



Wijzigingsplan Dennestraat 14

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

14-11-2024
20210337-00



Wijzigingsplan
Dennestraat 14

Opgesteld door:
DvdL / MK

Projectnummer:
20210337-00

Documentnaam:
Dennestraat 14

Versie	Vrijgegeven door	Datum
Dennestraat 14 DEF	MK	14 november 2024

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	2
1.1	aanleiding	2
1.2	Beschrijving planlocatie	2
1.3	Geldende bestemmingsregeling	3
1.4	Leeswijzer	4
2.0	Planbeschrijving	5
2.1	beschrijving bestaande situatie	5
2.2	beoogde situatie	8
2.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	11
3.0	BELEID EN REGELGEVING	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4.0	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Geur	28
4.6	Stikstof	30
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Water	33
4.9	Flora en fauna	37
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	40
4.11	Technische infrastructuur	42
4.12	Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen	43
4.13	Volksgesondheid	44
4.14	M.e.r.-beoordelingsplicht	45
5.0	Juridische aspecten	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Toelichting bestemmingen	49
6.0	Economische uitvoerbaarheid	50
7.0	Maatschappelijke haalbaarheid	51
7.1	Vorbereiding en omgevingsdialoog	51
7.2	Overleg	51
7.3	Ontwerp wijzigingsplan	51
7.4	Ambtelijke wijzigingen	52

Bijlagen

- BIJLAGE 1: Akoestisch rapport Dennestraat 14
- BIJLAGE 2: Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dennestraat 14 te Nispen
- BIJLAGE 3: Aanvullend bodemonderzoek Dennestraat 14 te Nispen, 19 april 2024
- BIJLAGE 4: Standaard verantwoording groepsrisico, 23 januari 2023
- BIJLAGE 5: Quicksan flora en fauna Dennestraat 14 Nispen, 14 april 2023
- BIJLAGE 6: Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw, 2 november 2023
- BIJLAGE 7: Memo stikstof Dennestraat 14 (Nispen), 26 maart 2024
- BIJLAGE 8: Landschappelijke inpassing, september 2024
- BIJLAGE 9: Omgevingsdialoog
- BIJLAGE 10: Zienswijzenrapport 'Dennestraat 14'

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Pack11 is een circulair verpakkingsbedrijf dat momenteel is gevestigd aan de Heijbeeksestraat 3 te Nispen. Het huidige bedrijfspand wordt op dit moment gehuurd, maar het verlengen van de huur is niet mogelijk gebleken. Om de bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten is gezocht naar een geschikte locatie voor de hervestiging van het bedrijf. Aan de Dennestraat 14 te Nispen heeft initiatiefnemer een voormalig agrarische bedrijfsperceel van zijn ouders gekocht. De initiatiefnemer heeft het voornemen om zijn (niet agrarische) bedrijfsactiviteiten hiernaar toe te verhuizen. De agrarische opstallen en bestaande woning worden gesloopt en hiervoor worden een nieuw bedrijfspand en woning teruggebouwd. De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf is, op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, niet mogelijk.

Het vigerend bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om, onder voorwaarden, het agrarisch perceel met bouwvlak te wijzigen naar een bedrijfsperceel. Om dit planologisch mogelijk te maken dient een wijzigingsplan in procedure te worden gebracht. Hierbij wordt een deel van de agrarische bestemming met bouwvlak gewijzigd naar Bedrijf-2. Middels gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het initiatief mogelijk gemaakt.

1.2 BESCHRIJVING PLANLOCATIE

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Roosendaal en betreft agrarische percelen met daarop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De grens van het plangebied is bepaald door het aanwezige bouwvlak op de locatie.

Het beoogde initiatief betreft het volledige perceel 649 en een gedeelte van perceel 648. Gezamenlijk betreft het initiatief een totaaloppervlakte van ca. 9.900m².

Ter hoogte van de noordelijke plangrens ligt de beek 'Stokske'. De zuidelijke grens van het perceel is bepaald door de Dennestraat, waaraan de bebouwing is ontsloten. De overige grenzen zijn bepaald door de naastgelegen agrarische percelen en de daarop gesitueerde akkerbouw.



Kadastrale percelen

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSREGELING

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' (vastgesteld op 8 juli 2015 en onherroepelijk ingevolge uitspraak Raad van State van 2 november 2016). Voorliggend plangebied is in het geldende bestemmingplan bestemd tot 'Agrarisch' met een bouwvlak en gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar 07. De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn - naast agrarisch grondgebruik- bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of paardenhouderij en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Het bouwen van gebouwen is toegestaan binnen het bouwvlak. Het geldende agrarisch bouwvlak betreft het gehele plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen" van de gemeente Roosendaal (plangebied aangeduid in rood).

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar 07' dient rekening te worden gehouden met de geldende zonering, die verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bebouwingshoogte oplopend van 75 m. tot 113 m. boven NAP op basis van het radarverstoringgebied.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' is in artikel 3.7.13 een mogelijkheid opgenomen om, middels een wijzigingsbevoegdheid, de bestemming van de beoogde locatie met de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf - 2'. In paragraaf 2.3 wordt verder ingegaan op de verantwoording van de wijzigingsvoorwaarden.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en zijn omgeving nader omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten uitgezet en beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten en hoofdstuk 6 op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de maatschappelijke en de haalbaarheid van het plan beschreven.

2.0 PLANBESCHRIJVING

Voor het opstellen van een wijzigingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie, waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke-, functionele-, wegen- en groenstructuur van de planlocatie en de nabije omgeving. In paragraaf 2.2 wordt de beoogde situatie beschreven. In paragraaf 2.3 wordt verder ingegaan op de verantwoording van de wijzigingsvoorwaarden.

2.1 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Nispen is de oudste plaats in de wijde omgeving. In 1157 werd het voor het eerst als kerkdorp vermeld onder de naam Nisipa.

Nispen is ontstaan op een dekzandrug langs het dal van de Molenbeek. Recente archeologische vondsten tonen aan dat de vroegere bewoning wat dichterbij de beek lag, maar de heden waarneembare ontwikkelingsbasis van Nispen is de huidige Dorpsstraat, gelegen tussen de verbindingswegen Nispenseweg en Essenseweg. Van hieruit is naar het westen uitgebreid, binnen de driehoek met de Bergsebaan en de Lind.

De uitbreiding van de Bergsebaan gaat in westelijke richting over in de ontwikkeling van het buitengebied waaraan de Bergsebaan zich ontsluit aan de Dennestraat. Aan de Dennestraat zijn verschillende agrarische bedrijfspercelen gevestigd, afgewisseld door bospercelen en agrarische gronden. De agrarische bedrijfspercelen bestaan voornamelijk uit bedrijfswoningen met bijbehorende schuren en/of gronden met een wisselende grootte.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie betreft het agrarisch perceel dat is gelegen aan de Dennestraat 14 ten noord-westen van het dorp Nispen en is op dit moment niet in gebruik. De situering van de omliggende bebouwing is evenwijdig gelegen aan de Dennestraat. De afstand van de voorgevel tot de weg is afhankelijk van de bouwperiode. Recentere bebouwing is op grotere afstand van de weg gelegen dan bebouwing van halverwege de vorige eeuw. De situering van de bijgebouwen en schuren is daarbij in tegendeel veelal haaks gelegen aan de Dennestraat. Wel bevinden alle bijgebouwen en schuren zich achter de rooilijn van het hoofdgebouw.



Foto bestaande bebouwing (binnen groene kamer)
Dennestraat 9



Foto bestaande bebouwing (binnen groene kamer)
Dennestraat 11

De bestaande bebouwing in de omgeving van het initiatief bestaat voornamelijk uit bedrijfsbebouwing met wisselende functies. Het meest dichtbij is de Dennestraat 9. Dit is een dierengezondheidsstichting op een terrein met bebouwing bestaande uit één bouwlaag. Het perceel bevindt zich in een groene kamer dat omzoomd is aan alle zijden door bomen en struiken. Dennestraat 11 betreft een woning die tevens bebouwing met één bouwlaag kent. Ook dit perceel bevindt zich in een groene kamer.

2.1.3 De planlocatie

Het huidige plangebied betreft een oud agrarisch bedrijfsperceel met vrijstaande bedrijfswoning en bijbehorende schuren. De bedrijfswoning oriënteert zich evenwijdig aan de Dennestraat, waarbij de schuren zich haaks op de Dennestraat en achter de rooilijn situeren.

Op het agrarische perceel zijn de agrarische bedrijfswoning met de twee agrarische bedrijfspanen (oppervlakte 460 m² en 500 m²) nog aanwezig. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 5.600 m². De ontsluiting van het perceel ligt tussen de bedrijfswoning en het meest zuidelijk gelegen bedrijfspan.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap in de vorm van een zadeldak. Kleur en materiaal van de hoofdmassa zijn traditioneel met gevelstenen in aardetinten. Incidenteel is houten gevelbekleding toegepast. Het hoofdgebouw is voorzien van rode of donkergrijze dakpannen. De bijbehorende schuren hebben daarbij een dak bestaande uit golfplaten.

Het perceel heeft rondom een tuin met groene invulling bestaande uit gras, struiken en bomen met een wisselende omzooming.



Foto bestaande situatie Dennestraat 14

2.1.4 Functionele structuur

Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Roosendaal Nispen” is de planlocatie gelegen binnen een agrarisch gebied, afwisselend met bos en natuur. In de omgeving zijn diverse boerderijen, burgerwoningen en bedrijfswoningen met bijbehorende schuren gelegen. Ten oosten zijn twee grote agrarische bedrijven gevestigd. Hier wordt groente en fruit geteeld in tuinkassen op de aangelegene agrarische gronden. Ten zuiden bevinden zich enkele burgerwoningen en bedrijfswoningen behorende bij de dierenstichting en een boomkwekerij.

Het plangebied zelf is lange tijd in gebruik geweest als agrarische bedrijfslocatie. Ook bevindt zich hier nog een bedrijfswoning op de locatie waar (voorheen) gewoond werd. Tevens staan er twee voormalige agrarische schuren die op het moment leeg staan aangezien de agrarische functie niet meer wordt uitgeoefend.



Luchtfoto plangebied met omliggende functies

Bron: Cyclomedia

2.1.5 Wegenstructuur

De Dennestraat is een verharde straat met een lage verkeersintensiteit met aan beide zijden een onverharde berm. De maximale toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur. De Dennestraat sluit aan op de Bergsebaan, een belangrijke ontsluitingsweg van het buitengebied rondom de kern Nispen.

