

Hulsdonksestraat 103

Roosendaal

Toelichting wijzigingsplan

Identificatie

Imrocode

NL.IMRO.1674.1127HULSDONKSTR103-0401

Planstatus

Vaststelling

Datum

14-12-2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel.....	4
1.3 Ligging plangebied	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Het initiatief	5
2.2 Planologische inpasbaarheid	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten	8
4.1 Bedrijven en milieuzonering	8
4.2 Geur veehouderijen	10
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid.....	14
4.5 Geluid.....	17
4.6 Bodem.....	18
4.7 Ecologie	20
4.8 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	21
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	22
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	22
Hoofdstuk 6 Juridische regeling	23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 9 oktober 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Hulsdonksestraat 103 de verkeerde bestemming 'Bedrijf-2' gekregen terwijl het perceel op dat moment in gebruik was als woonperceel. Het bovengenoemde perceel was daarvoor opgenomen in het bestemmingsplan Tolberg 2005 dat op 29 maart 2007 door de gemeenteraad was vastgesteld. Ook in dit bestemmingsplan had het perceel de bestemming Bedrijf-2.

Het wijzigingsplan betreft een door de eigenaar gevraagde correctie van de bestemming voor de betreffende locatie die in het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk niet overeenkwam met de feitelijke situatie.

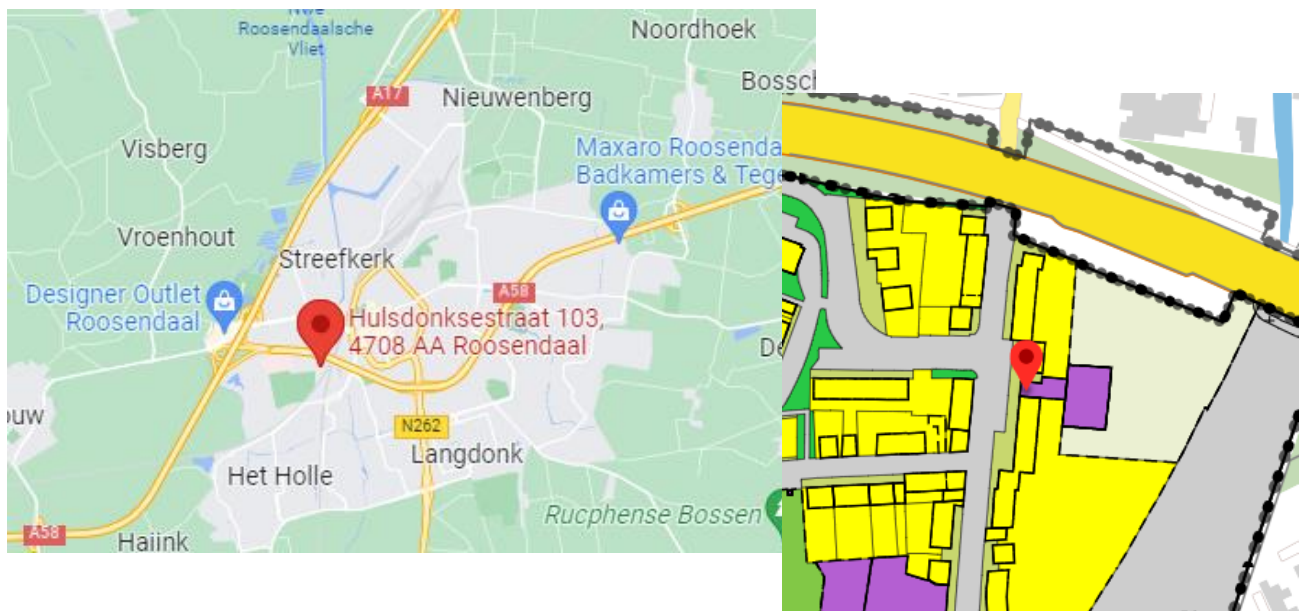
In het geldende bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwvlakken met een bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Door middel van dit wijzigingsplan wordt de bestemming uit het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk veranderd en krijgt het perceel Hulsdonksestraat 103 een woonbestemming conform het huidige gebruik.

1.2 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is om de bestemming van het perceel aan de Hulsdonksestraat 103 te wijzigen van Bedrijf-2 naar Wonen-3.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in een woongebied in het zuidelijke centrumgebied van Roosendaal, direct ten zuiden van de rijksweg A58. De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K, perceelnummer 05408. De globale begrenzing van het plangebied is gevisualiseerd op het navolgende bestemmingsvlak.



