

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDING</u>	<u>5</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>5</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>6</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Europees beleid</u>	<u>9</u>
<u>2.2 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
<u>2.2.1 Structuurschema Infrastructuur en Ruimte</u>	<u>9</u>
<u>2.2.2 Waterwet</u>	<u>10</u>
<u>2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water</u>	<u>11</u>
<u>2.3 Provinciaal beleid</u>	<u>12</u>
<u>2.3.1 Structuurvisie 2010 - partiele herziening 2014</u>	<u>12</u>
<u>2.3.2 Verordening ruimte 2014</u>	<u>16</u>
<u>2.3.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021</u>	<u>18</u>
<u>2.3.4 Van meer naar anders. Samen naar vitale werklocaties</u>	<u>18</u>
<u>2.4 Regionaal beleid</u>	<u>20</u>
<u>2.5 Gemeentelijk beleid</u>	<u>21</u>
<u>2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025</u>	<u>21</u>
<u>2.5.2 Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014 - 2019</u>	<u>23</u>
<u>2.5.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2008 - 2015 (partiële actualisatie)</u>	<u>23</u>
<u>2.6 Waterschap</u>	<u>24</u>
<u>2.6.1 Keur Waterschap Brabantse Delta 2015</u>	<u>24</u>
<u>2.6.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021</u>	<u>24</u>
<u>Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED</u>	<u>27</u>
<u>3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur</u>	<u>27</u>
<u>3.2 Functionele analyse</u>	<u>33</u>
<u>3.3 Verkeer en infrastructuur</u>	<u>35</u>
<u>3.4 Groen en water</u>	<u>37</u>
<u>Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN</u>	<u>39</u>
<u>4.1 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>39</u>
<u>4.2 Luchtkwaliteit</u>	<u>43</u>
<u>4.3 Externe veiligheid</u>	<u>44</u>
<u>4.4 Geluid</u>	<u>47</u>
<u>4.5 Bodem</u>	<u>48</u>
<u>4.6 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie</u>	<u>48</u>
<u>4.7 Water</u>	<u>50</u>

<u>4.8 Ladder van duurzame verstedelijking</u>	<u>53</u>
<u>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</u>	<u>55</u>
<u>5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden</u>	<u>55</u>
<u>5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen</u>	<u>55</u>
<u>5.3 Functionele ontwikkeling</u>	<u>56</u>
<u>5.4 Verkeer en infrastructuur</u>	<u>59</u>
<u>5.5 Groen</u>	<u>61</u>
<u>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</u>	<u>63</u>
<u>6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)</u>	<u>63</u>
<u>6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht</u>	<u>63</u>
<u>6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>64</u>
<u>6.4 Regeling bestemmingen</u>	<u>65</u>
<u>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>71</u>
<u>Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK</u>	<u>73</u>
<u>8.1 Overleg</u>	<u>73</u>
<u>8.2 Inspraak</u>	<u>73</u>
<u>8.3 Inspraak en overleg</u>	<u>73</u>

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal wil de bestemmingsplannen actueel houden. Tijd en ontwikkelingen staan immers niet stil. Om die reden is het wenselijk te toetsen of de bestemmingsplannen nog geheel voldoen aan de doelstellingen.

Dat geldt met name ook voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op bedrijventerreinen. Het gaat daarbij om de vraag of dergelijke bestemmingsplannen nog adequaat inspelen op de huidige trends en behoeften.

Inmiddels is gebleken, dat het huidige bestemmingsplan Majoppeveld niet in alle opzichten nog optimaal beantwoordt aan de hedendaagse behoeften. Daarbij komt dat er op het gebied van bedrijventerreinen sprake is van een vermindering van procesindustrie, maar juist ingestoken wordt op logistieke bedrijvigheid.

Om die reden ligt een herziening van het bestemmingsplan Majoppeveld voor de hand.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan Majoppeveld is het bieden van een actuele juridische regeling voor het bestaande bedrijventerrein Majoppeveld. Feitelijk bevat het bestemmingsplan alleen aangewezen bedrijventerrein, dat voor het overgrote deel al bebouwd is. De regeling legt vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien. Uiteraard worden in het plan hedendaagse milieuzichten zoveel mogelijk verwerkt.

Het gebied De Meeten 2 wordt buiten het plangebied gelaten. Eerst zal door de gemeente nog nader gestudeerd worden op de gewenste toekomstige invulling van dit plandeel voordat dit in een nieuwe bestemmingsregeling kan worden vastgelegd. Dat betekent, dat voor De Meeten 2 vooralsnog het huidige bestemmingsplan Majoppeveld van kracht blijft.

Ook het gebied Oostpoort/GoStores valt buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Voor dit gebied is in 2010 het bestemmingsplan 'Majoppeveld, locatie Oostpoort' vastgesteld.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Majoppeveld omvat het bedrijventerrein Majoppeveld, dat is gelegen aan de noordoostzijde van Roosendaal. Het bedrijventerrein wordt doorsneden door rijksweg A58 als gevolg waarvan het bedrijventerrein in twee delen wordt verdeeld: Majoppeveld Noord, dat is gelegen ten noorden van de Rijksweg en Majoppeveld Zuid dat ten zuiden van voornoemde rijksweg ligt.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de woonwijk Kalsdonk, aan de noordzijde door de spoorlijn Roosendaal-Breda en het buitengebied, aan de oostzijde eveneens door het buitengebied en aan de zuidzijde door de Dijkrand, de omloopleiding Bakkersberg en de Rucphensebaan.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Voor Majoppeveld geldt momenteel het bestemmingsplan Majoppeveld, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 december 2007 en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 8 augustus 2008. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 20 mei 2009.



Afbeelding 2: geldend bestemmingsplan Majoppeveld

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van alle aspecten die in het kader van de planvorming van belang zijn. Het gaat daarbij om milieuonderzoeken, cultuurhistorie en water.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedsbenadering waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in 'goede chemische toestand' en een 'goede ecologische toestand' moet verkeren.

De KRW stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn.

Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. De maatregelen zijn opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. De KRW is in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

- Is het project riskant?
- Zijn er relevante chemische gevolgen?
- Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

Deze vragen worden in paragraaf [4.7](#) beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurschema Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. maart 2012 schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit

Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten weten beter wat er speelt in de regio en wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Toezicht

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

De hoofdlijn is decentralisatie: de verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij provincies en gemeenten neergelegd. Wel worden ook in het rijksbeleid nog steeds inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd. Zo wordt voor detailhandel gesteld dat nieuwe vestigingslocaties niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze visie vervangt verschillende bestaande nota's op het gebied van ruimtelijke ordening, waaronder de Nota Ruimte. Het Rijk stelt in de SVIR heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiervoor is een gewijzigde aanpak noodzakelijk. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene brengen die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeentes en provincies. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Op basis van de genoemde ambities komt het Rijk tot drie rijksdoelen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorischewaarden behouden zijn.

Voor de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen geformuleerd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is. Het gaat hier om het volgende:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- Ruimte voor het hoofdnetaanpak voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- Ruimte voor het hoofdnetaanpak voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- Efficiënt gebruik van de ondergrond
- Een robuust hoofdnetaanpak van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
- Het in stand houden van het hoofdnetaanpak van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid. Gelet op de toegestane bedrijfscategorieën met bijbehorende bouwmogelijkheden is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het onderhavige plan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

2.2.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger.

Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren). De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren. Deze laatste zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar hebben wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, ondergrondse energieopslag en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³ per jaar. Op gemeenten rust een hemel- en grondwaterzorgplicht, zoals deze in januari 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. De Waterwet regelt daarnaast ook de onderlinge toezichtverhoudingen van de verschillende betrokken overheden. Provincies houden toezicht op waterschappen en gemeenten en waar nodig kan de provincie gebruik maken van instructies of aanwijzingen. Een provincie of het rijk kan met besluiten of handelingen optreden in plaats van een waterschap of een gemeente. In situaties waarin bovenregionale belangen of internationale verplichtingen spelen, kan de minister van Verkeer en Waterstaat de toezichtinstrumenten benutten.

Waterwet in Europees verband

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

2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen.

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste insteek het vasthouden van water.
- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van bijvoorbeeld een bodempassage voor hemelwater van druk bereden straatvlakken.

- Wateropgave (de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen van pieken in neerslag) bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast. Voor stedelijk gebied geldt een norm van T=100 (bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Voor glastuinbouw geldt een norm van T=50 (bui die eens in de 50 jaar voorkomt). En voor akkerbouw en grasland geldt respectievelijk T=25 en T=10.

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Het is essentieel dat een substantieel deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten.

Voorbeelden van mogelijkheden om ruimten intensiever en meervoudig te gebruiken zijn:

- aanleg van ondergrondse en inpandige parkeervoorzieningen;
- het meer in de hoogte bouwen;
- het terugdringen van restruimten;
- gezamenlijk parkmanagement.

Oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet zoveel mogelijk ingeperkt worden. Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt verstaan:

- bedrijfswoningen;
- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het betreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 en 2 met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

Deze functies moeten zoveel mogelijk worden geweerd van een (middel)zwaar bedrijventerrein. Uitdrukkelijk merkt de provincie op, dat de Verordening ruimte op dit punt geen verbod bevat om deze functies toe te laten. Wel wordt een zware motiveringsplicht opgelegd waarom dergelijke functies worden toegelaten op (aangewezen delen van) een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein.

2.3.1 Structuurvisie 2010 - partiele herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van

Noord-Brabant. Op basis van de beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Op basis van de Structuurvisie is het plangebied gelegen in het stedelijk concentratie gebied. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Met de provincie maken gemeenten in regionaal verband afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma. De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Het beleid is gericht op het ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken, stimuleren van bedrijven, voorzieningen en wonen ten behoeve van:

1. concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

Ad 1. Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Ad 2. Inspelen op demografische ontwikkelingen

Naar verwachting zal overal in Brabant de komende decennia de bevolkingsgroei afnemen en zullen steeds meer gemeenten te maken krijgen met een afname van de bevolking. Eerst vooral 'aan de randen' van de provincie en in het landelijk gebied, later ook elders. De demografische ontwikkelingen hebben voor vele beleidsterreinen gevolgen. Hierbij zijn ook de aan krimp voorafgaande (sterke) veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling van de bevolking van belang. Bij de veranderingen in leeftijdsopbouw springen de afname van de potentiële beroepsbevolking (effecten op de arbeidsmarkt) en de sterke toename van het aantal ouderen (effecten op de 'zorgmarkt') in het oog. De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot. Daarbij gaat het er ook om de concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afstemming en afspraken, bijvoorbeeld met betrekking tot de programma's voor wonen en werken, neemt dan ook toe.

Ad 3. Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Ad 4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

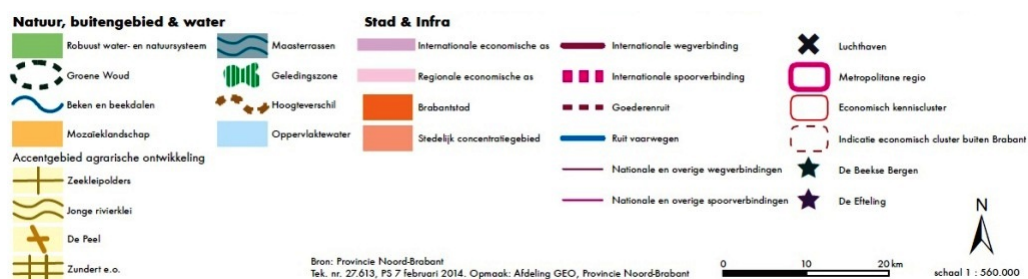
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke regionale kwaliteiten de provincie belangrijk vindt. Daarnaast is het van belang dat er meer regie komt op stedelijke functies en de inrichting langs grote infrastructuren van weg, spoor en water. Dit om de groei van verstedelijking langs deze infrastructuur beter op elkaar af te stemmen en in te passen in het landschap. De provincie maakt onderscheid in de manier van verstedelijking langs infrastructuur in de steden en daarbuiten. Zo wordt de identiteit van Noord-Brabant, als provincie met sterke steden én een landelijk groen karakter versterkt.

Ad 5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

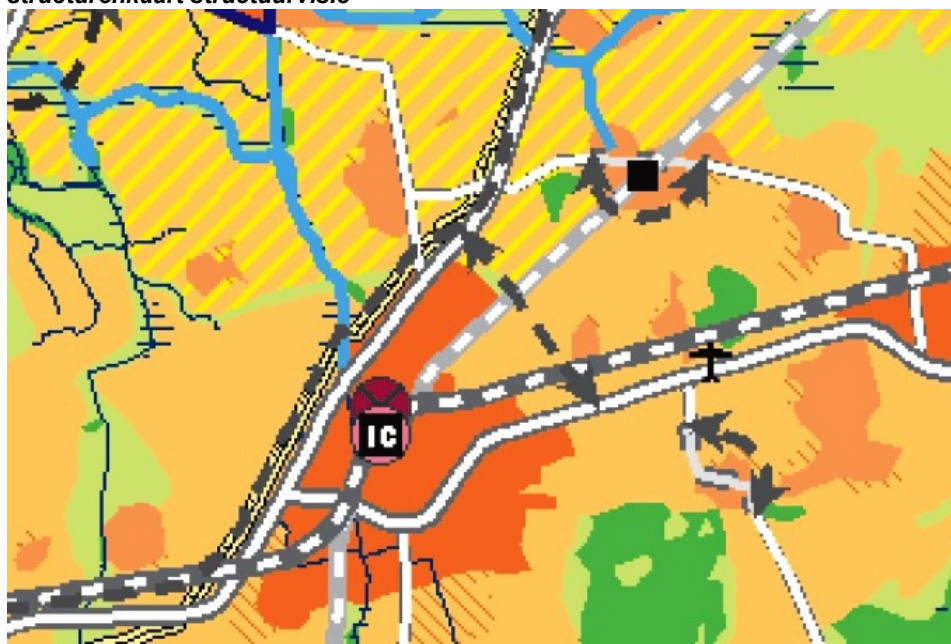
Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Verstedelijking en infrastructuur worden in onderlinge samenhang ontwikkeld. Daarbij wordt bestaande infrastructuur optimaal benut en infrastructuur uitgebouwd als dat noodzakelijk is. Nieuwe doorsnijdingen van het buitengebied wil de provincie zoveel mogelijk voorkomen. Ook wil de provincie de ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties, werklocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.

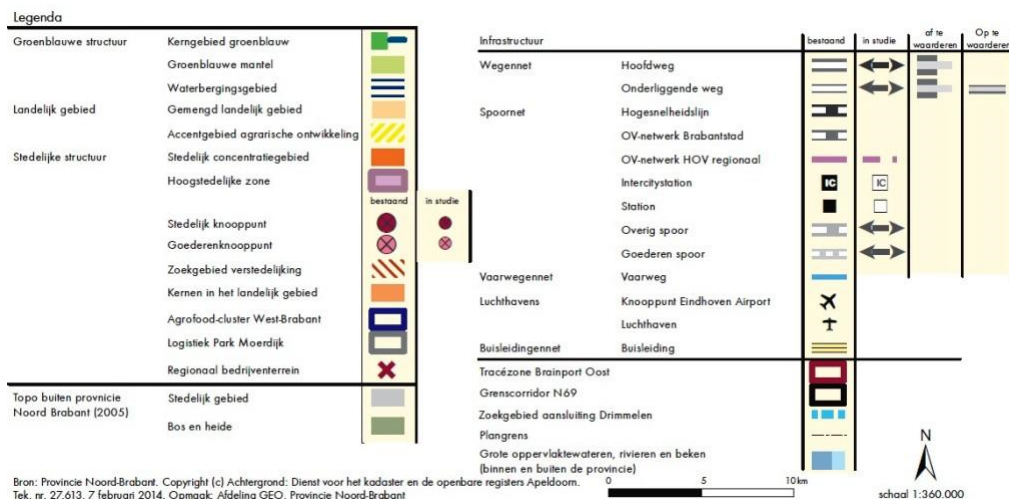
Ad. 6 Versterking van de economische kennisclusters

Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wordt de positie van de kennisclusters versterkt. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband. Daarnaast stimuleert de provincie nieuwe ruimtelijke concepten op het gebied van de kennisinnovatieve economie (campussen, broedplaatsen). Als gevolg van de verdienstelijking van de economie en het thematiseren van werklocaties ontstaat er steeds meer menging van verschillende soorten bedrijven en functies. Hierdoor wordt het onderscheid tussen de verschillende soorten werklocaties diffuser en ontstaan er nieuwe soorten werklocaties. Deze menging heeft niet alleen positieve gevolgen. De provincie wil de negatieve effecten van deze menging tegen gaan door voldoende ontwikkelruimte te bieden aan bedrijven met een hinder- en risicoprofiel die zich niet laten mengen met andersoortige bedrijven en functies.



structurenkaart structuurvisie





2.3.2 Verordening ruimte 2014

Stedelijk concentratiegebied

Het bedrijventerrein Majoppeveld ligt in stedelijk concentratiegebied. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voor het plan zijn de speerpunten concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit aan de orde. De verordening vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

In het provinciale ruimtelijk beleid voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties ligt het accent op een meer duurzame inrichting van deze terreinen/locaties. In dit verband verstaat de provincie onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht besteed wordt aan de beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties beter wordt benut, in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Bij een herziening van een bestemmingsplan, gericht op een bestaand bedrijventerrein dienen deze aspecten aan bod te komen. Daarnaast dient verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik noodzakelijk is mede gelet op de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal planningsoverleg over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande terreinen en locaties.