2.1.6 Groenstructuur

Door de omliggende agrarische, natuur- en bospercelen kent de omgeving van het plangebied diverse groene vergezichten. Door het smalle profiel van de weg met aan beide zijden agrarische, natuur- en bospercelen, waarbij de woon- en bedrijfspercelen zijn gesitueerd in groene kamers, kent de weg een groen karakter. Dit wordt ook versterkt door het vele aanwezige privé groen van de aangrenzende tuinen van de woonpercelen. Aan de overzijde van de weg is een bosperceel gelegen. Dit bosperceel maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

2.2 BEOOGDE SITUATIE

Het bedrijf 'Pack 11' huurt momenteel een bedrijfspand aan de rand van deze kern van Nispen. De verhuurder van het bedrijfspand heeft aangegeven de verhuur van het pand op termijn te willen stopzetten. Vanwege de persoonlijke en bedrijfsmatige binding met de gemeente Roosendaal en in het bijzonder met de kern Nispen is de initiatiefnemer binnen de gemeente Roosendaal op zoek gegaan naar nieuwe mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting. Bijna tegelijkertijd besloten de ouders van de initiatiefnemer om het agrarisch perceel met opstallen te verkopen. Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestemming (onder voorwaarden) te wijzigen naar Bedrijf-2. Gezamenlijk is besloten om het perceel te (her)gebruiken voor de huisvesting van het bedrijf van de initiatiefnemer met aanvullend een nieuwe (bedrijfs-)woning.

2.2.1 Wijziging van de bestemming, sloop en bouw van een nieuwe (bedrijfs)woning met bedrijfspand

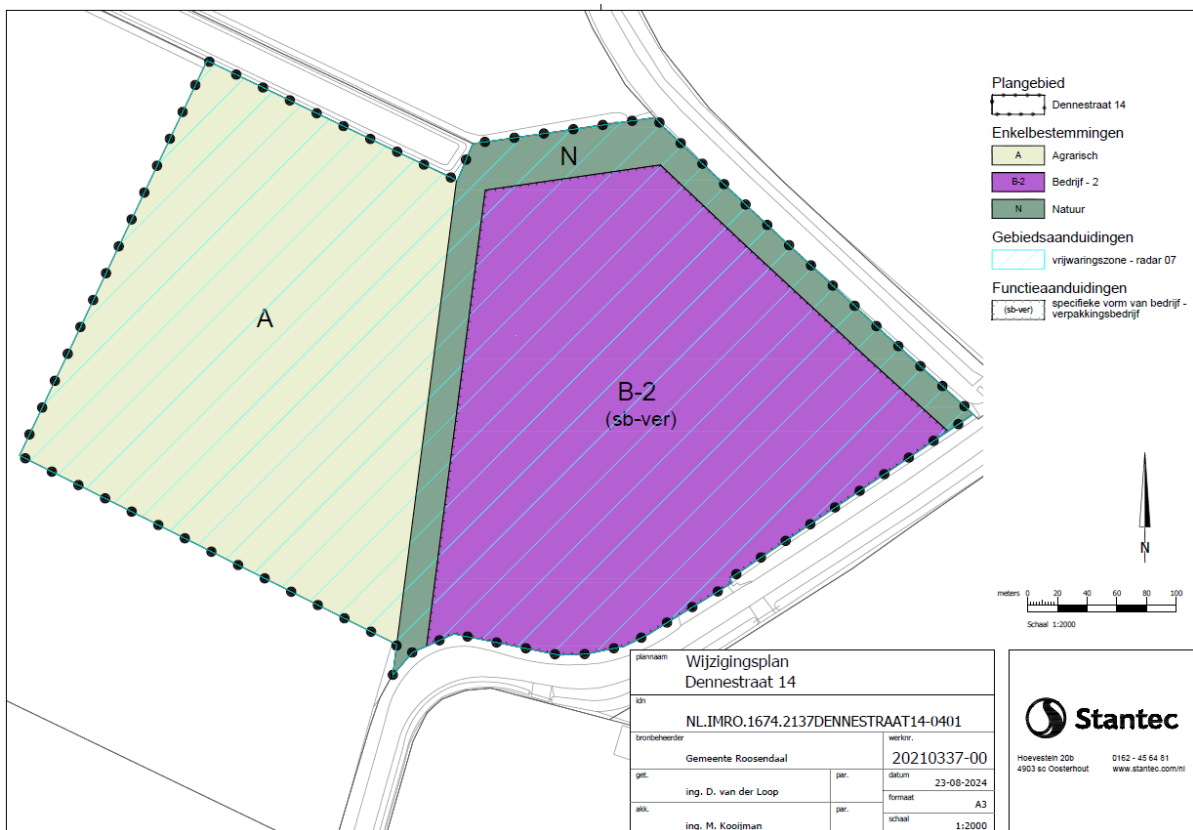
Het initiatief betreft het wijzigen van de bestemming, waarbij de sloop van de bestaande bebouwing en de (her)bouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bedrijfspand mogelijk wordt gemaakt. Het bouwvlak wordt verkleind, waarbij het deel van het bouwvlak gelegen op kadastraal perceel 648 komt te vervallen. Ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak zijn de nieuwe bedrijfswoning en het bedrijfspand beoogd, waarbij de oppervlakte van het bedrijfspand niet meer dan de oppervlakte van de bestaande bedrijfspanden mag bedragen.

Het gehele perceel 649 wordt, minus de bestemming 'Natuur' zoals aangegeven op de volgende afbeelding, gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf - 2'. Het overige deel van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch', waarbij het bouwvlak op deze gronden komt te vervallen. Hierdoor is er sprake van een verkleining van het bouwvlak ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens krijgt het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf – 2' een extra functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verpakkingsbedrijf' ten behoeve van de nieuwe bedrijfsvoering.

Conform het landschappelijk inpassingsplan dient langs twee zijden van het perceel een (opgaande) groenstrook van ten minste 5 meter (8 meter aan de achterzijde) breed te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

De waterloop aan de oostzijde ('t Stokske) betreft een A-watergang. Het is niet mogelijk om in de 5 meter beschermingszone van de watergang obstakels te planten. Voor de zijde langs de waterloop is daarom gekozen voor het toepassen van een botanische weiderand. De bestaande bomen dienen hierbij behouden te blijven.

In dit wijzigingsplan worden deze groenstroken volgens de systematiek van de gemeente Roosendaal bestemd tot 'Natuur'. Ook voorziet dit wijzigingsplan in een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de nieuwe groenvoorziening.



Verbeelding plangebied met bestemmingen

Het plan maakt de ontwikkeling van een nieuw bedrijfspand aan de Dennestraat 14 mogelijk. Na de sloop van de agrarische bebouwing kunnen hier een nieuw bedrijfspand en een vrijstaande bedrijfswoning worden gerealiseerd. Hiermee ontstaat een ruime bedrijfskavel met een oppervlakte van circa 5.600m².

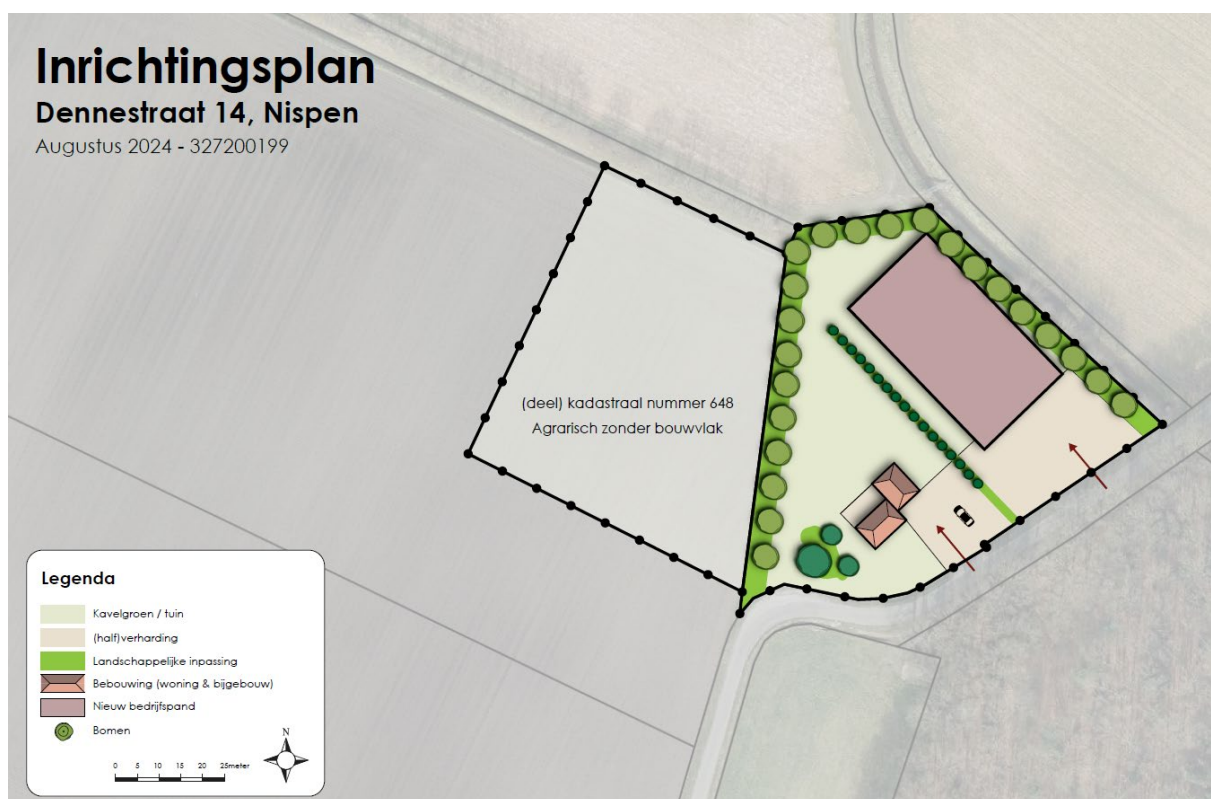
Het bedrijfspand (oppervlakte maximaal 950 m²) en de bedrijfswoning worden beide voorzien van een eigen oprit aan de Dennestraat. Het terrein gelegen voor het bedrijfspand wordt grotendeels verhard om de wagens voor de bevoorrading en/of logistiek genoeg ruimte te bieden om op het eigen terrein te kunnen laden en lossen en te kunnen keren alvorens weer de Dennestraat op te gaan. Verder worden op het terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor het personeel en bezoekers.

Dit wijzigingsplan is flexibel ten aanzien van de positionering van de gebouwen. De positionering is volledig vrij, mits de afstand van de gebouwen tot de as van de rijbaan ten minste 15 meter bedraagt en worden opgericht in het bestemmingsvlak. Vanwege gewijzigde inzichten is het voornemen gespiegeld ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan. Deze gewijzigde positionering is passend binnen de opgenomen regels in het ontwerp-wijzigingsplan, waardoor er geen wijzigingen worden aangebracht in het juridisch bindende deel. De nieuwe (gespiegelde) situatie leidt onder andere tot een verbeterde verkeerssituatie. Op de volgende afbeelding is de nieuwe verkaveling indicatief weergegeven.

