsprocedure, waartoe deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Het gebied heeft eeuwenlang een agrarische functie gehad en heeft dat grotendeels nog steeds. Volgens historisch geograaf K. Leenders duiden toponiemen Westlaar, Oostlaar en Wouw op een gebied met bebossing, dat omgeven werd door nattere veengebieden. De nederzettingsgeschiedenis gaat wellicht tot de 12e eeuw terug, ook al zijn hiervoor nog geen tastbare bewijzen gevonden. Het toponiem 'De Bulk' dateert al van 1298. Volgens de oudste kadastrale kaart was het gebied in kleine akkers en weiden verkaveld. Langs de zuidzijde van de Bulkstraat stonden enkele boerderijen, waarvan twee in het plangebied.

In de 19e eeuw is de spoorlijn aangelegd. Langs de noordzijde stond een steenfabriek, het huidige plangebied. Op de geomorfologische kaart staan enkele zand- en leemputten aangeduid, die bij deze steenfabriek hoorden. De bijbehorende leemputten zijn in de na-oorlogse tijd in gebruik genomen als vuilstortplaats. Op de plaats van de steenfabriek bevindt zich thans het onderhavige handelsbedrijf.



Afbeelding 11 - Topografische kaart uit 1937

3.2 Ruimtelijke analyse

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als agrarisch gebied met daarin enkele woonkavels. Het gebied ligt tussen de kern Wouw en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom. Ten westen van het gebied ligt een spoorwegovergang.



Afbeelding 12 - Luchtfoto van de locatie - het paarse blok geeft de locatie van de nieuwe bedrijfshal weer.



Afbeelding 13 - De plaats waar het bedrijfsgebouw moet komen; op de achtergrond is de brede groenstrook rondom de eigendom van het bedrijf zichtbaar; rechts van het midden is de houtwal rondom de bestaande opslag zichtbaar; waar de schapen grazen is de nieuwe bedrijfshal gepland.

De Bulkstraat is een smalle, rustige laan met daaraan grenzend de achterzijden van de woonpercelen ten noorden van de weg. Deze achterkanten zijn groen aangekleed met hagen. Ten zuiden van de Bulkstraat zijn enkele woningen op de straat gericht. De Plantagebaan is een oud agrarisch lint. Aan weerszijden van de weg bestaat een afwisseling tussen (agrarische) bebouwing en open percelen. Bovendien is er een fraai zicht op de bomenrij langs de Bulkstraat.

Vanaf de Bulkstraat en de Plantagebaan zijn doorzichten mogelijk naar het open agrarisch gebied tussen de woonkavels en de handelsonderneming. Om het bedrijf staat een dichte bomenhaag. De houtopstanden ten zuiden van het plangebied schermen de spoorlijn en het bedrijf gedeeltelijk visueel af.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Het Wouwse buitengebied wordt goed ontsloten door de A58 en daarnaast door een aantal regionale ontsluitingswegen: de Bergsebaan, de Moerstraatseweg, de Plantagebaan, de Roosendaalsebaan, de Westelaarsestraat en de Waterstraat. De overige wegen in het buitengebied hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het agrarisch gebied en de diverse dorpen. Daarnaast is sprake van een vrij uitgebreid stelsel van wandel- en fietspaden. Ook de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom grenst direct aan het plangebied.



Afbeelding 14 - De aansluiting van de insteekweg naar het bedrijf op de Plantagebaan; links is een trafohuisje, in het midden is het SBB-bosje zichtbaar, aan de rechterkant is de spoorlijn te zien.

De Bulkstraat is een smalle laan, met daaraan grenzend de achterkanten van de woningen van de zuidelijke dorpsrand. Verder is langs het spoor een weg gelegen die naar het bedrijf leidt. Deze weg loopt niet verder door. Over de Plantagebaan vindt openbaar vervoer plaats.

3.2.3 Groen en water

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als open agrarisch landschap tussen de spoorlijn en de bebouwing van Wouw. In het gebied zijn diverse watervoerende sloten met oeverbegroeiing aanwezig. De dichtbegroeide houtwal, langs de zuidgrens van het plangebied is in eigendom van Staatsbosbeheer. Zij voert ook het beheer over deze groenstructuur.

Het plangebied zelf omvat een bedrijfsterrein van een bedrijf dat grootschalige machines verkoopt/verhuurt/repareert. Deze locatie is omgeven door meerdere houtwallen en bestaat daarnaast uit grasland, deels verhard en deels onverhard terrein voor de opslag van machines, een aaneengeschakeld geheel van magazijnen, werkplaatsen, een spuiterij en een woonhuis.



Afbeelding 15 - Het opslagterrein van het bedrijf - aan de rand van de opslag is een houtwal aanwezig.

De gevraagde oprichting van een bedrijfshal gaat gepaard met een aanzienlijke landschappelijke verbetering in de vorm van het vastleggen van groengordels in het bestemmingsplan en de aanleg van een waterretentievoorziening. In overleg met een ecooloog zal worden onderzocht of ooievaarspalen, broedkasten voor vogels en/of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in het groene deel rondom het bedrijventerrein.

3.3 Functionele analyse

3.3.1 Landbouw

De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in de omgeving van het plangebied. Nabij het plangebied zijn op dit moment niet veel agrarische bedrijven meer aanwezig. De meeste agrarische bedrijfsgebouwen zijn inmiddels omgezet naar burgerwoningen. Er is nog wel (veel) grond in gebruik als een agrarische functie.

3.3.2 Wonen

De burgerwoningen zijn met name geconcentreerd in de kleine dorpen en buurtschappen die tot de meest oorspronkelijke bebouwing in het buitengebied horen. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven worden voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond door mensen die geen directe economische binding hebben met het landelijk gebied. De woningen verkeren over het algemeen in goede staat.

3.3.3 Verkeersveiligheid en parkeren

In de huidige situatie voorziet het bedrijf geheel in de parkeerbehoefte op eigen terrein: op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig om medewerkers en bezoekers te laten parkeren.

De aan- en afvoer geschiedt via een eigen insteekweg vanaf de Plantagebaan, die enkele honderden meters ten zuiden van die aansluiting aansluit op het rijkswegennet. Een betere bedrijfsontsluiting is welhaast niet denkbaar.

Er is wel een knelpunt ten aanzien van de aan- en afvoer. Het bedrijf heeft regelmatig (gemiddeld 1 maal per maand) te maken met grootschalig vervoer. Sommige van de betreffende vrachtwagens kunnen de bocht naar het bedrijventerrein moeilijk maken. Met de gemeente wordt gezocht naar een duurzame oplossing.

De gevraagde nieuwbouw van een bedrijfshal veroorzaakt niet meer aanvoer en niet meer parkeerbehoefte.

hoofdstuk 4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

De regelgeving ten aanzien van de milieu effect rapportage (m.e.r.) is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is echter de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.(beoordelings)plicht. Dit levert het volgende resultaat op:

- 1 In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura-2000 gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het gebied De Brabantse Wal, dat zich op een afstand van ongeveer 4000 m bevindt. Er kan redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de toevoeging van een bedrijfsgebouw van 1400 m² geen wezenlijke effecten op de natuur in dat gebied zullen hebben (zie ook paragraaf 4.8). Een passende beoordeling op basis van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van het project is dan ook niet nodig. Er bestaat geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
- 2 Het voornemen heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.
Daarom is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
- 3 Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit is op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5 aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Er is evenmin sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

VNG-publicatie

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 1 - 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

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 'gemengd gebied', zoals bedoeld in de genoemd VNG-publicatie. Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Dat is hier het geval, in verband met de ligging aan de spoorlijn.

Het bestaande bedrijf

Handelsonderneming J&Th vd Veldt BV richt zich op het verhandelen, verhuren en repareren van grote machines voor de (wegen)bouw en onderdelen daarvan. Ter plaatse worden machines en onderdelen gerepareerd, uit elkaar gehaald, opgeslagen en verhandeld.

