

Wijzigingsplan Plantagebaan 20-22 Wouw

Toelichting wijzigingsplan

Identificatie

Imrocode

NL.IMRO.1674.1128PLANTAGEB2022-0201
NL.IMRO.1674.1128PLANTAGEB2022-0301

Planstatus

Voorontwerp
Ontwerp

Datum

juli 2023
november 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 7 juli 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Wouw vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel aan de Plantagebaan 20-22 de bestemming Bedrijf(2) gekregen. De bedrijfsvoering op deze locatie is inmiddels echter beëindigd. De nieuwe eigenaar wil ter plaatse geen bedrijf meer uitoefenen, maar de locatie aanwenden voor woondoeleinden.

In het geldende bestemmingsplan Wouw is reeds geanticipeerd op dergelijke situaties en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bouwvlakken met een bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief middels gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid. Dit wijzigingsplan geeft hieraan invulling.

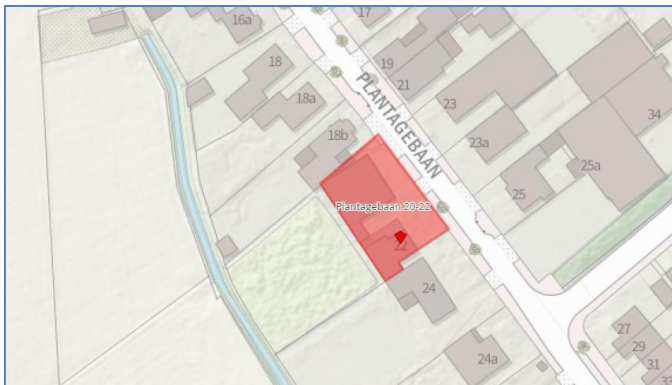
1.2 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is om de bestemming van het perceel aan de Plantagebaan 20-22 te wijzigen van Bedrijf(2) naar Wonen-3 en een extra bouwvlak toe te voegen op de plaats van de schuur. Dit betekent dat op het perceel twee woningen zullen zijn gesitueerd.

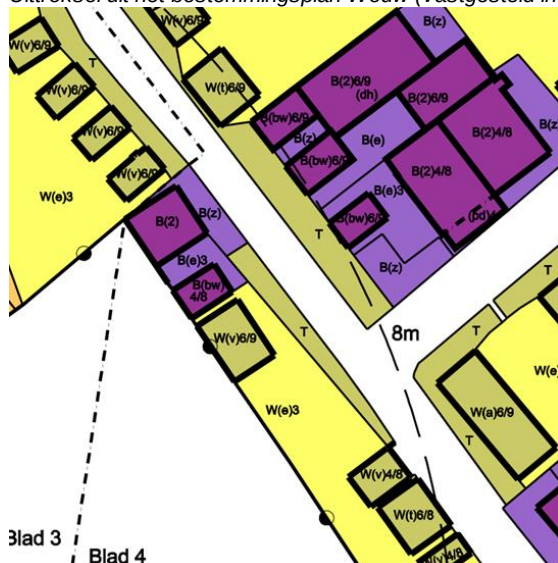
1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Wouw, gemeente Roosendaal, aan de westzijde van de Plantagebaan. De locatie is kadastraal bekend als Wouw, sectie L, perceelnummer 1608. De globale begrenzing van het plangebied is gevisualiseerd op het navolgende bestemmingsvlak.

Ligging van het plangebied



Uittreksel uit het bestemmingsplan Wouw (vastgesteld in 2008)



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Plantagebaan 20-22 te Wouw. Initiatiefnemer heeft een verzoek gedaan tot een wijziging van de bestemming op zijn perceel.

Het voornemen is om de bestemming van het perceel aan de Plantagebaan 20-22 te wijzigen van Bedrijf(2) naar Wonen. Dat betekent dat de bestaande bedrijfswoning, huisnummer 22, in gebruik genomen zal worden als burgerwoning. De vrijstaande schuur, nummer 20, zal na verbouwing eveneens in gebruik genomen worden als woning.



Huidige situatie (bedrijfsloods en bedrijfswoning)

2.2 Planologische inpasbaarheid

De bestemmingswijziging van Bedrijf (2) naar Wonen wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.2.7. van het bestemmingsplan Wouw.

Aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Wonen", al dan niet met de aanduiding "erf" en/of "garages en bergingen", en/of "Tuin", indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de nieuwe woningen dienen te passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:

1. 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 (v). In de meest recente methodiek is deze bestemming nu Wonen -3. De woning aan de Plantagebaan 22 zal met de bestemming Wonen-3 binnen het bestaande bebouwingspatroon vallen. De vrijstaande schuur wordt gehandhaafd en zal worden getransformeerd naar een burgerwoning. De loods wijkt qua omvang wel enigszins af van de woningen in de Plantagebaan, maar het betreft een bestaand gebouw. Uit hoofde van circulariteit is het behoud van de schuur een goede zaak. Het woningtype (twee vrijstaande woningen) komt overeen met de woningen in de directe omgeving. De aanwezige samenhang zal niet verstoord worden.

2. de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient aan te sluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen;

De voorgevelrooilijn van de (voormalige) bedrijfswoning sluit aan op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen. Dat geldt ook voor de tot woning te transformeren schuur.

3. 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 Plantagebaan 22 sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen. De nieuwe vrijstaande woning aan de Plantagebaan 20 (nieuw) wijkt niet storend af van de omgeving en is een reeds aanwezig bouwwerk.

b. planwijziging voor gronden met de aanduiding "zonder bedrijfswoning" mag uitsluitend worden toegepast door het projecteren van de bestemming "Wonen" met de aanduiding "erf" of de bestemming "Tuin";

Dit is niet van toepassing.

c. het aantal woningen dient in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma;

Op het perceel zullen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid twee woningen aanwezig zijn. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

d. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in alle milieuaspecten (waaronder ook wateraspecten) en mogen er geen milieubelemmeringen zijn om de functiewisseling naar wonen mogelijk te maken.

Er is onderzoek gedaan naar alle milieuaspecten (waaronder ook wateraspecten) en mogelijke milieubelemmeringen om de functiewisseling naar wonen mogelijk te maken. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de onderhavige toelichting.

e. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate ruimte op eigen terrein gereserveerd worden in relatie tot de bestemming.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig op de locatie Plantagebaan 22. Het parkeren van auto's bij de woning Plantagebaan 20 (nieuw) zal op eigen terrein gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 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 (verder: 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 die niet uitgesloten kunnen worden, moet een milieueffectrapport worden gemaakt.

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.

Bij beoordeling of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, moet rekening worden gehouden met de in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU aangegeven criteria. Deze luiden:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats van de voorgenomen activiteit;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Toetsing

Het realiseren van woningen (in dit geval het realiseren van een woning in een bestaande schuur en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning) 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 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 wordt slechts het realiseren van één nieuwe woning in een bestaande schuur planologisch mogelijk gemaakt en een reeds aanwezige bedrijfswoning herbestemd 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. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom, gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1).

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.

4.2 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 twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een

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
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000

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.

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 vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Toetsing

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

Omgevingstype

In de omgeving is overwegend sprake van woningen en het plangebied zelf krijgt, net als de naastgelegen percelen, ook een woonbestemming. Tegenover de planlocatie is weliswaar een aantal percelen gelegen met de bestemming 'Bedrijf-2' maar ook hier is, direct aan de Plantagebaan, sprake van een woonfunctie in de vorm van bedrijfswoningen. De planlocatie maakt daarom onderdeel uit van een omgeving die getypeerd kan worden als rustige woonwijk.

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

De tegenovergelegen percelen Plantagebaan 23, 23a en 25a hebben de bestemming 'Bedrijf-2'. Ter plaatse is per perceel een bedrijfswoning toegelaten en bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter. In 2020 is de bedrijfswoning Plantagebaan 23 omgezet in een burgerwoning, ter plaatse is geen bedrijf meer gesitueerd.

De bestaande (bedrijfs)woning en de nieuwe woning op de planlocatie liggen respectievelijk op circa 27 en 24 meter afstand van deze percelen met de bestemming 'Bedrijf-2'. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Direct aan de Plantagebaan zijn op deze bedrijfspercelen echter (bedrijfs)woningen gelegen.