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de Verordening ruimte het volgende bepaald:

In artikel 4.5 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn de regels voor bestaande bedrijventerreinen opgenomen. In artikel 4.5 wordt verwezen naar artikel 4.4 en 37.4. De betreffende artikelen zijn onderstaand opgenomen.

4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over:

- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of

- b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
 - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
 - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
 - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
 - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.
4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
 - a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

37.4 Taken regionaal ruimtelijk overleg

Het regionaal ruimtelijk overleg bevordert in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang dat de deelnemers:

- a. de inhoudelijke voorbereiding van een gemeentelijke of provinciale structuurvisie of van een beheerplan als bedoeld in artikel 4.6 van de Waterwet op elkaars beleid afstemmen, met in begrip van de wijze waarop deelnemers de voorgenomen ruimtelijke inrichting willen verwezenlijken;
- b. regionale afstemming plegen en afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van:
 1. de bouw van woningen;
 2. de aanleg, uitbreiding, herstructurering en transformatie van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties;
 3. overige stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandelslocaties;
 4. infrastructurele voorzieningen;
 5. landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.
- c. elkaar informeren over de voortgang van hiervoor bedoelde voornemens en afspraken;
- d. een monitoringssysteem opzetten en bijhouden waarin de voortgang van de woningbouw, van de herstructurering en ontwikkeling van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen en kantorenlocaties en zo nodig van andere ruimtelijke ontwikkelingen van regionaal en provinciaal belang worden bijgehouden.

Conclusie

In het bestemmingsplan Majoppeveld is het provinciale beleid doorvertaald.

Dat betekent, dat behoudens feitelijk verspreid aanwezige woningen (bedrijfswoningen en ook enkele voormalige bedrijfswoningen), zelfstandige kantoren en (perifere) detailhandel buiten daartoe aangewezen concentratie(thema)gebieden geen nieuwe vestigingen van voornoemde functies toelaatbaar zijn. Ook is een minimum bebouwingspercentage vastgelegd.

Ten aanzien van de op Majoppeveld toegestane milieucategorieën wordt een genuanceerd standpunt ingenomen als het gaat om vestigingsmogelijkheden van milieucategorie 2-bedrijvigheid. Bedrijven in deze milieucategorie zijn op basis van de provinciale Verordening ruimte niet mogelijk, maar er blijkt wel behoefte te zijn om bedrijven in deze milieucategorie te kunnen vestigen op een bedrijventerrein als Majoppeveld. Van de feitelijk reeds (van oudsher) gevestigde bedrijven valt een niet onaanzienlijk gedeelte in milieucategorie 2. Daarom is in samenspraak met de OMWB een lijst gemaakt van milieucategorie 2-bedrijven, waarvan vestiging op een bedrijventerrein niet bezwaarlijk of zelfs gewenst is. Uitdrukkelijk gaat het dan wel om industriële, ambachtelijke, logistieke en dienstverlenende bedrijven, waarvan vestiging in of nabij een woonwijk niet aan de orde is. Daarnaast is vestiging van (nieuwe) milieucategorie 2-bedrijven alleen mogelijk in die delen van Majoppeveld, waar de bestemmingen Bedrijventerrein - 1, Bedrijventerrein - 2 of Bedrijventerrein -3 van kracht zijn. De facto betekent dit, dat op het grootste deel van Majoppeveld deze bedrijven niet kunnen worden gevestigd.

2.3.3 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Voor het PMWP zijn de volgende doelen geformuleerd:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening voor het waterbeleid in Noord-Brabant:

In Noord-Brabant worden een aantal waterhuishoudkundige functies waarvoor specifieke doelstellingen gelden. Deze functies zijn een voortzetting van het beleid uit het Provinciaal Waterplan (PWP 2010-2015). Ze zijn zonder of met slechts beperkte aanpassingen overgenomen:

- Functie 'waternatuur'
- Functie 'verweven'
- Functie 'ecologische verbindingszone met een wateropgave'
- Functie 'scheepvaart'
- Functie 'zwemwater'
- Functie 'water voor het natuurnetwerk Brabant'
- Functie 'water voor de groenblauwe mantel'
- Functie 'water voor het gemengd landelijk gebied'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

2.3.4 Van meer naar anders. Samen naar vitale werklocaties

De provincie wil Brabant aantrekkelijk houden voor ondernemers door een goed vestigingsbeleid en aantrekkelijke ruimte en ontwikkeling voor bedrijven. De provincie is verantwoordelijk voor regionale planning en programmering van bedrijventerreinen en werklocaties.

Om de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen stelt de provincie eens in de vier jaar prognoses op. Deze zijn richtinggevend voor de jaarlijks te maken bestuurlijke afspraken in de Regionaal Ruimtelijk Overleggen (RRO's). Doel van de afspraken is een kwantitatieve en kwalitatieve balans in vraag en aanbod.

In de provinciale rapportage 'Van meer naar anders. Samen naar vitale werklocaties' (december 2014) zijn compact de belangrijkste resultaten en opgaven beschreven die voortkomen uit de prognoses bedrijventerreinen (en ook voor kantoren en winkelgebieden) in Noord-Brabant. De prognoses geven input voor de vertaling van de behoefte in ruimtelijk beleid.

Prognose bedrijventerreinen

Tabel: prognose ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) per regio in Noord-Brabant (Bureau Buiten)

	West	Midden	Noordoost	Zuidoost	Noord-Brabant
2014-2020	353	169	178	239	939
2021-2030	78	50	10	-1	137
2031-2040	- 53	- 6	- 60	- 57	- 175
Totaal 2014-2040	377	213	128	182	901

Vraag: groei van de ruimtebehoefte tot 2020, na 2030 daling

- Er blijkt tot 2020, nog een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte te zijn aan bedrijventerreinen (ca 940 ha), in alle regio's, maar vooral in West-Brabant (ca 350 ha), waar het accent sterker ligt op logistiek en transport, een sector die de komende jaren veel nieuwe ruimte vraagt. Na 2020 vlakt de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen af en vanaf 2030 is er geen behoefte meer aan extra ruimte.
- De totale netto ruimtebehoefte aan logistiek en groothandel blijft groeien, ook na 2030.
- De Brabantse industriector zal, volgens de prognoses, vanaf 2020 steeds minder ruimte nodig hebben, waardoor er per saldo zelfs ruimte vrij komt. Naar verhouding daalt het aantal arbeidsplaatsen in de industrie nog sterker dan de benodigde oppervlakte. Vanwege de verder toenemende automatisering en robotisering zijn er steeds minder mensen nodig bij de productie.
- Er wordt een lichte stijging verwacht van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen tot 2020, gevolgd door een lichte daling die vooral veroorzaakt wordt door de industriector.

Aanbod

- Noord-Brabant telt bijna 11 duizend netto hectare uitgegeven bedrijventerrein (39% van de Brabantse werkgelegenheid).
- Noord-Brabant heeft op dit moment 930 ha direct uitgeefbare grond (8% van het uitgegeven aanbod).
- Daarnaast heeft Noord-Brabant 271 ha uitgeefbare terreinen die nog niet bouwrijp zijn, maar waarvan het bestemmingsplan al wel is vastgesteld.

Kwantitatieve confrontatie vraag-aanbod

- De extra ruimtebehoefte aan bedrijven van ca 940 ha tot 2020 weegt in aantallen hectares zo ongeveer op tegen het direct uitgeefbare aanbod.
- Er zijn wel regionale verschillen. Zo zijn er in West-Brabant nog nieuwe plannen nodig om te voorzien in de ruimtebehoefte tot 2020, terwijl er in Oost-Brabant juist veel sprake is van meer hectares direct uitgeefbare grond dan er behoefte is.
- De 'top' in ruimtebehoefte die rond 2030 overal wordt bereikt weegt in alle regio's op tegen het uitgeefbare aanbod dat in bestemmingsplannen is vastgelegd.

Kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod

- In kwalitatieve zin moet de behoefte van bedrijven ook aansluiten bij het aanbod (kavelgrootte, bouwhoogte, milieuruimte, arbeidsmarkt, bereikbaarheid, voorzieningen, nabijheid andere bedrijven, etc.).
- Hoe beter bestaande en direct uitgeefbare terreinen geschikt zijn voor de toekomstige vraag, hoe minder nieuwe terreinen er hoeven te worden ontwikkeld en hoe minder verouderd aanbod overblijft.
- Zorgen dat direct uitgeefbaar aanbod en plannen in regionale afspraken matchen met de locatie- en vestigingseisen van bedrijven.
- Waar mogelijk gebruik maken van bestaand aanbod en vrijvallend aanbod om de ruimtebehoefte vanuit andere sectoren op te vangen.
- Herstructurering of transformatie van bestaande uitgegeven terreinen die verouderen en waar de leegstand oploopt.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal Afsprakenkader bedrijventerreinenmarkt West-Brabant 2016-2026

Om te komen tot meer balans op de West-Brabantse bedrijventerreinenmarkt wordt door de West-Brabantse Gemeenten (Regio West-Brabant, RWB) een nieuw afsprakenkader opgesteld. Dit kader stelt een gezonde markt voor bedrijventerreinen als doel. Bij dit nieuwe afsprakenkader hoort een (geleidelijke) omslag van een aanbodgerichte naar een meer vraaggerichte wijze van bedrijventerreinplanning in onze regio. Ofwel, een bedrijventerreinenplanning met adaptief vermogen en die flexibel kan inspelen op waar de markt concreet naar vraagt. Immers, het zijn de regio's die zich het beste weten aan te passen aan veranderingen, die overleven en winnen. Vanuit de logistieke sector wordt nog een fysieke uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen verwacht. Echter, economische groei gaat in veel andere sectoren steeds minder vaak gepaard met fysieke groei. Vooral de industrie valt daarbij op met een – per saldo – krimpende ruimtebehoefte.

Het West-Brabantse bedrijventerreinenaanbod moet met deze veranderingen meebewegen. Dit betekent dat er voldoende en kwalitatief passend aanbod op het juiste moment moet zijn, zodat bedrijven door kunnen groeien en keuzemogelijkheden hebben. Tegelijkertijd mag het aanbod niet te groot zijn. Significante en structureel overaanbod zet de kwaliteit van bestaande en nieuwe terreinen onder druk, met negatieve gevolgen voor het vestigingsklimaat, het economisch functioneren van bedrijven en daarmee voor economie, werkgelegenheid en leefbaarheid van West-Brabant. Er worden in principe geen nieuwe terreinen meer toegevoegd aan het bestaande harde areaal van bouwrijpe cq. vastgestelde bestemmingsplannen voor de doelgroep lokale (MKB-)bedrijvigheid in de regio. Daar waar nodig worden vraaggericht nog wel extra locaties ingezet voor het faciliteren van de subregionale logistieke vraag.

Uitgangspunten bij confrontatie vraag-aanbod

Onderscheid in specifieke, regionaal georiënteerde ruimtevragers....

Binnen de vraag is een aantal doelgroepen te onderscheiden met verschillende wensen en eisen aan de vestigingslocatie, ook qua verhuisradius en marktorientatie. In de eerste plaats worden 'specifieke ruimtevragers' onderscheiden. Deze hebben relevante, onderscheidende vestigingseisen, bijvoorbeeld vanwege hun omvang, moeizame menging met andersoortige bedrijvigheid of clustervoordelen. Voor specifieke ruimtevragers komen dus niet alle locaties/plannen in aanmerking en is het belang van een optimale match tussen locatiekwaliteiten en programma van eisen groot. In West-Brabant worden drie doelgroepen onderscheiden binnen de categorie specifieke ruimtevragers met een veelal regionale marktorientatie:

- Zeer grootschalige logistiek (> 5 ha)
- Grootschalige en/of zware (milieucategorie 5+6) industrie
- Specials: dit is vraag vanuit specifieke doelgroepen of bedrijvenclusters

...en niet-specifieke lokaal en subregionaal georiënteerde ruimtevragers

In de tweede plaats worden de niet-specifieke ruimtevragers onderscheiden. Dit zijn overwegend kleinschalige tot middelgrote bedrijven die lokaal gebonden/georiënteerd zijn qua werkgebied en vestigingsplaatskeuze. Deze bedrijven hebben minder onderscheidende vestigingseisen en kunnen zodoende op veel plekken terecht. Onder deze categorie valt ook de grootschalige logistiek (0,5 ha tot 5 ha), die deels lokaal en deels subregionaal georiënteerd is.

Lokaal en subregionaal wat kan, (boven)regionaal wat moet

Uitgangspunt is dat de niet-specifieke ruimtevraag wordt gefaciliteerd binnen het lokale en subregionale aanbod. Het gaat daarbij dus om de lokale vraag en de subregionale logistieke vraag. Afspraken rondom deze vragers worden kortom gemaakt op subregionaal niveau: Westhoek (Bergen op Zoom, Roosendaal, Steenbergen, Moerdijk, Woensdrecht en Halderberge), Oost, Zandgemeenten en Land van Heusden en Altena. Voor de specifieke ruimtevraag worden op regionale, West-Brabantse schaal afspraken gemaakt om deze te faciliteren op de daarvoor meest geschikte plekken.

Deze afspraken zullen volgens planning medio 2017 worden vastgesteld.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd.

Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan méér woningen en méér bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie.

Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn.

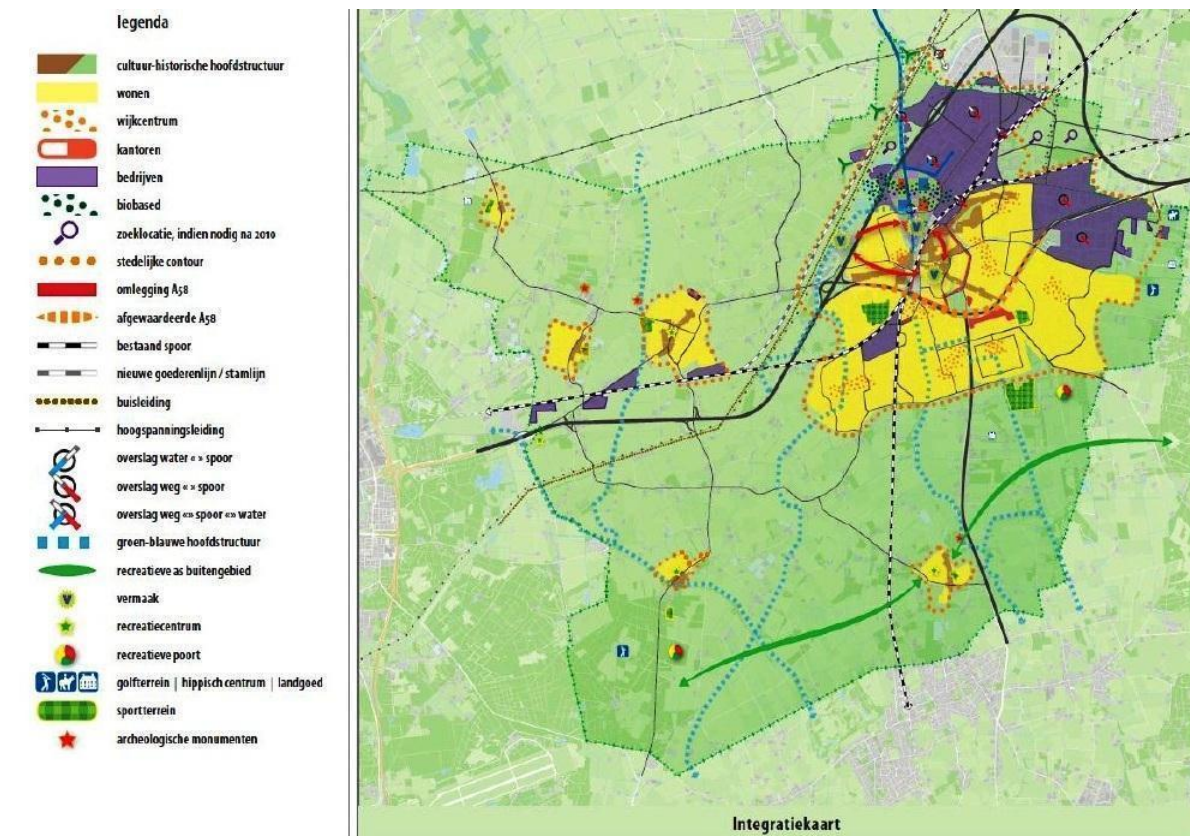
Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen worden in deze structuurvisie in twee beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;

- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.



Afbeelding Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

De haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes:

- niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;
- economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevroren;
- flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed);
- toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit).

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren. In de uitvoeringsparagraaf wordt vervolgens aangegeven op welke manier het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kan worden gerealiseerd. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen.

2.5.2 Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014 - 2019

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019 is een strategisch beheerplan waarin de zorgplichten van de Gemeente Roosendaal zijn vastgelegd voor het afval-, hemel- en grondwater. In de Wet milieubeheer en de Waterwet, zijn naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. In het Bestuursakkoord Water 2011 zijn afspraken opgenomen om in de afvalwaterketen de doelmatigheid en kwaliteit te verhogen en de kwetsbaarheid te verminderen. Binnen de afvalwaterketen zal de samenwerking met het waterschap en de regiogemeenten (Waterkring West) worden geïntensiveerd om beleidsuitgangspunten en ambities zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

In het VGRP 2014-2019 is opgenomen:

- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor grondwater in het stedelijk gebied;
- Hoe de gemeente invulling wil geven aan de samenwerking in de Waterkring West om uitvoering te geven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water..

In het VGRP 2014-2019 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn.

Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische maatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2014-2019 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Doelmatige inzameling van het binnen het stedelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater.
- Doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemelwater.
- Doelmatig transport van het stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater.
- Invulling geven aan grondwaterzorgplicht.
- Minimale overlast voor de omgeving.
- Doelmatig en effectief rioleringsbeheer op basis van het Bestuursakkoord Water.