Tabel 2 - richtafstanden voor diverse milieubelastende activiteiten								
SBIcode	omschrijving	Afstanden in meter						
		geur	stof	geluid	gevaar	Afst. A	Cat.	Afst. B
29	Machine- en apparatenfabrieken, p.o. ≥ 2000 m ²	50	30	200	30	200	4.1	100
5162	Groothandel in machines en apparaten, machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	50
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	50
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3.1	30
502	Reparatiebedrijf auto's	10	0	30	10	30	2	10

Afst. A = grootste afstand, afstand in rustige woonwijk; Afst. B = afstand 1 categorie lager = afstand in gemengd gebied; bron: VNG: Bedrijven en Milieuzonering, 2009.

In het voorontwerpbestemmingsplan "Bulkstraat" was het bedrijf aangeduid als milieucategorie 4.1, als zijnde een machinefabriek (SBI-code 29 - zie tabel 2). Ter plaatse worden echter geen machines geproduceerd of vervaardigd. Alleen opgeslagen en gerepareerd. Een milieucategorie behorend bij een groothandel in machines en apparaten voor de bouwnijverheid (5162), komt dichterbij in de buurt. In tabel 2 zijn de afzonderlijke bedrijfshandelingen (reparatie, opslag, verhuur) ook in beeld gebracht. Telkens blijkt de activiteit minder belastend te zijn dan

de machinefabriek. Dat wordt nog ondersteund door het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.5), waaruit blijkt, dat op een afstand van 50 m het gewenste geluidsniveau wordt bereikt (geluid is in alle bedrijfstvormen in tabel 2 de bepalende factor).

Op grond van het bovenstaande kan ervan worden uitgegaan dat het bedrijf de milieucategorie 3.2 heeft, met een afstand van 50 m tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming. Als uitgegaan wordt van een omgevingstype "rustige woonwijk" dient een afstand van 100 m aangehouden te worden.



Afbeelding 16 - De bestaande afstandscirkel van het bedrijf van 100 m (bruin); de afstandscirkel van de nieuwe situatie (rood); de gevoelige bestemmingen (geel) liggen ruim buiten de afstandscirkels, zowel de bestaande als de nieuwe.

Op afbeelding 16 is de afstandslijn van 100 m ten opzichte van het bedrijf (bruin) getrokken. Deze afstand komt overeen met de vereiste afstand in een rustige woonomgeving. Duidelijk zichtbaar is dat alle gevoelige bestemmingen ruim daarbuiten liggen. Dat betekent dat vanzelf ook voldaan wordt aan de 50 m eis.

De afstandseis geldt ook voor nieuwe woningen. De geprojecteerde woonbebouwing in het bestemmingsplan Bulkstraat ligt buiten de afstandslijn van 100 m, dus zeker ook buiten de minimale afstand van 50 m. De aanwezigheid van het bedrijf heeft dus geen negatieve invloed op het toekomstig woon- en leefmilieu in het gebied Bulkstaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

De vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Het planvoornemen omvat de bouw van een bedrijfshal van 1400 m². In artikel 5.16 Wm is geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Een bedrijfsuitbreiding valt niet onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën. Wel valt een woningbouwlocatie van 1.500 nieuwe woningen onder deze regeling. Dat komt overeen met een verkeersproductie van ongeveer 9000 mvt/etm. Dit is een veelvoud van de verkeersproductie van het onderhavige bedrijf, met of zonder de gevraagde uitbreiding.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentraties en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Op 24 juli 2010 heeft het kabinet het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegezonden aan de Tweede Kamer. Dit besluit is op 17 september 2010 gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2010, nr. 686). De navolgende beschouwing over de veiligheidsaspecten is deels ontleend aan de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Bulkstraat.

Bestaande situatie

- Bevi

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de Risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar van een Bevi-inrichting ligt. Het plangebied ligt eveneens niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

- Transport

Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan het transport van gevaarlijke stoffen over autowegen, spoorwegen, vaarwegen en door buisleidingen.

- 1) autowegen - Het bestemmingsplan is gelegen op meer dan 200 meter van een rijksweg of provinciale weg. Gelet hierop is een risicoberekening niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Wel is het effectgebied van de rijksweg over het plangebied gelegen. Het aspect externe veiligheid dient derhalve (overeenkomstig de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) voor het gehele effectgebied kwalitatief beschouwd te worden.

Over de gemeentelijke wegen wordt het volgende opgemerkt. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" d.d. 14 maart 2008 blijkt dat nabij het plangebied enkele gemeentelijke wegen zijn gelegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de Bulkstraat en de Plantagebaan. Door toepassing van de vuistregels wordt in die rapportage geconcludeerd dat een plaatsgebonden risico op deze wegen niet aanwezig is. In de huidige situatie is het groepsrisico onder de oriënterende waarde gelegen.

- 2) spoorwegen - Het plangebied is op minder dan 200 meter van de spoorweg Bergen op Zoom-Roosendaal gelegen, hetgeen betekent dat de ontwikkeling binnen de 200 meter zone van het spoor ligt en dat een risicoberekening noodzakelijk is. Om inzicht te krijgen in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van het spoorvervoer zijn met RBM-II (versie 1.3.0; d.d. 10-10-2008) drie scenario's doorgerekend. De berekeningen zijn gebaseerd op het in 2008 gerealiseerde vervoer (bron: Prorail) en het scenario BR Max (Betuwe Route Maximaal), dat ten grondslag ligt aan het Basisnet Spoor. In onderstaande tabel zijn de vervoerscijfers en de stofsoort weergegeven:

Categorie	Stofsoort	Aantal wagens/jaar gerealiseerd 2008	Aantal wagens/jaar Basisnet (BR Max)
A <i>Bont</i>	Brandbare gassen	1090	2060
A <i>Blok</i>	Brandbare gassen	4360	8240
B2	Giftige gassen	-	600
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	50	2700
D3	Acrylnitril	-	600
D4	Zeer giftige vloeistoffen	-	300

Voor de bestaande situatie is een berekening uitgevoerd op basis van de gerealiseerde vervoercijfers 2008, uitgaande van 80% blokvervoer. Hiermee zijn de risico's van de bestaande situatie bepaald. Uit deze berekeningen blijkt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het hoogste groepsrisico (GR) per km ter hoogte van het plangebied, is gelegen ruim onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico, te weten $0.003 \times OW$.

3) buisleidingen

Uit inventarisatie van de buisleidingen blijkt dat er nabij het plangebied twee aardgasleidingen zijn gelegen, te weten:

Buisleiding doorsnee (mm)	Naam Leiding	PR 10^{-6} [m]	Invloeds- Gebied [m]	Afstand tot plangrens [m]	Maximale GR t.o.v. de OW	Druk (bar)
Gasunie leiding (273)	Z-529-03	0	115	5	0.0001	40
Gasunie leiding (1219)	Z-667	0	555	> 600	0	80

Tabel: Risicoafstanden van de buisleidingen nabij het plangebied.

Buisleiding Z-529-03 loopt parallel aan de doorgaande spoorbaan. De buisleiding Z-667 is gelegen in de buisleidingenstraat welke ten zuiden/oosten loopt van de kern Wouw. Het invloedsgebied van Gasunie leiding Z-529-03 is gelegen over het plangebied, het invloedsgebied van Gasunieleiding Z-667 daarentegen niet. In de huidige situatie wordt voor beide leidingen geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar berekend. De overschrijdingsfactor van de oriënterende waarde bedraagt voor beide leidingen in de huidige situatie 0.

Nieuwe situatie

- Bevi

Net als voor de bestaande situatie, geldt ook voor de nieuwe situatie (inclusief ontwikkeling) dat het plangebied niet binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een Bevi-inrichting gelegen is. Het plangebied bevindt zich evenmin binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een Bevi-inrichting geen beperkingen oplevert ten aanzien van de planontwikkeling. Een risicoberekening alsmede een verantwoording van het groepsrisico (artikel 13 van het Bevi) zijn niet noodzakelijk.

- Transport

1) autowegen

Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van een rijksweg of provinciale weg. Gelet hierop is een risicoberekening niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Wel is het effectgebied van de rijksweg over het plangebied gelegen. Het aspect externe veiligheid dient derhalve (overeenkomstig de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) voor het gehele effectgebied kwalitatief beschouwd te worden.