Eventuele hinderlijke bedrijfsactiviteiten, voor zover daar sprake van is, zullen daardoor een op grotere afstand dan 30 meter van de woningen op de planlocatie plaatsvinden. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat alsnog gewaarborgd.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen bedrijven gelegen met een richtafstand tot aan de planlocatie.

Voor omliggende bedrijven levert het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als reguliere woning geen belemmeringen op. Met deze woning moeten de bedrijven in hun bedrijfsvoering al rekening houden. De formele omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning leidt niet tot extra milieueisen voor die bedrijven.

Het realiseren van de beoogde nieuwe woning, die tot stand komt na de verbouwing van de bedrijfsloods, binnen het plangebied zal evenmin leiden tot belemmeringen voor omliggende bedrijven. Bestaande woningen zijn al bepalend voor de milieuruimte van die bedrijven en bovendien vinden eventuele hinderlijke bedrijfsactiviteiten buiten de richtafstand van 30 meter plaats.

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.

4.3 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder beschermt woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen tegen wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriëlawaai. De grenswaarden van deze wet gelden binnen wettelijk vastgestelde zones langs wegen en spoorwegen en binnen zones rond gezonde industrieterreinen. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en 30 km/u-wegen. Omdat langs deze wegen geen zones gelden 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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woning in het bestaande bedrijfsgebouw (schuur). Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder. Omdat het plangebied binnen de zones van de Akkerstraat en de Plantagebaan (50

km/uur-gedeelte)/Molensingel ligt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning te bepalen.¹

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidsbelasting vanwege omliggende de 30 km/u-wegen bepaald. Dit betreft de Plantagebaan (30 km/uur-gedeelte), het Rietveld en het Vijverveld.

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning hoeft niet te worden getoetst in het kader van de Wet geluidhinder, aangezien die wet geen onderscheid maakt tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning.

Wegverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor geen enkele weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} op de nieuwe woning wordt overschreden. Het is daarom niet nodig een hogere waarde te verlenen. De geluidsbelasting op de bestaande woning zal vergelijkbaar zijn.

Spoorweglawaai en industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone van een spoorweg of een industrieterrein.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht vastgelegd. Deze grenswaarden moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht worden genomen. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) het meest kritisch ten opzichte van de grenswaarden. Voor de jaargemiddelde concentraties NO_2 en PM_{10} bedraagt de grenswaarde 40 $\mu g/m^3$. Voor $PM_{2,5}$ is dat 25 $\mu g/m^3$.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van 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)'. Een plan draagt in niet betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit als het:

- een effect heeft van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) of fijn stof (PM_{10}), of
- in een categorie valt die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere een woningbouwlocatie met maximaal 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en maximaal 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

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 PM_{10} of NO_2 (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.

¹ Onderzoek wegverkeerslawaai Plantagebaan 20-22 Wouw, zaaknummer: 2023-027740, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, d.d. 20 juni 2023.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. Het gebruik van de bestaande woning wijzigt feitelijk niet. Gezien de beperkte omvang draagt het plan niet in betekenende 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 monitoringsgegevens uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. Ter hoogte van Plantagebaan 20/ 18b is een toetspunt van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gelegen. Ter plaatse van het NSL-toetspunt (20164788_206732) zijn in de monitoringsronde 2022 de volgende jaargemiddelde concentraties berekend: 14,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , 15,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 8,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Dit betreft de berekende concentraties voor het jaar 2021. Naar 2030 toe dalen de concentraties.

Uit de monitoringsgegevens volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in 2021 als in 2030 ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Ten slotte worden woningen niet gerekend tot de gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Om die reden gelden vanuit dit besluit geen nadere aandachtspunten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

4.5 Geur

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.

Voor dieren met geuremissiefactoren (zoals varkens en pluimvee) gelden normen voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten, die wordt uitgedrukt in aantal odour units in kubieke meter lucht (ouE/m^3). De normen zijn afhankelijk van de ligging van de geurgevoelige objecten, waarbij onderscheid wordt gemaakt 'binnen concentratiegebied' of 'buiten concentratiegebied' en de ligging 'binnen de bebouwde kom' of 'buiten de bebouwde kom'.

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

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 goed 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.