2.5.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2008 - 2015 (partiële actualisatie)

Algemeen

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De geactualiseerde rapportage bouwt voort op het in 2004 vastgestelde GVVP, aangevuld met de bevindingen uit de evaluatie. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd.

Het geactualiseerde GVVP is het integrale verkeers- en vervoerskader voor de periode 2008–2015 met een doorkijk tot 2025. Het dient bij lopende en toekomstige ontwikkelingen gehanteerd te worden als leidraad voor het beleid, beleidsuitwerking en uitvoering van projecten. Het betreft hier een partiële actualisatie: slechts de onderdelen waarin veranderingen zijn opgetreden, zijn in dit GVVP aangepast.

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de volgende vier thema's: mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Verder zijn er aanvullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

De nadruk van het GVP ligt op de kern Roosendaal.

2.6 Waterschap

2.6.1 Keur Waterschap Brabantse Delta 2015

De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het beoordelen van vergunningaanvragen hanteert het waterschap beleidsregels, waaronder de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater (2016). Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluisen, stuwen et cetera;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2.000 m² verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak. Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak groter dan 2.000 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van minimaal 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

2.6.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021

In het Waterbeheerplan staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspeelt op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen.

Het plan is opgezet vanuit de maatschappelijke toegevoegde waarde van het waterbeheer. Bij de beschrijving van de doelen van het waterbeheer komen de volgende invalshoeken aan bod:

- **Risico's beheersen:** Het werk van het waterschap is gericht op het beheersen van risico's voor de mensen, de bedrijven en het (water)milieu en zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor de huidige en toekomstige generaties. Deze invalshoek gaat uit van de huidige gebruiksfuncties en van de gemaakte afspraken over acceptabele risico's (vastgelegd in wet- en regelgeving of in convenanten).
- **Duurzame ontwikkeling:** Het waterbeheer is ook gericht op het ondersteunen van een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het gaat dan om het gebruik van de openbare ruimte en economische en natuurontwikkelingen. Werken aan een robuust beheer van het watersysteem en de afvalwaterketen is van toegevoegde waarde voor al deze ontwikkelingen.
- **Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend:** Er zijn diverse maatschappelijke ontwikkelingen die om verantwoorde keuzes vragen. Dit plan geeft aan welke rol het waterschap kiest in verschillende maatschappelijke thema's, zoals energie en de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Ook wil het waterschap de maatschappelijke betrokkenheid vergroten.
- **Effectief en efficiënt:** Het waterschap streeft naar een goede kwaliteit van het werk tegen zo laag mogelijke kosten en een minimale kwetsbaarheid. Samenwerking met diverse partnerorganisaties en het stimuleren van initiatieven van burgers en ondernemers zijn daarbij van groot belang.

De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Daarnaast geven diverse ontwikkelingen aanleiding tot nieuwe accenten, waaronder het Deltaprogramma.

Nieuwe accenten in het plan zijn:

- de versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief;
- helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties;
- een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Anders dan het vorige waterbeheerplan beschrijft dit plan niet alleen het beheer van het watersysteem, maar ook het beheer van de zuiveringen en de bijbehorende transportstelsels. De algemene term 'waterbeheer' kan daarbij dus breed worden opgevat. Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

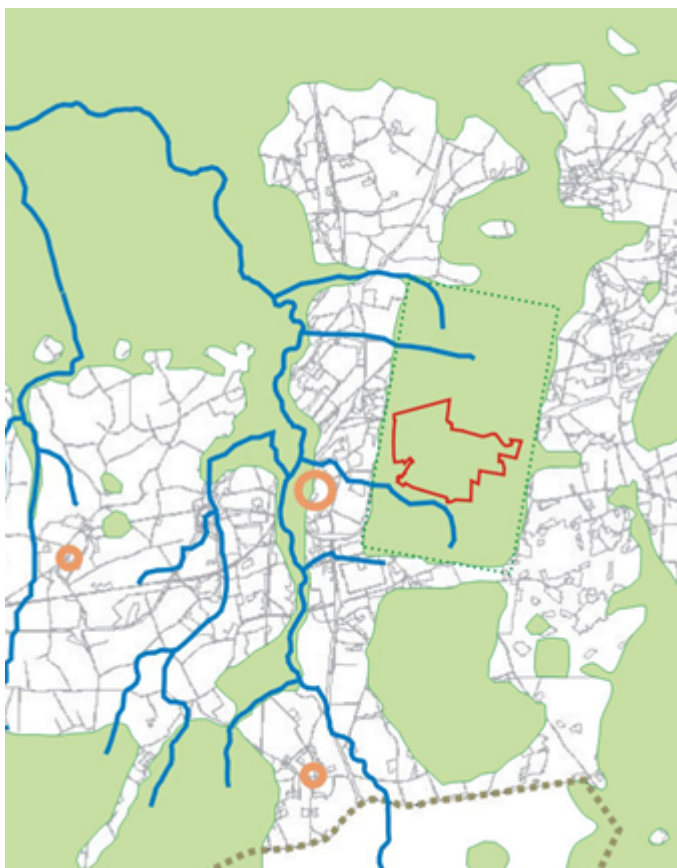
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED



Luchtfoto Majoppeveld

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

In de jaren 1280-1287 verkocht de heer van Breda een groot rechthoekig veengebied ten oosten van Roosendaal aan ondernemers uit Brugge. Het werd verdeeld in 8 blokken van ieder 12 hoeven, samen ruim 1450 hectare. Door K. Leenders werd de vorm van deze Vlamingenmoer gereconstrueerd. Het hele plangebied viel binnen deze moerconcessie. Het veen werd drooggelegd en bereikbaar gemaakt via twee grote turfvaarten, een bij Doorlecht en een die naar de Roosendaalse haven leidde.

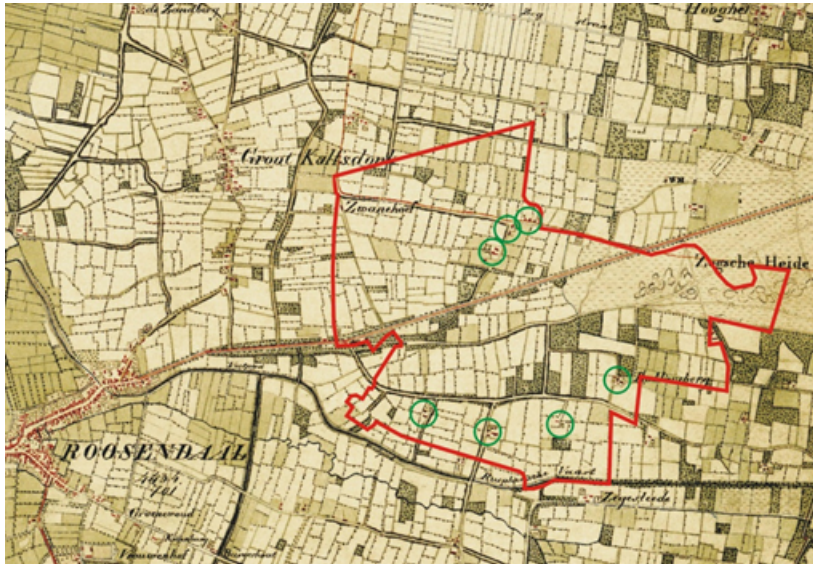


Het landschap van Roosendaal met beken en veenbedekking (groen; naar Leenders). De centrale cirkel is de kern van Roosendaal. Het plangebied is rood omlijnd.

Het uitgraven van het veen is waarschijnlijk relatief snel voltooid. In de 14de eeuw werden in de noordelijke helft al agrarische activiteiten ondernomen. In het zuidelijke deel is dat misschien iets later gebeurd. Ten noorden van de Spoorbaan, buiten het plangebied, is de rechthoekige verkaveling van de Vlamingenmoer nog goed bewaard, in zuidelijke richting veel minder. De Leemstraat, Schotsbossenstraat en Rucpensebaan zijn nog relictten van het oude patroon. Ook het tracé van de waterloop Bakkersberg is een oud relict.

Door het ontbreken van oude kaarten en geschreven bronnen is de ontwikkeling van het gebied tot aan de 19de eeuw niet te volgen. De oudste kadastrale kaarten van omstreeks 1825 tonen de vroegst bekende, uiterst schaarse bebouwing in het gebied. Ter hoogte van de Leemstraat-Venneveld-Zeggeveld was een lintbebouwing langs de voormalige Majoppestraat, een straat die in de loop van de jaren '70 en '80 door de oprukkende industrie verdween. Dit straatje bevond zich volgens de bodemkaart precies op de overgang van lage gooreerdgronden naar iets hogere (en drogere) podzolgronden, gekenmerkt door een glooiing. Dit duidt er op dat het straatje een relict is van de oudste agrarische ontginningen op de uitgemoerde venen. Dergelijke boerderijen verschenen meestal op glooiingen en op de overgang van grondsoorten.

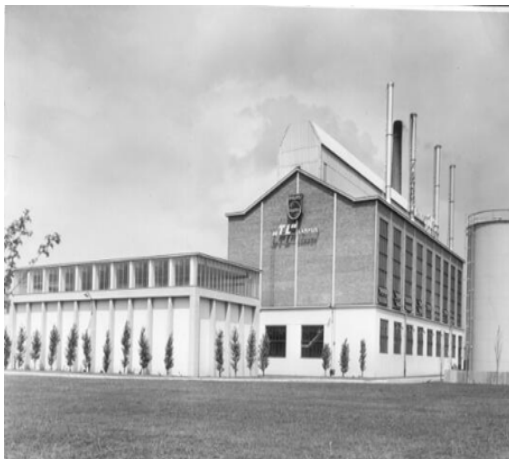
Ten zuiden van de Rucphensebaan stonden enkele boerderijen, waar veel later het bedrijventerrein De Meeten werd aangelegd. Meer oostelijk, langs de oude Ettensebaan, stond boerderij 'de Bakkersberg'.



**De topografische kaart van 1840 met het rood omlijnde plangebied.
De groene cirkels zijn de boerderijen .**

Na de Tweede Wereldoorlog was met de groei van de stad de behoefte om bedrijventerreinen tot ontwikkeling te brengen groot. Daarvoor werden nieuwe gebieden in ontwikkeling gebracht. In Roosendaal waren twee gebieden cruciaal die in de loop der jaren verder uitgebreid werden: Borchwerf en Majoppeveld.

De eerste grootschalige ontwikkeling op het bedrijventerrein Majoppeveld betrof de vestiging van Philips in 1947, direct ten oosten van de eveneens in die tijd in aanvang genomen zijnde woonwijk Kalsdonk. Aanvankelijk was Philips kleinschalig begonnen in een bedrijfspand op de hoek Vughtstraat/Ludwigstraat, maar dit was in afwachting van een nieuwe locatie op het bedrijventerrein. In 1947 ging de eerste spade in de grond voor de bouw van de nieuwe fabriek. In de loop van 1948 werd de fabriek opgeleverd. Daarna volgden nog vele uitbreidingen. Met de komst van Philips kreeg de ontwikkeling van Roosendaal een enorme impuls.



Philips anno 1954

De ontwikkeling van Kalsdonk en van het bedrijventerrein Majoppeveld hangt nauw samen met elkaar. De komst van Philips naar Roosendaal noodzaakte immers tot de bouw van woningen voor de werknemers van Philips.

Later volgden andere grote ondernemingen zoals het slachthuis en Van de Brink (later Haust). De in eerste instantie voor industrialisatie aangewezen gebieden waren al spoedig ingevuld. Om die reden werden met de regelmaat van de klok nieuwe gebieden aangewezen. Deze terreinen sloten

direct aan op reeds ingevulde gronden. De cijfers van het toenmalige Economisch Technologisch Instituut van Noord-Brabant waren richtinggevend voor de omvang van de uitbreidingsgebieden. Daarbij werd een onderscheid gemaakt tussen behoefte aan 'natte' bedrijventerreinen, deze werden tot ontwikkeling gebracht op wat nu het bedrijventerrein Borchwerf is. Op Majoppeveld werden 'droge' bedrijventerreinen aangelegd ten behoeve van bedrijvigheid die niet afhankelijk was van vervoer over water.

In eerste instantie werd het bedrijventerrein Majoppeveld in oostelijke richting uitgebreid. Vanaf de jaren '60 en '70 vestigden zich met name groothandel en transportbedrijven op het terrein. Daardoor werden typerende loodsruiden gerealiseerd.

Ook werden voor de gronden ten zuiden van de rondweg (thans A58) vanaf het einde van de jaren vijftig uitbreidingsplannen ontwikkeld met het oog op industriële ontwikkeling. Ook hier hadden zich al diverse industriële bedrijven gevestigd. Zo werd in 1950 N.V. Rubberfabriek Indiana gebouwd. Ook de Vero borstelfabriek had een omvangrijke bedrijfslocatie tot ontwikkeling gebracht. Ook ten zuiden van de rijksweg breidde de bedrijventerreinen zich in oostelijke richting uit.



Vero borstelfabriek



Indiana Rubber circa 1950

Toen medio jaren zeventig aan de oostzijde van de toenmalige stad de woonwijk Kortendijk werd gerealiseerd, was er nog een langgerekt gebied overgebleven tussen het inmiddels gerealiseerde bedrijventerrein en de in aanbouw zijnde woonwijk Kortendijk. Het betrof een gebied met een overwegend agrarische structuur en de aanwezigheid van diverse woningen en incidentele kleinschalige bedrijven. Besloten werd ook dit gebied verder in te vullen, omdat handhaving van de agrarische structuur risico's met zich mee zou kunnen brengen voor met name de woonwijk. Een dergelijk spievormig gebied leende zich niet voor extensieve agrarische bedrijvigheid, zo was de redenering. Daarentegen werd een volwaardige industriële bestemming voor dit gebied evenmin wenselijk geacht. Gekozen is uiteindelijk om dit gebied te reserveren -met behoud van de op dat moment aanwezige functies- voor kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes met een lokaal verzorgend karakter, die naar omvang en karakter niet thuishoren op industrieterreinen maar ook niet in woonwijken. Dit heeft ertoe geleid dat een sterk gemengd gebied is ontstaan met diverse bedrijfsmatige functies, terwijl tegelijkertijd ook een behoorlijk aantal woningen aanwezig is, alsmede functies die niet behoren tot wat normaliter voor vestiging op een 'echt bedrijventerrein' in aanmerking komt. Dat is dan ook de reden waarom dit gebied in het bestemmingsplan Majoppeveld van 2007 een gemengde bestemming heeft gekregen.

In de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw was er ook een ontwikkeling om buiten de binnenstad en de andere traditionele winkelgebieden, de woninginrichting- en meubelbranche geconcentreerd op of aan de rand van bedrijventerrein, veelal goed ontsloten via hoofdinfrastructuur, te vestigen. In den lande kwamen diverse woonboulevards tot ontwikkeling en zo ook in Roosendaal. In de jaren tachtig begon deze ontwikkeling met de verplaatsing van een meubelzaak die tot dan toe op de Nieuwe Markt in de binnenstad was gevestigd, maar die daar vanwege het volumineuze karakter van de goederen toch niet optimaal zat. De vestiging van deze zaak in een leegstaande loods aan de Rucphensebaan was de eerste aanzet voor de ontwikkeling van Oostpoort. De woonboulevard is in de periode 2011 uitgebouwd tot GoStores. Daarvoor werd een partiële herziening van het bestemmingsplan Majoppeveld opgestart, dat leidde tot het bestemmingsplan 'Majoppeveld, locatie Oostpoort'. Het plangebied van dit bestemmingsplan is niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn in het plangebied Majoppeveld de volgende deelgebieden te onderscheiden.

Noord 1 (I)

Het betreft het gebied ten westen van de J.F. Vlekkestraat en het gebied ten noorden van de Leemstraat. Dit gebied wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijven, waarbij tot voor kort de

Philipsvestiging domineerde. Inmiddels is Philips uit Roosendaal verdwenen en is het fabriekscomplex gesloopt. Daarmee is het terrein vrijgekomen voor een nieuwe ontwikkeling (in de logistieke sector). In grote delen van het gebied Noord 1, dat tot het oudste gedeelte van Majoppeveld behoort, heeft de afgelopen jaren een ingrijpende herstructurering plaatsgevonden, waarbij de oorspronkelijke bebouwing is gesloopt. De revitalisering van dit gebied heeft gedeeltelijk plaatsgevonden, maar er is nog sprake van leegstand en braakliggende terreinen. In dit gebied is ook het hoogspanningsverdeelstation gesitueerd. Tevens is de verbindingsweg aangelegd die de A58/aansluitpunt Zegge via de Leemstraat met het bedrijventerrein Borchwerf verbindt.

Boerkensleen (II)

Dit gebied is een soort enclave in deelgebied Noord en wordt gekenmerkt door kleinschalige bedrijvigheid met de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Dit gebied is in de tweede helft van de jaren negentig op basis van de toenmalige inzichten en behoeften gerealiseerd. Direct ten noorden en oosten van Boerkensleen is Jan de Rijk Logistics gesitueerd: dit bedrijf is qua omvang een behoorlijk contrast met de bedrijvigheid op Boerkensleen. Het behoort inmiddels tot de grotere bedrijven op Majoppeveld.

Noord 2 (III)

Het gebied ten oosten van de J.F. Vlekkestraat wordt gekenmerkt door middelgrote handels-, distributie- en garagebedrijven. Deze garagebedrijven presenteren zich met hun voorzijde aan de A58. De strook langs de A58 is aangewezen als autoboulevard.