Figuur 1.1. Ligging van het plangebied (bron: Google Maps).

Figuur 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: aangepast van ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Hulsdonksestraat 103 in Roosendaal. Initiatiefnemer, eigenaar van het bovengenoemde perceel, heeft een verzoek gedaan tot een wijziging van de bestemming op zijn perceel. Het initiatief is erop gericht om de bestemming te wijzigen van Bedrijf-2 naar Wonen-3. Het perceel is al jaren geleden als woonperceel in gebruik genomen. Er worden op dit perceel geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd.

2.2 Planologische inpasbaarheid

De bestemmingswijziging van Bedrijf-2 naar Wonen-3 wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4.5.1, van het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk. Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'garages' en/of 'Tuin', indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- ***de nieuwe woningen dienen te passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:***
- ***het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;***

De woningen in de directe omgeving hebben de bestemming Wonen-3. De woning aan de Hulsdonksestraat 103 zal met de bestemming Wonen -3 binnen het bestaande bebouwingspatroon vallen. Het woningtype komt overeen met de woningen in de directe omgeving. De woning wordt al jaren gebruikt als woonhuis. De aanwezige samenhang zal daarom niet verstoord worden.

- ***de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient aan te sluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen;***

De voorgevelrooilijn van de woning aan de Hulsdonksestraat 103 sluit aan op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen.

- ***de hoogte van de bebouwing dient aan te sluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;***

De hoogte van de woning aan de Hulsdonksestraat 103 sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen.

- ***het aantal woningen dient te passen in het woningbouwprogramma;***

Er komt geen extra woning bij. Alleen de bestemming van de woning aan de Hulsdonksestraat 103 zal worden gewijzigd van Bedrijf-2 naar Wonen-3.

- ***vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de bodemhygiëne;***

Er is onderzoek gedaan naar de bodemhygiëne van het perceel aan de Hulsdonksestraat 103.

- ***ten behoeve van parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in relatie tot de bestemming.***

Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van hogere overheden (Rijk en provincie) verzet zich niet tegen het gebruikmaken van de in het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies kunnen hinder en gevaar worden voorkomen en hebben bedrijven voldoende ruimte om hun activiteiten uit te voeren. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, uitgave 2009) geeft hiervoor richtafstanden.

De VNG-publicatie onderscheidt daarbij twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied kent al een hogere milieubelasting gezien de aanwezige menging van functies of de ligging nabij drukke wegen. Hier rechtvaardigt de verhoogde milieubelasting de toepassing van kleinere richtafstanden.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk' in meters	Richtafstanden tot omgevingstype 'gemengd gebied'* in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingplan of via vergunning-vrij bouwen mogelijk is.

Toetsing

Een woning is op basis van de VNG-publicatie een gevoelige functie. Om die reden is beoordeeld of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar is en in hoeverre omliggende bedrijven of voorzieningen door het plan worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Omgevingstype

De planlocatie grenst aan percelen met de bestemming 'Bedrijf-2' en 'Wonen-3'. Hoewel er sprake is van enige functiemenging is de woonfunctie dominant aanwezig. Het perceel ligt echter ook in de

nabijheid (< 100 meter) van Rijksweg A58 en de spoorlijnen Roosendaal – Vlissingen en Roosendaal – Roosendaal Grens. Vanwege deze nabijgelegen hoofdinfrastructuur is er sprake van een verhoogde geluidsbelasting in vergelijking tot een rustige woonwijk. De planlocatie maakt daarom onderdeel uit van een omgeving die getypeerd kan worden als gemengd gebied.

Milieubelastende activiteiten binnen het plangebied

Het plan voorziet in het omzetten van een milieubelastende functie (bedrijf) naar een gevoelige functie (wonen). Het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies in de omgeving wordt hierdoor niet negatief beïnvloed, maar zelfs verbeterd.

Binnen de beoogde bestemming 'Wonen-3' zijn geen activiteiten toegestaan die onaanvaardbare hinder voor het woonmilieu opleveren.

Milieubelastende activiteiten buiten het plangebied

Op een tweetal aangrenzende percelen is onder de bestemming 'Bedrijf-2' bedrijvigheid mogelijk in milieucategorie 1 en 2, met een maximale richtafstand tot woningen in gemengd gebied van 10 meter. De planlocatie ligt deels binnen de richtafstand van deze bedrijfsperven.