Ten aanzien van de gemeentelijke wegen is opgemerkt dat structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Bulkstraat en de Plantagebaan. Geconcludeerd is, dat een plaatsgebonden risico op deze wegen niet aanwezig is. In de huidige situatie is het groepsrisico onder de oriënterende waarde gelegen." Het groepsrisico neemt door de bouw van de bedrijfshal niet toe.

"2) spoorwegen

Aan de hand van de Basisnetcijfers zijn twee berekeningen uitgevoerd, beide met 80% blokvervoer. Eén berekening gaat uit van de situatie zonder ontwikkeling, de andere berekening is inclusief de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan Bulkstraat.

Uit de twee berekeningen blijkt dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico (GR) ligt in alle beschouwde situaties ruim onder de oriënterende waarde (OW) voor het groepsrisico. Bij toepassing van de uitgangspunten voor het Basisnet exclusief de ontwikkelingen bedraagt het GR: $0.007 \times$ de OW. Bij toepassing van de uitgangspunten voor het Basisnet inclusief de ontwikkelingen bedraagt het GR: $0.013 \times$ OW. Ten opzichte van de bestaande situatie is er dus sprake van een toename van het GR.

Ondanks dat er sprake is van een toename van het groepsrisico in de toekomstige situatie, ligt het GR onder $0.1 \times$ OW. Anticiperend op toekomstige regelgeving betekent dit, dat een uitgebreide verantwoording niet nodig is. Daarom hoeft geen advies te worden gevraagd aan de regionale brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Wel wordt geadviseerd om op grond van artikel 6.1.3 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010, de brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel ten nemen veiligheidsverhogende maatregelen. Dit omdat het plangebied is gelegen binnen het invloeds- en effectgebied van de spoorlijn Bergen op Zoom-Roosendaal.

3. buisleidingen

Om de nieuwe situatie van het voorontwerpbestemmingsplan Bulkstraat te beoordelen is een risicoberekening uitgevoerd middels het rekenprogramma CAROLA. Voor zowel aardgasleiding A-667 als ook voor aardgasleiding Z-529-03 wordt geen PR 10^{-6} per jaar berekend. Het maximale groepsrisico ten opzichte

van de oriënterende waarde bedraagt voor aardgasleiding A-667, 0. Het maximale groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde voor aardgasleiding Z-529-03 bedraagt nagenoeg 0 ($0.0001 \times OW$).

De aanwezigheid van de aardgasleidingen in de directe nabijheid van het plangebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Bulkstraat. Anticiperend op het toekomstige beleid (Besluit externe veiligheid transport) is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Het invloedsgebied van de Gasunie leiding Z-529-03 is in de toekomstige situatie gelegen over het plangebied. Het invloedsgebied van Gasunieleiding Z-667 daarentegen niet. Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloeds- en effectgebied van de aardgastransportleiding Z529-03, wordt geadviseerd om op grond van artikel 6.1.3 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010, de brandweer in de gelegenheid te stellen advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen."

4.5 Geluid

Recent is er een onderzoek bedrijfslawaai uitgevoerd ter plaatse van het onderhavige bedrijf³ ten behoeve van de milieuv vergunning. In de betreffende rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

"In opdracht van Handelsonderneming J.&TH. van der Veldt te Wouw is door M+P akoestisch onderzoek verricht in het kader van de aanvraag van een revisievergunning voor deze inrichting, gelegen aan de Plantagebaan 57 te Wouw.

De bedrijfsactiviteiten van J.&TH. van der Veldt omvatten het handelen in bouwkundig materieel, grondverzetmachines en ander motorisch aangedreven materiaal en in onderdelen daarvan. Op het terrein van de inrichting vindt opslag, inspectie en zo nodig onderhoud en reparatie van het handelsgoed plaats. Het akoestisch onderzoek wordt opgesteld ten behoeve van de aanvraag van een revisievergunning in verband met nieuwbouw van een hal en de actualisatie van de bedrijfssituatie.

Het onderzoek is gebaseerd op geluidsmetingen, die zijn uitgevoerd ter bepaling van het geluidsvermogen van de relevante geluidsbronnen en de bedrijfssituatie die is samengesteld in overleg met het bedrijf.

Met behulp van een rekenmodel is de geluidsbelasting berekend bij de omliggende woningen.

Uit de berekeningen blijkt dat in het algemeen wordt voldaan aan de aangehouden voorkeursgrenswaarden. Uitzondering hierop zijn de maximaal optredende geluidsniveaus in de avondperiode en de indirecte hinder, die beide wel voldoen aan de aan te houden grenswaarden. Hierbij wordt tevens het te garanderen binnenniveau in de woningen gewaarborgd.

Op de nieuwe woonbestemmingen in het bestemmingsplan Bulkstraat wordt voldaan aan de vereiste 45 dB(A) contour.

Ons inziens is de aangevraagde bedrijfssituatie vergunbaar."

Hieruit blijkt dat het bedrijf voldoet aan de akoestische randvoorwaarden en dat het woonmilieu in de woningen in de omgeving gewaarborgd is. De bouw van een bedrijfshal zorgt niet voor meer geluid. Integendeel, doordat een deel van het bedrijfsproces zich naar binnen verplaatst, zal er sprake zijn van een geluidsreductie. Concluderend kan gesteld worden dat het akoestisch woonmilieu van de omliggende woningen door de voorgenomen bouw niet aangetast wordt.

³ M+P: AKOESTISCH ONDERZOEK HANDELSONDERNEMING J&TH. VAN DER VELDT TE WOUW, februari 2016.

4.6 Bodem

In het verleden was deze locatie in gebruik door steenfabriek "De Oostelaar", opgericht in 1901. Op het terrein waren leemputten aanwezig. De gewonnen leem diende tot grondstof voor holle bakstenen en draineerbuisen. Rond 1967 is het voormalig bedrijf "Agico" failliet gegaan en begin jaren 70 in handen gekomen van Familie Van der Veldt

In de periode 1964 - 1966 zijn de voormalige leemputten opgevuld met diverse soorten afval van verschillende herkomst. Vermoedelijk al reeds vanaf 1950 (bron: Vos rapportage provincie Noord Brabant) zijn deze kleiwinputten benut voor het storten van huishoudelijk afval, bouw-, sloop- en bedrijfsafval uit omliggende gemeenten.

Deze volle putten zijn uiteindelijk afgedekt met een laag grond. Het terrein is later in gebruik genomen door het bedrijf J&Th van der Veldt BV. Op een deel van deze leem/afvalputten is de demontage en cleanerplaats gelokaliseerd. Door de puntbelastingen heeft de betonvloer ter plaatse de neiging om te blijven scheuren. Het uitfrezen en opvullen van de scheuren helpt niet meer om de vloer vloeiend te houden. Andere actie moet ondernomen worden. Gekozen is voor het onderbrengen van genoemde bedrijfsactiviteiten in een gebouw. Het nieuwe gebouw zal worden opgericht op een "schone" locatie, waar in het verleden geen leemputten zijn geweest en waar geen vuilstort is geweest.

De bodemsamenstelling is destijds meegenomen in de 0-meting van 2005. Hiervan is echter geen rapport opgesteld. Wel was de conclusie dat deze bodem niet verontreinigd was en genoeg stabiliteit biedt voor gewenste activiteiten.

Enkele jaren geleden is er een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gewenste uitbreiding⁴. In de betreffende rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

Algemeen

Op de locatie Plantagebaan 57 te Wouw is Handelonderneming J. & Th. van der Veldt gevestigd. De locatie is medio 1970 in gebruik genomen door de Handelonderneming. De bedrijfsactiviteiten hebben betrekking op de verhuur van, handel in en de reparatie en demontage van (wegen)bouwkundig materieel, grondverzetmachines en ander motorisch aangedreven materieel.

De vigerende vergunning betreft de Hinderwetvergunning uit 1989. Een nieuwe, de gehele inrichting omvattende, vergunning ingevolge de Wet milieubeheer (zogenaamde revisievergunning, art. 8.4 lid 1) voor de inrichting gelegen op voornoemde locatie is derhalve gewenst. Voorts is voor de indirecte lozing van bedrijfsafvalwater op het gemeentelijk riool een vergunning in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren gewenst⁵.