De Woonboulevard (IV)

Dit betreft een uit het begin van de jaren negentig daterende ontwikkeling nabij de afslag Roosendaal Oost van de A58, waarin perifere detailhandel in de woninginrichting, keukenbedrijven, bouwmarkten en een aantal grootschalige detailhandelszaken zijn gesitueerd. Deze woonboulevard is omstreeks 2012 aanzienlijk uitgebreid met toevoeging van horeca. Dit gebied maakt **geen** onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

De Meeten (V)

Het gebied tussen de Rucphensebaan en de Dijkrand wordt gekenmerkt door kleinschalige bedrijven, met veel woon-werkcombinaties. Ook zijn hier van oudsher zelfstandige woningen aanwezig, deels al gerealiseerd voordat dit gebied werd ingevuld als bedrijventerrein, deels omdat de oorspronkelijke bedrijvigheid is beëindigd en de ondernemers ter plaatse zijn blijven wonen. Vanwege de functiemenging is er in het bestemmingsplan Majoppeveld 2007 ervoor gekozen de bestemming Gemengd te hanteren omdat deze beter aansluit bij de feitelijkheid.

Zuid 1 (VI)

Het gebied tussen Rucphensebaan, Woonboulevard/GoStores, Rijksweg A58, Bakkersbergweg, Atoomweg en Nucleonweg wordt gekenmerkt door middelgrote en grote bedrijven met een divers karakter. Ook hier is op sommige locaties sprake van een (langdurige) leegstand. Daardoor doet het gebied wat rommelig aan. Vanwege de versnipperde eigendommen is het opstarten van grootschalige revitalisering een lastige opgave, maar het blijft wel een belangrijke opgave.

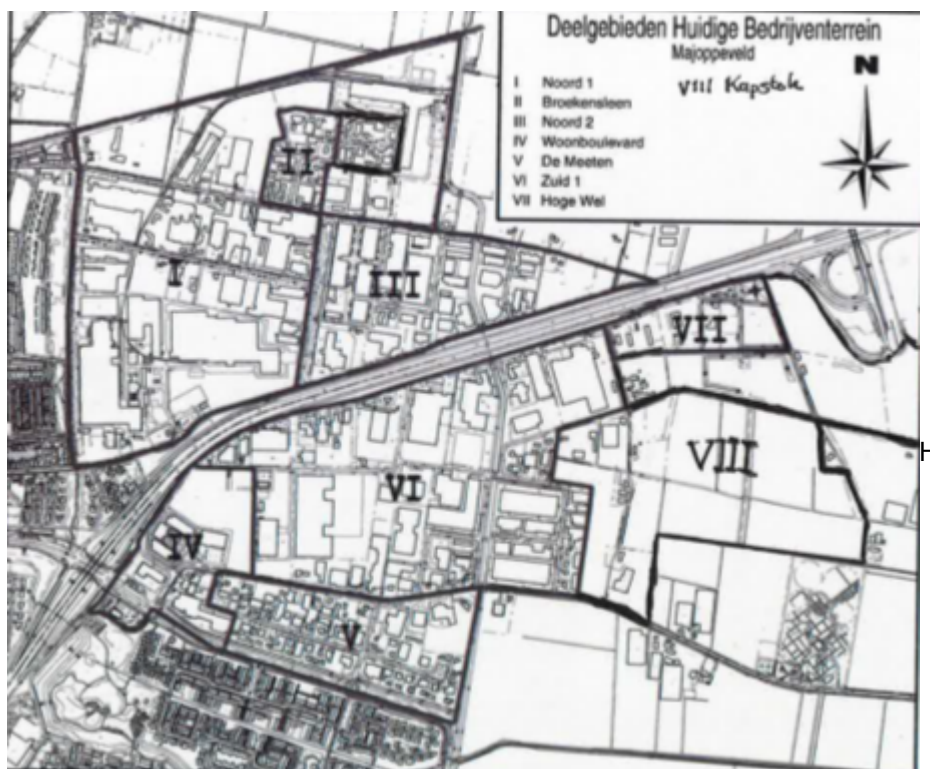
In het oostelijk deel is een tuincentrum aanwezig. In de directe omgeving van het tuincentrum is een detailhandel in groente en fruit, dat onderdeel uitmaakt van een bedrijf dat zich bezighield met het verpakken van bonen. Dit bedrijf, dat pas onder de vigeur van het bestemmingsplan van 2007 een bedrijfsbestemming heeft gekregen, is echter niet geheel te beschouwen als een industrieel-ambachtelijk bedrijf, maar heeft een sterke link met de agrarische sector.

Hoge Wel (VII)

Aan de uiterste oostzijde van Majoppeveld Zuid is een aantal demontagebedrijven en bedrijven die gebruikte auto's en auto-onderdelen verkopen, gevestigd. Tegelijkertijd hebben in dit gebied de laatste jaren ook nieuwe bedrijven een vestigingsplek gevonden.

De Kapstok (VIII)

Ook dit gebied behoort tot de gereserveerde uitbreidingsgronden van het bedrijventerrein en hebben sinds 2007 een bedrijfsmatige bestemming. Er zijn inmiddels al bedrijven gevestigd. Er zijn in het gebied nog diverse kavels beschikbaar.



Het plandeel De Meeten 2 maakte ook onderdeel uit van de het plangebied Majoppeveld van 2007. Toch is dit gebied thans uit het onderhavige nieuwe bestemmingsplan Majoppeveld gelaten omdat eerst nog nader gestudeerd dient te worden over de wenselijk geachte ontwikkelingsrichting van dit plandeel. Wel zal De Meeten 2 ook in de toekomst 'bedrijfsmatig' worden ingevuld.

3.2 Functionele analyse

Algemeen

Het bedrijventerrein Majoppeveld is een gemengd bedrijventerrein met een bruto omvang van 156,9 ha en een netto omvang van 130,4 ha. In 2011 waren op Majoppeveld circa 240 bedrijven gevestigd en boden deze bedrijven circa 4350 arbeidsplaatsen.

De segmentering van het bedrijventerrein bestaat vooral uit industrie, groot- en detailhandel, reparatie auto's en logistiek.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven vallend in de milieucategoriën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Op enkele onderdelen mogen ook milieucategorie 2-bedrijven worden gevestigd: het betreft gebieden die zijn gesitueerd in de nabijheid van woonwijken of enkele individuele woningen, die buiten het plangebied vallen.

Het betreft derhalve een bedrijventerrein voor de middelzware bedrijvigheid. Toch zijn verspreid over het bedrijventerrein feitelijk diverse bedrijven gevestigd die qua milieucategorie vallen in categorie 2. Het betreft vooral autobranche-gerelateerde bedrijven. Op basis van de huidige bestemmingsregeling is vestiging van deze bedrijven weliswaar niet (meer) toegestaan, maar de meeste bedrijven waren er al op het moment dat het bestemmingsplan Majoppeveld eind 2007 werd vastgesteld. Vooral bestaat belangstelling voor de vestiging van autobedrijven. Ook andere bedrijven dan de automobielerelateerde bedrijven, vallend in milieucategorie 2, tonen belangstelling voor vestiging op Majoppeveld. Het gaat daarbij in de meeste gevallen om bedrijfsactiviteiten die niet thuishoren in een woonwijk zoals aannemersbedrijven en kleinschalige productiebedrijven.

Echt zware bedrijvigheid is op Majoppeveld niet meer aanwezig. Na sluiting van de vestiging van Philips zijn er geen milieucategorie 5 bedrijven meer.

De rol van procesindustrie wordt op Majoppeveld steeds kleiner. De nadruk ligt op logistiek en groothandel.

Sinds 2004 vindt op Majoppeveld een herstructureringsproces plaats. De gemeente werkt daarbij samen met de Ondernemersvereniging Majoppeveld. Deze herstructering is vooral nodig op de oudere gedeelten van Majoppeveld, zowel ten noorden als ten zuiden van de A58. Ook in de jaren negentig werden reeds revitaliseringsprojecten gestart, bijvoorbeeld in de omgeving Schotsbossenstraat/J.F. Vlekkestraat/Leemstraat. Daar is inmiddels een groot deel van de oude bebouwing gesloopt en zijn diverse reeds jaren braakliggende percelen opnieuw ingevuld.

Toch heeft Majoppeveld te kampen met een behoorlijke leegstand. Daarbij gaat het vooral om de oudere gedeelten van het bedrijventerrein.

Andere functies

Wonen

Op het bedrijventerrein Majoppeveld is nog een behoorlijk aantal bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen aanwezig. In totaal gaat het om circa 90 (bedrijfs)woningen. Deze woningen zijn gebouwd in een periode dat het nog gebruikelijk was dat bij industriële complexen bedrijfswoningen werden gerealiseerd.

In de jaren negentig van de vorige eeuw werd op Majoppeveld Noord in het gebied Boerkensleen nog een gebied tot ontwikkeling gebracht, dat bedoeld was voor kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen, een en ander op basis van de op dat moment bestaande behoefte aan dergelijke terreinen.

Ook zijn in de omgeving van het gebied waar tot eind jaren tachtig het regionale woonwagencentrum Groenendaal was gesitueerd en dat inmiddels is getransformeerd naar een bedrijvenlocatie waar de demontage en recycling van automobielen een belangrijke bedrijfstak is, nog enkele bedrijfswoningen en bedrijfswoonwagendplaatsen gerealiseerd. De bouw van enkele dienstwoningen maakte indertijd onderdeel uit van de afspraken die gemaakt waren bij de ontmanteling van Groenendaal. Als gevolg van veranderde inzichten voor wat betreft de wens en toelaatbaarheid van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zijn eerder gemaakte afspraken omtrent de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe woningen niet meer aan de orde.

Medisch kleuterdagverblijf De Stegel, Bakkersbergweg

Dit gebouw werd in eerste aanzet in 1974 gebouwd als basisschool voor de woonwagenkinderen van het woonwagencentrum Groenendaal. Toen het woonwagencentrum in de jaren tachtig werd ontmanteld vanwege het spreidingsbeleid, is de school in 1982 verbouwd tot medisch kleuterdagverblijf.

Er is jarenlang sprake geweest van het beëindigen van deze functie op deze locatie, reden waarom in het vorige bestemmingsplan de gronden een bedrijfsbestemming hebben gekregen. Daarmee was de school juridisch 'wegbestemd', maar aan de feitelijke uitvoering daarvan is geen vervolg gegeven.

Detailhandel

Op het bedrijventerrein Majoppeveld vinden op diverse plaatsen detailhandelsactiviteiten plaats. Voor het grootste deel gaat het om perifere detailhandelsactiviteiten, die sinds de jaren zeventig door middel van een vrijstellingsregeling in een soort paraplubestemmingsplan voor alle bedrijventerreinen mogelijk werden gemaakt.

Daarnaast is een tweetal gebieden aangegeven waar geconcentreerd en gethematiseerd bepaalde vormen van detailhandel tot de mogelijkheden behoren. Het gaat om de locatie Oostpoort, waar de woonboulevard en later de GoStores tot ontwikkeling is gebracht. Het gaat hier vooral om woninginrichtingsartikelen, alsmede een viertal grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Dit gebied valt overigens buiten de contouren van het onderhavige bestemmingsplan.

Daarnaast is in een gebied ten noorden van de A58 een autoboulevard tot stand gekomen: een gebied met vooral autobedrijven en daaraan gelieerde bedrijvigheid. Dit soort bedrijven zijn bij voorkeur gesitueerd aan een zichtlocatie.

3.3 Verkeer en infrastructuur

Autobereikbaarheid

Rijksweg A58 splitst beide delen van het bedrijventerrein in een noordelijk en een zuidelijk deel en is voor beide delen dan ook de belangrijkste aanvoerroute (gelijkmatig verdeeld over de route vanuit Breda en de route vanuit Bergen op Zoom).

Het verkeer komend vanuit de richting Breda maakt thans vaak gebruik van de afslag Zegge/Majoppeveld, ten oosten van het bedrijventerrein. De route naar Majoppeveld-Noord loopt vanaf hier via de Leemstraat, die is doorgetrokken richting het knooppunt Zegge en daardoor de belangrijkste ontsluitingsweg geworden is van Majoppeveld Noord. Als gevolg van de aanleg van de verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf, de Nelson Mandelaweg die in december 2015 is geopend, is deze route ook belangrijk voor verkeer naar het bedrijventerrein Borchwerf. Het vrachtverkeer, dat via de A17 uit de richting van Rotterdam komt, kan ook van deze nieuwe route gebruik maken.

De Bredaseweg, die het gebied aan de zuidzijde ontsluit, is vooral bedoeld als interne ontsluitingsweg, maar tegelijkertijd heeft de Bredaseweg ook een belangrijke functie voor het langzaam verkeer. Het wegprofiel van de Bredaseweg voldoet aan de eisen die het moderne vrachtverkeer stelt.

De route naar Majoppeveld-Zuid gaat vanuit Breda vanaf de afslag Zegge/Majoppeveld via de Ettenseweg en Spectrum.

Het verkeer komend vanuit de richting Bergen op Zoom maakt normaliter gebruik van de afslag Roosendaal-Oost/Majoppeveld, ten westen van het bedrijventerrein. De route naar Majoppeveld-Noord loopt vanaf hier via de Van Beethovenlaan, de Straussslaan en de Bredaseweg. Deze route voert gedeeltelijk door de wijk Kalsdonk, waarbij met name het zware vrachtverkeer overlast met zich meebrengt voor de bewoners van deze wijk. Het gebruik van de afslag Zegge door dit bestemmingsverkeer ligt gezien de grotere afstand niet voor de hand, maar is wel meer wenselijk.

De route naar Majoppeveld-Zuid loopt vanaf de afslag Roosendaal-Oost/Majoppeveld via de Van Beethovenlaan en de Rucphensebaan. De kruising Dijkrand-Rucphensebaan wordt zwaar belast door het verkeer van en naar de woonboulevard, het wegrestaurant en de kern Rucphen. De verkeersafwikkeling via de kruising Dijkrand-Rucphensebaan behoeft verbetering.

Verbindingsweg Borchwerf-Majoppeveld

Een belangrijk project dat de afgelopen jaren is ontwikkeld en uitgevoerd betreft de realisering van een verbindingsweg tussen de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf. De weg valt deels in het bestemmingsplan Majoppeveld.

De verbindingsweg Borchwerf-Majoppeveld is een interne hoofdontsluitingsweg tussen de verschillende bedrijventerreinen en zorgt voor een goede aansluiting van de bedrijventerreinen op de A17 en de A58. Daarnaast zijn de Gastelseweg, de wijk Kalsdonk en de bestaande aansluiting van Roosendaal-Oost op de A58 ontlast.

Interne verkeersstructuur

De wegenstructuur op Majoppeveld-Noord heeft de vorm van een gelijkbenige driehoek. De interne ontsluiting wordt thans gevormd door de Bredaseweg. De rijsnelheid op deze weg, die grotendeels binnen de bebouwde kom ligt, is in de praktijk hoger dan de toegestane rijsnelheid van 50 km/uur. Dit is met name het gevolg van de lange rechtstand, evenwijdig aan de A58 en het feit dat er nauwelijks of geen sprake is van aanliggende functies (en dus in- en uitvoegend verkeer). De Leemstraat vormt de tweede poot van de driehoek. Deze weg wordt eveneens gebruikt als een ontsluitingsweg, maar is door de smalle rijbaan in combinatie met parkeren minder geschikt. Deze weg is via het Keulsveld aangesloten op de Bredaseweg. Het profiel van de Leemstraat tussen de Zwaanhoefstraat en de J.F. Vlekkestraat bedraagt 6 m., het profiel tussen de J.F. Vlekkestraat en Keulsveld is 7 m. Keulsveld zelf is 7 m. breed.

De driehoek wordt gesloten door de Zwaanhoefstraat, die de begrenzing vormt tussen Majoppeveld-Noord en de wijk Kalsdonk. De Zwaanhoefstraat ontsluit naast het bedrijventerrein, het woongebied Kalsdonk en sluit aan op de uitvalsroute in noordelijke richting naar onder andere bedrijventerrein Borchwerf. Halverwege het gebied ligt de J.F. Vlekkestraat. De vormgeving, dubbele rijbaan en een ruim wegprofiel met fietsvoorzieningen, suggereert een ontsluitingsfunctie.

In de huidige situatie wordt de Bredaseweg veel gebruikt door onder andere verkeer vanuit de richting Breda naar het, noordelijk gelegen, bedrijventerrein Borchwerf. Gevolg hiervan is doorgaand verkeer door de woonwijk Kalsdonk.

De wegenstructuur op Majoppeveld-Zuid wordt gedomineerd door drie min of meer oost-west lopende ontsluitingswegen, de Ettenseweg, de Rucphensebaan en de Dijkrand die ter hoogte van de rotonde bij Kortendijk/De Landerije overgaat in Spectrum.

De Ettenseweg kent dezelfde problematiek als de Bredaseweg: als gevolg van de lange rechtstanden en de evenwijdige ligging aan de rijksweg A58 is de snelheid van het autoverkeer hoog.

De Rucphensebaan is in gebruik als verbindingsroute tussen Rucphen en Roosendaal en als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein. Aan de weg zijn diverse erftoegangen van bedrijven gesitueerd. Er ligt een fietspad. De weg maakt dan ook onderdeel uit van woon-school fietsroutes. In combinatie met het lommerrijke profiel is de weg niet geschikt als centrale ontsluitingsweg.

Een directe dwarsverbinding tussen de beide genoemde ontsluitingswegen ontbreekt. Vanaf de Ettenseweg is er geen uitnodigende zijstraat die naar de bedrijven op Majoppeveld-Zuid leidt. Plaatselijk bekenden zullen gebruik maken van de indirecte route Bakkersbergweg-Atoomweg-Wijnkorenstraat.