Voor de omliggende bedrijven levert de wijziging van de bestemming van de planlocatie geen belemmeringen op. Op de planlocatie is al een woning aanwezig en als bedrijfswoning planologisch toegestaan, waar de bedrijven in hun bedrijfsvoering rekening mee moeten houden. De formele omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning leidt niet tot extra milieueisen voor die bedrijven. Op de aangrenzende percelen met de bestemming 'Bedrijf-2' (Hulsdonksestraat 103a) is een salon/opleidingsinstituut en groothandel voor schoonheidsproducten aanwezig. Gezien de aard en omvang van dit bedrijf kan het gelijk worden gesteld met een bedrijf in milieucategorie 1. Hiermee leidt het bedrijf niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van de bestemming naar wonen. Omliggende bedrijven worden niet beperkt door het wijzigingsplan en het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar.

4.2 Geur veehouderijen

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij beschermt geurgevoelige objecten zoals woningen tegen geurhinder van veehouderijen. Bij aanvragen van veehouderijen om een omgevingsvergunning (activiteit milieu) vormt deze wet het toetsingskader voor geurhinder uit dierverblijven.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren (zoals varkens en pluimvee) gelden normen voor geurbelasting, die wordt uitgedrukt in aantal odour units in kubieke meter lucht (ouE/m^3). Daarnaast gelden voor dieren met geuremissiefactoren minimumafstanden tot (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen.

Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals melkrundvee en paarden) gelden alleen minimumafstanden, die moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor veehouderijen die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

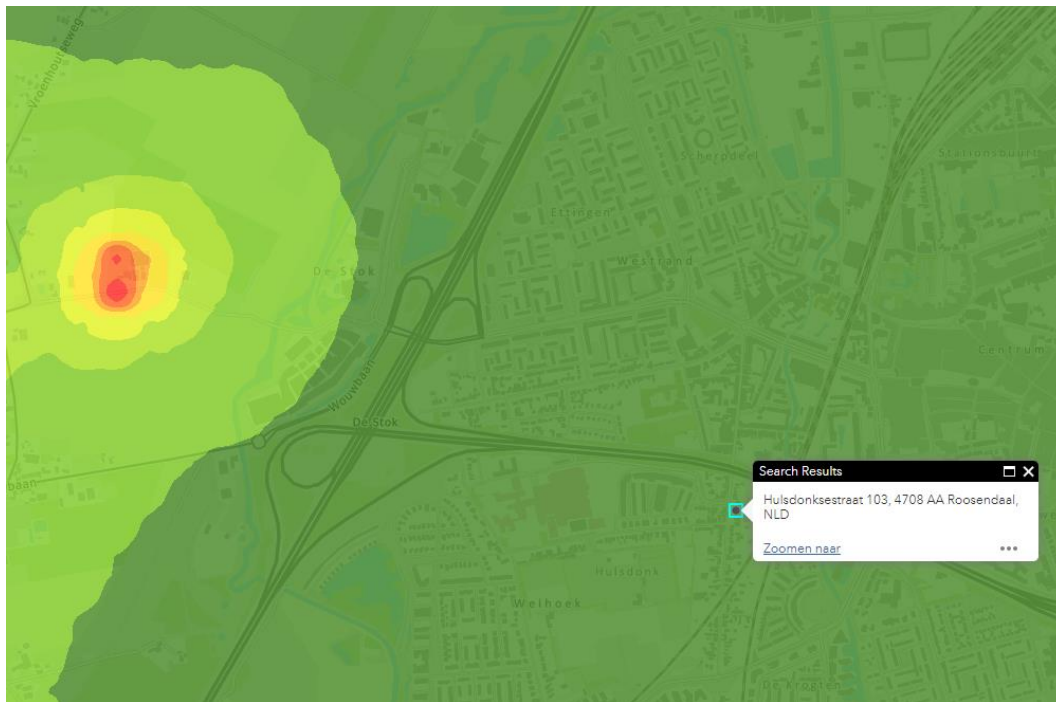
Voor ruimtelijke plannen is de Wet geurhinder en veehouderij ook van belang. Dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Als een ruimtelijk plan de realisatie van geurgevoelige objecten mogelijk maakt, moeten twee aspecten bekeken worden. Ten eerste moet worden gemotiveerd dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten tweede is van belang dat omliggende veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijk norm met een verordening. De gemeente Roosendaal heeft geen verordening met afwijkende normen vastgesteld. Dit betekent dat de geurnormen en -afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn.

