

Toelichting

Wijzigingsplan Wagonstraat

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om de vestiging van een distributiecentrum aan de Wagonstraat mogelijk te maken is destijds het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II Veld B' opgesteld. In het kader van relevante milieuaspecten heeft de Omgevingsdienst Midden- en West- Brabant (hierna OMWB) onder meer onderzoek gedaan naar de geluidbelasting die veroorzaakt kan worden door het distributiecentrum op de nabijgelegen woningen aan de westzijde van de Gastelseweg.

In het onderzoek zijn geluidschermen aangewezen als effectieve voorziening om de geluidbelasting van het bedrijventerrein naar de omgeving te reduceren. In het bestemmingsplan zijn aanduidingen opgenomen waar geluidschermen moeten komen ten behoeve van de verwachte bedrijfssituatie. Om ter plaatse van de in de nabijheid van het distributiecentrum gelegen woningen aan de richtwaarde te kunnen voldoen, is conform de onderzoeken behorend bij het bestemmingsplan aan de westzijde op de grens van het bedrijfsterrein een geluidscherm nodig.

Na vaststelling van het bestemmingsplan is de situatie gewijzigd en hebben de bewoners inmiddels hun woningen verkocht aan de gemeente Roosendaal. Het betreft de woningen aan de Gastelseweg 239, 243 en 245. Daarnaast heeft een bestemmingswijziging aan de Gastelseweg 247 plaatsgevonden waardoor de woonbestemming van deze woning is komen te vervallen en de woning inmiddels gesloopt is.

Daarmee vervalt de noodzaak tot het realiseren van het geluidscherm ter hoogte van de woningen aan de Gastelseweg. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 7.6 een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het aspect geluid, waarvoor voorliggend wijzigingsplan is opgesteld.

1.2 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het laten vervallen van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen verplichting om een geluidsscherm te realiseren alvorens het bedrijf op de locatie in gebruik mag worden genomen. Dit wordt bewerkstelligd op grond van de in artikel 7.6 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal, in het noordoosten van bedrijventerrein Borchwerf. Het plangebied wordt ontsloten door de Wagonstraat in het oosten, de Gastelseweg ten westen en in het noorden de Vaarkant. Op het betreffende perceel aan de Wagonstraat 1 is onlangs een distributiecentrum gevestigd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II Veld B', vastgesteld op 15 september 2017. Het plangebied is bestemd tot 'Bedrijventerrein- 2'. Daarnaast geldt in het gehele plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1' en in het westelijke deel van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2'. Op de westelijke grens van het plangebied is tevens de functieaanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Daarnaast is in het noordwesten de functieaanduiding 'waterberging' gelegen.

In artikel 7.6 van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verplichting tot het realiseren van een geluidscherm te schrappen.

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

De regels van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II veld B' bevat de volgende wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen, voor het aanpassen van de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de geluidwerende voorzieningen in artikel 7.4.1 onder d. en de verplichting ten aanzien van het gebruik van een deel van het perceel in de dagperiode in artikel 7.4.1 onder e. Zij nemen daarbij de volgende bepalingen in acht:

- a. Indien blijkt dat de woningen Gastelseweg 239, 243, 245 en 247 duurzaam niet meer als woning in gebruik zijn, kan met deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in lid 7.4.1 onder d. ten aanzien van de noordelijke aanduiding 'geluidscherm' worden geschrapt;
- b. Indien blijkt dat de woningen Gastelseweg 227, 229, 231 en 244 duurzaam niet meer als woning in gebruik zijn, kan met deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in lid 7.4.1 onder d. ten aanzien van de zuidelijke aanduiding 'geluidscherm' worden geschrapt.
- c. Indien blijkt dat één of meerdere woningen duurzaam niet meer in gebruik zijn kan met deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in lid 7.4.1 onder d. omtrent de hoogte en lengte van de voor geluidwerende voorziening worden aangepast, mits met een akoestische onderzoek is aangetoond dat voor de overige woningen sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.
- d. Indien met onderzoek is aangetoond dat met andere maatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd kan met deze wijzigingsbevoegdheid de verplichting tot het bouwen en instandhouden van een geluidwerende voorziening en/ of de beperking van het gebruik tot de dagperiode voor een deel van het buitenterrein worden geschrapt en vervangen door een verplichting ten aanzien van de alternatieve maatregel(en).

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld op basis van het bepaalde in lid a en lid d van bovenstaande wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 2 DE BESTAANDE EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

Voorliggend wijzigingsplan heeft enkel betrekking op de ontwikkeling van het distributiecentrum, zoals beschreven in hoofdstuk 2.1 in de toelichting van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II veld B'.

2.1 Beschrijving

Op 22 april 2015 is door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het oprichten van een distributiecentrum in het noordoostelijke deel van Borchwerf. De omgevingsvergunning is op 28 april 2016 afgegeven.

Op het beoogde perceel wordt een distributiecentrum gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het 'Reparatieplan Borchwerf II veld B' opgesteld.

2.2 Wijziging ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zal geen verandering plaats vinden aan de functie van de in het plangebied gelegen gronden, alsmede aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit wijzigingsplan heeft enkel betrekking op het laten vervallen van de verplichting om alvorens het distributiecentrum in gebruik wordt genomen de noordelijke geluidwerende voorziening te realiseren.