Spectrum is als ontsluitingsweg gelegen tussen de Dijkrand en de aansluiting op de A58 wel een belangrijke route geworden op Majoppeveld Zuid. Spectrum vervult ook een belangrijke rol voor het verkeer dat vanuit Kortendijk en De Landerije richting Breda gaat.

Bereikbaarheid langzaam verkeer

De ontsluitingsroutes die worden gebruikt door het gemotoriseerde verkeer worden eveneens door het fietsverkeer gebruikt. Daarbij liggen de woongebieden direct tegen het bedrijventerrein aan.

Hoewel de bereikbaarheid van het terrein voor het fietsverkeer tevens wordt bepaald door het gehele fietsroutenetwerk binnen Roosendaal, kan worden gesteld dat de ontsluitingsstructuur voor het fietsverkeer voldoende is.

Op diverse plaatsen op het bedrijventerrein zijn voorzieningen voor het langzaam verkeer getroffen. Op Majoppeveld-Noord zijn langs de Bredaseweg en de Zwaanhoefstraat vrijliggende fietspaden en gedeeltelijk trottoirs (aan de Bredaseweg tussen de Zwaanhoefstraat en de J.F. Vlekkestraat). Elders op Majoppeveld-Noord ontbreken fietsvoorzieningen.

Op Majoppeveld-Zuid worden de Rucphensebaan en Spectrum veelvuldig gebruikt door schoolgaande kinderen uit Rucphen. Langs deze wegen zijn vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig. Verder zijn er op dit deel van het bedrijventerrein geen fietsvoorzieningen aanwezig en ook trottoirs ontbreken. Dit is gezien de functie van het gebied geen daadwerkelijk knelpunt.

Parkeervoorzieningen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen parkeervoorzieningen voor vrachtauto's en parkeervoorzieningen voor personenauto's.

In de volgende straten mogen vrachtwagens 's nachts en in het weekeinde in het openbare gebied geparkeerd worden:

- op Majoppeveld-Noord aan het Zeggeveld en de J.F. Vlekkestraat;
- op Majoppeveld-Zuid aan de Protonweg en op de hoek Atoomweg-Neutronweg.

De terreinen aan het Zeggeveld en de Protonweg zijn niet of nauwelijks afgescheiden van de doorgaande weg. Hierdoor laat de gebruikersvriendelijkheid te wensen over en wordt de verkeersveiligheid nadelig beïnvloed.

Het uitgangspunt is dat personenauto's op eigen terrein worden geparkeerd. Er zijn nauwelijks openbare parkeervoorzieningen, met uitzondering van de voorzieningen aan de Zwaanhoefstraat en aan de J.F. Vlekkestraat waar insteekhavens zijn gecreëerd. De parkeervoorzieningen aan de J.F. Vlekkestraat worden weinig gebruikt. De parkeerplaatsen aan de Zwaanhoefstraat daarentegen worden intensief gebruikt. In de Schotsbossenstraat is sprake van parkeeroverlast. Op

Majoppeveld-Zuid is de parkeerintensiteit op enkele plaatsen dermate hoog dat van de bermen gebruik wordt gemaakt. Dit is met name aan de Elektronweg en de Neutronweg het geval.

3.4 Groen en water

De belangrijkste groenstructuur op het bedrijventerrein wordt gevormd door de zone langs de Omloopleiding Bakkersberg, het verlengde van de Krampenloop. Deze brede vaart loopt in noord-zuid richting over het gehele bedrijventerrein en vormt ten zuiden van het bedrijventerrein de rand van de wijk Kortendijk. De Omloopleiding Bakkersberg is aangelegd ten behoeve van de afwatering op stedelijk niveau en het landelijk gebied.

In de huidige situatie komt de kwaliteit van de waterloop en de zone erlangs niet tot uitdrukking in het bedrijventerrein.

De openbare ruimte is verder grotendeels beperkt tot bermen langs de wegen, die weinig attractief zijn ingericht. Dit wordt deels veroorzaakt door de aanwezigheid van kabels en leidingen die het aanbrengen van structureel groen in de vorm van diepwortelende beplanting onmogelijk maken. Met name op Majoppeveld Zuid wordt de berm op diverse plaatsen als parkeergelegenheid gebruikt.

Langs de A58 staan eiken. Deze soms driedubbele rij kan gezien worden als een groene entree tot de stad. In de Schotsbossenstraat is een laanbeplanting van linden aanwezig en langs de Rucphensebaan staan fraaie eiken. Dit is een historische verbindingsweg tussen Roosendaal en Rucphen die nog voorzien is van een doorgaande laanstructuur.

Ter hoogte van de afslag Zegge is een grondlichaam aangelegd dat begroeid is met beplanting. Het markeert het begin van het stedelijk gebied.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009) opgesteld. Deze publicatie is leidraad geweest voor het bepalen van de op Majoppeveld toegestane milieucategorieën in de verschillende gebiedsdelen.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

- *Het omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

Tabel: 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

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Situatie ter plaatse

De woonwijken ten zuiden en westen van het plangebied zijn aan te merken als een rustige woonwijk. De verspreid liggende (bedrijfs)woningen die in het buitengebied liggen ten oosten en noorden van het

plangebied zijn aan te merken als een gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de omgevingstypen samengevat:

Rustige woonwijk:	Omliggende woonwijken: Kalsdonk, Kortendijk en Landerije
Gemengd gebied:	Verspreid liggende (bedrijfs)woningen ten noorden en oosten van het bedrijventerrein
Bedrijventerrein:	Bedrijfswoningen op het bedrijventerrein

De aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein Majoppeveld zijn geïnteriseerd. Van elk bedrijf is de milieucategorie bepaald. De bedrijven hebben uiteenlopende milieucategorieën. Opvallend is de aanwezigheid van het relatief grote aantal milieucategorie 2 bedrijven en enkele bedrijven met milieucategorie 1. Uit de inventarisatie volgt tevens dat er weinig bedrijven met milieucategorie 4.2 zijn gevestigd.

Het bedrijventerrein huisvest circa 200 ondernemingen. Op het terrein bevinden zich relatief veel bedrijven uit de sector automotive. Overige aanwezige sectoren zijn logistiek, bouwbedrijven en dienstverlening. Het voormalige Philipsterrein is naar aaneengesloten kavelomvang het grootste bedrijf. Het voormalige Philipsterrein zal in de toekomst in gebruik worden genomen als distributiecentrum. Het terrein kent nog enkele (grote) braakliggende kavels en een deel van de panden staat leeg. Grootschalige detailhandel komt alleen voor op Oostpoort, maar dit gebied valt buiten dit bestemmingsplan. Hier zijn ook enkele horecaondernemingen gevestigd.

Op het terrein zijn geen grootschalige kantoorcomplexen gevestigd. Wel heeft haast ieder bedrijf naast een bedrijfshal een eigen kantoorruimte. Deze is in één pand gesitueerd of in aparte bebouwing op het terrein. De grootte van de kantoorruimte is afhankelijk van de grootte van het bedrijf of de aard van de bedrijfstak.

Op het bedrijventerrein bevinden zich enkele clusters van bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen bevinden zich rond De Meeten, Leemstraat/Boerkensleer en de Atoomweg/Neutronweg. Deze woningen zijn veelal naast de bedrijfshal/loods gesitueerd. Daarnaast komen er woningen voor die geen relatie (meer) hebben met de bedrijven op het terrein.

Milieuzonering en bedrijfswoningen

De zonering van het terrein is op basis van de inwaartse zonering opgesteld. Dit betekent dat altijd voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijven en woningen. Om bestaande bedrijven niet te belemmeren is op enkele plaatsen afgeweken van de inwaartse zonering. Op de verbeelding en via de regels is door het toekennen van bestemmingen bepaald waar welke bedrijfsactiviteiten uit welke milieucategorie zijn toegestaan.

Uit het inwaarts zonereren volgt dat het milieutechnisch geen probleem is als er bedrijven in milieucategorie 5.1 worden gehuisvest. Hieraan is planologisch geen vervolg gegeven vanwege de aard van het terrein en de aanwezige bedrijfswoningen. Concreet betekent dit dus dat bedrijven in milieucategorie 5.1 en hoger niet zijn toegestaan op Majoppeveld. Er is dan ook voor gekozen in het bestemmingsplan bedrijven tot milieucategorie 4.2 toe te staan. Daarnaast is bepaald dat bedrijven met een grote milieu-impact niet toegestaan zijn. Om deze reden zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven (grote lawaaimakers), Bevi-bedrijven en m.e.r. (beoordelingsplichtige) bedrijven uitgesloten van rechtstreekse vestiging op Majoppeveld.

Via een afwijkingsbevoegdheid/wijziging voor delen van het bedrijventerrein, op afstand van woningen, toe te staan. Bij logistieke bedrijven kan hier, in verband met opslag van gevaarlijke stoffen, behoefte aan zijn.

De milieuzonering zoals deze hierboven is beschreven, betekent niet dat de uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Lijst van bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de hinderlijkheid van bedrijven. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de lijst van bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de algemene toelaatbare milieucategorie. Op die manier kan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit worden toegelaten.

Op plaatsen waar de inwaartse zonering, in verband met de bestaande bedrijvigheid, niet (volledig) kan worden toegepast is uitgegaan van de milieucategorie(ën) uit het geldende bestemmingsplan.

De vraag naar functiemenging in stedelijke gebieden neemt toe. Op bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 kan sprake zijn van functiemenging met bijvoorbeeld wonen. Bedrijventerreinen in milieucategorieën 4 en 5 zijn echter alleen bestemd voor bijpassende bedrijven. Op terreinen met milieucategorie 3 is beperkt menging van functies mogelijk (bedrijfswoningen), mits dit het functioneren van het bedrijventerrein als zodanig niet belemmert. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat woningbouw nabij milieucategorie 3 niet gewenst is. Uit het gemeentelijk beleid volgt dat de gemeente Roosendaal de wens heeft om op het bedrijventerrein functiemenging toe te staan.

Vanuit de markt is er een vraag naar kavels op een bedrijventerrein voor bedrijven met milieucategorie 2. Uit de analyse van de huidige situatie blijkt dat er op het bedrijventerrein in ruime mate bedrijven met milieucategorie 2 aanwezig zijn. Deze bedrijven bevinden zich verspreid over het gehele terrein. Ook al behoort de vestiging van degelijke bedrijven op basis van het huidige bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden, moet gesteld worden dat vele bedrijven al voor het huidige bestemmingsplan op Majoppeveld gevestigd waren. Bovendien gaat het om bedrijven waarvan het overgrote deel niet passend/gewenst zijn binnen woongebieden. Aan de aan te houden richtafstand van 30 meter kan namelijk in woongebieden niet voldaan worden.

Op basis van het bestemmingsplan Majoppeveld van 2007 geldende bestemmingsplannen zijn bedrijven met milieucategorie 2 alleen toegestaan op het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein grenzend aan de wijk Kortendijk en in het oostelijke deel grenzend aan de woningen in het buitengebied. Deze gebieden worden uitgebreid om zo tot een overgangsgebied te komen tussen de woonwijken in de kern van Roosendaal. Tevens zijn in de nabijheid van clusters van bedrijfswoningen (Boerkensleen, Neutronweg) bedrijven met milieucategorie 2 toegestaan.

Gelet op de grote vraag naar bedrijfskavels voor bedrijvigheid in milieucategorie 2, de (historisch gegroeide) feitelijke aanwezigheid van milieucategorie 2-bedrijven op Majoppeveld en het gegeven, dat diverse milieucategorie 2-bedrijven naar het oordeel van de gemeente absoluut niet thuishoren in een woonwijk, kiest de gemeente voor een genuanceerde visie op de toelaatbaarheid van milieucategorie 2-bedrijven op Majoppeveld.

Ten eerste worden niet overal op het bedrijventerrein Majoppeveld (nieuwe) bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan, doch alleen in delen die zijn opgenomen in de bestemmingen Bedrijventerrein - 1, Bedrijventerrein - 2 en Bedrijventerrein -3. Dit zijn in het algemeen de gebieden die grenzen aan woongebieden of aan het buitengebied, op grond waarvan lagere milieucategorieën gelet op omgevingsfactoren wenselijk zijn.

Niet alle bedrijven die vallen in milieucategorie 2 zijn gewenst op een bedrijventerrein. Een deel van deze bedrijven zijn agrarische bedrijven die passend zijn in het buitengebied. Een ander deel betreft functies die passend zijn in de woonwijken als muziekscholen en buurthuizen.

De VNG-bedrijvenlijst met bedrijven die voorkomen in categorie 2 is opgenomen in een bijlage bij de regels en bevat de bedrijven die naar het oordeel op het bedrijventerrein gevestigd mogen worden.. De bedrijven die goed inpasbaar zijn in een woonwijk, buitengebied of op een recreatieterrein zijn geschrapt uit de lijst. In onderstaande tabel zijn de bedrijven met milieucategorie 2 opgenomen die passend zijn op bedrijventerrein Majoppeveld.

Tabel: bedrijven met milieucategorie 2 passend op bedrijventerrein Majoppeveld

Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	Sociale werkvoorziening	zand en grind:- algemeen: b.o. <= 200 m ² (grth)
Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:- < 10 MVA	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²
Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	Grth in kunstmeststoffen

Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:- blokverwarming	Grth in overige intermediaire goederen
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:- < 1 MW	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	Cateringbedrijven
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Taxibedrijven
Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	Autowasserijen	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		Post- en koeriersdiensten
Binderijen	Grth in bloemen en planten	Personenautoverhuurbedrijven
Grafische reproductie en zetten	Grth in dranken	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.
Overige grafische activiteiten	Grth in tabaksprodukten	Datacentra
Farmaceutische produktenfabrieken:- verbandmiddelenfabrieken	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	Foto- en filmontwikkelcentrales
Aardewerkfabrieken:- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	rioolgemalen
Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	Afvalverwerkingsbedrijven:- verwerking fotochemisch en galvano-afval
Elektrotechnische industrie n.e.g.	Grth in overige consumentenartikelen	Chemische wasserijen en ververijen
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	Grth in vuurwerk en munitie:- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	Wasverzendinrichtingen
Fabricage van munten, sieraden e.d	Grth in vuurwerk en munitie:- munitie	
Muziekinstrumentenfabrieken	Grth in hout en bouwmaterialen:- algemeen: b.o. <= 2000 m²	

Bij een bedrijfswoning gaat het om een heel specifiek type woning waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat worden gesteld. Dit door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt over het algemeen als uitgangspunt gehanteerd dat naast bedrijfswoningen, bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar zijn. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie, wordt daar flexibeler mee omgegaan. Direct aangrenzend aan bedrijfswoningen zijn daarom bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toegestaan. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien vinden de bedrijfsactiviteiten die de meeste milieuhinder veroorzaken in veel gevallen plaats in een bepaald gedeelte van een bedrijfsgebouw dan wel op een bepaald gedeelte van het bedrijfsperceel. De milieuhinder is dus vaak gelokaliseerd en strekt zich niet volledig uit over een

geheel bedrijfsperceel. Wat betekent dat er in de praktijk in belangrijke mate voldaan kan worden aan de richtafstanden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn, buiten het gemengde gebied De Meeten, niet toegestaan. De moderne bedrijfsvoering maakt de aanwezigheid van personeel 24 uur per dag niet of nauwelijks noodzakelijk. Bovendien legt de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen op aan de algemene toelaatbaarheid en bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan.

Uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten of vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt of zich vestigt zal moeten voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Activiteitenbesluit milieubeheer of aan de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Uitbreiding van bestaande bedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀) en (PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

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

Concentratie luchtverontreinigende stoffen

Bij Majoppeveld gaat het om de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft. Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

Om, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, zijn de achtergrondconcentraties bepaald. Hierbij is gebruik gemaakt van de monitoringstool van het NSL. Daarin zijn gegevens over de achtergrondconcentraties van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de achtergrondconcentraties in het plangebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ en PM_{2,5} (fijnstof) relatief laag zijn, aanzienlijk lager dan de grenswaarden.

Tabel: Achtergrondconcentraties 2015

Locatie	NO ₂ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ jaargem. µg/m ³	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar*	PM _{2,5} jaargem. µg/m ³
Leemstraat (rekenpunt 207848)	23,1	21,9	10	13,7
A58 west (rekenpunt 207731)	28,9	22,2	10	13,9

A58 oost (rekenpunt 207907)	28,8	22,2	10	13,9
Dijkrand (rekenpunt 3807)	26,2	22,2	10	13,9
Rucphensebaan (rekenpunt 207834)	21,6	21,4	9	13,4
grenswaarden	40,0	40,0	35	25

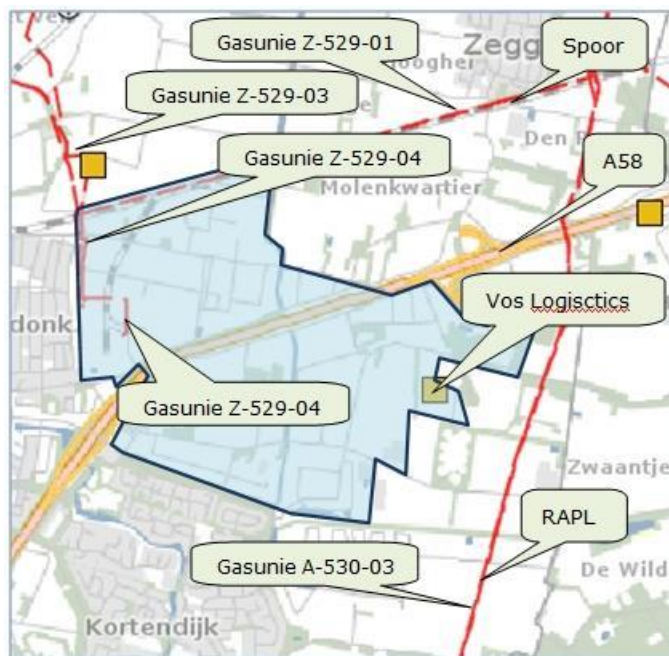
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen beperking op voor het bestemmingsplan. De achtergrondconcentraties in het plangebied voor de stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

4.3 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheids situatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor), inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.