De bedrijfsmatige activiteiten binnen de inrichting zijn op hoofdlijnen onder te verdelen in de volgende activiteiten:

- handel in en reparatie en opslag van machines en apparaten; - handel in en reparatie en opslag van onderdelen; - verhuur en reparatie van (wegen)bouwkundig materieel.

In verband met de bedrijfsmatige activiteiten vinden binnen de inrichtingsgrens werkzaamheden plaats bestaande uit:

- inkoop;

⁴ Bureau N.O.O.D.: Handelonderneming J. & Th. van der Veldt te Wouw (gemeente Roosendaal) - Toelichting vergunningaanvraag Wet milieubeheer en Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Beek, 2004.

⁵ NB dit is destijds in het rapport opgenomen. Het bedrijf beschikt sinds 2008 over een vigerende vergunning in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren.

- inspectie;
- reparatie, demontage en reiniging;
- opslag;
- verkoop, verhuur en verzending.

Via transport over de weg worden de machines en onderdelen aangevoerd. Bij ontvangst van ingekochte machines en/of onderdelen vindt inspectie plaats. Daarnaast wordt bij de inkoop, ten behoeve van het bepalen van de waarde van de "handelswaar" reeds een uitgebreide voorinspectie uitgevoerd.

Op de demontageplaats ter plaatse van de demontagevloer vinden alle voorkomende demontagewerkzaamheden plaats. Dit betekent dat de machines of onderdelen die zijn beoordeeld voor demontage (t.b.v. verkoop onderdelen of definitieve ontmanteling) gedomonteerd worden, waarbij onderdelen deels of geheel uit elkaar worden gehaald. Daarnaast wordt een deel van de demontageplaats benut voor het reinigen van machines en onderdelen. In de werkplaats worden reparatiewerkzaamheden uitgevoerd.

Deze reparatiewerkzaamheden bestaan ook uit preventieve reparatiewerkzaamheden voor opslag van machines en onderdelen binnen de inrichting.

De opslag van machines en onderdelen vindt plaats op het buitenterrein en de magazijnen. Alle machines en onderdelen worden bij het huidige bedrijfsproces geregistreerd en gelabeld. Naast de verkoop van machines en onderdelen worden machines ook verhuurd.

Bodem:

De binnen de inrichting aanwezige voorzieningen ter bescherming van de bodem zijn niet overal toereikend. Ter plaatse van de demontageplaats en demontagevloer is een betonvloer van slechte kwaliteit aanwezig. De inrichting is gelegen op een voormalige stortplaats waardoor, behalve ter plaatse van de bestaande bebouwing, sprake is van stortmateriaal waar boven op geen of een geringe deklaag aanwezig is. Ten gevolge van de aard van het materieel dat binnen de inrichting wordt bewerkt en de slechte draaglast van de ondergrond is de betonvloer in het verleden op diverse plaatsen gescheurd en zijn naden ontstaan. De aanwezige naden zijn dichtgekit, maar deze voorzieningen zijn niet toereikend genoeg voor de gebezigde bedrijfsactiviteiten. Hierdoor is verplaatsing van de demontage- en reinigingsactiviteiten noodzakelijk. Hiervoor is uitbreiding van de inrichting voorzien in noordelijke richting. Binnen deze uitbreiding zal een nieuw te bouwen demontageplaats met loods plaatsvinden op terrein waar in het verleden geen stortactiviteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van uitgevoerd bodemonderzoek blijkt plaatselijk sprake van bodemverontreiniging. Deze zijn deels door uitgevoerd bodemonderzoek in kaart gebracht en dienen deels nader te worden onderzocht".

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Ligging, geologie en landschap.

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de bebouwde kom van Wouw. Geomorfologisch maakt het deel uit van een terrasafzetting, deels met dekzand bedekt. In eerdere studies is berekend dat een aanzienlijk deel van het WestBrabantse landschap ooit door veen was bedekt. De veenkussens bereikten plaatselijk hoogtes van 4 meter.

Het gebied van Wouw vormde een soort eiland, dat door de venen van Moerstraten/Bergen op Zoom in het westen en de venen van Roosendaal in het oosten omsloten werd. Ook in zuidelijke richting lag een veenlandschap, de latere Wouwse Plantage.

De bodem van het plangebied bestaat uit een (humus)podzol met een esdek van minder dan 50 cm dikte⁶.

Reeds bekende archeologische gegevens

In de laatste jaren werden door amateurarcheologen diverse vondsten gemeld uit de omgeving van het plangebied. Uit het plangebied zelf zijn tot op heden geen vondsten gemeld.

Archeologische waarden

Een gedeelte van het plangebied heeft op basis van de historische informatie (oud cultuurland bij Wouw) en van de bodemgesteldheid (enkeerd- of esdekgronden) een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het westelijke te ontwikkelen gebied scoort daarbij het hoogst. Dit komt ook tot uitdrukking op de IKAW (indicatieve kaart voor archeologische waarde) zoals door de provincie Noord-Brabant wordt gehanteerd.



Afbeelding 17 - Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

Op het terrein kunnen zich sporen bevinden uit diverse cultuurperiodes, beginnend bij de Steentijd, tot de Late Middeleeuwen. Ze bevinden zich op de scheiding tussen ongeroerde ondergrond en het esdek (rood op afbeelding 17 is gebied met een hoge of middelhoge trefkans).



Afbeelding 18 - Kaart archeologie - de te bouwen bedrijfshal is met een paars rechthoekje aangeduid (bron: voorontwerpbestemmingsplan Bulkstraat).

⁶ M.F. van Oosten: Invloed van de bodemgesteldheid en de waterhuishouding op het agrarisch landschap rondom Wouw, diss. Wageningen, 1975.

De gaafheid van aan te treffen sporen hangt af van de agrarische grondbewerking van de afgelopen eeuwen en de precieze dikte van de afdekkende cultuurlaag. Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen dient deze verwachtingswaarde door vooronderzoek nader getoetst te worden.

Het plangebied bevat grote terreinen die in het verleden werden ontgrond en afgegraven. Ter plaatse zullen geen sporen meer bewaard zijn gebleven. In dit deel geldt dus een lage of geen verwachtingswaarde (wit op afbeelding 17).

De archeologiekaart (afbeelding 17) bevat een witte vlek op de plaats waar blijkens de erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal (afbeelding 14) in het verleden ontgrondingsvergunningen zijn verleend.

4.7.2 Monumenten en overige cultuurhistorische waarden

Er zijn geen panden in het plangebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of die anderszins cultuurhistorische waarde hebben. Op de Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal staan geen objecten of structuren aangegeven binnen het plangebied die van waarde zijn voor de ruimtelijke planvorming.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied “Brabantse Wal”. Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de relatieve kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 1500 meter ten westen van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de kleinschalige omvang van de planontwikkeling zijn negatieve effecten uit te sluiten.

4.8.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet 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 omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemeen voorkomende beschermde

zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Er wordt niet gesloopt. Gezien dit feit is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. De groene lijnelementen zullen met de planontwikkeling niet worden aangetast. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen enkele boom worden gerooid en het aangrenzende groene lijnelement zal hierdoor niet verdwijnen. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Er zijn echter geen kap- of sloopwerkzaamheden gepland, zodat er geen belemmeringen zijn vanuit dit aspect van de Flora- en faunawet.

Het is niet onaannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en de provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het “verdwijnen” van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het groen binnen het plangebied bestaat voornamelijk uit een gecultiveerd graslandje dat beweid wordt door schapen en met regulier onderhoud. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelden. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde."

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed op de flora en fauna zal hebben en dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.9 Water

4.9.1 Aanleiding

Sinds 1 november 2003 is wettelijk geregeld dat bij alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en

evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn :

- inzameling en afvoer van afvalwater
- verwerking en/of afvoer van overtollig regenwater
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen
- relatie met de waterhuishouding
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW):
 - is het project riskant ?
 - zijn er relevante chemische gevolgen /
 - biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen ?
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen

Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van het waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

4.9.2 Beleid

Het waterschapsbeleid van paragraaf 2.4 is een uitwerking van de reeds genoemde Europese kaderrichtlijn water, de Nederlandse Waterwet en het nationaal bestuursakkoord water. In hoofdstuk 2 worden de diverse relevante beleidsstukken op watergebied besproken.