De wijziging heeft daarmee enkel betrekking op enkele bepalingen uit de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II veld B' waardoor er geen verandering zal optreden ten aanzien van de huidige omgeving.

HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

Ten opzichte van het relevante beleid wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II veld B' waarop voorliggend wijzigingsplan betrekking heeft. Vanwege het feit dat voorliggend wijzigingsplan geen nieuwe functies mogelijk maakt in het plangebied, maar alleen betrekking heeft op het al dan niet realiseren van een geluidswerende voorziening kan voor wat betreft de beleidsaspecten aangesloten worden bij het vigerende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 Ruimtelijke en milieukundige aspecten

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft dit wijzigingsplan alleen betrekking op het bepaalde uit artikel 7.6 in 'Reparatieplan Borchwerf II Veld B', waarbij de wijzigingsbevoegdheid geldt ten behoeve van een geluidwerende voorziening. Vanwege het feit dat voorliggend wijzigingsplan enkel relevant is voor het aspect geluid, wordt voor de overige ruimtelijke en milieukundige aspecten verwezen naar de milieuaspecten uit het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II Veld B', die blijven gelden bij inwerkingtreding van voorliggend wijzigingsplan.

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggend wijzigingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat op enkele meetpunten van belang is voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.2 Situatie ter plaatse

In het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van het 'Reparatieplan Borchwerf II veld B', is bepaald dat tussen het distributiecentrum en de woningen aan de Gastelseweg geluidwerende voorzieningen moeten worden opgericht, namelijk één geluidscherm aan de noordelijke zijde van het plangebied en één geluidscherm aan de zuidelijke zijde van het plangebied. Het geluidscherm aan de zuidzijde is reeds gerealiseerd. Voor wat betreft de noordzijde van het plangebied is in het akoestisch onderzoek opgenomen dat deze voorziening hier dient te worden geplaatst met het oog op de geluidbelasting op de woningen aan de Gastelseweg 239, 243, 245 en 247. Omdat deze woningen inmiddels zijn verworven door de gemeente en de woningen niet meer duurzaam in gebruik zijn als woning voldoet de geluidbelasting aan een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied. In het akoestisch onderzoek is tevens vermeld dat door middel van bovengenoemde woningen geen gebruik van de gronden in de nachtperiode wordt toegestaan binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2'. Middels de verwerving van de woningen door de gemeente wordt hiermee voldaan aan de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

4.3 Conclusie

Door middel van het realiseren van het zuidelijke geluidscherm en het verwerven en niet meer duurzaam in gebruik houden van de woningen aan de Gastelseweg 239, 243, 245 en 247 wordt voldaan aan het aspect geluid en is de realisering van het noordelijke geluidscherm niet meer nodig.

HOOFDSTUK 5 HET WIJZIGINGSPLAN

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, waarbij specifiek is aangegeven voor welke aspecten dit wijzigingsplan geldt. De regels uit het vigerende bestemmingsplan waar voorliggend wijzigingsplan geen betrekking op heeft blijven onverkort van kracht.

5.1 Plangrens en verbeelding

Het plangebied omvat een perceel tussen de Wagonstraat, Gastelseweg en Nelson Mandelaweg. De plangrens betreft een uitsnede van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein-2'. Doordat enkel voor deze gronden de regels veranderen is alleen dit perceel in de plangrens van het wijzigingsplan opgenomen. In dit wijzigingsplan is ervoor gekozen om de regels voor 'Bedrijventerrein-2' in geheel te herzien op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan. Op de verbeelding is de bestemming 'Bedrijventerrein-2' dan ook overgenomen conform de regels uit dit wijzigingsplan.

5.2 De regels

Omdat het een wijzigingsplan betreft, gelden de regels van het moederplan, het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II veld B'. Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7.6 komen de volgende aanduidingen en bepalingen, uit artikel 7.4.1, behorend bij de bestemming 'Bedrijventerrein-2' te vervallen:

- Artikel 7.4.1 lid d: voor het feitelijk in gebruik nemen en houden van een bedrijf op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1' indien ter plaatse van de aanduidingen 'geluidsscherm' binnen hetzelfde bestemmingsvlak geen geluidwerende voorziening geplaatst is en duurzaam in stand gehouden wordt, waarbij de geluidwerende voorziening ter plaatse van de noordelijke aanduiding geluidsscherm een hoogte van 7 meter heeft en de geluidwerende voorziening ter plaatse van de zuidelijke aanduiding geluidsscherm een hoogte heeft van respectievelijk 2 meter aan de westzijde en 3 meter aan de zuidzijde;
- Artikel 7.4.1 lid e: anders dan in de dagperiode, voor zover het gaat om het onbebouwde deel van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2'.

In de regels van voorliggend uitwerkingsplan zijn de regels voor 'Bedrijventerrein-2' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Reparatieplan Borchwerf II Veld B', met uitzondering van bovenstaande aanduidingen, waardoor de verplichting voor het realiseren van het noordelijke geluidsscherm komt te vervallen en voor het gehele perceel geldt dat de gronden ook buiten de dagperiode kan worden gebruikt.