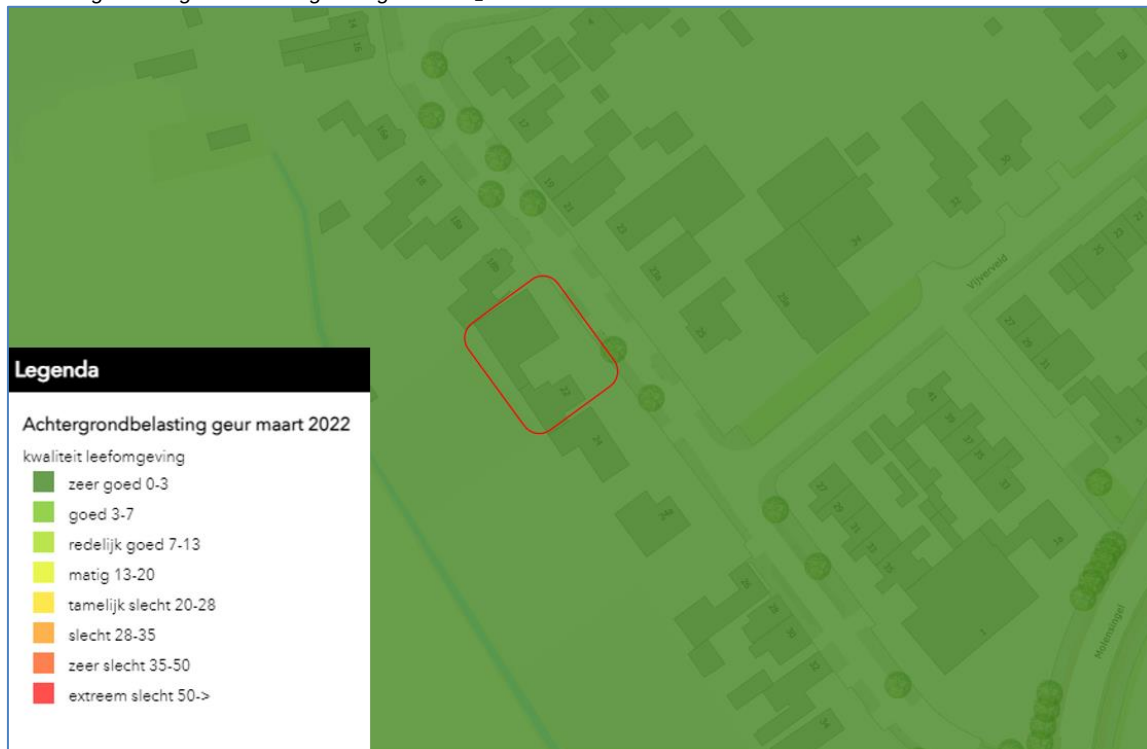
Toetsing

Met het plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Woningen zijn geurgevoelige objecten. Omdat het plangebied in de nabijheid van het buitengebied ligt, is het aspect geurhinder beoordeeld. Het plangebied is volgens de wet gelegen buiten een concentratiegebied en binnen de bebouwde kom. Ter plaatse geldt dan een geurnorm van 2 ouE/m^3 bij vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor en een afstandsnorm van 100 meter tot veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden.

Binnen 100 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Ook op grotere afstand zijn geen veehouderijen aanwezig die aanleiding geven voor geurhinder of waarvoor de nieuwe woning belemmeringen zal geven.

Op de kaart in navolgende afbeelding wordt de achtergrondbelasting voor geur weergegeven. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving. Hoewel de leefkwaliteit op deze kaart berekend is voor een concentratiegebied en het initiatief gelegen is in een niet-concentratiegebied, kan de kaart gezien de afstand tot omliggende veehouderijen voor een indicatie van het woon- en leefklimaat wel worden gebruikt. 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 ou_E/m^3



Bron: Kaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant 2022, met als bronnenbestand een export van het bestand veehouderijen Brabant (maart 2022). Plangebied rood omkaderd.

Conclusie

Het aspect agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 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 de aanwezig 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.

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 binnen 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.

Toetsingskader

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 oriënterende waarde 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. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied: een zone van 30 meter naast de infrastructuur waarin aanvullende bouweisen 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 mogelijk ook andere elementen in de verantwoording worden meegenomen. Het gaat daarbij onder andere om een berekening van de hoogte van het groepsrisico. Voor kleine plannen is dat vaak niet nodig en kan worden volstaan met het toepassen van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport.