Inrichtingsplan

Dennestraat 14, Nispen

Augustus 2024 - 327200199



Inrichtingsplan Dennestraat 14 te Nispen

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De bouw mogelijkheden in de toekomstige situatie zijn overeenkomstig de regels in de vigerende situatie. De nieuwe bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning worden op een afstand van ten minste 15 meter tot de as van de Dennestraat gepositioneerd, waarbij de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedraagt. De bebouwing wordt op een afstand van ten minste 3 meter tot de perceelsgrens opgericht. De goot- en/ of bouwhoogte van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen bedragen ten hoogste 6 respectievelijk 10 meter.

Eventueel op te richten bijbehorende bouwwerken, worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en met een maximale oppervlakte van 100 m². Bovenstaande voorwaarden volgen uit de regels van de bestemming 'Bedrijf-2' van het geldende bestemmingsplan.

De vrijstaande bedrijfswoning en bedrijfspand krijgen een ruime tuin tot de omliggende perceelsgrenzen, omzoomd door een groene landschappelijke inpassing. Op het achterliggende perceel komen enkele solitaire bomen. Tussen de bedrijfswoning en het bedrijfspand is tevens een groene buffer voorzien als afscheiding van het woongenot en de bedrijfsvoering. Het langs gelegen perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch', maar het bouwvlak op dit perceel komt te vervallen.

Het kadastraal perceel 649 wordt minus de voor 'Natuur' bestemde gronden, gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf-2'.

2.3 TOETSING AAN DE WIJZIGINGSVOORWAARDEN

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' is in artikel 3.7.13 een mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de agrarische gronden ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 2', met dien verstande dat:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
 - Het agrarisch gebruik wordt gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Voor de bedrijfsbestemming is de gewenste oppervlakte qua bedrijfsbebouwing vergelijkbaar met de bestaande agrarische opstallen. Alle toekomstige bedrijfsactiviteiten worden inpandig verricht, waarbij de omgeving geen overlast zal ervaren vanuit de nieuwe functie. In de omgeving is een diversiteit aan agrarische functies, wonen, natuur en maatschappelijke functies aanwezig, die naast elkaar bestaan en met elkaar zorgen voor een functioneel buitengebied. De nieuwe functie sluit aan bij dit gemengde beeld.
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
 - Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
 - Pack 11 betreft een bedrijf dat staat voor advies, ontwerp, ontwikkeling, verkoop en implementatie van flexibele en rigide primaire levensmiddelenverpakkingen. Het bedrijf verzorgt het gehele proces van pre-ontwerp tot en met implementatie van flexibele verpakkingsmaterialen. Met de nieuwste machines worden de materialen (recyclebare folies, papier en (bio-)kunststof) bedrukt, geperforeerd en gesneden, zodat deze naadloos aansluiten bij gebruik op de verpakkingslijnen van de opdrachtgevers. Voorgaande functie wordt als algemeen toegestane bedrijfsactiviteit benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten: Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media. De betreffende bedrijfsactiviteit is niet nader benoemd in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009), maar valt op basis van onderstaand overzicht wel aan te duiden als een maximaal milieucategorie 2 bedrijf.

UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
Binderijen	30	0	30	0	30	2
Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1

- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- Uitbreiding van de bebouwing wordt niet voorgestaan. De bestaande opstallen zijn wel zodanig verouderd dat deze gesloopt worden, maar hiervoor wordt een nieuw gebouw met eenzelfde oppervlakte teruggeplaatst. Het bouwvolume neemt niet toe, aangezien voor de grootte van de bedrijfsgebouwen in dit verband moet worden uitgegaan van een maatvoering die wordt uitgedrukt in vierkante meters volgens de systematiek in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen'. Hiervoor is een regeling opgenomen in het wijzigingsplan.
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;
- De oppervlakte wordt niet vergroot, maar verkleind van 9.900 m² naar 5.564 m². Het nieuwe bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf-2 voldoet daarmee ruim aan de maximaal toegestane oppervlakte van 1,5 ha.
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- Er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het terrein aanwezig. Verder is er geen overtollige bebouwing die dient te worden gesloopt. De twee bestaande schuren worden gesloopt, waarvoor één nieuw bedrijfspand met dezelfde oppervlakte met een maximum van 950 m² wordt teruggeplaatst.
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
- Detailhandel wordt niet voorgestaan.
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
- Opslag vindt volledig binnen de gebouwen plaats.
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- Er is geen sprake van belemmeringen voor de omliggende bedrijven, zie volgend hoofdstuk omgevingsaspecten.
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- De verkeersaantrekkende werking is minimaal. Maximaal 1x per dag vindt er bevoorrading plaats van de materialen door een vrachtwagen. Verder zijn er gemiddeld circa 4 personen werkzaam bij het bedrijf (excl. de bewoner van de bedrijfswoning). De verkeersaantrekkende werking van deze personen is minimaal en inpasbaar op de feitelijke ontsluiting.

k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- Het nieuwe bedrijfspand heeft een oppervlakte van maximaal 950 m², waarvan een deel wordt gebruikt voor opslag. De in dit geval te hanteren parkeernorm is als volgt:

2	Werkgelegenheid		
2.1	Groothandel / transport / industrie	2,60	100 m ² bvo
2.2	Opslag / magazijn	0,80	100 m ² bvo
2.3	Showroom / bouwmarkt / meubelzaak	1,70	100 m ² bvo
2.4	Bedrijfsverzamelgebouw	1,30	100 m ² bvo
2.5	Kantoor met baliefunctie	3,00	100 m ² bvo
2.6	Kantoor zonder baliefunctie	1,70	100 m ² bvo

Een drukkerij is niet specifiek als werkgelegenheid benoemd in de parkeernorm. De verwachte parkeervraag sluit het meest aan bij de norm van een 'bedrijfsverzamelgebouw': 1,3 parkeerplaatsen per 100 m²/bvo. Voor de nieuwe bedrijfsfunctie dienen minimaal 1,3 x 9,5 = 12 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Voor een bedrijfswoning geldt een parkeernorm van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning. Aan deze normen kan op eigen terrein worden voldaan.

l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- Hiervan is geen sprake, zie hoofdstuk omgevingsaspecten.

m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;

- Hiertoe worden in de planregels van dit wijzigingsplan en in de anterieure overeenkomst voorwaarden opgenomen in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan

n. de regels van Bedrijf - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

- Hier plan voldoet hieraan, zie paragraaf 2.2 'Beoogde situatie'.

Het beoogde initiatief, het wijzigen van de bestemming en de herbouw van een bedrijfswoning met bedrijfspand, voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'.

3.0 BELEID EN REGELGEVING

Hieronder wordt kort ingegaan op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht welke/in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op het initiatief hebben.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan een nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet.

In dit wijzigingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

Voorliggend initiatief is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en voorziet in de (her)bouw van één bedrijfswoning met bedrijfspand en betreft een planologische wijziging waarbij alleen de functie verandert. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen.

De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.). De herbouw van één

bedrijfswoning met bijbehorend bedrijfspand ligt onder de drempelwaarde en wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met de planologische wijziging worden de bebouwingsmogelijkheden van zowel de woning als bedrijfsgebouwen niet vergroot en er vindt geen nieuw beslag op ruimte plaats. Dit wordt geborgd door de maatvoering die in de regels wordt opgenomen.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet de orde.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’, Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet gaat zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving regelen. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Deze uitwerking is een opgave volgend op de visie en die in aankomende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie.

Conclusie

Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 - partiele herziening 2014'. De beschreven beleidskoers belemmert de ontwikkeling van het voorgenomen initiatief niet.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

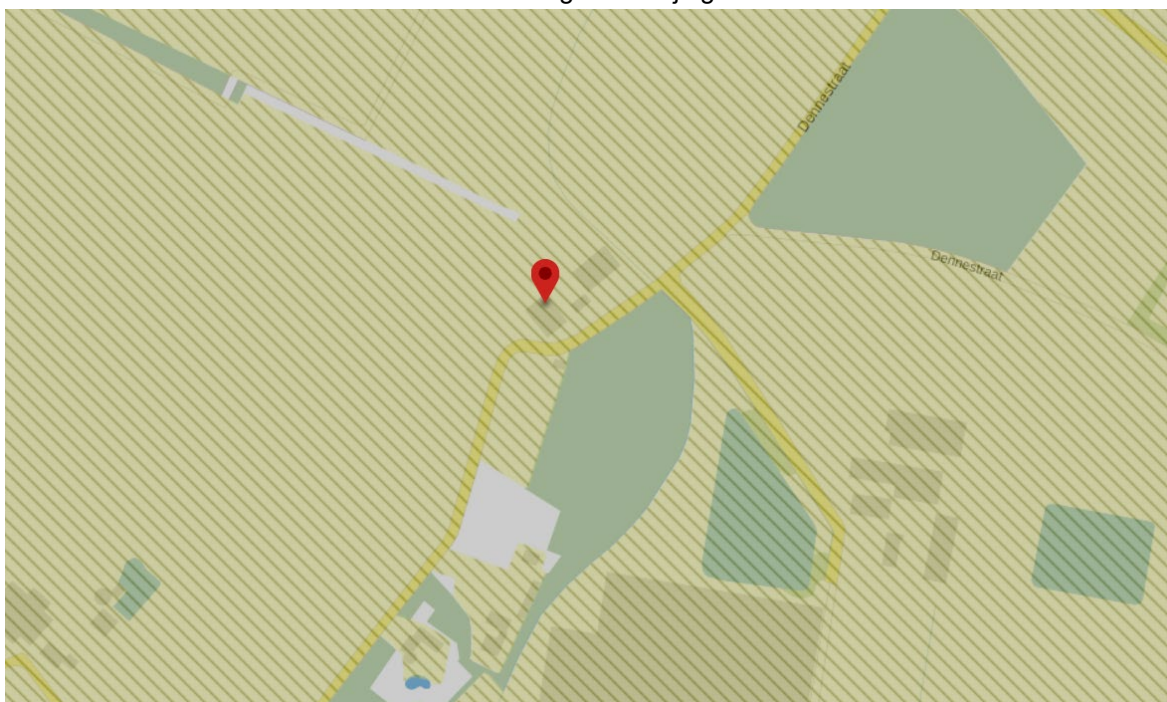
Toetsingskader

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening,

die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

Beoordeling

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Er gelden specifieke regels voor het realiseren van een nieuw bedrijf binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'.



Uitsnede basiskaart (gemengd) landelijk gebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Beoogd initiatief betreft de huidige bestemming met functie om te zetten naar de bestemming 'Bedrijf – 2'. De ontwikkeling past qua omvang en functie in de omgeving. Tevens wordt bijgedragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit door het juist landschappelijk inpassen conform beleid van een ontwikkeling van categorie 3 en de sloop van overbodige bebouwing.