4.9.3 Huidige situatie

De ondergrond van het plangebied bestaat uit sterk lemige zandgronden. Op een diepte van 2 m bevindt zich een leemlaag, de zg leem van Wouw. Deze bodemopbouw zorgt voor een gebrekkige infiltratie in de omgeving. Het plangebied zelf is in het verleden afgegraven ten behoeve van de winning van het leem voor de baksteenfabricage. De locatie is vervolgens gebruikt als vuilstortplaats.

Ten westen van het plangebied (buiten het bedrijfsterrein) ligt een categorie A-watergang. Verder zijn er een aantal kavelsloten aanwezig. De op het terrein gelegen kavelsloot is reeds enige jaren geleden gedempt. Op het terrein is daarnaast een bufferbasin met een capaciteit van 100 m³ aanwezig, met een overstort op het persriool met een debiet van maximaal 5,6 m³/u. De aansluiting op het persriool ligt aan de Bulkstraat.

In het plangebied is geen riolering aanwezig. Langs de Plantagebaan op de westgrens van het plangebied ligt drukriolering (rioleringsgebied S7) en ten noorden van de Bulkstraat ligt rioleringsgebied S5. Dit betreft een gemengd rioolstelsel.

Het gebied ligt niet in beschermd gebied. Ook liggen er geen speciale opgaven met betrekking tot natuur en water vanuit het reconstructie- en waterhuishoudingsplan.

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem in de omgeving van het plangebied in te schatten is in het kader van het bodemkundig/hydrologisch onderzoek voor het bestemmingsplan Bulkstraat uitgevoerd. Uit de metingen is gebleken dat de doorlatendheid van de zandgrond matig is met gemeten waarden tussen 0,4 à 0,8 m/dag. Op basis van de doorlatendheid van deze toplaag is de bodem geschikt voor infiltratie. Echter gezien de vele storende slechte doorlatende lagen zal het hemelwater niet zonder meer infiltreren. Daarnaast bestaat het risico op het voorkomen van schijngrondwaterstanden boven de slechtdoorlatende laag. Geconcludeerd kan worden dat zonder aanzienlijke grondverbetering van circa 4 - 4 m-mv de bodem niet geschikt is voor infiltratie. Voor de omgang met het hemelwater wordt dan ook uitgegaan van retentie met vertraagde afvoer.

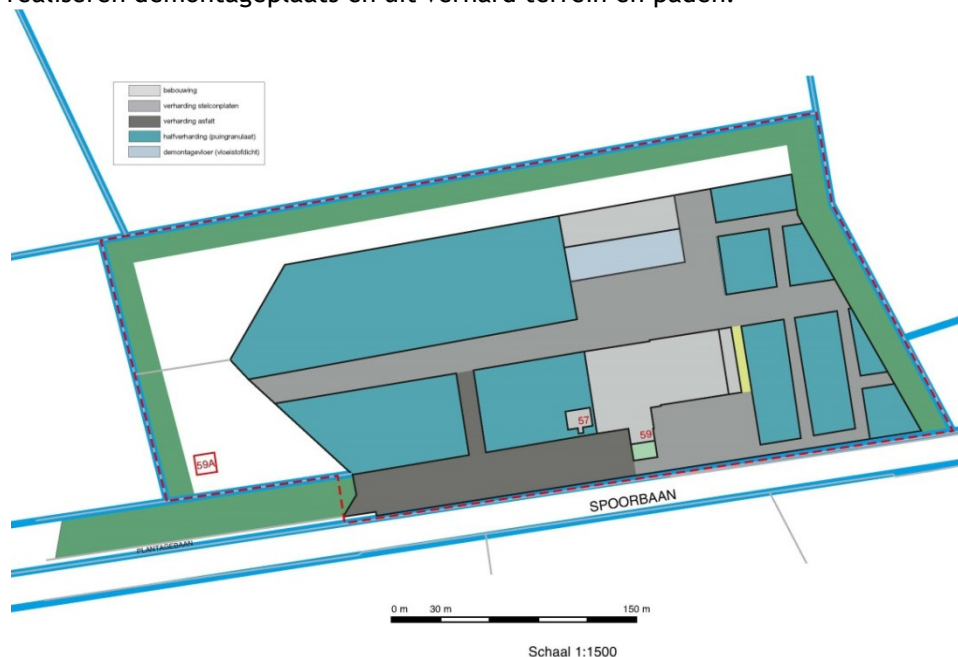
Er bevindt zich in de noordoosthoek van het terrein een buffervijver, waarin het water, afkomstig van de dwa wordt gebufferd om de maximale lozingscapaciteit niet te overschrijden.

Er is een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS) aanwezig, met een berging van 2 mm en een pompovercapaciteit van 0,2 mm/uur.

Het dakwater wordt gescheiden gehouden en op de aanwezige kavelsloot geloosd.

4.9.4 Toekomstige situatie

Op basis van het stedenbouwkundig plan neemt de verharding bij de gewenste ontwikkeling van het bedrijfsterrein toe met circa bijna 17.469 m². In de huidige situatie is dit deel van het gebied nog grotendeels onverhard. Deze toename bestaat uit 1400 m² dak nieuw te bouwen demontagehal, 1400 m² nieuw te realiseren demontageplaats en uit verhard terrein en paden.



Afbeelding 19 - Bebouwing en verhardingen

Vuilwaterstromen

In het beoogde bedrijfsgebouw zal geen w.c.-ruimte worden aangebracht. Het bedrijfsafvalwater van de bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen aangesloten te worden op de bestaande afvoer van het bedrijf. Het afvalwater van de demontageplaats zal eveneens via aparte vuilwaterleidingen worden aangesloten op de bestaande afvoer van het bedrijf.

Omgang met hemelwater

De neerslag die afvloeit van “schone” oppervlakken van het nieuwe gebouw (daken) dient afzonderlijk ingezameld te worden in een infiltratie/retentievoorziening. Het afvloeiende hemelwater van het nieuwe gebouw (dak) zal worden opgevangen in een aparte buffer. Het op deze manier opgevangen hemelwater wordt gebruikt voor de demontageplaats. In totaal bedraagt de toename van het verhard oppervlak dat zal lozen op het oppervlaktewater 14.669 m². Deze lozing zal plaatsvinden via drie lozingspunten. Het afstromend regenwater van het verhard oppervlak dient afzonderlijk ingezameld te worden en afgevoerd naar een retentievoorziening. Vanwege de geringe doorlatendheid van de ondergrond en de aanwezigheid van storende bodemlagen is infiltratie niet mogelijk. Omdat bij deze ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² toeneemt is conform de hydrologische randvoorwaarden van het waterschap een retentievoorziening noodzakelijk. Door het waterschap Brabantse Delta is aangegeven dat per hectare verhard oppervlak 600 m³ retentievoorziening benodigd is. Op basis van dit uitgangspunt is een retentievoorziening van 880 m³ met afvoer op het oppervlaktewater van maximaal 3,25 m³/uur noodzakelijk. De verzamelgoten van het hwa-stelsel zijn uitgevoerd in $\approx$ 300. Hierin vindt de eerste buffering van het afgevoerde hemelwater plaats. Ter plaatse van de drie lozingspunten zullen een drietal buffervoorzieningen van 275 m³ worden gerealiseerd. Deze buffervoorzieningen betreffen ingegraven betonnen bakken. De afvoersnelheid van de buffervoorzieningen naar het oppervlaktewater bedraagt maximaal 3,25 m³/uur.