Figuur: risicobronnen (NB leiding Z-529-04 is verwijderd)

Het plaatsgebonden risico (PR10⁻⁶) 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 mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Er is een risicoanalyse opgenomen in de bijlage. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) – in dezen de gemeente en de provincie – afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen, al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van één Bevi-inrichting. Het betreft Vos Logistics Roosendaal BV welke is gelegen binnen het plangebied. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar, daarom levert deze inrichting geen beperking op ten aanzien van de planontwikkelingen. Er is geen sprake van een groepsrisico en vanwege het conserverende karakter van het plan zal dit niet wijzigen.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van een Bevi-bedrijf, is op grond van artikel 13 van het Bevi een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Daarvoor is advies gevraagd aan de regionale brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening. Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn uitgesloten van rechtstreekse vestiging op Majoppeveld.

Om deze reden zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven (grote lawaaimakers), Bevi-bedrijven en m.e.r. (beoordelingsplichtige) bedrijven uitgesloten van rechtstreekse vestiging op Majoppeveld.

De gemeente staat via een afwijkingsbevoegdheid/wijziging Bevi-bedrijven voor delen van het bedrijventerrein toe, op afstand van woningen. Bij logistieke bedrijven kan hier, in verband met opslag van gevaarlijke stoffen, behoefte aan zijn. Bij de afwijkingsbevoegdheid/wijziging worden voorwaarden worden gesteld zoals plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} vanwege de inrichting binnen de eigen perceelsgrens of geen kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} .

Transportassen

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg, vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico, en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Wat de berekening van het groepsrisico betreft, dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de Regeling basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groei ruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het basisnet weg, water en/of spoor, kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage I de afstand '0' is vermeld, het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Vanaf het moment dat het Bevt in werking is getreden, moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor bijvoorbeeld een

rijksweg wordt de 30 meter voor het PAG gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook. In het Bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Als binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Het invloedsgebied kan dus verder reiken dan 200 meter. Als dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, dan moeten wel maatregelen worden overwogen. Bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Het Bevt is ook van toepassing op transportassen die niet onder het basisnet vallen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend of worden bepaald met toepassing van de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart). Ook hier gelden geen beperkingen voor ruimtegebruik voor het (plan)gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

Waterwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Spoorwegen

Het plangebied grenst aan het spoortraject Roosendaal Oost-Breda waarvoor geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar aanwezig is. Daardoor wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden welke gelden op grond van het basisnet. Tevens is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) voor het (gehele) spoortraject van Roosendaal Oost naar Breda, voor zover de trajecten zijn gelegen binnen het plangebied. Dit aspect is derhalve niet aan de orde.

Uit de rekenresultaten voor het Basisnet Spoor blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied, rekening houdend met toekomstige toename van het transport van gevaarlijke stoffen, kleiner zal zijn dan 0,3 maal de oriënterende waarde. Het groepsrisico neemt niet toe als gevolg van het plangebied. Omdat het groepsrisico niet is gelegen boven de oriënterende waarde en er eveneens geen sprake is van een toename van het groepsrisico van 10% of meer kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiertoe is Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.

Autowegen

Het plangebied wordt doorkruist door de A58 (wegvaknr. B114). Op grond van de Regeling basisnet blijkt er geen sprake te zijn van een veiligheidsafstand. Het bestemmingsplan laat derhalve geen bebouwing toe binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit de Regeling basisnet.

Het groepsrisico voor dit traject is gelegen onder de oriënterende waarde van het groepsrisico. Het groepsrisico bedraagt maximaal 0.6 maal de oriënterende waarde. Opgemerkt wordt dat deze waarde geldt voor een klein westelijk deel van het plangebied. Verder naar het oosten neemt het groepsrisico snel af en voor het overgrote deel van het traject ter hoogte van het bestemmingsplan Majoppeveld geldt feitelijk dat het groepsrisico is gelegen onder 0.1 maal de oriënterende waarde.

Omdat sprake is van een conserverend bestemmingsplan is geen sprake van toename van het groepsrisico. Omdat het groepsrisico niet is gelegen boven de oriënterende waarde en er eveneens geen sprake is van een toename van het groepsrisico van 10% of meer kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hiertoe is Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid

voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich diverse buisleidingen. De nabij en binnen het plangebied gelegen Gasunie aardgas hogedrukleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar die over een kwetsbaar object is gelegen. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico van alle aardgas hogedrukleidingen is gelegen ruim onder de oriënterende waarde waardoor geen sprake is van knelpunten. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er met betrekking tot dit aspect geen sprake van een belemmering.

Tabel: Buisleidingen met gevaarlijke stoffen in- of nabij het plangebied

Beheerder/ gebruiker	Stofnaam	PR 10^{-6} [m]	Invloedsgebied (1% letaliteit) [m]	Diameter [inch]	Max. werkdruk [bar]
Air Liquide	Zuurstof**	0	0	11.76	64
Gasunie A-530-03	Aardgas	0	240	18	66
Gasunie A-529-01	Aardgas	0	118	10	40
Gasunie A-529-03	Aardgas	0	118	10	40

* bepaald op basis van Carola-berekeningen

** in het plangebied

De nabij en binnen het plangebied gelegen Gasunie aardgas hogedrukleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar die over een kwetsbaar object is gelegen. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico van alle aardgas hogedrukleidingen is gelegen ruim onder de oriënterende waarde waardoor geen sprake is van knelpunten. Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er met betrekking tot dit aspect geen sprake van een belemmering.

De risico's veroorzaakt door de in en nabij het plangebied gelegen Air-Liquide zuurstof-leiding zijn bekend en eveneens gebaseerd op een QRA. De risico's van de zuurstofleiding zijn niet relevant voor externe veiligheid.

Conclusie

Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting is een verantwoording groepsrisico opgesteld. Voor transport en buisleidingen kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico.

4.4 Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Majoppeveld is conserverend van aard. Het plan voorziet niet in het bestemmen van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. Om deze reden is geen onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, die veroorzaakt wordt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Bestaande bedrijven

Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de Wabo-vergunning voor de activiteit milieu of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Industrielawaai

Het bedrijventerrein Majoppeveld is geen gezoneerd industrieterrein. In de regels zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven uitgesloten van vestiging op het bedrijventerrein.

Ten noordwesten van het plangebied is in de nabijheid van het plangebied het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf gelegen. Het plangebied ligt buiten de vastgestelde zonegrens.

Wegverkeerslawaa

Omdat bestemmingsplan conserverend van aard is, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan.

Spoorweglawaa

Omdat bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorwegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan Majoppeveld is conserverend van karakter. Binnen het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen van geluidgevoelig objecten voorzien. Daarom is de invloed van wegverkeer, railverkeer en industrie voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang.

4.5 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Situatie ter plaatse

Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Wabo en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan. Indien er voorts sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Geomorfologie en bodem

De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistocene afzettingen van zand en klei, plaatselijk afgedekt door jongere stuifzanden, daterend uit de laatste IJstijd (Formatie van Bortel).

Geomorfologisch is grotendeels sprake van sprake van verspoelde dekzanden en van terrasafzettingen. Het plangebied ligt in een voormalig veengebied, waarvan het veen in de middeleeuwen werd afgegraven.

De bodem bestaat voornamelijk uit gooreerdgronden; ten zuiden van de Rucphensebaan bevinden zich hoge eerdgronden en ten oosten van de waterloop "Bakkersberg" laarpodzolgronden. Door

intensieve bedrijfs- en woningbouw op het einde van de 20ste eeuw is de oorspronkelijke bodem in het plangebied veelal verstoord, geëgaliseerd of afgegraven.

Archeologische waarden

In 2003 voerde RAAP een archeologisch booronderzoek uit in de deelgebieden Kapstok, De Meeten II en Poort van Noord (Raap-rapport 901). Hier zijn vooral De Kapstok de De Meeten II van belang. De vrij intensieve karterende boringen wezen op een terreindepressie onder Kapstok, vergelijkbaar met het noordelijke Lage Zegge. In en rond deze depressie werden diverse fragmenten bewerkte vuursteen uit het Mesolithicum opgeboord. Uit de boringen bleek echter dat de ondergrond vrijwel nergens meer intact was; het vuursteen bevond zich niet (precies) meer in situ.

Het advies om op enkele plaatsen met een intact bodemprofiel nader onderzoek te doen, werd niet opgevolgd. Het terrein in is de daaropvolgende jaren bouwrijp gemaakt en er werd een nieuwe wegenstructuur aangelegd (Spectrum, Argonweg, etc). Het meest oostelijke gebied bij de afslag op de A58 (nabij Frederikshoeve) werd eveneens beboord. Dit is een uitloper van een hoger zandgebied van de Zegse heide. Ook daar bleek de ondergrond verstoord, hetgeen overeenkomt met de intensieve ontgroningen zoals afgebeeld op de geomorfologische kaart.

In 2010 vond een archeologisch onderzoek plaats in een wegtracé tussen de industriegebieden Borchwerf en Majoppeveld (BAAC-rapport V-10.0101). Dit besloeg het plangebied voor een klein gedeelte (omgeving Trafostation). De ondergrond bleek daar diep verstoord te zijn.

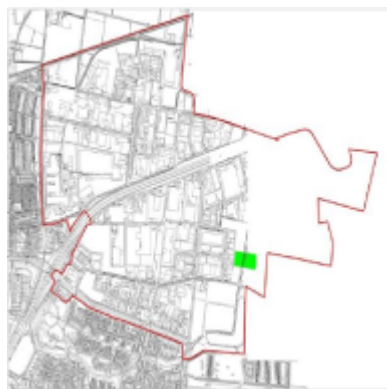
Vanwege de veenbedekking zijn in het plangebied geen bewoningssporen te verwachten van het Neolithicum tot de 14de eeuw. Het gebied was toen niet bewoonbaar. Uit de voorgaande periode, het Paleolithicum en Mesolithicum, zijn jachtkampen te verwachten aan de randen van de diepere terreindepressies, waarin vanaf het Laat-Mesolithicum de veengroei begon. De vondstverspreiding in het gebied Kapstok wijst daar op (in tegenstelling tot De Meeten II). Dit gebied is echter zowel voor als na 2003 ernstig aangetast door het bouwrijp maken, waardoor de kans op archeologische resten minimaal is.

Dat geldt ook voor de overige delen van het bestemmingsplangebied. De industrieterreinen van 't Leen, Majoppeveld Noord en Majoppeveld Zuid hebben een te grote impact op de ondergrond gehad om kwetsbare en stratigrafisch dunne sporen zoals steentijdkampementen intact te laten.

De agrarische bebouwing vanaf de 14de eeuw was grotendeels geclusterd langs de Majoppeweg. Deze is echter geheel verdwenen onder de grote fabriekshallen van Majoppeveld Noord. De kans dat er nog resten bewaard zijn, is erg klein. Datzelfde kan gezegd worden van de schaarse bebouwing onder De Meeten I. Daar liggen de hoeven uit de 19de eeuw onder bestaande bebouwing.

De enige uitzondering is mogelijk de hoeve bij Bakkersberg. Die was gesitueerd aan de Oude Ettensebaan, nu Spectrum. Aan weerszijden werden in de karterende boringen aardewerkscherven uit de middeleeuwen opgeboord. Plaatselijk bevindt zich ook een verhoging in de ondergrond.

Voor zover de bodem er niet is omgezet, bestaat daar een zekere trefkans voor sporen uit de late middeleeuwen. Dit oppervlak is aangeduid als een gebied met middelhoge archeologische trefkans.



Het gebied met middelhoge archeologische trefkans (groen) in het rood omlijnde BP Majoppeveld.

Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Sommige bedrijfsgebouwen hebben wel kenmerken van de Wederopbouwperiode en hebben uit dien hoofde een zekere cultuurhistorische waarde. Dat geldt onder ander voor het kantoorgebouw van Indiana Rubber.

Het inmiddels gesloopte Philipscomplex bevatte eveneens diverse objecten die -hoewel niet formeel op de monumentenlijst geplaatst- een typische Wederopbouwarchitectuur vertoonden. Het gaat daarbij om het testcentrum en de kantine. De schoorsteen beschikte weliswaar geen specifieke cultuurhistorische waarde, maar vormt wel een markant object dat herinnert aan de jarenlange vestiging van Philips in Roosendaal. Terwijl de andere objecten niet behouden konden worden, is de schoorsteen wel bewaard gebleven en is deze op 2 april 2017 herplaatst als een blijvende herinnering van Philips op deze locatie.



De (inmiddels) gesloopte kantine van het Philipscomplex

4.7 Water

Aanleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan Majoppeveld omvat de huidige bedrijventerreinen Majoppeveld-Noord en Majoppeveld-Zuid. In Majoppeveld Zuid ligt ook het bedrijventerrein De Meeten. Voor deze actualisatie wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen en is dus “watertoetsplichtig”. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;

- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe om gegaan moet worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven op concepten.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd.

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap van 23 maart 2017 zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit:

Diepte (m NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1e watervoerend pakket	Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1e watervoerend pakket	"Onderste Grof"	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Rioolstelsel

In Majoppeveld Noord, ten noorden van de A58 is overal een verbeterd gescheiden rioolstelsel aanwezig, met uitzondering van het gebied Broekensleen, waar een gescheiden stelsel aanwezig is. In Majoppeveld Zuid (ten zuiden van de A58) is een gescheiden rioolstelsel aanwezig, met uitzondering van De Meeten II, waar een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig is. In het GRP 2014-2019 is één en ander op kaart weergegeven.

Oppervlaktewater

Volgens gegevens van het waterschap Brabants Delta behoort Majoppeveld tot het stroomgebied van de Omloopleiding Bakkersberg. Deze watergang loopt van zuid naar noord dwars door het gebied heen, en heeft een maatgevende afvoer van 2,3 m³/s. De Omloopleiding Bakkersberg mondt uiteindelijk uit in de Roosendaalse Vliet.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant ligt Majoppeveld niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op basis van de bodemkaart komen lokaal hoge grondwaterstanden voor. De gekarteerde grondwatertrappen variëren van III tot en VII. In onderstaande tabel is de verklaring voor de grondwatertrappen aangegeven.

	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)	-	-	< 40 cm beneden maaiveld	> 40 cm beneden maaiveld	< 40 cm beneden maaiveld	40-80 cm beneden maaiveld	>80 cm beneden maaiveld
gemiddeld laagste grondwaterstand GLG	< 50 cm beneden maaiveld	50-80 cm beneden maaiveld	80-120 cm beneden maaiveld	80-120 cm beneden maaiveld	> 120 cm beneden maaiveld	>120 cm beneden maaiveld	>120 cm beneden maaiveld

Gezien deze variatie is het aan te bevelen om bij nieuwe ontwikkelingen de lokale grondwater situatie in beeld te brengen en maatregelen te treffen om de ontwatering te verbeteren.

Infiltratie van hemelwater

Met betrekking tot het vaststellen van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in de bodem is voor de kernen van de gemeente Roosendaal in maart 2004 een afkoppelkansenkaart opgesteld. Op deze kaart zijn de indicatieve infiltratiemogelijkheden in beeld gebracht. In de bestaande situatie is het gehele gebied al afgekoppeld via een gescheiden stelsel of een verbeterd gescheiden stelsel. Lokaal zijn er mogelijkheden voor infiltratie in de bodem aanwezig, alsmede afkoppelkansen naar oppervlaktewater.

De afkoppelkansenkaart is een indicatieve beoordeling van de infiltratiemogelijkheden. Voorafgaand aan een geplande reconstructie en in-/uitbreiding is echter aanvullend (bodemkundig/hydrologisch) onderzoek nodig om uit te zoeken of afkoppelen dan wel niet aankoppelen, per locatie, ook werkelijk realiseerbaar is.

Toekomstige situatie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel het bestaande bestemmingsplan te actualiseren. Dit betekent dat er vooralsnog geen veranderingen zijn gepland binnen de bestemmingsplangrenzen die van invloed zijn op de waterhuishouding. Bij eventuele gewenste functieveranderingen in de toekomstige situatie (bijvoorbeeld dubbelbestemming) kan de gemeente afwijken van het geldende bestemmingsplan. De watertoets moet dan worden doorlopen en er zal een waterparagraaf worden opgesteld waarbij getoetst wordt aan de afgesproken uitgangspunten. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

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

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

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

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

4.8 Ladder van duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ter voldoening aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moeten nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige locatieontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer.

De vraag is wanneer sprake is van een 'ladderplichtige' 'stedelijke ontwikkeling' en of daarvan sprake is bij het onderhavige bestemmingsplan.

Het onderhavige plan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Er vindt alleen een verruiming plaats in de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein in die zin, dat ook milieucategorie 2-bedrijven die opgenomen zijn in een daartoe samengestelde lijst, in gebieden met de bestemming Bedrijventerrein - 3. Dit levert een beperkte verruiming op ten opzichte van wat op basis van het bestemmingsplan van 2007 tot de mogelijkheden behoorde. Met deze verruiming wordt het bestrijden van leegstand gediend.