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. 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.² De standaard verantwoording

² Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 Gemeente Roosendaal, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. juli 2019.

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.³

Toetsing

Met het plan wordt een extra woning mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. Woningen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangemerkt als kwetsbare objecten. Met behulp van de risicokaart en EV-signaleringskaart is daarom nagegaan welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot externe veiligheidsrisico's binnen of buiten het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) of invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Transport over spoor

Ten zuiden van het plangebied is op circa 400 meter afstand de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal West gelegen. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens de Regeling basisnet heeft de spoorlijn geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) ter hoogte van het plangebied. De spoorlijn heeft evenmin plasbrandaandachtsgebied.

Vanwege het vervoer van toxische stoffen over het spoor moet rekening worden gehouden met een invloedsgebied van 4 km. Het plangebied ligt zodoende binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Omdat de spoorlijn op meer 200 meter van het plangebied ligt, volgen hieruit geen beperkingen voor het plan. Wel moet het groepsrisico worden verantwoord voor de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar de standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal, zoals opgenomen in de bijlagen.

Transport over rijkswegen

Ten zuiden van het plangebied is op circa 1 km afstand de Rijksweg A58 gelegen. Volgens de Regeling basisnet heeft de A58 ter hoogte van het plangebied aan een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 29 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied is zodoende niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied van deze weg. Vanwege het vervoer van toxische stoffen over Rijksweg A58 moet rekening worden gehouden met een invloedsgebied van 4 km. Het plangebied ligt zodoende binnen het invloedsgebied van de rijksweg. Omdat de A58 op meer dan 200 meter van het plangebied ligt, volgen hieruit geen beperkingen voor het plan. Wel moet het groepsrisico worden verantwoord voor de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Ook hiervoor wordt verwezen naar voornoemde standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal.

Transport over lokale wegen

Over Molensingel - Plantagebaan vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens een inventarisatie van de OMWB uit 2018 gaat het om 36 transporten van brandbare gassen (stofcategorie GF3) per jaar. Het plangebied ligt op circa 100 meter van deze transportroute. De Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) geeft vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen die, in relatie tot bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden, kunnen leiden tot overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Volgens deze vuistregels heeft een weg binnen de bebouwde kom geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). De hoeveelheid GF3 die over de Molensingel – Plantagebaan wordt vervoerd, is minder dan de drempelwaarde voor een weg binnen de bebouwde kom met tweezijdige bebouwing, zoals opgenomen in tabel 1-9 van bijlage 1 van het HART. Hieruit volgt dat 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Om deze reden is er sprake van een beperkte verantwoording.

Buisleiding

Ten zuiden van het plangebied is op circa 387 meter afstand een hogedruk aardgasleiding (Z-529-03) gelegen. De belemmeringenstrook (4 meter) en het invloedsgebied (120 meter) van deze leiding

³ Standaardadvies 2023 Verantwoording Groepsrisico, Veiligheidsregio d.d. 23 januari 2023

reiken niet tot het plangebied. De betreffende leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁶) ter hoogte van het plangebied.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal, zoals opgenomen in de bijlagen.

De standaard verantwoording kan worden toegepast gezien de afstand tot de risicobronnen en het feit dat er sprake is van een beperkte verantwoordingsplicht en zelfredzame personen.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een spoorlijn en twee wegen ligt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor wordt verwezen naar de standaard verantwoording in de bijlagen.

4.7 Bodem

Toetsingskader

In het kader van het bestemmingsplan moet worden bepaald of de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies. 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

In verband met de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.⁴ De onderzoeksresultaten worden hieronder besproken.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Flora en fauna

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Op grond van de Wet natuurbescherming moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Natura 2000-gebieden

De Wet natuurbescherming regelt onder meer de bescherming van de Natura 2000-gebieden, die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn moeten worden beschermd.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Bij ruimtelijke plannen moet worden beoordeeld of de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Veel Natura 2000-gebieden in Nederland zijn gevoelig voor stikstofdepositie en overbelast door een teveel aan stikstof. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een

⁴ Verkennend bodemonderzoek d.d. juni 2023.

overbelast stikstofgevoelig habitatype of leefgebied in een Natura 2000-gebied heeft in potentie een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van dat gebied.