Ook vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats. Daarbij maakt het wijzigingsplan de ontwikkeling mogelijk, ook op lange termijn, en past binnen de ontwikkelingsrichting van kleinschalige bedrijvigheid en daartoe gestelde regels. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied (artikel 3.73)

Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied houdt het volgende in:

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2: Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst wordt naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3: Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Ad 1:

Uit voorliggende toelichting blijkt dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Verder is geen sprake van een splitsing van het bouwperceel, wordt overtollige bebouwing gesloopt en heeft de ontwikkeling geen betrekking op de vestiging van een kantoor, lawaaisport en/of mestbewerking.

Ad 2:

Het wijzigingsplan borgt de functie volledig, ook op langere termijn.

Ad 3:

De toekomstige bedrijvigheid is kleinschalig (oppervlakte maximaal 950m²).

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9)

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het provinciaal ruimtelijk beleid kent de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Interim omgevingsverordening is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Als uitwerking van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening heeft het RRO Regio West-Brabant de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', aldus vastgesteld op 18 december 2014. Het omzetten van de functie en bestemming van het beoogd initiatief wordt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant toelaatbaar geacht.

Een dergelijke herbestemming wordt beschouwd als een ruimtelijke ontwikkeling, zodat toepassing moet worden gegeven aan het principe kwaliteitsverbetering van het landschap. Met de regionale notitie is bepaald dat er drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen zijn:

- Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief;
- Categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar 'Bedrijf – 2' betreft een ruimtelijke ontwikkeling die in categorie 3 moet worden geschaard. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk. De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van het wijzigingsplan. In onderhavig wijzigingsplan is dan ook voorzien in een passende landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied. Een beschrijving hiervan is gegeven in de bijlage van deze toelichting.

Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan de eisen zoals deze worden gesteld in het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Nieuwe bedrijven zijn niet zonder meer toegelaten in dit gebied. De ontwikkeling dient inasbaar te zijn (gebruik van een bestaand bouwvlak) en te passen binnen het gemeentelijk beleid dat voor het landelijk gebied is opgesteld. De gemeente Roosendaal heeft hiertoe beleid opgesteld. Dit beleid is juridisch vertaald in de regels van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de voorwaarden van het betreffende artikel, zie gemeentelijk beleid.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief mogelijk is binnen de kaders van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Roosendaal, De verbonden stad

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Roosendaal is op 1 december 2022 vastgesteld. De omgevingsvisie Roosendaal schetst voor 2030 de stad als een stad van mensen, van wonen, van (net)werken.

Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad'. Daaronder verstaat de gemeente een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Roosendaal ontleent ook haar kracht aan de verbondenheid met omliggende gemeenten in de regio, met de Brabantse stedenrij en met de metropolen Rotterdam, Antwerpen en Brainport Eindhoven. Deze verbondenheid is al eeuwen de stuwende motor achter de ontwikkeling van de gemeente Roosendaal en zorgt ervoor dat voor inwoners een scala aan kwalitatieve voorzieningen én werkgelegenheid binnen handbereik ligt. Voor bedrijven zijn internationale afzetmarkten goed bereikbaar.

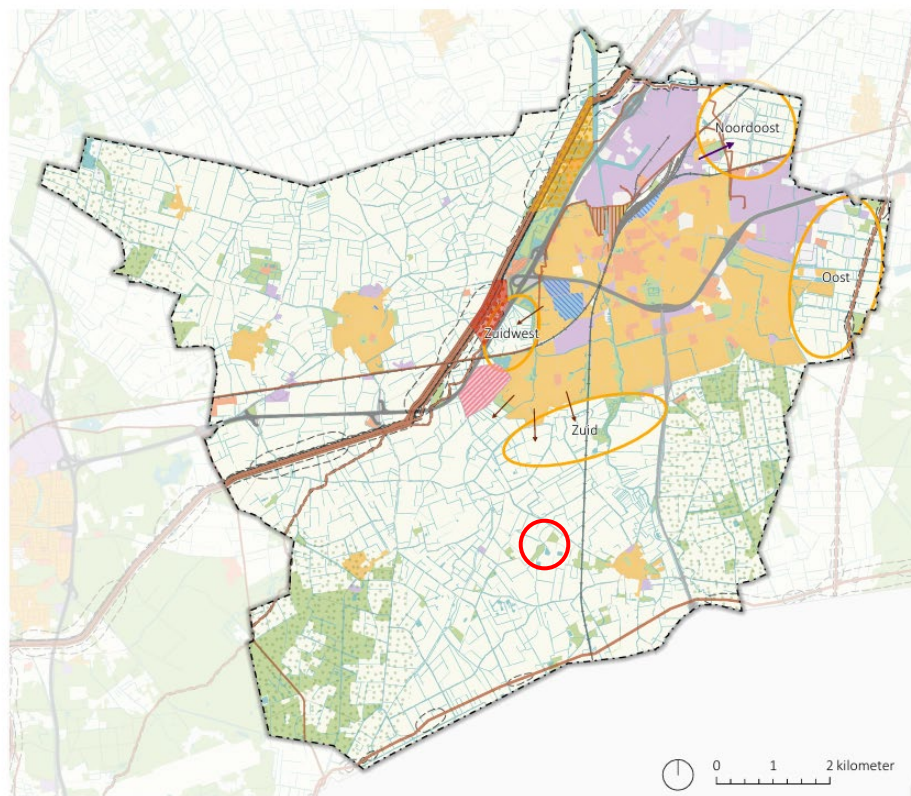
Bij het realiseren van deze ambitie hanteert de gemeente drie leidende principes:

1. Stad en dorpen van de menselijke maat
2. Balans tussen mens en natuur
3. Ruimte voor talent en ondernemerschap

Een analyse van de ontwikkeling en huidige situatie van de gemeente Roosendaal, de trends en ontwikkelingen, in combinatie met de geformuleerde ambitie voor de toekomst en leidende principes, leidt tot een drietal overkoepelende opgaven voor de gemeente. Deze zijn:

- Opgave 1: Inspelen op extra groei
- Opgave 2: Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid
- Opgave 3: Werken aan een inclusieve stad

VISIEKAART GEMEENTE ROSENDAAL



Visiekaart gemeente Roosendaal. Planlocatie aangegeven in rood

Beoordeling

De gemeente Roosendaal stelt voor het buitengebied dat het een belangrijke opgave is om zowel agrarische, recreatieve als natuurlijke dynamiek te faciliteren. Zo is er ruimte voor verdere ontwikkeling van intensieve agrarische bedrijven met name in het noordelijk deel van het buitengebied (grotendeels ten noorden van de A58, plus een deel zoekleigebied tussen Wouw en Wouwse Plantage ten zuiden van de snelweg), en een combinatie van natuur en recreatie in gebieden als Brabantse Wal en Visdonk.

Het streven is in het buitengebied naar zorgvuldig ruimtegebruik, en grotendeels naar het beperken van verdere verstedelijking. Ontwikkelruimte moet planologisch passen en ook 'verdiend' worden. Per saldo zal er in alle gevallen sprake moeten zijn van een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Conclusie

Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande ruimte, waarbij het bouwvlak wordt verkleind en er geen verstedelijking plaatsvindt. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Door het benutten van een bestaand agrarisch bouwvlak, het slopen van bestaande opstallen en het realiseren van nieuwe duurzame bebouwing past de ruimtelijke ontwikkeling bij de maat en schaal van het buitengebied. De toegestane hoeveelheid bebouwing neemt niet toe. Het initiatief is hierbij passend binnen de gestelde kaders en ambities van de gemeente Roosendaal.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. Het plan omvat het wijzigen van de bestemming en daarbij het (her)ontwikkelen van een bedrijfswoning met bedrijfspand. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 BODEM

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd. Door Stantec is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Beoordeling

In opdracht van Pack11 B.V. heeft Stantec een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Dennestraat 14 te Nispen.

De locatie is in gebruik geweest als agrarisch erf waarop twee varkensstallen en een woonhuis gevestigd zijn. Een deel van de locatie is momenteel nog in gebruik als akkerland. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 5.600 m².

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. In het kader hiervan is inzicht gewenst in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie.

Conclusies en aanbevelingen

Verkennend bodemonderzoek

- Ter hoogte van het erf is plaatselijk in de bovengrond (0,2-0,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan zink gemeten. In de ondergrond (0,5-1,3 m-mv) alhier worden geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten.
- Ter plaatse van het akkerland zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetoond. In de voortuin is in de ondergrond (0,50-0,75 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten.
- De aangetoonde licht verhoogde gehalten met zink en PAK zijn te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen.

- Bij indicatieve toetsing van de grondmonsters aan het Besluit bodemkwaliteit zijn de (meng)monsters beoordeeld als klasse 'Wonen' of als altijd toepasbaar.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten. Een bron voor de licht verhoogde concentraties aan barium en zink is niet bekend. Mogelijk betreffen het licht verhoogde achtergrondwaarden.
- Middels het bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

Verkennd onderzoek naar asbest in de bodem

- In grondmengmonster MMA-204 van de druppelzone (0,00-0,15 m-mv), aan de noordzijde van de oostelijk gelegen stal, ligt het gewogen gehalte aan asbest in de fijne fractie op 120 mg/kg d.s. Het aangetroffen plaatmateriaal (> 20 mm) in dit mengmonster blijkt asbesthoudend. Het asbesthoudende materiaal betreft cement, golfplaat en bestaat uit hechtgebonden chrysotiel (10-15 %) en crocidoliet (2-5 %). Het totaal gewogen gehalte aan asbest in is bepaald op 215 mg/kg d.s. Uitgaande van een verontreinigd traject van 0,15 meter bedraagt het volume verontreinigde grond met gehalten boven de interventiewaarde circa 5 m³.
- In MMA-204 zijn ook enkele losse vezels aangetoond, hetgeen aanleiding geeft tot een bepaling van de respirabele fractie (<0,5 mm). Uit de zogeheten SEM-analyse blijkt dat het totaal gewogen gehalte aan asbest in de respirabele fractie is bepaald op <1,1 mg/kg d.s.
- In de overige grondmengmonsters ter plaatse van de druppelzones (0,00-0,15 m-mv) ligt het totaal gewogen gehalten aan asbest op maximaal 9 mg/kg d.s. Ter plaatse van het erf ligt het totaal gewogen gehalten aan asbest in de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) op maximaal 10 mg/kg d.s.
- Er is sprake van een bodemverontreiniging met asbest. Verwacht wordt dat deze verontreiniging voor 1 juli 1993 is ontstaan en historisch is. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Dit betekent dat geen tijdstip voor de start van de sanering wordt vastgesteld. De aanwezige verontreiniging met asbest vormt een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie. Om deze reden is op dit deel sanering van de bodem nodig.