Toetsing

Een woning is een geurgevoelig object, maar dat is de reeds aanwezige (bedrijfs)woning ook al. Het wijzigingsplan maakt, naast de al aanwezige woning, geen extra geurgevoelig object mogelijk op de planlocatie. Veehouderijen, voor zover aanwezig in de omgeving, worden door het wijzigingsplan niet beperkt in hun mogelijkheden.

Vanuit een goede ruimtelijk ordening is de achtergrondbelasting voor geur in onderstaande afbeelding weergegeven. Hoewel deze kaart voor de omgevingskwaliteit uit gaat van een concentratiegebied, is deze kaart actueel en kan deze gezien de geringe veehouderijen in de omgeving voor dit plan gebruikt worden. Uit de kaart blijkt dat het woon- en leefklimaat voor het aspect geur ter plaatse van het plangebied zeer goed is.



Afbeelding: Achtergrondbelasting voor geur in ouE/m^3 (bron: Kaart Provincie Noord-Brabant – Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant 2022, met als bronnenbestand een export van het bestand veehouderijen Brabant, maart 2022).

Conclusie

Het aspect agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming naar wonen.

Legenda

Achtergrondbelasting geur maart 2022

kwaliteit leefomgeving

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht vastgelegd. Deze grenswaarden moeten bij de vaststelling van een wijzigingsplan in acht worden genomen. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) het meest kritisch ten opzichte van de grenswaarden.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijbehorende 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten getalsmatige grenzen. Zo draagt een woningbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) of maximaal 3000 woningen (bij meerdere ontsluitingswegen) per definitie niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat gevoelige bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen en binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming, waardoor de reeds aanwezige bedrijfswoning planologisch wijzigt in een reguliere woning.

Als gevolg van het wijzigingsplan treedt geen toename op van het aantal verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende luchtemissies. Het wijzigingsplan maakt slechts een woning mogelijk (die al aanwezig is). Gezien het Besluit NIBM en Regeling NIBM draagt een dergelijk plan niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In onderstaande tabel staan de concentraties langs de A58 ter hoogte van het plangebied.

Jaar	Hoogste concentraties geraadpleegde rekenpunten*		
	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijn stof (PM ₁₀)	Fijn stof PM _{2.5}
2020	18,0 µg/m ³	15,8 µg/m ³	8,5 µg/m ³
2030	13,5 µg/m ³	14,1 µg/m ³	7,2 µg/m ³
Grenswaarden	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

* Rekenpunten 3045 en 15536262 langs de Rijksweg A58 ter hoogte van het plangebied, monitoringsronde 2021

De concentraties van luchtverontreinigende stoffen nemen af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Als direct langs de A58 ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van de projectlocatie het geval zijn.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is een woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemming voor luchtkwaliteit. Om die reden gelden vanuit dit besluit geen nadere aandachtspunten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming naar wonen.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden bij ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld aan de hand van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een (berekende) afstand vanaf een risicobron, waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand (de plaatsgebonden risicocontour) mogen geen kwetsbare objecten zoals woningen aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Voor kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}) een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Als het plangebied in het invloedsgebied van een risicobron ligt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Over twee aspecten van die verantwoording, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking, wordt de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Wettelijk kader

Binnen externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk: inrichtingen, transportroutes (weg, water en spoor) en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Hiervoor geldt de volgende regelgeving.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegde gezag vanwege het plaatsgebonden risico bepaalde afstanden aan te houden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. In het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor het groepsrisico geeft het Bevi een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht.

Besluit externe veiligheid transportroutes

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen.

Er is een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelwegen, hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling basisnet staan per trajectdeel vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstanden zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied: een zone van 30 meter naast de infrastructuur, waarin aanvullende bouwkundige eisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

Bij ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Indien het plan binnen 200 meter van een transportroute ligt, moeten ook andere elementen in de verantwoording worden meegenomen. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen. De normstelling ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Daarnaast hebben buisleidingen waarop het Bevb van toepassing is een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt 4 of 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, afhankelijk van de druk in de leiding.