Natuurnetwerk Brabant

Het Natuurnetwerk Brabant (verder: NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Het NNB maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bescherming van deze gebieden vindt plaats via de provinciale omgevingsverordening.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het

Verdrag van Bonn en voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Het is verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten, tenzij hiervoor ontheffing of vrijstelling is verkregen. De provincie is bevoegd gezag voor het verlenen van vrijstelling of ontheffing.

Toetsing

Gebiedsbescherming - verstoring

Met een verkennend flora- en fauna onderzoek (quickscan Wet natuurbescherming) is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde gebieden die mogelijk negatief beïnvloed worden door de beoogde ontwikkeling.⁵ Op basis van de quickscan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied is niet zichtbaar vanuit nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Van geluid, trillingen of optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.
- Het plangebied ligt buiten het NNB. Op een geschatte afstand van 500 meter bevindt zich een ecologische verbindingzone. Gezien de ligging, opbouw en toekomstig gebruik van het plangebied ten opzichte van NNB is ten gevolge van de voorgenomen ingreep en het toekomstig gebruik, aantasting van NNB uit te sluiten.
- Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ingreep vallen redelijkerwijs geen effecten te verwachten die van invloed zijn op de doelstelling of waarden van de Provinciale natuurvisie of Provinciaal natuurbeleid en -beheer.

Gebiedsbescherming – stikstofdepositie

Voor gemeente Roosendaal is een gemeentebreed stikstofonderzoek uitgevoerd voor de gebruiksfase en bouwphase van woningen.⁶ Uit het onderzoek blijkt dat de bouw van een of twee woningen in de kern Wouw niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op een Natura 2000-gebied. Voor woningen is de bouwphase maatgevend. Als de bouwphase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op een Natura 2000-gebied, zal de gebruiksfase dit ook niet doen.

Met voorliggend plan verandert het gebruik van de bestaande woning niet en wordt één extra woning (in een bestaande schuur) mogelijk gemaakt. Op basis van het gemeentebrede onderzoek kunnen ten aanzien van stikstofdepositie significante effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In voornoemde quickscan is ook onderzocht of er sprake is van mogelijk negatieve effecten voor beschermde soorten.

Bij de schuur zijn mogelijke invliegplaatsen aangetroffen voor vleermuizen. Conclusie van de quickscan is dat niet uit te sluiten is dat in het gebouw schuil-/verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en bij uitvoering van de voorgenomen ingreep mogelijke schade aan schuil-/verblijfsplaatsen en leefgebied van vleermuizen kan plaatsvinden. Waar het initiatief de verbouwing of sloop van de bedrijfsloods betreft, is dan ook steeds een toets op de aanwezigheid van strikt beschermde soorten noodzakelijk.

⁵ Quickscan Wet natuurbescherming, Plantagebaan 20-22 te Wouw, Veldbiologische Werken d.d. 25 mei 2023.

⁶ Stikstofdepositie onderzoek 'Standaard advies met betrekking tot stikstofdepositie: voor de gebruiksfase en bouwphase van woningbouwplannen of -projecten op Natura 2000-gebieden' Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 5 april 2023.

Voor andere soorten dan vleermuizen zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming op basis van de uitgevoerde quickscan redelijkerwijs uit te sluiten indien de zorgplicht in acht wordt genomen.

Conclusie

Significante effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden en aantasting van Natuurnetwerk Brabant zijn uit te sluiten. Waar het initiatief de verbouwing of sloop van de bedrijfsloods betreft is steeds een toets op de aanwezigheid van strikt beschermde soorten noodzakelijk.

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.

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.

Tegelijkertijd vindt ook de inspraakprocedure plaats.

Het wijzigingsplan heeft van 18 september tot en met 30 oktober ter inzage gelegen, gedurende welke termijn er geen inspraakreacties zijn ingediend.

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).

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

Verbeelding

Het wijzigingsplan Plantagebaan 20-22 gaat samen met een verbeelding. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt het deel uit van het bestemmingsplan Wouw (Wouw_nr_2011).

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Wouw zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan. De bestemming 'Wonen (v)' is op basis van de huidige systematiek hernoemd tot 'Wonen - 3'.