Aanbevelingen

Hoewel er in de huidige situatie geen sprake is van onaanvaardbare risico's zijn sanerende maatregelen bij een herontwikkeling gewenst c.q. noodzakelijk. In dit kader is verwijdering middels ontgraving het meest efficiënt. Nader onderzoek naar asbest in de bodem wordt gezien de hoedanigheid en verwachte omvang niet effectief geacht.

Voor het nemen van sanerende maatregelen is voorafgaand een saneringsplan of melding Besluit Uniforme saneringen (BUS) nodig om instemming van het bevoegd gezag te krijgen.

Initiatiefnemer is voornemens om de (asbesthoudende) dakbedekking te laten verwijderen. Hierdoor wordt de bron van de asbestverontreiniging weggenomen en wordt het veroorzaken van een nieuwe verontreiniging voorkomen. Hiervoor is eerst het laten uitvoeren van een asbestinventarisatie nodig, uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.

Aanvullend bodemonderzoek PCB en pfas

In het voorgaande asbest in de bodem onderzoek is ter plaatse van één asbesttoplaag een sterke grondverontreiniging met asbest aangetroffen. Bij dit bodemonderzoek zijn de toplagen niet onderzocht op PCB, derhalve zijn de toplagen door Moerdijk Bodemsanering (Aanvullend bodemonderzoek Dennestraat 14 te Nispen d.d. 19 april 2024) aanvullend onderzocht op PCB. In verband met de voorgenomen sanering (afvoer grond) is de grond tevens aanvullend onderzocht op pfas.

Uit de analyseresultaten kan het worden afgeleid dat in de toplagen ter plaatse van de boringen 401 t/m 412 (M01 t/m M04) verhoogde gehalten aan PCB zijn aangetroffen. De interventiewaarden worden niet benaderd. Gezien de bovenstaande resultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie ten hoogste zeer geringe verhoogde gehalten aan PCB in de toplagen zijn aangetroffen. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen ten aanzien van bovenstaand onderzoek worden niet noodzakelijk geacht.

Sanering

Op de locatie zat een verontreiniging met asbest in de grond. Voor de bodemsanering is een Plan van Aanpak opgesteld, dat door de OMWB is goedgekeurd. Omdat er sprake was van een zorgplichtsanering moest de gehele verontreiniging verwijderd worden. Dit geldt voor zowel de verontreiniging met asbest als met PCB. In de periode 2023-2024 is de verontreiniging gesaneerd. Het evaluatieverslag van de grondsanering is positief beoordeeld door de OMWB. De sanering is hiermee afgerond.

4.2 GELUID

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Het voornemen is om op het adres Dennestraat 14 te Nispen de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor een nieuwe vrijstaande woning en een bedrijfsgebouw te realiseren. Om de nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een wijzigingsplanprocedure doorlopen.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer de nieuwe woning is gelegen binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuwe woning is gelegen in de geluidzone van de Dennestraat. Daardoor is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk.

Doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woning vanwege het wegverkeerslawaai en het toetsen ervan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Daarnaast wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het akoestische klimaat inzichtelijk gemaakt.

Aan Stantec is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen kort de conclusies.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het verkeer op de Dennestraat de hoogst toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden. Het vaststellen van een hogere waarde is niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelastingen beoordeeld aan de MKM Lden. De MKM Lden classificatie ter plaatse van de nieuwe woning is als 'goed' aan te merken. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening vanuit akoestisch oogpunt.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Van een gemengd gebied is sprake bij een functiemenging tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten of langs drukke gebiedsontsluitingswegen. De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grootschalige landbouwpercelen. Verder zijn de Dennestraat nabij het plangebied diverse (bedrijfs-)woningen gelegen. Hierdoor wordt geconcludeerd dat sprake is van het omgevingstype rustig buitengebied.

Het plan voorziet in de hervestiging van een bestaand niet agrarisch bedrijf. Pack 11 betreft een bedrijf dat staat voor advies, ontwerp, ontwikkeling, verkoop en implementatie van flexibele en rigide primaire levensmiddelenverpakkingen. Het bedrijf verzorgt het gehele proces van pre-ontwerp tot en met implementatie van flexibele verpakkingsmaterialen. Er is hierbij geen sprake van productie van verpakkingsmaterialen. De functie wordt als algemeen toegestane bedrijfsactiviteit benoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten: Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media. De betreffende bedrijfsactiviteit is niet nader benoemd in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009), maar valt op basis van onderstaand overzicht wel aan te duiden als een maximaal milieucategorie 2 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Binnen 30 meter bevinden zich geen milieugevoelige objecten, met uitzondering van de bijbehorende bedrijfswoning. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden. Verder is er al sprake van een bestaande agrarisch functie met bouwvlak, waardoor een milieubelastende functie met een vergelijkbare milieucategorie is toegestaan.

Agrarisch bouwvlak aan de Eerenburg 16 (H.g. Fruit BV)

Op een afstand van circa 170 meter aan de Eerenburg 16 ligt een agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik, in de vorm van bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, overige agrarische bedrijven en kleinschalig kamperen toegestaan. Volgens de VNG-brochure behoort dergelijk gebruik tot een milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Verder geldt voor een eventuele uitbreiding van bedrijfsactiviteiten dat diverse bestaande (burger)woningen in de directe omgeving eerder maatgevend zijn.

Agrarisch bouwvlak aan de Dennestraat 16

Op een afstand van circa 250 meter aan de Dennestraat 16 ligt een agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik, in de vorm van bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, overige agrarische bedrijven en kleinschalig kamperen toegestaan. Volgens de VNG-brochure behoort dergelijk gebruik tot een milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Verder geldt voor een eventuele uitbreiding van bedrijfsactiviteiten dat diverse bestaande (burger)woningen in de directe omgeving eerder maatgevend zijn.

Dennestraat 9

Aan de Dennestraat 9 ligt op een afstand van circa 200 meter van het plangebied een maatschappelijke functie met een milieucategorie. Dit betreft een dierenasiel. Een dergelijk bedrijfstype correspondeert met een maximale milieucategorie 3.2, met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Voor dit bedrijf geldt dat de bestaande bedrijfswoning aan de Dennestraat 14 maatgevend is voor bedrijfsactiviteiten. Het plangebied ligt buiten de richtafstand van dit bedrijf.

Conclusie

Met het plan wordt de locatie planologisch herontwikkeld voor bedrijfsmatig (woon)gebruik. Deze wijziging veroorzaakt geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van omliggende percelen. Voor nabijgelegen woningen geldt dat de herbestemming positief bijdraagt aan de voortzetting van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Er wordt daarom voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in artikel 3.7.13 onder i.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Regeling NIBM

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouw ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is geen sprake van de toevoeging van woningen; een bestaande bedrijfswoning en pand worden herbestemd en ontwikkeld. Volledigheidshalve wordt de NIBM-tool worst-case toegepast bij wijze van dat alle verkeersbewegingen in de toekomstige situatie aanvullend zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Verkeersgeneratie

Voor de te realiseren vrijstaande woning betreft de verkeersgeneratie maximaal 8,6 motorvoertuigen per etmaal per woning (mvt/etm/woning). Voor het bedrijfsgebouw is aangegeven dat er dagelijks 4 werknemers en maximaal 3 vrachtwagens komen. Dit komt neer op 8 verkeersbewegingen voor de werknemers en 6 vrachtwagenbewegingen. De aangehouden verkeersgeneratie van de locatie bedraagt daardoor in totaal per etmaal:

- 16,6 verkeersbewegingen licht verkeer
- 6 verkeersbewegingen zwaar vrachtverkeer

NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	22,6
Aandeel vrachtverkeer	26,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de toetsing blijkt dat de ontwikkeling daarom als NIBM kan worden beschouwd.

4.3.1 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit, nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow). Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. Op deze kaart is onder andere de Bergsebaan opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar monitoringsjaar 2021 en 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2022.

Via de kaart zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

Adres	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde	Jaargemiddelde WHO ¹ advieswaarde
NO ₂	13,9 µg/m ³	10,3 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	15,2 µg/m ³	13,3 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	8,4 µg/m ³	6,6 µg/m ³	25 µg/m ³	5 µg/m ³

Tabel: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde maximale grenswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

4.5 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Beoordeling

Woningen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de uitvoering van het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat veehouderijbedrijven alleen relevant kunnen zijn, indien zij gelegen zijn binnen een straal van 2.000 meter rondom het plangebied.

De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

¹ Wereldgezondheidsorganisatie

Vast afstanden

Binnen een straal van 100 meter komen op basis van de gegevens van de website van Provincie Noord-Brabant, Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) geen veehouderijen voor. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter voor bedrijven met een vast afstand.

Geurniveau

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het heersende geurniveau ter plaatse onderzocht. Hierbij is gebruik gemaakt van de door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) gemaakte geurkaart van de achtergrondbelasting. Deze kaart geeft een indicatie van de achtergrondbelasting en is bij relatief een gering aantal veehouderijen in de omgeving in dit geval voldoende.

Binnen voorliggend wijzigingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning met bedrijfspanden omgevormd tot een nieuwe bedrijfswoning met een nieuw bedrijfspand met een andere bestemming. Zowel de huidige agrarische bedrijfswoning als de toekomstige bedrijfswoning zijn een geurgevoelig object. Feitelijk vinden echter geen relevante wijzigingen plaats.



Achtergrondbelasting geur omgeving plangebied aangegeven met rood

Bron: atlas.odzob.nl

Conclusie

Woningen zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wgv. Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat zijn de omliggende veehouderijen beschouwd. Voor het plangebied geldt dat een goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden, omdat de veehouderijen - in relatie tot hun geuremissie - op voldoende afstand gelegen zijn. Daarnaast geldt dat de omliggende veehouderijen niet beperkt worden door het vervangen van de (bedrijfs)woning. Er gelden vanuit geurhinder geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

4.6 STIKSTOF

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Vanwege de inwerkingtreding van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 zijn geen stikstofberekeningen meer nodig voor de aanlegfase (bouw en sloop) van projecten. De gebruiksfase is relevant en hieronder uiteengezet.

Beoordeling

In de toekomstige situatie worden de woning en het bedrijfspand niet voorzien van gas, waardoor dientengevolge geen stikstofuitstoot plaatsvindt.

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS calculator, versie 2023.1.2 (releasedatum maart 2024). De calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM.

Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase het volgende:

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar

Dit houdt in dat met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Hieruit wordt geconcludeerd dat de toekomstige sloop-, bouw- en gebruiksfase van het bouwplan Dennestraat 14 te Nispen wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten voor de toekomstige gebruiksfase wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS-calculator die als bijlage is toegevoegd.