Door het Waterschap Brabantse Delta is aangegeven dat het de voorkeur verdient om de lozing van het nieuwe verharde oppervlakte te realiseren middels één lozingspunt. Door de ligging van de reeds aanwezige lozingspunten en de te realiseren aansluiting van bestaand verhard oppervlak en nieuw verhard oppervlak is dit op deze locatie niet wenselijk. Een groot gedeelte van het nieuwe oppervlak is gelegen tussen de bestaande verhardingen en het oorspronkelijke lozingspunt hwa-1. Alleen het verharde oppervlak dat loost via het oorspronkelijke lozingspunt hwa-2 blijft ongewijzigd. Het deel van het asfaltverharde oppervlak dat loost via hwa-1, zal met een deel van het nieuwe verhard oppervlak lozen via hwa-5. Het oorspronkelijke met asfalt verharde oppervlak zal worden vervangen door een verharding met stelconplaten. Het overige deel van het nieuwe verharde oppervlak zal worden geloosd via hwa-6 (oorspronkelijk hwa-1). Vanwege de aanleg van een retentievoorziening zal dit bestaande lozingspunt worden verplaatst. Ter plaatse van de bestaande opslag van materialen en materieel ten oosten en ten zuiden van de bestaande bebouwing zal de locatie worden voorzien van met stelconplaten verharding, ten behoeve van paden en ten zuiden van de bebouwing het terrein. Deze verharding zal lozen via lozingspunt hwa-7.

Vanwege de slechtdoorlatendheid van de bodem, is het niet mogelijk om het hemelwater van de paden via de aanwezige halfverharding te laten infiltreren in de bodem. Derhalve dient dit hemelwater eveneens via de nieuw aan te leggen retentievoorzieningen te worden afgevoerd.

De nieuw aan te leggen verhardingen zullen gefaseerd in de komende jaren worden aangelegd. De totaal benodigde retentie is afhankelijk van de realisatie van de verhardingen. Derhalve is ervoor gekozen de aanleg van de retentievoorzieningen gefaseerd uit te voeren, in overeenstemming met de te realiseren verhardingen. Aangezien de gronden geen eigendom zijn van Veldt is het niet mogelijk om de retentie op een andere manier dan door middel van betonnen bakken uit te voeren.

Ontwatering

Op basis van de grondwaterstandsmonitoring die de gemeente voor de omgeving van het plangebied heeft gedaan, is geconcludeerd dat de ontwatering voldoende is en ophoging niet noodzakelijk. Om wateroverlast bij extreme neerslagsituaties te voorkomen wordt geadviseerd het bouwpeil van de bebouwing minimaal 20 cm hoger te leggen dan omliggend maaiveld en wegpeilen.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van het materiaalgebruik mogen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Een en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

Conclusie

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

4.10 Conclusie

Het ruimtelijk plan, zoals dat in hoofdstuk 5 beschreven is, past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige, milieuhygiënische en cultuurhistorische context van de plek.

hoofdstuk 5 HET PLANPROFIEL

5.1 Motivatie van de activiteit

Het bedrijf v.d. Veldt functioneert al decennia op deze plaats zonder noemenswaardige overlast of klachten vanuit de omgeving. De bedrijfsactiviteiten brengen met zich mee, dat een groot deel van de opslag in de open lucht plaatsvindt en dat ook een deel van de montage-/demontage/reparatiewerkzaamheden in de open lucht plaatsvinden. Deze activiteiten wil het bedrijf in een bedrijfshal onder gaan brengen, hetgeen milieukundige, maar ook arbotechnische voordelen heeft en ten goede komt aan het algemeen welzijn van de medewerkers..

De geplande activiteiten gaan gepaard met een uitbreiding van het bedrijfsterrein. Dat heeft deels te maken met efficiency (het blijven doorfunctioneren gedurende de bouw), anderzijds met fysieke uitbreiding van het bedrijf. De uitbreiding gaat ten koste van een deel van een perceel grasland dat reeds eigendom is van het bedrijf.

5.2 Nieuwe ruimtelijke situatie

In ruimtelijk opzicht vinden er in de beoogde situatie diverse veranderingen plaats:

1. Een nieuwe bedrijfshal wordt opgericht waarbinnen een deel van het bedrijfsproces, bijvoorbeeld demontage en cleaneren, kan plaatsvinden. Deze onderdelen van het bedrijfsproces vonden tot op heden in de open lucht plaats, hetgeen uit bedrijfseconomisch, milieu- en arbo-technisch oogpunt niet langer verantwoord wordt geacht. De nieuwe bedrijfshal zal een oppervlakte van 1400 m² hebben en een hoogte van 12 m.
2. de bestaande verharding tussen het bestaande bedrijfsgebouw en het nieuwe bedrijfsgebouw is niet geheel vloestofdicht en zal worden verwijderd.
3. De daaronder liggende grond met verontreiniging ten gevolge van het gebruik als vuilstort, zal worden ingesloten. Het geheel zal worden afgedekt met een vloestofdichte verharding.
4. Er zullen retentievoorzieningen worden aangelegd om het afvloeiende hemelwater van het nieuwe gebouw en de nieuwe verhardingen op te vangen.

Het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden ontsloten via het bestaande bedrijventerrein. De tussenliggende ruimte tussen het bestaande bedrijfsterrein en het nieuwe gebouw zal worden verhard en in gebruik genomen als bedrijfsterrein.

De bestaande bestemmingsgrens is grillig van karakter, terug te voeren op de historische situatie van de steenfabriek met aanliggende leemgroeven. Het bedrijf heeft de aanliggende gronden verworven en aan de rand daarvan een brede houtwal aangeplant. Daardoor vormt het terrein inmiddels een ruimtelijke eenheid, waarin de op te richten bedrijfshal goed past.

5.3 Motivering van de situering van de nieuwe hal

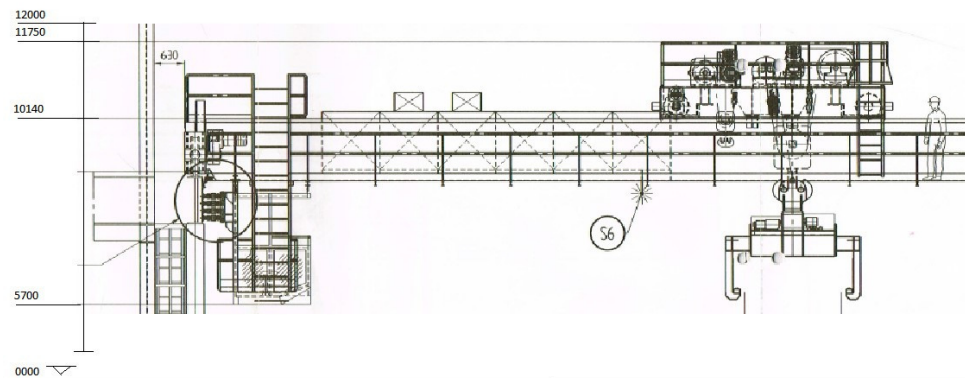
De bestaande locatie van de demontage- en cleanerplaats is gelegen in de open lucht, grotendeels op een oude vuilstortput waardoor de vloer door toedoen van de zware puntbelastingen blijft scheuren.

Er is gekozen voor het deel noordelijk gelegen ten opzichte van de bestaande bebouwing. Deze locatie is niet verontreinigd (zie paragraaf 4.6). De

bodemsamenstelling is destijds meegenomen met de 0-meting van 2005. Hiervan is echter geen rapport opgesteld. Wel was de conclusie dat deze bodem niet verontreinigd was en genoeg stabiliteit bied voor gewenste activiteiten. In het geluidsrapport destijds is ook al de nieuwe wenselijke situatie meegenomen en stuitte niet op problemen. Inmiddels is het gereedschap verbeterd en geluidsarmer

5.4 Nadere motivering van de hoogte van de nieuwe hal

De hoogte van 12 m is noodzakelijk voor een aantal kernwerkzaamheden die ter plaatse gaan plaatsvinden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een loopkraan, die zelf een bepaalde constructiehoogte heeft, maar die ook bepaalde vrije hoogten nodig heeft in verband met de verschillende bedrijfsprocessen.



Afbeelding 20 - Technische tekening van de loopkraan die binnen de nieuwe bedrijfshal opgesteld zal worden.

Containerladingen

Het laden en lossen van een container, 40 ft. Deze containers worden tot op heden nog in de buitenlucht gehesen m.b.v. twee grote hijskranen. Dit alles kan inmiddels vervangen worden door 1 enkele bovenloopkraan met een liftcapaciteit van 40T.