Het toepassen van de 'ladder' is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Algemeen

Het primaire doel van dit bestemmingsplan is om op het bedrijventerreinen Majoppeveld ruimte te (blijven) bieden voor lichte en middelzware bedrijvigheid door een bestemmingsregeling met passende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en het weren voor functies die belemmeringen kunnen opwerpen voor de gewenste bedrijvigheid. 'Verkleuring' van de bedrijventerreinen, zodat ook andere functies zoals zelfstandige kantoren of (perifere) detailhandel mogelijk zijn, wordt niet voorgestaan. Ook worden er geen mogelijkheden geboden voor bedrijfswoningen. Bestaande (legale) bedrijfswoningen (en voormalige bedrijfswoningen) worden gerespecteerd en positief bestemd.

Voor het bedrijventerrein Majoppeveld zijn daarbij de volgende aspecten van belang:

- **Beheer van de bestaande omgeving**
Majoppeveld is een bedrijventerrein en dat zal in de toekomst zo blijven. Dat betekent dat het bestemmingsplan primair voorwaardescheppend dient te zijn om het goed functioneren van de aanwezige en nog te vestigen bedrijvigheid te waarborgen.
- **Kader voor revitalisering en herstructurering**
Momenteel hebben omvangrijke gedeelten van Majoppeveld te kampen met structurele leegstand. Ook liggen diverse percelen braak. Het nieuwe bestemmingsplan dient dan ook een adequate juridisch-planologische basis te zijn om in deze gebieden revitalisering en herstructurering te kunnen uitvoeren.
- **Inbedding nieuwe regelgeving en normstelling**
Milieuregelgeving verandert zeer snel. Nieuwe inzichten, die betrekking hebben op de inrichting en functionele invulling van bedrijventerreinen dienen zoveel mogelijk verankerd te worden in het bestemmingsplan.
- **Behoeften vanuit de praktijk**
Gedurende de looptijd van een geldend bestemmingsplan ontstaan ervaringen in de gebruikswaarde van een bestemmingsplan in de praktijk. Het is goed deze kritisch te evalueren en bij het opstellen en actualiseren van een bestemmingsplan waar noodzakelijk en mogelijk in te spelen op reële wensen vanuit de praktijk.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

In het bestemmingsplan Majoppeveld dat is vastgesteld in 2007, is nog gekozen voor een exacte weergave van de bedrijfsvlakken en in het gebied aanwezige infrastructuur. Deze infrastructuur is indertijd in de verschillende fasen van de ontwikkeling van het bedrijventerrein op basis van de toenmalige inzichten en behoeften aangelegd. Wel kunnen in de bedrijfsvlakken ook wegen worden aangelegd, waardoor binnen die vlakken toch sprake is van enige flexibiliteit. Toch maakt het bedrijventerrein op onderdelen een wat versnipperde indruk en kunnen strikt bestemde verkeersbestemmingen bij een ingrijpende herstructurering en herverkaveling problemen opleveren. Er is sprake van een tendens naar vestiging van wat grootschaliger bedrijven in de logistieke sector. De gemeente wil dit faciliteren.

Om die reden wordt nu alleen de hoofdinfrastructuur door middel van een Verkeersbestemming vastgelegd en zijn niet-hoofdinfrastructurele wegen opgenomen in de bedrijfsbestemmingen. Dat maakt het mogelijk om in de toekomst meer flexibiliteit te bewerkstelligen bij de verkaveling. Overigens is het niet zo, dat de gemeente met deze bestemmingsverandering ook actief wijzigingen in de infrastructuur gaat aanbrengen. Dit betekent, dat de huidige wegenstructuur naar verwachting nog wel geruime tijd intact zal blijven.

De huidige stedenbouwkundige structuur wordt ook in het onderhavige bestemmingsplan voortgezet. Daarbij geldt in ieder geval het volgende:

- Een bedrijfskavel heeft een omvang van minimaal 1000 m² en een maximum omvang van 5 ha. Middels een afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders kan van laatstgenoemde maatvoering worden afgeweken als het gaat om uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven op Majoppeveld, die op het moment dat dit bestemmingsplan in ontwerp ter visie is gelegd, al een omvang hebben van meer dan 4 ha. Voor deze bedrijven wordt de mogelijkheid geboden door te groeien naar 7,5 ha. Dit kan alleen wanneer wordt aangetoond dat de overschrijding noodzakelijk is voor een economisch verantwoorde bedrijfsvoering en gezonde ontwikkeling van het bedrijf. Voor de locatie van het voormalig Philipsterrein en het bestaande bedrijf Jan de Rijk Logistics is een 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende perceelsgrootte' van toepassing. Het Philipsterrein is circa 21 ha groot en komt in aanmerking voor de invulling met een of twee zeer grootschalige bedrijven in de distributiesector. Jan de Rijk Logistics is qua omvang al ruimschoots de 5 ha gepasseerd.
- Er is een minimum en een maximum bebouwingspercentage aangegeven. Dit moet ertoe leiden, dat terreinen intensiever bebouwd worden. Toch geldt met name voor bepaalde logistieke bedrijven, dat de bebouwingsbehoefte niet zo groot is, maar dat vooral opstelruimte voor bijvoorbeeld vrachtwagens veel belangrijker is. Om die reden is het noodzakelijk mogelijkheden te hebben, dat er afgeweken kan worden van de minimum bebouwingspercentages.
- Voor wat betreft de toegestane hoogten geldt, dat sprake is van een soort 'inwaartse zonering': hoe verder verwijderd van woonbebouwing, hoe hoger de toegestane bouwhoogten.

Het bedrijventerrein Majoppeveld presenteert zich langs hoofdinfrastructuur naar buiten. Het wensbeeld daarbij is, dat sprake is van een 'visitekaartje': de aldaar gesitueerde bebouwing dient een bepaald kwaliteitsniveau te hebben. Deze bebouwing mag een 'industriële karakter' hebben - het is per slot van rekening een bedrijventerrein, maar aandacht voor architectuur en representativiteit wordt zeker op zichtlocaties nagestreefd.

5.3 Functionele ontwikkeling

Bedrijvigheid

In de bestemmingsomschrijving wordt een onderscheid gemaakt in diverse bedrijfsvormen. Daarmee kunnen mogelijke misverstanden voorkomen worden van wat wel en wat niet valt onder de noemer 'bedrijventerrein' en 'bedrijf'.

Onder bedrijvigheid valt industriële, ambachtelijke logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid. Ook groothandel is toegestaan. Voor de goede orde: groothandel is niet gekoppeld aan een milieucategorie. Aan de andere vormen van bedrijvigheid (industrie, ambacht, logistiek en dienstverlening) worden wel milieucategorieën gekoppeld.

Milieuzonering

Uitgangspunt: milieucategorie 3.1 en hoger

De zonering van Majoppeveld is op basis van de inwaartse zonering opgesteld. Dit betekent dat altijd voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijven en woningen/woonwijken. Om bestaande bedrijven niet te belemmeren is op enkele plaatsen afgeweken van het principe van inwaartse zonering. Op de verbeelding en via de regels is door het toekennen van bestemmingen bepaald waar welke bedrijfsactiviteiten in welke milieucategorie zijn toegestaan.

Uit het inwaarts zoneren volgt dat het milieutechnisch geen probleem zou opleveren als er bedrijven in milieucategorie 5.1 en hoger op Majoppeveld worden gehuisvest. Hieraan is planologisch echter geen gevolg gegeven vanwege de aard van het terrein en de aanwezige bedrijfswoningen. Concreet betekent dit dat bedrijven in milieucategorie 5.1 en hoger niet rechtstreeks zijn toegestaan op Majoppeveld. Vanwege het karakter van het bedrijventerrein als middelzwaar bedrijventerrein is de hoogst toegestane milieucategorie 4.2. Wel wordt voorzien in een afwijkingsmogelijkheid om bedrijven van één categorie hoger toe te staan. Dit is pas mogelijk op basis van een individuele beoordeling van een te vestigen bedrijf. Daarbij kan een op maat gesneden afweging plaatsvinden. Dit betekent, dat op bepaalde delen van Majoppeveld vestiging van een milieucategorie 5.1 bedrijf tot de mogelijkheden behoort.

Geluidzoneringsplichtige bedrijven (grote lawaaimakers) zijn uitgesloten. Nieuwe risicovolle inrichtingen zijn enkel direct toegestaan indien de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar vanwege de inrichting op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen ligt.

Milieucategorie 2

Op basis van het bestemmingsplan Majoppeveld uit 2007 zijn bedrijven met milieucategorie 2 alleen toegestaan op het zuidelijke gedeelte van het bedrijventerrein grenzend aan de wijk Kortendijk en in het oostelijke deel grenzend aan de woningen in het buitengebied.

Een discussiepunt is lange tijd geweest of ook elders op Majoppeveld bedrijven die vallen in milieucategorie 2, toegelaten zouden moeten worden. Het bestemmingsplan Majoppeveld van 2007 was daarin duidelijk: op basis van provinciaal beleid zijn bedrijven in voornoemde milieucategorie niet toegestaan. Toch moet gesteld worden, dat feitelijk verspreid op Majoppeveld een behoorlijk aantal milieucategorie 2-bedrijven gevestigd zijn. Diverse bedrijven waren al ter plaatse gevestigd voordat het vorige bestemmingsplan werd vastgesteld.

Ook blijken er veel aanvragen te komen van bedrijven die op grond de Staat van bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 2, maar die desondanks zeker niet thuishoren in of aan de rand van woongebieden. Dat zou betekenen, dat de vestigingsmogelijkheden voor dergelijke bedrijven wel erg klein wordt. Diverse bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 zijn immers niet passend/gewenst binnen woongebieden. Aan de aan te houden richtafstand van 30 meter kan in woongebieden niet voldaan worden, hetgeen tot klachten vanuit de woningen kan leiden. Van de andere kant moet ook onderkend worden, dat er bedrijven met milieucategorie 2 zijn, die zeker niet gewenst zijn op een bedrijventerrein. Een deel van deze bedrijven zijn namelijk agrarische bedrijven die passend zijn in het buitengebied. Een ander deel betreft functies die passend zijn in de woonwijken als muziekscholen en buurthuizen.

Om die reden is onderzocht en in beeld gebracht welke bedrijven die vallen in milieucategorie 2, op een bedrijventerrein als Majoppeveld gevestigd zou moeten kunnen worden zonder dat daarbij afbreuk gedaan wordt aan het uitgangspunt dat een bedrijventerrein bedoeld voor industriële en ambachtelijke bedrijvigheid. Daarom is de VNG-zoneringslijst kritisch nagelopen en zijn daaruit de bedrijfsvormen gehaald die naar het oordeel van de gemeente gevestigd kunnen worden op een bedrijventerrein. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsvormen, die ontleend is aan de VNG zoneringslijst:

Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	Sociale werkvoorziening	zand en grind:- algemeen: b.o. <= 200 m ² (grth)
Dienstverlening t.b.v. de landbouw:- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:- < 10 MVA	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²
Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	Gasdistributiebedrijven:- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	Grth in kunstmeststoffen
Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:- blokverwarming	Grth in overige intermediaire goederen
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:- < 1 MW	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.
Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	Cateringbedrijven
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Taxibedrijven
Vervaardiging van kleding en	Autowasserijen	Pomp- en compressorstations

-toebehoren (excl. van leer)		van pijpleidingen
Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		Post- en koeriersdiensten
Binderijen	Grth in bloemen en planten	Personenautoverhuurbedrijven
Grafische reproductie en zetten	Grth in dranken	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.
Overige grafische activiteiten	Grth in tabaksprodukten	Datacentra
Farmaceutische productenfabrieken:- verbandmiddelenfabrieken	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	Foto- en filmontwikkelcentrales
Aardewerkfabrieken:- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	rioolgemalen
Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	Afvalverwerkingsbedrijven:- verwerking fotochemisch en galvano-afval
Elektrotechnische industrie n.e.g.	Grth in overige consumentenartikelen	Chemische wasserijen en ververijen
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	Grth in vuurwerk en munitie:- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	Wasverzendinginrichtingen
Fabricage van munten, sieraden e.d	Grth in vuurwerk en munitie:- munitie	
Muziekinstrumentenfabrieken	Grth in hout en bouwmaterialen:- algemeen: b.o. <= 2000 m²	

De bedrijven die goed inpasbaar zijn in een woonwijk, buitengebied of op een recreatieterrein zijn geschrapt uit de lijst.

Overigens is de vestiging van (nieuwe) milieucategorie 2-bedrijven alleen mogelijk in de gebieden van Majoppeveld, die vallen in de bestemmingen Bedrijventerrein - 1, Bedrijventerrein - 2 en Bedrijventerrein - 3. Gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 4 zijn niet bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 2. Bestaande milieucategorie 2-bedrijven kunnen onder de vigeur van de bestemming Bedrijventerrein - 4 blijven voortfunctioneren, maar na beëindiging van een bedrijf met deze milieucategorie is nieuwvestiging op de leeggekomen locatie niet meer mogelijk. Aldus is sprake van een 'uitsterfregeling' waardoor op termijn op het gedeelte van Majoppeveld dat bedoeld is voor de wat zwaardere bedrijvigheid, milieucategorie 2-bedrijven niet meer voorkomen.

Bedrijfswoningen

Op het bedrijventerrein bevinden zich verspreid nog diverse bedrijfswoningen. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn te combineren met bedrijfswoningen. Op terreinen met milieucategorie 3 zijn bedrijfswoningen (beperkt) mogelijk, mits dit het functioneren van het bedrijventerrein als zodanig niet belemmert. Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 en hoger verhouden zich moeilijk tot bedrijfswoningen.

Bij een bedrijfswoning gaat het om een heel specifiek type woning waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Dit door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Voor nieuwe bedrijventerreinen wordt over het algemeen als uitgangspunt gehanteerd dat naast bedrijfswoningen, bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar zijn. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie, wordt daar flexibeler mee omgegaan. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van bedrijfswoningen binnen het plangebied een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien vinden de bedrijfsactiviteiten die de meeste milieuhinder veroorzaken in veel gevallen plaats in een bepaald gedeelte van een bedrijfsgebouw dan wel op een bepaald gedeelte van het bedrijfsperceel. De milieuhinder is dus vaak gelokaliseerd en strekt zich niet volledig uit over een geheel bedrijfsperceel. Dit laatste betekent dat er in de praktijk in belangrijke mate voldaan kan worden aan de richtafstanden en dat er derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn, buiten het gemengde gebied aan De Meeten, niet toegestaan. De moderne bedrijfsvoering maakt de aanwezigheid van personeel 24 uur per dag niet of nauwelijks noodzakelijk. Bovendien legt de aanwezigheid van bedrijfswoningen beperkingen op aan de algemene toelaatbaarheid en bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving hiervan.

Opgemerkt wordt, dat diverse bedrijfswoningen in de loop der jaren niet meer gelieerd zijn aan een bedrijf. Daarom wordt in het bestemmingsplan de categorie 'voormalige bedrijfswoning' geïntroduceerd. De gemeente voert geen actief saneringsbeleid om deze woonfuncties te laten verdwijnen. Mocht zich de gelegenheid voordoen, dat bestaande voormalige bedrijfswoningen of echte bedrijfswoningen kunnen verdwijnen, dan voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid om de aanduidingen 'voormalige bedrijfswoning' of 'bedrijfswoning' te laten vervallen.

Maatschappelijke voorziening: medisch kleuterdagverblijf De Stegel

Gedurende lange tijd werd ervan uitgegaan dat deze school zou worden beëindigd op deze locatie. Toch is dit ook gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Majoppeveld 2007 niet gebeurd. Er zijn momenteel geen aanwijzingen, dat verplaatsing van de school naar een meer geëigende locatie aanstaande is. Om die reden is ervoor gekozen de school middels een aanduiding binnen de bestemming Bedrijventerrein positief te bestemmen. Een en ander laat onverlet dat wanneer er kansen zijn om te komen tot verplaatsing c.q. beëindiging deze moeten worden aangegrepen.

5.4 Verkeer en infrastructuur

De wegenstructuur in en rond Majoppeveld dient gericht te zijn op:

- het bundelen van het gemotoriseerd verkeer op daarvoor bestemde ontsluitingswegen;
- het verkrijgen van een heldere ontsluitingsstructuur van Majoppeveld;
- het stimuleren van het gebruik van de aansluiting Zegge/Majoppeveld;
- het bieden van een veilige fietsstructuur.

Hoofdinfrastructuur



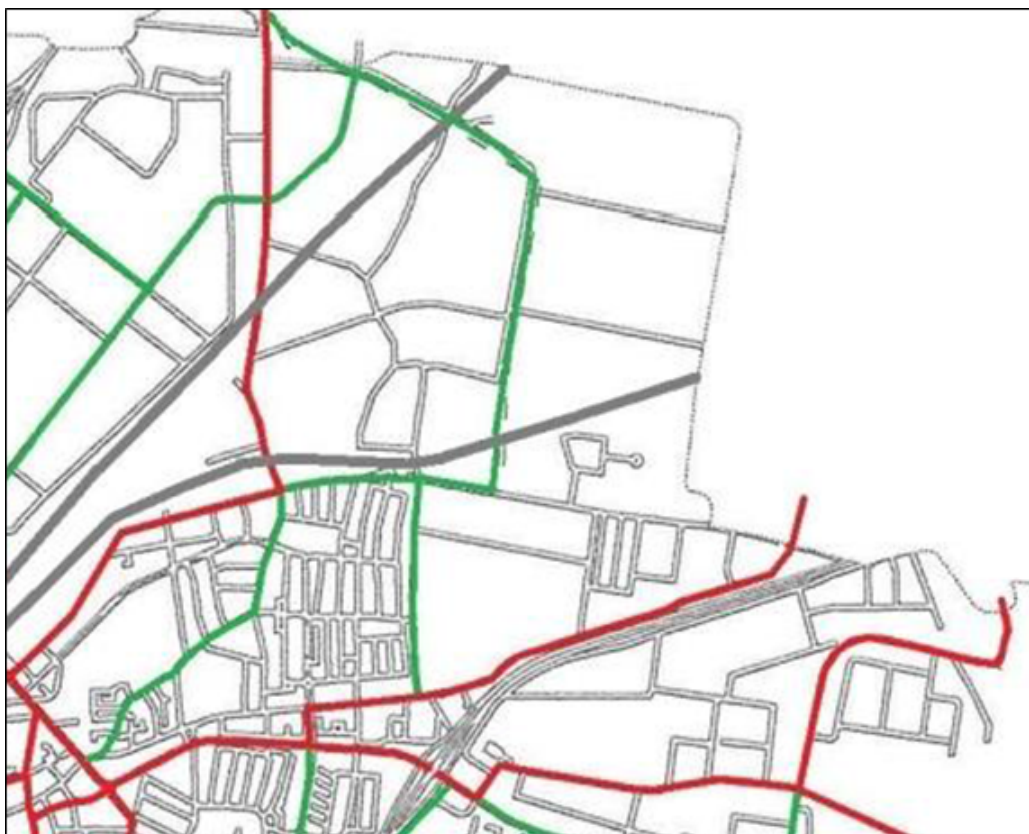
Dit kaartje brengt de hoofdinfrastructuur van het bedrijventerrein Majoppeveld in beeld. Het gaat hier om de wegen en straten in het plangebied die een fundamentele rol vervullen in de ontsluiting van het bedrijventerrein zowel naar andere gebieden als ook intern. Deze wegen en straten krijgen in het bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'.