Conclusie

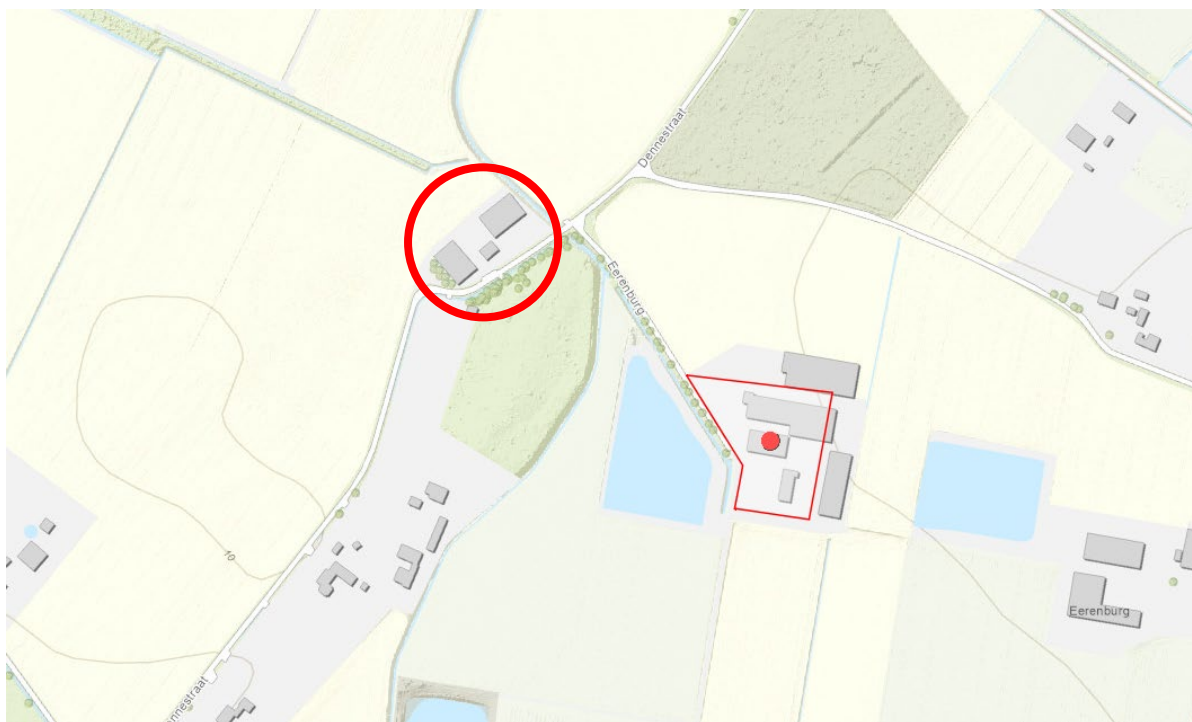
Het voornemen is om op het adres Dennestraat 14 te Nispen de bestaande bebouwing te slopen en hier een vrijstaande woning met bedrijfsgebouw te realiseren.

Uit de berekening blijkt dat de toekomstige sloop-, bouw- en gebruiksfase van het bouwplan in een worst-case situatie niet leidt tot stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering. Voorwaarde is dat AdBlue dient te worden gebruikt zowel tijdens de sloop- als bouwfase.

4.7 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.



Risicovolle inrichtingen in de omgeving plangebied aangegeven met rood

Bron: risicokaart.nl

Beoordeling

Door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is aangegeven dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van zowel de rijksweg A58 als de spoorwegverbinding richting België (Roosendaal-Roosendaal Grens).

Rijksweg A58

De rijksweg A58 maakt deel uit van het Basisnet, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De A58 ligt op een afstand van 3,3 kilometer ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en ook niet binnen het verantwoordingsgebied van 200 meter.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Op basis van artikel 7 van het Bevt dient daardoor inzicht te worden gegeven in de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Spoorlijn Roosendaal - Antwerpen

Over de spoorlijn Roosendaal - Antwerpen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand van spoorlijn tot het plangebied is ongeveer 750 meter. Langs deze spoorlijn is geen PR 10-6 contour aanwezig, waardoor het PR geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning. De locatie ligt eveneens buiten het beoordelingsgebied van 200 meter, waardoor een berekening van het GR conform artikel 8 van het Bevt niet benodigd is. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van toxische stoffen (stofgroep D3 en D4). Op grond van artikel 7 van het Bevt dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Mogelijke rampenscenario's

Gelet op de afstand is voor de spoorlijn Roosendaal - Antwerpen een toxisch scenario maatgevend voor het plangebied. Door een incident op de transportroute met een tankwagon met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. De nieuwe woning is niet specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen. Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk, als gevolg van een incident op de spoorweg, is om te schuilen mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-havenprincipe). In de gevel worden mogelijk ventilatievoorzieningen geplaatst ten behoeve van de toevoer van verse lucht.

Geadviseerd wordt om de ventilatievoorziening afsluitbaar uit te voeren. Indien schuilen niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Via de Dennestraat en de Bergsebaan is het mogelijk om in westelijke richting (van de spoorlijn af) te vluchten. Daarmee zijn deze wegen als een geschikte vluchtroute aan te merken.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de vrijkomende concentratie te verdunnen. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm.

Risicovolle inrichting Eerenburg 16

Op een afstand van 140 meter ten zuid-oosten van het plangebied ligt een risicovolle inrichting in de zin van een opslag voor propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas. Dit gas bevindt zich in een bovengrondse propaantank van 3m³ met een veiligheidsafstand (volgens Barim) van 10 meter. Het plangebied ligt hierbuiten.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan maakt geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk. Door het wijzigingsplan vindt geen toename van het groepsrisico plaats. De bereikbaarheid blijft gelijk en ook de zelfredzaamheid van de personen blijft onveranderd, waardoor kan worden volstaan met de standaard verantwoording groepsrisico, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

4.8 WATER

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. Hierna is het relevante waterschapsbeleid beschreven. Daarnaast wordt op beknopte wijze ingegaan op de (eventuele) invloeden welke de beoogde plannen op de aanwezige waterhuishouding heeft, en middels welke maatregelen/ voorzieningen deze invloeden kunnen worden geminimaliseerd.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Roosendaal. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²
- > 10.000 m²

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Bij uitbreiding van verhard oppervlak gaat de omgang met hemelwater uit van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Beleid Provincie Noord-Brabant

Op 22 december 2021 is Waterbeleid: Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De RWP is voorbereid onder de Waterwet en door Provinciale Staten vastgesteld als regionaal waterplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet, is het RWP een verplicht programma onder de Omgevingswet. Samen met het middels de Visie Klimaatadaptatie door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader voor klimaatadaptatie (incl. vitale bodem) en verdrogingsbestrijding vormen zij het kader voor de uitvoering van de wettelijke taken en de doelen uit de Brabantse Omgevingsvisie. In het Regionaal Water- en Bodemprogramma is opgenomen hoe de provincie de komende jaren om zal gaan met thema's als klimaatadaptatie, schoon water en vitaliteit van de bodem.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. Om dat te bereiken, beschrijft het plan verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de opgaven voor water en bodem. Ook worden er 7 handelingsprincipes genoemd vanuit de kernwaarden van de Brabantse Omgevingsvisie. De eerste zes handelingsprincipes zijn ontleend aan de Visie Klimaatadaptatie (Besluit Provinciale Staten, 19 juni 2020) waarin de principes voor het eerst zijn geformuleerd en vastgesteld. Ze gaan over het in balans brengen van de watervoorraad, extreme weersituaties opvangen, water- en bodemkwaliteit beschermen en gebruikers verantwoordelijk stellen. Als zevende principe is, mede gelet op trends en ontwikkelingen, het circulair denken toegevoegd. Hergebruik van stoffen uit het water of opwerken naar nieuwe stoffen staat daarbij centraal.

Beleid gemeente Roosendaal

Het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 Roosendaal | Waterkring West (hierna: WRP) vormt de bouwsteen hoe de gemeente een robuust en toekomstbestendig riool- en watersysteem in zowel het bebouwde als landelijke gebied wil realiseren. Het WRP beschrijft de uitdagingen die op het gebied van stedelijk water; wat op korte en lange termijn wordt gerealiseerd en hoe dit zo duurzaam mogelijk kan worden gefinancierd vanuit de rioolheffing. Naast uitvoeren van wettelijke watertaken stelt dit WRP ook nieuw beleid rondom klimaatadaptatie op. Hierin worden waterveiligheid, wateroverlast, hittestress en droogte in samenhang met elkaar beschouwd vanuit een brede gemeentelijke ambitie en in relatie tot andere (hogere) beleidskaders.

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Daarnaast heeft de gemeente ook een rol in de zorg voor oppervlaktewater en drinkwater. Het WRP houdt vast aan het planmatig en doelmatig invulling geven aan deze gemeentelijke kerntaken (de basisopgave). Daarmee wordt bijgedragen aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn doelstellingen:

- Bescherming van de volksgezondheid;
- Droge voeten (bebouwd gebied);
- Schoon water en een schone bodem.

Om invulling te geven aan de gemeentelijke visie en bijbehorende ambities/gemeenschappelijke doelen wordt de komende planperiode (verder) gewerkt aan drie speerpunten:

- Speerpunt 1: Werken aan klimaatbestendigheid

Onze ambitie is om binnen de reikwijdte van de zorgplichten bij te dragen aan andere klimaatthema's dan wateroverlast zoals droogte, hittestress en biodiversiteit door bij ingrepen kansen te benutten en belanghebbenden bij elkaar te brengen. Andere kansen zijn de vervangingsbehoefte van infrastructuur bij nutsbedrijven en de ontwikkelingen in het kader van de energietransitie.

- Speerpunt 2: Werken aan een goede waterbalans tussen bebouwd en landelijk gebied

We streven naar een natuurlijke fluctuatie zonder dat hierdoor overlast wordt ervaren als gevolg van structureel te hoge of te lage grondwaterstanden. Met het oog op een duurzame drinkwatervoorziening beschermen we onze zoetwatervoorraad. We sturen op afkoppeling van verhard oppervlak en infiltratie van hemelwater op de hoge(re) en droge(re) zandgronden. Bij een herinrichting streven we (volgens de visie Roosendaal Natuurstad) ernaar om minimaal 15 procent meer groen te realiseren dan in de oude situatie. Dit extra groen biedt kansen voor hemelwaterinfiltratie ten gunste van een goede waterbalans.

- Speerpunt 3: Waardevol water

We volgen de ontwikkelingen op het vlak van terugwinnen en hergebruiken van water, energie en grondstoffen en koppelen belanghebbenden aan elkaar als zich kansen voordoen. Zo hebben we bijvoorbeeld bij de realisatie van het Bravisziekenhuis en het vrijkomend terrein aandacht voor klimaat, duurzaam en circulair bouwen.

Afvalwater

De inzameling en transport van (afval-)water is van belang voor een gezonde, veilige en comfortabele leefomgeving. Alle percelen en woonschepen op het gemeentelijk grondgebied waar afvalwater vrijkomt, moeten zijn voorzien van een aansluiting op de riolering, uitgezonderd bij specifieke situaties waar lokale behandeling doelmatiger is. Afvalwater zamelen we zoveel mogelijk afzonderlijk van regen- en grondwater in en voeren het af naar een zuivering. Regen- en grondwater voeren we bij voorkeur niet af naar de RWZI.