De aanpikhoogte van bijvoorbeeld een 40FT High Cube container bedraagt 3.80 meter, dat wil zeggen dat de effectieve hoogte voor het aanpikken twee meter tussen aangrijppunt en hijslast bedraagt. Dit is middels een spei maar net te realiseren (zie afb. 20).

Demonteren van machines

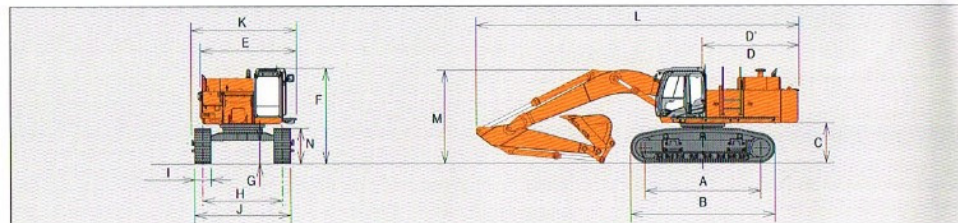
Soms is het noodzakelijk om bij het demonteren van materiaal, eerst de bovenbouw te scheiden van het rijwerk. De hoogte van de machine (zonder mast) welke aangepikt zou moeten worden, is iets meer dan twee meter, gehesen vanaf 1,50 m hoogte. Dat wil zeggen dat er maar twee meter tussen bovenkant hijslast en aangrijppunt aanwezig is. Effectief zijn deze twee meters maar voor een klein percentage te benutten omdat er met een spei gehesen moet worden. (schuine tuidraden)

Wanneer deze hoogte wordt verkleind, dus wanneer dakhoogte verlaagd zal worden, wordt de marge zodanig verkleind dat het bijna onmogelijk wordt om verantwoord dit soort lasten te takelen.

Bij het demonteren van zwaar materieel worden dus allereerst de grotere componenten van het materieel gescheiden, dus cabine, mast, contragewicht, bodemplaat van de bovenbouw. Sommige delen zijn bijzonder zwaar en / of groot, waarbij een noodzakelijke minimale hijs hoogte benodigd is. Uiteraard gaat ditzelfde verhaal op voor de montage van mast, contragewicht of complete bovenbouw van een machine.

Bij het demonteren van zwaar materieel worden dus allereerst de grotere componenten van het materieel gescheiden, dus cabine, mast, contragewicht, bodemplaat van de bovenbouw. Sommige delen zijn bijzonder zwaar en / of groot, waarbij een noodzakelijke minimale hijshoogte benodigd is. Uiteraard gaat ditzelfde verhaal op voor de montage van mast, contragewicht of complete bovenbouw van een machine.

AFMETINGEN



Eenheid: mm

	ZAXIS 520LCH
A Afstand h.o.h. spanwiel en sprocket	4 250
B Lengte onderwagen	5 330
*1 C Ruimte onder contragewicht	1 435
D Draaicirkel contragewicht	3 645
D' Lengte achtereinde	3 560
E Totale breedte van bovenwagen	3 530
F Totale hoogte van de cabine	3 520
*1 G Min. bodemvrijheid	810
H Spoorbreedte	2 920
I Breedte van de rupsplaten	G 600
J Breedte onderwagen: uitgeschoven/ingetrokken	3 520 / 3 020
K Totale breedte	3 860
L Totale lengte	11 890
*2 M Totale hoogte van de boom	3 500
N Rups hoogte	1 290

*1 Exclusief aansluitpunt rupsplaten G: 600 mm Dubbele kamplaten

*2 Uitgevoerd met 7,0 m H-boom en 3,4 m H-arm

Afbeelding 21 - Voorbeeld van zwaar materieel dat in de nieuwe bedrijfshal gedemonteerd moet kunnen worden.

Complete machines

Naast het demonteren van materieel worden schademachines van verzekeringsmaatschappijen opgekocht, die nog bruikbare delen ten behoeve van de verkoop bevatten. Deze machines moeten in hun geheel van een semi- of dieplader gehesen worden. Voor dit alles is de genoemde vrije hoogte tussen vloer en aangrijppunt van 5.70 meter een minimale noodzakelijke hoogte. Uiteraard geldt dit hele verhaal ook voor het monteren van machines, dus het opbouwen van mast, bovenbouw, contragewicht, etc.

Geconcludeerd kan worden dat met het oog op het bedrijfsproces en de daarvoor noodzakelijke machines en instrumenten, een bouwhoogte van 12 m noodzakelijk is.

5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Handelsonderneming v.d. Veldt b.v. is voortdurend bezig met verbetering van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Een wezenlijk bedrijfs onderdeel is de buitenopslag van grootschalige machines. Dat dit landschappelijk niet altijd een even fraai beeld oplevert, heeft het bedrijf ertoe gebracht aangrenzende agrarische gronden op te kopen en de bedrijfskavel te voorzien van afschermdende landschappelijke beplanting. Waar geen gronden konden worden

verworven, zijn op het bedrijfsterrein zelf landschappelijke voorzieningen aangebracht.

Ter vergroting van de ecologische diversiteit zal in overleg met een ecooloog worden bepaald of er extra voorzieningen kunnen worden aangebracht (zoals ooievaarspalen en/of broedkasten voor vogels, vleermuiskasten e.d.).

5.6 Nieuwe planologische situatie

De gewenste ruimtelijke veranderingen zullen te zijner tijd vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied. De agrarische bestemming zal in ieder geval voor wat betreft de nieuwbouw en de tussenliggende ruimte, worden geschrapt. In plaats daarvan krijgt de locatie een bedrijfsbestemming, gelijk aan de bestemming van de rest van het bedrijfsterrein.

5.7 Conclusie

Het plan omvat het realiseren van een nieuwe bedrijfshal van 1400 m² met een hoogte van 12 m en het verharden van de ruimte tussen deze nieuwe bedrijfshal en de bestaande verharding. Dit plan past in de ruimtelijke structuur ter plaatse.

hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De oprichting van de nieuwe bedrijfshal is vergunningplichtig in het kader van de Wabo, waarbij niet alleen de bouwactiviteit een omgevingsvergunning behoeft, maar ook de noodzakelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan. De initiatiefnemer dient de aanvraag daartoe in bij het bevoegd gezag, in dit geval Burgemeester en Wethouders. Na toetsing wordt door hen een ontwerpomgevingsvergunning opgesteld die wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten en die gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Vervolgens wordt een besluit genomen over de ingekomen zienswijzen en wordt vergunning verleend. Daarna wordt de vergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze planherziening omvat een juridische regeling voor het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming “Bedrijven” met een bouwvlak van 1400 m². De kosten omvatten de procedurekosten, alsmede het bouwrijp maken van het bouwperceel. De overige kosten worden door de initiatiefnemer gedekt. De benodigde gronden zijn reeds eigendom van de initiatiefnemer. De meerwaarde van de bestemming als bedrijfslocatie zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. 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.

6.3 Grondexploitatie

Op grond van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in het kader van het vervaardigen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de GREX 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 GREX 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 exploitatie-overeenkomst met de particuliere eigenaar 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.

6.4 Conclusies

Het planvoornemen moet in maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar worden geacht.

hoofdstuk 7 CONCLUSIE

Het plan omvat de realisatie van een bedrijfshal van 1400 m² en een hoogte van 12 m en verharding van de tussenruimte tussen deze nieuwe hal en het bestaande bedrijfsterrein.