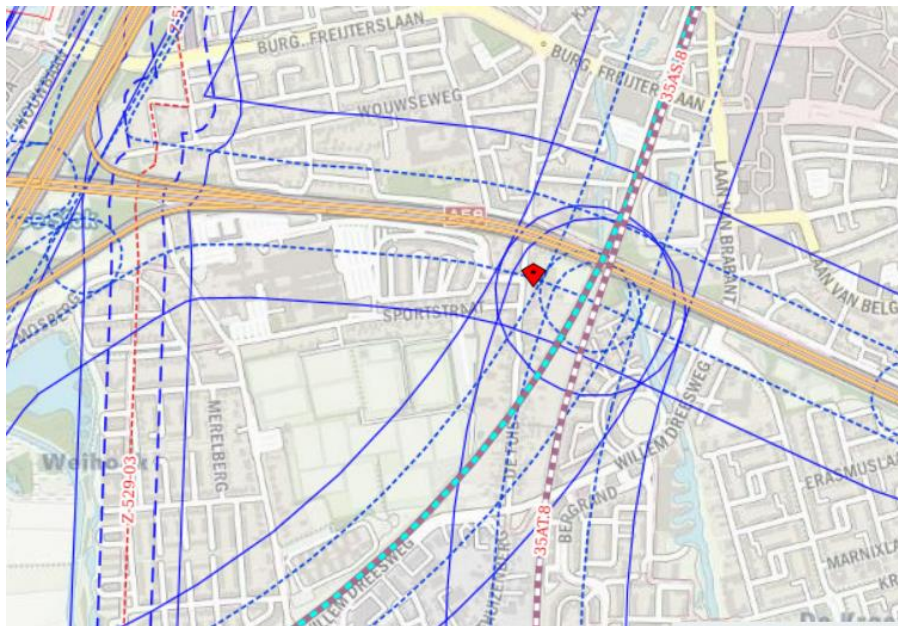
Gemeentelijke kaders

De gemeente Roosendaal beschikt over een standaard verantwoording als hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf 'externe veiligheid' in ruimtelijke plannen. De standaard verantwoording geeft een beschrijving van de scenario's en de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking en gaat op globale wijze in op het groepsrisico. De Veiligheidsregio heeft een standaard advies opgesteld, dat is afgestemd op de standaard verantwoording van de gemeente en als bijlage is opgenomen in de standaard verantwoording.

Toetsing

Op de planlocatie is reeds een woning aanwezig, die planologisch geldt als bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object.

Door de wijziging naar een woonbestemming wordt de (reeds aanwezige) woning een kwetsbaar object. Met behulp van de EV-signaleringskaart is daarom nagegaan welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.



Afbeelding: Risicobronnen en plangebied (bron: EV-signaleringskaart)

De planlocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron (weg, spoor, inrichting of buisleiding). Vanuit dat oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het plan.

De planlocatie ligt evenmin in het invloedsgebied van een inrichting of een buisleiding.

De planlocatie ligt wel binnen het invloedsgebied van Rijkswegen A17 en A58 en de spoorlijnen Roosendaal – Vlissingen en Roosendaal – Roosendaal Grens. Om die reden is verantwoording van het groepsrisico nodig. Omdat het plangebied binnen 200 meter van de A58 en beide spoorlijnen ligt, moet ook inzicht worden gegeven in (de wijziging van) het groepsrisico.

Bij het opstellen van de standaard verantwoording groepsrisico voor de gemeente Roosendaal is in 2019 de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de Rijkswegen A17 en A58 en de spoorlijnen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is gebleken dat het groepsrisico vanwege deze wegen en spoorlijnen onder de oriëntatiewaarde ligt.

Met het wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning planologisch omgezet in een reguliere woning. Er is als gevolg van het wijzigingsplan geen sprake van een toename van het aantal personen in het invloedsgebied. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Er geldt daarom een beperkte verantwoording op grond van het Bevt. Omdat er sprake is van zelfredzame personen op de planlocatie kan gebruikt worden gemaakt van de standaard verantwoording groepsrisico.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van de bestemming naar wonen. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de standaard verantwoording groepsrisico, die is opgenomen in de bijlagen van de plantoelichting.