Voor de omgang met hemelwater is het vertrekpunt dat we willen voorkomen dat hemelwater wordt afgevoerd uit het gebied. We hanteren de volgende voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik

Hergebruik van regenwater, om zuiniger om te gaan met water en minder drinkwater te verspillen.

2. Bergen en infiltreren op eigen terrein

Niet afwentelen van privaat naar publiek (ivm kostenveroorzakersbeginsel).

3. Tijdelijke opslag in openbaar gebied met uitloop naar groen

Bij voorkeur bovengrondse opslag. Uitloop naar groen om schadelijke neveneffecten zoveel als mogelijk te beperken.

4. Afvoeren op bovengrondse hemelwatervoorziening

Af te voeren water slim verdelen door waar het kan te lozen op bovengrondse hemelwatervoorziening (watergang, weg met afwateringsfunctie, etc.).

5. Afvoeren op een ondergrondse hemelwatervoorziening

6. Afvoeren op een gemengd rioolstelsel richting RWZI

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Beoordeling

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de omvorming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een bedrijfs- en woonperceel met de bestemming 'Bedrijf – 2'. Het totale verharde oppervlak blijft ten gevolge van het wijzigingsplan hetzelfde, waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishouding.

Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. De gemeente Roosendaal hanteert echter een zwaarder wegend beleid voor watercompensatie. De gemeente gaat uit van het volledige toekomstig verhard oppervlak. Vanuit de gemeente een verplichting tot het aanbrengen van een bergingsvoorziening volgens de norm 60 mm/m². Het regenwater kan direct worden geïnfiltreerd of worden afgevoerd op het oppervlaktewater

Advies behandeling regenwater (RWA)

Er worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

De voormalige bedrijfswoning wordt herontwikkeld tot een nieuwe bedrijfswoning. Het waterschap Brabantse Delta is bevoegd gezag in de behandeling van vuilwater. Aangezien de plannen niet resulteren in een wijziging in de afvalwaterproductie, zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande bouwvolumes. Het plan leidt niet tot een toename aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 FLORA EN FAUNA

4.9.1 Quicksan Flora en Fauna

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving. Door Ekoza is een quickscan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling

Natura 2000

Storingsfactoren die plaats kunnen vinden door de werkzaamheden zijn verstoring door trillingen/geluid en verzuring/vermesting door stikstof in de lucht. De werkzaamheden worden op grote afstand uitgevoerd van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden waardoor trillingen geen effect zullen hebben. Tijdens de werkzaamheden kan er stikstofdepositie optreden. Uit de eerdere paragraaf van stikstof blijkt dat dit niet aan de orde is.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland. De provincie Brabant heeft bepaald dat een bestemmingsplan buiten het NNN-gebied, dat het NNN-gebied aantast, de negatieve effecten zoveel mogelijk moet beperken en de overblijvende negatieve effecten moet compenseren (Provincie Noord Brabant, 2019). Aangezien er op de locatie een regulier bedrijf in verpakkingsmateriaal wordt beoogd, zullen de effecten op het NNN-gebied ten opzichte van de huidige situatie vergelijkbaar of minder zijn. De sloopwerkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd om eventuele verstoring van de kwaliteitsbepalende soorten te voorkomen.

Op deze manier tasten de werkzaamheden de kernkwaliteiten niet aan en passen ze binnen het beleid van het Natuurnetwerk Nederland, provincie Noord-Brabant. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland mogen plaatsvinden. Het afwegingskader EHS hoeft niet te worden doorlopen.

Er dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat er geen materialen in het Natuurnetwerk Nederland mogen worden opgeslagen. Dit dient naast de zorgplicht ook te worden opgenomen in het uiteindelijk werkprotocol.

Soortenbescherming

Er is een bronnenonderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied en in de directe omgeving van het projectgebied.

Door middel van een veldbezoek is een inschatting gemaakt van de te verwachte beschermde soorten in het projectgebied. Daarna is onderzocht welke effecten de werkzaamheden kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Houtopstanden

De bomen binnen het projectgebied zijn in particulier bezit en Wnb-regelgeving ten aanzien van houtopstanden is daarom niet van toepassing. De te kappen bomen vallen ook niet onder de beschermde bomen van de gemeente Roosendaal. Er is dan ook geen sprake van een meld- of herplantplicht.

Conclusie

Natura 2000

Het projectgebied ligt op 3,4 km van het stikstofgevoelige Brabantse Wal. Er dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. (zie paragraaf 4.6)

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt tegen Natuurnetwerk Nederland. Dit is buiten de grenzen van Natuurnetwerk. Het plaatsen van bouwmaterialen in Natuurnetwerk Nederland dient te worden vermeden en de sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd om effecten op het NNN te voorkomen.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. De volgende tabel geeft een overzicht van de maatregelen per soortgroep.

Soortgroep	Soort	Maatregelen
Grondgebonden zoogdieren	n.v.t.	
Vleermuizen	Gebouwbewonende soorten	Nader onderzoek naar verblijfplaatsen, vliegroute en foerageergebied.
Vogels	Huismus	Nader onderzoek.
	Algemene broedvogels	Bomen kappen, en struiken snoeien, buiten het broedseizoen of de bomen voorafgaande aan de werkzaamheden controleren.
Reptielen	n.v.t.	
Amfibieën	n.v.t.	
Vissen	n.v.t.	
Flora	n.v.t.	
Ongewervelden	n.v.t.	

Tabel maatregelen per soortgroep

Daarnaast heeft de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant bepaald dat de woning geschikt is als nestlocatie van de gierzwaluw. Nader onderzoek moet uitwijzen of de bebouwing gebruikt wordt door deze soorten en een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. In de periode 15 mei t/m 15 juli van het nadere onderzoek moet 3 inventarisatierondes plaatsvinden, waarvan minimaal één tussen 20 juni en 7 juli.

4.9.2 Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw

Toetsingskader

Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied mogelijk geschikt is voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw.

De bebouwing bevat potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen, daarnaast is er nader onderzoek noodzakelijk naar essentiële vliegroute en foerageergebied.

Ook is de bebouwing mogelijk geschikt als nestlocatie voor de huismus en de woning mogelijk geschikt als nestlocatie voor de gierzwaluw. Middels een nader onderzoek wordt bepaald of deze soorten gebruikmaken van het plangebied. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggend wijzigingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling

Op basis van het veldonderzoek wordt het voorkomen van zomer- en kraamverblijfplaatsen, paarverblijven en massawinterverblijven van vleermuizen in de schuur uitgesloten.

Op basis van het veldonderzoek is een verblijfplaats waargenomen onder een dakpan van de woning vlak onder de schoorsteen (zie figuur 4.1). Zowel bij de avondrondes als de ochtendronde zijn in- dan wel uitvliegende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De verblijfplaats wordt gebruikt door twee gewone dwergvleermuizen. Gezien het aantal uitvliegende vleermuizen (<15) kan gesteld worden dat het hier om een zomerverblijf gaat. Met de sloop wordt de verblijfplaats vernietigd wat een overtreding is van de Wet natuurbescherming artikel 3.2. Daarom dient voor er gesloopt kan worden een ontheffingsaanvraag ingediend te worden.

Op basis van het veldonderzoek wordt het voorkomen van paarverblijven en massawinterverblijven in de woning uitgesloten.

Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het feit dat de vliegroute aan de noord- en oostzijde van het plangebied niet mag worden verstoord. Indien verstoring, door verlichting, optreedt dient gewerkt te worden met een ecologisch werkprotocol. Ook mag in de nieuwe situatie eventueel aangebrachte verlichting geen uitstraling hebben op de vliegroute. In de nieuwe situatie wordt aan de rand van het plangebied een groenstrook met bomen gerealiseerd. Hierdoor zal in de nieuwe situatie de vliegroute robuuster worden.

Op basis van het veldonderzoek zijn tijdens meerdere veldbezoeken foeragerende gewone dwergvleermuizen en laatvliegers waargenomen en een enkele keer een foeragerende ruige dwergvleermuis en *Nyctalus spec.* waargenomen. Aangezien in de omgeving van het plangebied nog voldoende foerageergebied aanwezig blijft, betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied. Indien verstoring, door verlichting, optreedt dient gewerkt te worden middels een ecologisch werkprotocol.

Tijdens de veldbezoeken zijn geen gierzwaluwen en/of huismussen waargenomen in het plangebied en in de omgeving. Daarnaast zijn er geen waarnemingen gedaan van nestlocaties. Het gebruik van de gebouwen binnen het plangebied als nestlocatie is hiermee uitgesloten.

Tijdens het nader onderzoek zijn ook waarnemingen gedaan van de volgende soorten: steenuil, houtduif, grote bonte specht, tjiftjaf, groene specht, boomklever, merel, zwarte kraai, vink, koolmees, pimpelmees, zwarte specht, blauwe reiger en zilvermeeuw. Tijdens de avondrondes is een steenuil waargenomen binnen het plangebied. Aangezien het perceel niet tot de essentiële functionele leefomgeving behoort van de steenuil, zijn er voor deze soort geen vervolgstappen noodzakelijk.

Conclusie

Om negatieve effecten op algemeen beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen, worden in het onderzoek diverse maatregelen voorgesteld. Deze dienen uitgewerkt te worden in een activiteitenplan c.q. ecologisch werkprotocol, welke aan de ontheffingsaanvraag aangehecht gaat worden.

Op 18 december 2023 is een ontheffing ingevolge artikel 3.3 lid 1, 3.4 lid 2, 3.8 lid 1, 3.9 lid 2, en/of 3.10 lid 2, van de Wet natuurbescherming ingediend. Op 11 maart 2024 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de ontheffing verleend.