Onderstaande twee kaartbeelden geven de verkeersstructuur en -hiërarchie weer van Majoppeveld en haar omgeving. Enerzijds voor het gemotoriseerde verkeer) en anderzijds voor het fietsverkeer. Beide kaartbeelden geven de situatie weer van de huidige functionele situatie (2017). De huidige situatie komt overeen met de wenselijke situatie.

Met ander woorden: er zijn geen grootschalige verkeerskundige / infrastructurele ingrepen voorzien in de periode 2015 – 2025. De laatste grote verkeerskundige ingreep in het gebied is de realisatie van de Nelson Mandelaweg geweest. Deze weg, in kaartbeeld 1 weergegeven als stippellijn, is in december 2015 opengesteld voor het verkeer. Het beoogde doel van deze nieuwe verbindingsweg was het voorkomen van doorgaand verkeer door de wijk Kalsdonk (leefbaarheid in de wijk) en het ontlasten van de spoorwegovergangen (veiligheid en doorstroming). Geruime tijd voor de openstelling van de Nelson Mandelaweg werden door ondernemers en omwonenden vraagtekens gesteld bij de kwaliteit, capaciteit en doorstroming van de Leemstraat, de route tussen A58 en de Nelson Mandelaweg. In het kader van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan 2015 – 2025 is ten aanzien van deze Leemstraat een krediet beschikbaar gesteld om een maatregelenpakket te ontwikkelen dat de veiligheid en doorstroming van de Leemstraat verbetert.



Kaartbeeld 1: wegcategorisering Duurzaam Veilig (uitsnede uit Bijlage 1 uit Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2015 – 2025)



Kaartbeeld 2: hoofdfietsnetwerk (uitsnede uit Bijlage 2 uit Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2015 – 2025)

5.5 Groen

De aanwezige groenstructuur wordt gehandhaafd behoudens een stuk groen ten oosten van het plangebied ten westen van de Steenovenstraat. Deze gronden zijn met instemming van de gemeente in gebruik genomen door een nabij gesitueerd bedrijf. Het betreft een perceel dat op basis van het bestemmingsplan Majoppeveld uit 2007 werd bestemd als 'Groen'. Het gaat echter niet om 'structureel groen', het gebied heeft geen specifieke groenwaarde en deze is sinds de ingebruikname van het terrein voor bedrijfsactiviteiten van een naastgelegen bedrijf geheel verdwenen.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Majoppeveld met de gebieden De Meeten 2 en 'de Kapstok' is op dat moment bestaand groen verloren gegaan. Ook de aanleg van de weg Spectrum heeft geleid tot verlies van een strook bos. Dit verloren gegane groen is gecompenseerd op het bedrijventerrein zelf en elders in Roosendaal (nl. in het gebied nabij de Watermolenbeek ten zuiden van de woonwijk Kroeven).

Binnen het plangebied is een houtwal in de bocht van Spectrum gehandhaafd en expliciet met de bestemming Groen vastgelegd. Ook een restkavel aan de overzijde heeft een groenbestemming gekregen.

Voor het overige blijft de groenstructuur beperkt tot bomen en groen langs de wegen. Daarmee behoudt het overgrote deel van Majoppeveld een enigszins zakelijk en industrieel karakter.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. In de omgevingsvergunning worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning. Hiermee kan de Wabo kan procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn.

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse “kruimel”-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen nu de Wabo is ingevoerd onder de noemer ‘Omgevingsvergunning’.

Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels.

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

Het meest ingrijpende is het vergunningsvrij bouwen, dat geregeld is in het Besluit omgevingsrecht

(Bor). Hier kan onderscheid worden gemaakt tussen het vergunningsvrij bouwen passend binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen maar strijdig met het gebruik van het bestemmingsplan. In tweede instantie is daarom toch een omgevingsvergunning nodig, al is het slechts een reguliere. Om te vermijden dat onnodige procedures moeten worden doorlopen, heeft de gemeenter ervoor gekozen om de bebouwingsregeling zo veel mogelijk af te stemmen op het Bor.

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

Uitgangspunten

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bij behorende doeleinden.

Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven niet het gehele plangebied te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid

Dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten

Een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.

- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan

Dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Opbouw van de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning

- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels en de wijzigingsbevoegdheden en mogelijke omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en wordt onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschaderisico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling bestemmingen

In deze paragraaf worden diverse bestemmingsregelingen die op het bedrijventerrein Majoppeveld voorkomen, beschreven.

De bestemmingen Bedrijventerrein 1 t/m 4

Het bedrijventerrein is opgedeeld in een viertal bedrijventerrein-bestemmingen. De verschillende bestemmingen zijn gekoppeld aan de milieucategorieën zoals deze zijn geklassificeerd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat op basis van de verschillende bestemmingen bedrijfsactiviteiten worden toegelaten in bepaalde milieucategorieën.

Deze systematiek vloeit voort uit het gegeven dat Majoppeveld een inwaarts gezoneerd bedrijventerrein is. Het basisprincipe luidt dat de zwaarste milieucategorieën zover mogelijk verwijderd zijn van gevoelige functies: woningen in een rustige woonwijk. Zo worden de woonwijken Kalsdonk, Kortendijk en De Landerije aangemerkt als 'rustige woonwijk' zodat aan de randen van het bedrijventerrein alleen lichtere bedrijven gevestigd kunnen worden.

De volgende bedrijventerrein-bestemmingen maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

- Bedrijventerrein -1: milieucategorieën 2 en 3.1
- Bedrijventerrein -2: milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2
- Bedrijventerrein -3: milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1
- Bedrijventerrein -4: milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2

Binnen bepaalde gebieden komen soms bedrijven voor die in een hogere milieucategorie vallen dan op basis van omgevingsfactoren wenselijk is. Het betreft in de meeste gevallen situaties die reeds lang geleden zijn gerealiseerd in een tijd dat de milieuregelgeving minder stringent was. Verplaatsing van dergelijke bedrijven is niet aan de orde en qua feitelijke milieubelasting ook niet nodig. Om die reden zijn die bedrijven specifiek bestemd. Dat betekent dat bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten weer een bedrijf met dezelfde sbi-code kan worden gevestigd dan wel dat een bedrijf in een voor dat gebied gewenste en op de omgeving aangepaste milieucategorie kan worden opgericht.

Voor de duidelijkheid wordt in de bestemmingsomschrijving aangegeven wat onder de noemer 'bedrijf' valt: het gaat om industriële, ambachtelijke, logistieke en dienstverlenende bedrijven voor zover deze voorkomen in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten en in de lijst toegestane milieucategorie 2-bedrijven. Ook groothandelsbedrijven zijn binnen de verschillende bedrijventerreinbestemmingen toegestaan. Groothandelsbedrijven zijn niet gekoppeld aan een milieucategorie.

Binnen de bedrijventerreinbestemmingen zijn ook geluidwerende voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, waaronder wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan, alsmede watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

Daarbij geldt dat in het bestemmingsplan Majoppeveld diverse bestaande wegen en straten nu komen te vallen binnen de bedrijventerreinbestemmingen, zodat een grotere mate van flexibiliteit kan worden nagestreefd. Zeker wanneer herstructurering van diverse delen van Majoppeveld van de grond komt, wordt aldus de mogelijkheid geboden om te komen tot een herverkaveling van de beschikbare gronden, waarbij straten en wegen kunnen worden verlegd.

Uiteraard bieden de bedrijventerreinbestemmingen ook de mogelijkheid voor het realiseren van de benodigde bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd binnen de in het plan opgenomen bedrijventerreinbestemmingen. Hetzelfde geldt voor de voormalige bedrijfswoningen, feitelijk derhalve burgerwoningen.

Het is niet de bedoeling dat nog nieuwe bedrijfswoningen (anders dan ter vervanging van bestaande) worden opgericht. Er is een bepaling opgenomen waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' of 'voormalige bedrijfswoning' kan komen te vervallen. De gemeente voert echter geen actief saneringsbeleid. Dit is financieel niet haalbaar.

Voor de binnen het plangebied aanwezige bedrijfswoonwagens (te vinden in het oostelijk deel van Majoppeveld Zuid) is eenzelfde regeling als voor bedrijfswoningen opgenomen.

Binnen de verschillende bedrijventerreinbestemmingen zijn door middel van specifieke aanduidingen de volgende functies nog mogelijk gemaakt op bepaalde locaties.

- Verschillende vormen van detailhandel, gespecificeerd naar onder meer detailhandel in auto's, detailhandel in gebruikte goederen, detailhandel in badkamers, keukens, sanitair en tegels, detailhandel in hout, detailhandel in parket en laminaat.
- In het oostelijk deel van Majoppeveld Zuid, nabij het tuincentrum aan de Rucphensebaan is voor de gronden behorende bij het adres Rucphensebaan 69 gekozen voor een bestemming die neerkomt op een mengvorm 'bedrijf (industrieel/ambachtelijk) en agrarisch'. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan Majoppeveld van 2007 in het plangebied meegenomen om tot een logische planbegrenzing te komen. Daarbij is uiteindelijk gekozen voor een bestemming 'bedrijventerrein', omdat deze bestemming op dat moment gelet op de feitelijke uitoefening van een bonenverpakkingsbedrijf ter plaatse het meest daarop aansloot. Er had echter met evenveel argumenten ook gekozen kunnen worden voor een meer agrarische bestemming, omdat de op deze locatie verwerkte bonen deels op deze gronden werden geteeld. Inmiddels is door familiale omstandigheden het onderdeel 'verpakken van bonen' op de achtergrond geschoven en is de wens uitgesproken de gronden een meer agrarisch-educatieve functie te geven. Omdat de gronden zijn gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein, direct aansluitend aan het agrarisch gebied en mede met het oog op de aanwezigheid van het tuincentrum (hetgeen evenmin een industrieel-ambachtelijke functie is), is ervoor gekozen de gebruiksmogelijkheden zoals zojuist beschreven aan deze gronden toe te voegen. Op de betreffende locatie is reeds gedurende een lange periode een winkel in groente en fruit aanwezig. Deze winkel wordt nu in het onderhavige bestemmingsplan positief bestemd.
- Onderwijs: het gaat om een bestaande school voor speciaal onderwijs bij de Bakkersbergweg. Hoewel regelmatig de wens werd uitgesproken te komen tot beëindiging van de onderwijsactiviteiten op deze locatie, heeft dit nooit een feitelijk vervolg gekregen. Nu wordt in dit bestemmingsplan gekozen voor een positieve bestemming middels de aanduiding 'onderwijs'. Mocht de school verdwijnen, dan kunnen de leegkomende gronden worden ingezet als bedrijventerrein.

- De aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' . Daarmee wordt ook aangegeven dat elders in het plangebied geen (nieuwe) verkooppunten binnen de bedrijventerreinbestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Dit laatste geldt overigens niet voor de bij diverse met name logistieke bedrijven aanwezige bedrijfsverzamelpompen (verkoop aan particulieren vindt bij deze pompen niet plaats).
- Nabij het aansluitpunt Zegge is in het uiterste oostelijke deel van Majoppeveld Zuid de ambulancepost gerealiseerd. Deze locatie is indertijd uitdrukkelijk gekozen vanwege de prima uitrukmogelijkheden via de Rijksweg tot de mogelijkheden behoort. Omdat het gaat om een in wezen maatschappelijke functie is de ambulancepost middels een specifieke aanduiding geregeld.

Bestemming Groen

Groengebieden die ruimtelijk relevant zijn, zijn bestemd als Groen (G). Andere groenstroken zijn opgenomen in de bestemmingen Bedrijventerreinen en Verkeer.

De bestaande houtwal in het uitbreidingsgebied aan de oostzijde van Majoppeveld Zuid heeft om die reden een expliciete groenbestemming gekregen, waarmee aangeduid wordt dat deze houtwal een waardevol element is die ook bij de verdere invulling van het bedrijventerrein behouden dient te blijven.

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor:

- wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstrooken en busstroken daar niet onder begrepen;
- voor zover het betreft Rijksweg A58: maximaal 2 keer 2 doorgaande rijstroken, inclusief bijbehorende voorzieningen zoals vluchtstroken, opstelstroken, op- en afritten;
- ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' uitsluitend voor spoorwegen met bijbehorende voorzieningen waaronder bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van railverkeer;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- beplantingen;
- bermen;
- watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- kunstwerken en kunstobjecten;

Deze bestemming is alleen gelegd op die wegen en straten binnen het plangebied die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur.

Water

De retentiezones in het uitbreidingsgebied van het bestemmingsplan hebben de bestemming Water gekregen met de aanduiding 'specifieke vorm van water - retentiegebied'.

Op het 'oude' bedrijventerrein is de strook naast de J.F. Vlekkestraat aangewezen als retentiegebied.

De Omloopleiding Bakkersberg heeft eveneens de bestemming Water gekregen. Er is een vrijwaringszone aan een zijde van de omloopleiding, die in het kader van onderhoudswerkzaamheden aan de omloopleiding vrij van bebouwing en obstakels dient te blijven.

Wonen en Tuin

In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied komt één woonbestemming voor, nl. Wonen-2.

Binnen de bestemming Wonen-2 zijn de volgende woningtypologieën mogelijk: twee-aaneen, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat het aantal woningen ten opzichte van de bestaande situatie niet mag toenemen.

De basis voor de voorgestelde regeling van de gronden rondom de woning vormt een methodiek met twee bestemmingen: Wonen en Tuin.

In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken op het erf toegestaan.

Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoecken).

Onder een woning/wooneenheid wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht. Het gaat uitdrukkelijk om drie mogelijke situaties: in een woning is òf een huishouding gevestigd en/of een huishouding met daarnaast nog drie personen òf vier (afzonderlijke) personen zonder huishouding. Ook is het begrip 'wonen' is gedefinieerd: het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen'. Aldus worden de begrippen 'woning/wooneenheid' zoals opgenomen in de begripsbepalingen gekoppeld aan de verschillende woon-bestemmingen.

Door deze eenduidige planologische regeling worden enerzijds mogelijkheden gecreëerd voor individuele personen, die samen geen huishouden vormen, om gehuisvest te worden in een woning. Anderzijds wordt er voorkomen, dat grote aantallen personen in woningen mogen verblijven waar dit niet passend is uit oogpunt van de ruimtelijke ordening.

Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woonwijken. Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.

Ook in woningen, die op of aan de rand van een bedrijventerrein zijn gesitueerd, wordt op basis van het beginsel van de rechtsgelijkheid de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden een beroep aan huis te kunnen uitoefenen. De bestemmingsregeling sluit aan op de regelingen die in de gemeente Roosendaal bijvoorbeeld in de woonwijken gebruikelijk zijn. Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

94 van 97

- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Bijzondere woonvormen

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke verbodsbepaling opgenomen. In de woonwijken is voor een dergelijke woonvorm naast een verbodsbepaling tegelijkertijd ook een ontheffingsmogelijkheid vervat. Gelet op het specifieke karakter van de bijzondere woonvorm wordt het niet wenselijk geacht een dergelijke functie ook toe te staan in woningen die aan de rand of op een bedrijventerrein zijn gesitueerd.

Waarde-Archeologie 2

In het plangebied Majoppeveld zijn naar verwachting nog weinig archeologische waarden aanwezig. Er is een klein gebied in het uitbreidingsgedeelte van Majoppeveld, dat een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Op deze gronden is de dubbelbestemming Waarde Archeologie -2 gelegd.

Antidubbeltelbepaling

Deze standaardbepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen.

Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, maar nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan Majoppeveld is een drietal grondexploitaties in bewerking, die in 2015 zijn samengevoegd tot één grondexploitatie. De uitgifte van de bedrijventerreinen moet grotendeels nog plaats hebben. De totale grondexploitatie betreft een gedeelte 15 % herontwikkeling bestaand bedrijventerrein en een nieuw uit geven gedeelte van 85 %, totaal rond 30 hectare. Op basis van de nu gehanteerde getaxeerde waarden is er een met een plus sluitende grondexploitatie.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder Rijks- en Gemeentelijke instanties.

8.2 Inspraak

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

8.3 Inspraak en overleg

Alle inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in het als bijlage bij dit bestemmingsplan behorende Inspraak-/overlegrapport.