4.5 Geluid

Toetsingskader

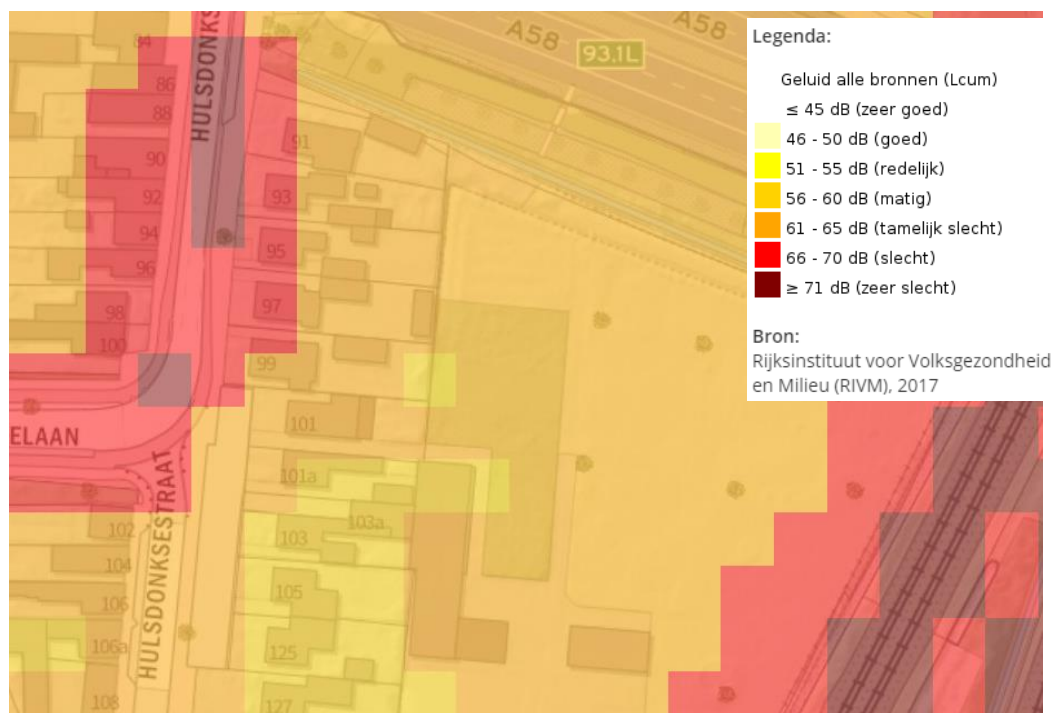
De Wet geluidhinder beschermt woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen tegen wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. De Wet geluidhinder maakt daarbij geen onderscheid tussen reguliere woningen en bedrijfswoningen. Beide vallen onder het begrip 'woning'.

De grenswaarden van de Wet geluidhinder gelden binnen wettelijk vastgestelde zones langs wegen en spoorwegen en binnen zones rond gezoneerde industrieterreinen. Voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Voor deze wegen is een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet verplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook voor deze wegen aannemelijk worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing

Op de planlocatie is al een (bedrijfs)woning aanwezig en volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het wijzigingsplan maakt, naast de al aanwezige woning, geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Vanuit de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek daarom niet nodig. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en spoorwegen in onderstaande afbeelding indicatief in beeld gebracht. Hieruit komt naar voren dat het woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid als 'matig' kan worden beoordeeld. Mede gezien het feit dat het gaat om een al bestaande woning in het stedelijke gebied is de geluidsbelasting aanvaardbaar. *Afbeelding: indicatie van de gecumuleerde geluidsbelasting (bron: Atlas Leefomgeving).*



Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming naar wonen.

4.6 Bodem

Toetsingskader

In het kader van het wijzigingsplan moet worden bepaald of de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie. In dit geval is al een woning aanwezig, die planologisch de status heeft van een bedrijfswoning maar conform feitelijk gebruik weer de status terugkrijgt van reguliere woning.

Inzicht in de bodemhygiëne is een van de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan om de bestemming 'Bedrijf - 2' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Uit het Besluit ruimtelijke ordening volgt dat er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Een eventuele bodemverontreiniging kan namelijk gevolgen hebben voor de beoogde functies of de financiële haalbaarheid van het plan. De Wet bodembescherming stelt regels voor bescherming van de bodem en sanering van verontreinigde bodem.