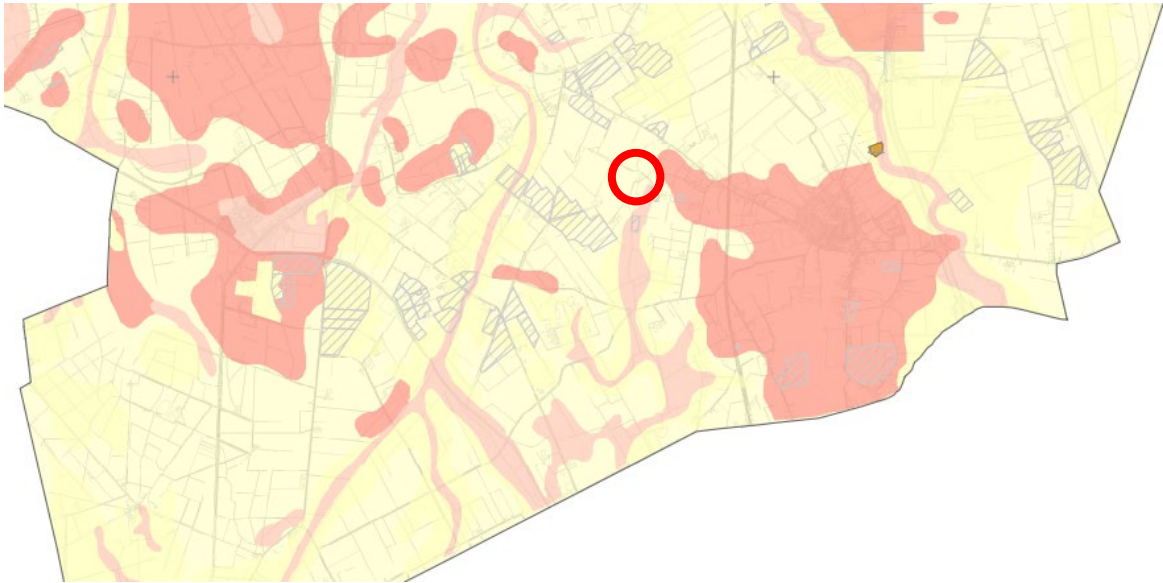
4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008) hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MoMo) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen, dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op geomorfologische gegevens. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting zijn bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en/of een planoppervlak behelzen van 1 hectare of meer. Wel geldt voor deze gebieden de meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen overeenkomstig artikel 56 uit de Monumentenwet 1988, met daarin besloten de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Conclusie

Uit zowel de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als van de gemeente blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ter plaatse van het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen gelden ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden voor de huidige ontwikkeling geen belemmeringen.

4.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR

Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.12 SPUITZONES GEWASBESCHERMINGSMIDDELEN

Toetsingskaders

Met name bij het telen van fruit in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gebruikelijk. Om de middelen op de bomen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen door middel van een horizontale spuittechniek. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd.

Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Met het uitvoeren van verschillende drift reducerende middelen zoals het aanplanten van windhagen en aanleggen van kavelsloten kan het risico op drift worden verlaagd en kan daarmee de indicatieve afstand van 50 meter worden verkleind.

Beoordeling

Bij de beoordeling dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden voor de omliggende gronden. Ten zuiden van het plangebied ligt een deel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is planologisch niet toegestaan om deze gronden te gebruiken voor fruitteelt of voor een andere teelt.

De agrarische gronden aan de west-, noord- en oostzijde van het plangebied zijn voor zover bekend nooit gebruikt ten behoeve van fruitteelt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' zijn voor de agrarische activiteit 'fruitteelt' (open fruitbomenteelt) specifieke gebruiksregels opgenomen (artikel 3.4.10). Bij de agrarische activiteit 'fruitteelt' (open fruitbomenteelt) geldt ten opzichte van spuitgevoelige functies een spuitvrije zone van 50 meter, waarbinnen toepassing van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en biociden niet is toegestaan. Dit maakt het voor agrariërs ook niet interessant om deze teelt op hun percelen toe te passen.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 VOLKSGEZONDHEID

Toetsingskader

Op dit moment zijn de belasting op de omgeving van veehouderijen en daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts deels uitgewerkt in de milieuwetgeving. De Milieuwetgeving die voor gezondheid relevant is, richt zich op geurhinder en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Naast geur en fijnstof spelen de mogelijke gevolgen van endotoxinen, zoönosen en resistente bacteriën ook nog een rol.

Factoren die de grootste mate van invloed hebben op endotoxine-concentraties in de lucht zijn de afstand van een object tot een veehouderij en het aantal dieren. Afstanden, waarbinnen deze advieswaarde wordt overschreden, zijn te berekenen door middel van de methode uit het Endotoxine toetsingskader. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld. Hierbij wordt de advies emissiewaarde (PM₁₀) van 30 EU/m³ voor endotoxinen uitgezet tegen de afstand tot een veehouderij. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen in de omgeving.

De afstandsgrafieken zijn gebaseerd op de volgende formules:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $y = p_1 * x^{p_2}$ ($p_1 = 6,46065585$ en $p_2 = 0,49242746$);
- Leghennen (constante emissie): $y = p_1 * x^{p_2}$ ($p_1 = 14,1291356$ en $p_2 = 0,31511434$);
- Vleesvarkens (constante emissie): $y = p_1 * \ln(x) - p_2$ ($p_1 = 60,0608184$ en $p_2 = 231,712643$).

In deze formules is y de straal van de afstandscontour en x is de PM₁₀ emissie in kg/jaar. De afstand dient gemeten te worden vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf van de veehouderij tot de gevel van een gevoelig object.

Uit het RIVM rapport 2017-0062 (veehouderijen en Gezondheid (VGO) (aanvullende studies)) komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Dit geldt met name voor mensen die op een afstand tot 2 km van een geitenhouderij wonen. Hierbij geldt uiteraard dat hoe groter de afstand tot de geitenhouderij hoe kleiner de kans. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Daarnaast is woningbouw binnen de straal van 2 km slechts onder voorwaarden toegestaan. De gezondheidsrisico's moeten goed worden afgewogen en verantwoord worden bevonden.

Vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens

Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied bevindt zich een varkenshouderij aan de Bergsebaan 136. De aan te houden afstand is afhankelijk van de emissie fijnstof. De emissie van fijnstof van de bepalende varkenshouderij bedraagt 233,20 kg/jaar. Dit resulteert in een afstand van 95,73 meter. De veehouderij met vleesvarkens bevindt zich op een afstand van ongeveer 650 meter.

Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km rond het perceel bevinden zich geen geitenhouderijen.



Uitsnede type veehouderijen in een straal van 2 km

Conclusie

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.14 M.E.R.-BEOORDELINGSPLICHT

Toetsingskader

Het maken van een milieueffectrapport is nodig bij de voorbereiding plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapport verplicht is.

In onderdeel D van de bijlage het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet worden beoordeeld of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden moet een milieueffectrapport worden gemaakt. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is het maken van een milieueffectrapport niet nodig.

Voor de activiteiten in onderdeel D gelden indicatieve drempelwaarden. Boven de drempelwaarden is een m.e.r.-beoordeling nodig. Beneden de drempelwaarden is voor deze activiteiten sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een milieueffectrapportage.

Beoordeling

Woningbouw

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport.

In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen (weliswaar binnen de bebouwde kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1).

Dit wijzigingsplan voorziet in de planologische herbestemming van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een nieuwe bedrijfswoning met een nieuw bedrijfspand op een bedrijfsperceel.

Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor de bouw van een woning niet nodig.

Bedrijfsactiviteiten

De realisatie van een klein bedrijf is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport.

In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het voorliggende initiatief betreft het wijzigen van een agrarisch bedrijf (met bedrijfswoning) naar een circulair verpakkingsbedrijf (met bedrijfswoning). Het bebouwingsvlak wordt hierbij aanzienlijk verkleind.

De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5.0 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

Dit wijzigingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de systematiek van de gemeente Roosendaal. De systematiek van de regels sluiten aan bij de systematiek zoals deze wordt gehanteerd in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'. Voor het overige is de plansystematiek gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening).

5.1.1 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee wordt ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld met andere overheden en samenwerkingspartners. Verder maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.1.2 Algemene toelichting planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

5.2 TOELICHTING BESTEMMINGEN

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is het agrarisch bouwvlak over een totaal oppervlak van 9.900m² deels gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - 2' (4.538 m²), en de bestemming 'Natuur' (1.000m²). De overige gronden blijven bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak (4.362 m²).

Het deel dat de bestemming 'Bedrijf - 2' krijgt, ligt ter plaatse van het bestaande Agrarische bouwvlak. Het bouwvlak is aangepast naar aanleiding van de wijziging van het bestemmingsplan. De geldende aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen.

Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Dit is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij dit wijzigingsplan is gevoegd. De landschappelijke inpassing is in de planregels van dit wijzigingsplan en op de verbeelding juridisch vastgelegd door het opnemen van de bestemming 'Natuur' in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt.

Voor het overige zijn en blijven voor het plangebied van dit wijzigingsplan de regels van het geldende bestemmingsplan van toepassing.

6.0 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Roosendaal derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

7.0 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

7.1 VOORBEREIDING EN OMGEVINGSDIALOOG

Naast de wettelijke procedures besteedt de initiatiefnemer aandacht aan de communicatie met de belanghebbenden middels een omgevingsdialoog. Omwonenden is de gelegenheid geboden om bezwaren en suggesties naar voren te brengen.

Gedurende de initiatieffase van het plan heeft initiatiefnemer begin 2022 de direct omwonenden in persoonlijke gesprekken geïnformeerd over de planvorming. Ook de procedure die doorlopen moet worden om de nieuwe bedrijfswoning met bedrijfspannd te kunnen realiseren, is beschreven en toegelicht. Van deze omgevingsdialoog is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage aan bij deze toelichting gevoegd.

7.2 OVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. Van de overlegpartners hebben 2 instanties gereageerd. Hierna zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Waterschap Brabantse Delta

Het Waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven.

Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft per mail aangegeven in te stemmen met het wijzigingsplan.

7.3 ONTWERP WIJZIGINGSPLAN

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 25 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen.

Provincie Noord-Brabant:

De provincie verzoekt een borging op te nemen over de maximale afmeting die het bedrijfsgebouw zal beslaan.

Verder vraagt de provincie om de beoordeling van het wijzigingsplan te baseren op de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, welke sinds 15 april 2022 is vastgesteld.

Reactie gemeente:

Het ontwerpwijzigingsplan is naar aanleiding van de reactie aangepast op de volgende onderdelen:

- In de planregels is een maximale oppervlakte opgenomen voor de bedrijfsbebouwing.
- Het initiatief is getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

7.4 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

In het ontwerp wijzigingsplan is aangegeven dat nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd en in de toelichting van het wijzigingsplan verwerkt. Ook is de Quicksan op verzoek van de OMWB op onderdelen aangepast. Ook dit is verwerkt in de toelichting.

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving ten aanzien van stikstof is het stikstofonderzoek aangepast. Dit nieuwe onderzoek is in de toelichting van het wijzigingsplan verwerkt.

Op verzoek van de OMWB zijn de paragrafen Bedrijven en Milieuzonering, Luchtkwaliteit, Externe veiligheid, spuitzones, volksgezondheid en M.e.r.-beoordeling op onderdelen aangepast c.q. uitgebreid.

Verder is in de toelichting vermeld dat de bodemsanering is afgerond en een ontheffing Wnb is aangevraagd en ook is verleend.

Naar aanleiding van het nieuwe (gespiegelde) inrichtingsplan zijn het Landschappelijk Inpassingsplan (LIP) en de afbeelding van het inrichtingsplan in paragraaf 2.2.1 gewijzigd.