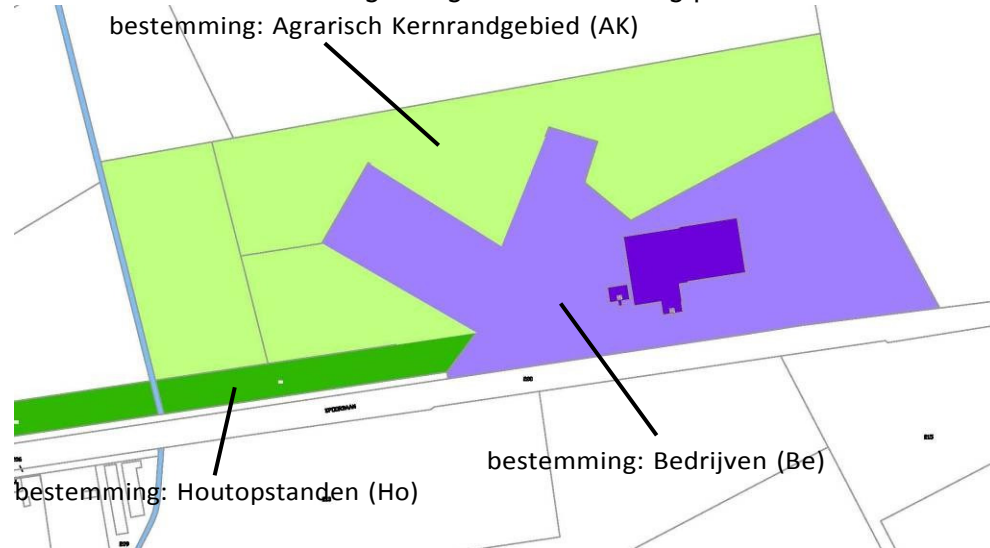
De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet (geheel) binnen het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door middel van de wettelijke afwijkingsprocedure.

Het ruimtelijk plan, zoals hiervoor beschreven is, past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische context van de plek.

Op basis van het hiervoor beschreven onderzoek kan gesteld worden dat het planvoornemen geen bezwaren oproept van milieuhygiënische of planologische aard. Het planvoornemen moet verder in maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar worden geacht.

**GEMEENTE ROOSENDAAL
BEDRIJFSHAL HANDELSONDERNEMING J & TH V D VELDT BV WOUW
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING - BIJLAGE 1**

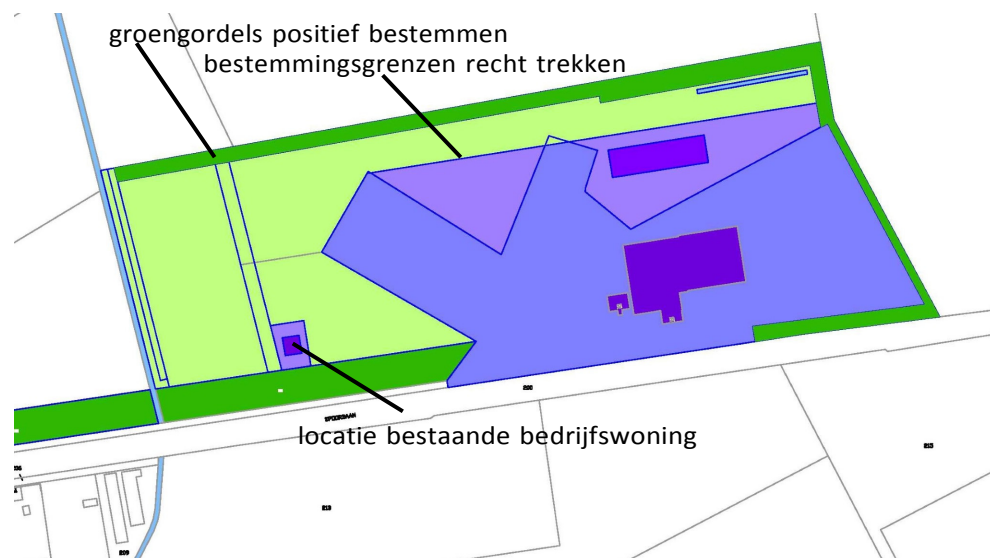
1. Bestemde situatie volgens vigerend bestemmingsplan
bestemming: Agrarisch Kernrandgebied (AK)



Afbeelding b-1: Vigerende bestemmingen

Het vigerende bestemmingsplan dateert van 1986; het bedrijfsterrein van Van der Veldt was positief bestemd, waarbij de toenmalige perceelsgrenzen als bestemmingsgrens golden. Het SBB-bosje was eveneens positief bestemd als "Houtopstanden". Binnen de bedrijfsbestemming mag een maximaal bebouwingsoppervlak aanwezig zijn van 3400 m². De feitelijk aanwezige bebouwingsoppervlakte bedraagt thans 4064 m².

2. Gewenste bestemmingen en begrenzingen



Afbeelding b-2: Gewenste begrenzingen en bestemmingen

Tabel B-1: oppervlakten bestemmingen bedrijfsterrein V.d. Veldt			
Nr.	functie	Oppervlakte (m2)	opmerkingen
	Bestaand bedrijventerrein	45.649	
	Af: van bedrijf naar agrarisch	58	
	Af: van bedrijf naar groen	2.087	
	Bij: van agrarisch naar bedrijf	13.081	Incl. opp. bestaande bedrijfswoning
	Nieuwe bedrijfsoppervlakte	56.585	
	Bestaande bedrijfsbebouwing	4064	
	Bestaande bedrijfswoning (vergund)	159	
	Gewenste bedrijfsbebouwing	1400	
	totaal	5623	

3. Compensatie

Voor de berekening van de compensatie is gebruik gemaakt van het daartoe geëigende rekenmodel volgens het "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap", bestuurlijke afspraak tussen het gemeentebestuur van Roosendaal en het provinciebestuur. Verder is gebruik gemaakt van de Vergoedingensystematiek en -grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (bijlage bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant, vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van 16 december 2008, nr. 1475112.

Het te compenseren bedrag is 20% van de waardevermeerdering van de grond die wordt omgezet van agrarisch naar bedrijf. Daarbij is uitgegaan van een grondprijs van € 50,/m², een prijs die is afgesproken in het afsprakenkader.

De compensatie vindt plaats door de aanleg van groenvoorzieningen rondom het bedrijfsterrein. Een groot deel van deze voorzieningen is in het verleden reeds aangelegd, maar is in het bestemmingsplan niet verwerkt. Dat betekent dat het bedrijf per omgaande kan besluiten deze groenvoorzieningen te verwijderen. Door de groenvoorzieningen thans positief te bestemmen, wordt een belangrijk landschappelijk voordeel verkregen.

Verder is het bedrijf bereid een ecologische bijdrage te leveren in de vorm van broedvoorzieningen voor vogels en eventueel vleermuiskasten. Dit zal in overleg met een ecooloog worden bepaald. Voor deze voorzieningen is vooralsnog een bedrag van € 9.000,00 uitgetrokken. Deze kosten mogen echter niet meegerekend worden als compensatie.

Alles bij elkaar blijkt er een behoorlijke overcompensatie plaats te vinden ter grootte van ruim € 56.564,00.

Tabel B-3 - Berekening compensatie			
1	waardeverandering grond		
	Verbetering begrenzing bedrijfsterrein		
	toevoegen (van agrarisch naar bedrijfsbestemming)		13081
	verminderen (van bedrijfsbestemming naar groen)		2087
	verminderen (van bedrijfsbestemming naar agrarisch)		58
	totaal vergroting bestemming bedrijfsterrein		10936
	saldo agrarisch € 7,00/m ² naar bedrijf € 50,00/m ²		
	10936 m ²	43	€ 470.248,00
	te compenseren	20%	€ 94.049,60
2	groen, nog niet bestemd		
	huidige bestemming: bedrijventerrein (€ 50,00/m ²), nieuwe bestemming: groen (€ 1,00/m ²): 2087 m ²		
	aanlegkosten	Reeds bestaand	
	waardevermindering	€ 49,00	€ 102.263,00
	beheer en onderhoud	€ 11,59	€ 2.418,83
	subtotaal		€ 104.681,83
	huidige bestemming: agrarisch (€ 7,00/m ²), nieuwe bestemming: groen (€ 1,00/m ²) : 6416 m ²		
	aanlegkosten	Reeds bestaand	
	waardevermindering	€ 6,00	€ 38.496,00
	beheer en onderhoud	€ 11,59	€ 7.436,14
	subtotaal		€ 45.932,14

3	Overige voorzieningen (€ 9.000,00 mogen niet meegeteld worden volgens rekenmethode)	
	Totaal tegenprestatie	€ 150.613,97
	saldo (overcompensatie)	€ 56.564,37