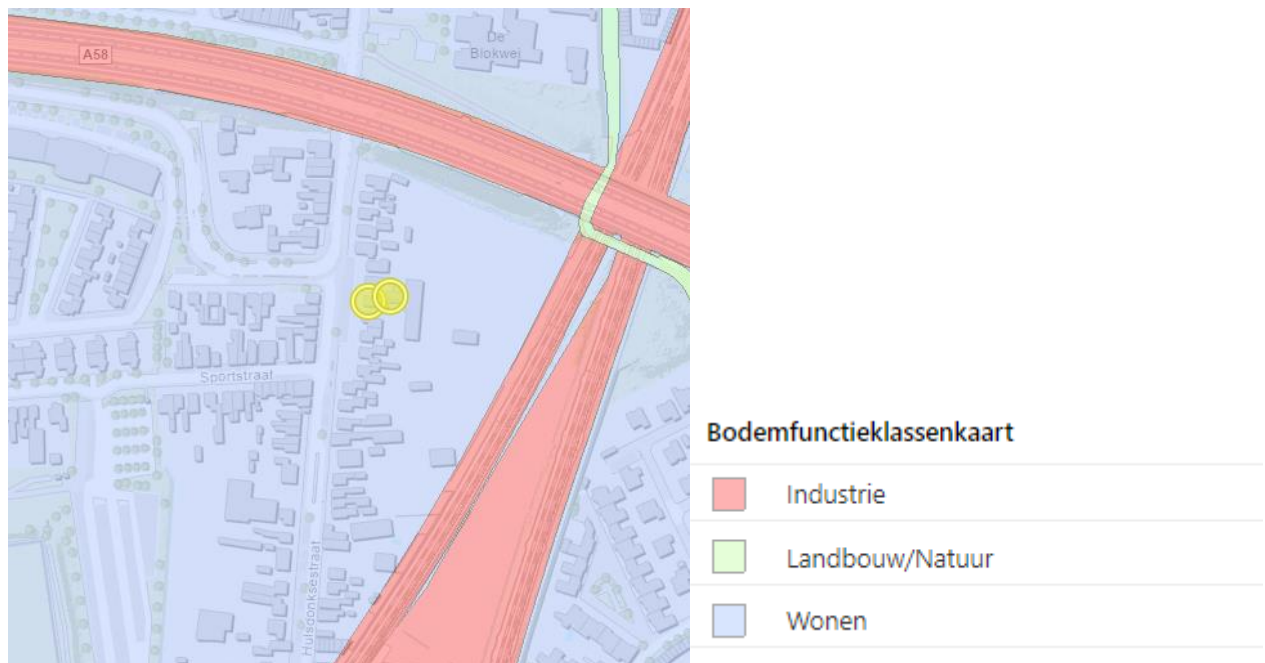
Toetsing

De planlocatie is gelegen in een gebied met de functie wonen. Vanaf circa 1960 is de locatie bebouwd. Daarvoor had de locatie een agrarische functie. Voor zover bekend is de functie sindsdien wonen. In het verleden is de bestemming abusievelijk naar bedrijf-2 omgezet.

In de Nota Bodembeheer 2022-2032 van de gemeente Roosendaal staat het bodembeleid van de gemeenten in de regio (ook Roosendaal) en de bijbehorende beleidsregels beschreven. Bij deze nota horen de volgende kaarten:

- Functiekaart: Hierop staat aangegeven welke functie het gebied heeft (wonen, industrie of landbouw/natuur).
- Ontgravingskaart bovengrond: Hierop staat de verwachte bodemkwaliteit van de bovengrond aangegeven.
- Ontgravingskaart ondergrond: Hierop staat de verwachte bodemkwaliteit van de ondergrond aangegeven.

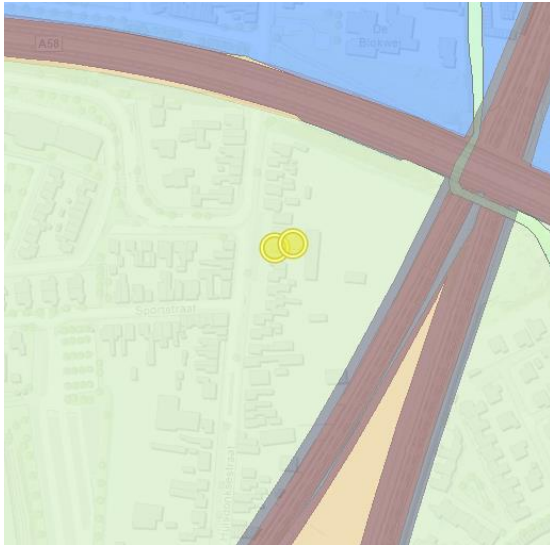
De planlocatie is gelegen in een gebied met de functie wonen.



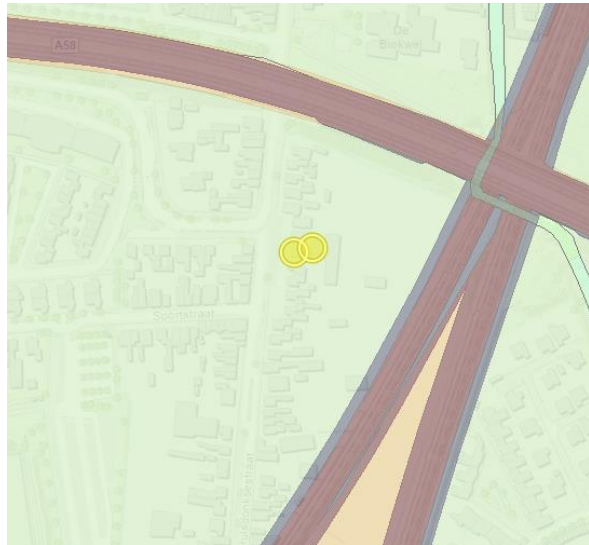
Afbeelding: Uitsnede bodemfunctiekaart, de globale ligging van de planlocatie is geel gemarkeerd (bron: Nota Bodembeheer 2022-2032)

Volgens de ontgravingskaarten heeft zowel de bovengrond als de ondergrond de kwaliteit Landbouw/Natuur.

Bovengrond



Ondergrond



Afbeelding: Uitsnede ontgravingskaarten, de globale ligging van de planlocatie is geel gemarkeerd (bron: Nota Bodembeheer 2022-2032)

Er zijn geen voor bodemverontreiniging verdachte locaties bekend op of nabij de locatie. Evenmin zijn bodemonderzoeken bekend van de locatie of de directe omgeving, die aanleiding geven om te veronderstellen dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit niet geschikt is voor de beoogde woonbestemming.

Conclusie

De bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming naar wonen.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

Gebiedsbescherming

Via de Wet natuurbescherming worden onder meer Natura 2000-gebieden beschermd. Dit zijn gebieden die op grond van de Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn moeten worden beschermd. Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Veel van die gebieden in Nederland zijn gevoelig voor stikstofdepositie en overbelast door een teveel aan stikstof.

Het is verboden zonder vergunning op grond van de Wet natuurbescherming projecten te realiseren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Er moet daarom worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied in een Natura 2000-gebied heeft in potentie een significant negatief effect.

Daarnaast vindt gebiedsbescherming plaats via het Natuurnetwerk Brabant (NNB), dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. De provincie wijst gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

Soortenbescherming

Diverse planten- en diersoorten die in Nederland voorkomen worden beschermd door de Wet natuurbescherming. De wet maakt onderscheid tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Toetsing

De planlocatie ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' ligt op circa 6,9 kilometer van de planlocatie.

Op de planlocatie is al een woning aanwezig die planologisch de status heeft van bedrijfswoning. De wijziging van de bestemming naar wonen leidt niet tot negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten of natuurgebieden.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming naar wonen.

4.8 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het maken van een milieueffectrapport is nodig bij de voorbereiding van 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 bij 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 kent twee mogelijke uitkomsten:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu 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 het opstellen van een milieueffectrapport.

Toetsing

Het wijzigingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die voorkomen 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 onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is als activiteit 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen. Hiervoor 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.

Met het wijzigingsplan wijzigt slechts de bestemming van een perceel, waarbij de reeds aanwezige woning planologisch wordt omgezet van bedrijfswoning naar reguliere woning. Deze wijziging in bestaand stedelijk gebied kan, gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft er geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen is niet aan te merken als een activiteit als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Vanuit het Besluit m.e.r. gelden daarom geen belemmeringen voor het wijzigen van de bestemming naar wonen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. In het kader van het vooroverleg zal het wijzigingsplan voorgelegd worden aan overleginstanties en de Provincie met de vraag om, indien nodig, opmerkingen te maken ten aanzien van het plan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 31 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om bij het college van Burgemeester en wethouders zienswijzen in te dienen omtrent het ontwerp wijzigingsplan. Gedurende deze periode zijn geen zienswijze binnengekomen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het van belang te weten of het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door een financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente Roosendaal (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling komen voor rekening van de gemeente Roosendaal. In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Er is geen sprake van realiseringskosten. Het wijzigingsplan wordt financieel economisch zin haalbaar geacht.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

Verbeelding

Het wijzingsplan Hulsdonksestraat 103 gaat samen met een verbeelding. Na onherroepelijk worden van het wijzingsplan maakt het deel uit van het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.