

Inspraak- en vooroverleggerapport

“Heerma van Vossstraat 2”

Inhoud

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIJST VAN INDIENERS REACTIES	2
2	VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES	4
2.2.1	Indiener 1	4
2.2.2	Indiener 2	7
2.2.3	Indiener 3	10
2.2.4	Indiener 4 (N.V. Nederlandse Gasunie)	15

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Heerma van Vossstraat 2 te Roosendaal is sprake van een voormalig bedrijfsperceel inclusief een voormalige bedrijfswoning. De huidige eigenaar is voornemens om het perceel uitsluitend voor woondoeleinden in gebruik te nemen. Daarnaast is het de wens om het perceel te splitsen in drie kavels, waarbij op elk van de twee nieuwe kavels één vrijstaande woning kan worden gerealiseerd.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Groot Tolberg". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 september 2011 en onherroepelijk sinds 28 december 2011. Het plangebied is in dit bestemmingsplan geheel voorzien van de bestemming 'Bedrijf – 2'. Deze gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven tot en met categorie 2 en voorkomende in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. De geldende bestemming 'Bedrijf – 2' staat het gebruik van de bestaande woning als burgerwoning niet toe. Daarnaast is het op grond van deze bestemming niet toegestaan om elders op het perceel nog twee nieuwe woningen te realiseren. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren. Hiervoor is momenteel het bestemmingsplan "Heerma van Vossstraat 2" in voorbereiding.

Met ingang van 2 december 2019 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Heerma van Vossstraat 2" op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Roosendaal gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.2 LIJST VAN INDIENERS REACTIES

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een reactie ingekomen van de Gasunie. Daarnaast zijn drie inspraakreacties ingekomen. In onderstaande tabel staan de inspraak- en vooroverlegreacties die naar voren zijn gebracht.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1	20 december 2019
2	Indiener 2	10 januari 2020
3	Indiener 3	5 januari 2020
4	N.V. Nederlandse Gasunie	17 januari 2020

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de reacties vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van inspraakreacties, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene

verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2 VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de ingekomen reacties samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES

2.2.1 Indiener 1

Samenvatting

- 1.1 De bedrijfswoning wordt als burgerwoning bewoond. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt het vigerende bestemmingsplan te handhaven en niet een ontstane situatie te legaliseren en zodoende een precedent te scheppen. Immers heeft de initiatiefnemer de bedrijfswoning zelf in gebruik genomen als burgerwoning.
- 1.2 In de toelichting staat vermeld: “Het voormalige bedrijfsperceel Heerma van Vossstraat 2 te Roosendaal is al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik”. Dat door de aankoop het bedrijfsperceel momenteel “niet meer als zodanig in gebruik is” is als zodanig geen rechtvaardige reden om planologisch medewerking te verlenen aan het verzoek tot bestemmingsplanwijziging van het perceel met als beloning het creëren van 2 extra woonkavels op het perceel ten behoeve van verkoop.
- 1.3 Met het toestaan van het wijzigen van de bestemming van bedrijfsperceel naar een perceel voor woondoeleinden verdwijnt er een bedrijfsperceel voor industriële en ambachtelijke bedrijven met een bedrijfswoning op het perceel in de gemeente Roosendaal. Indiener vraagt zich af of het wel wenselijk is dat een bedrijfsperceel voor industriële en ambachtelijke bedrijven met een bedrijfswoning verdwijnt binnen de gemeente en of er nog voldoende van dergelijke bedrijfspercelen overblijven.
- 1.4 Uit de toelichting blijkt dat het de wens van de huidige bewoners is om het bestaande bedrijfsperceel te splitsen in 3 percelen waarbij nog 2 bouw kavels voor burgerwoningen kunnen worden gerealiseerd. De bewuste aankoop van het bedrijfsperceel met bedrijfswoning t.b.v. eigen (burger)bewoning wordt beloond met het creëren van nog 2 bouw kavels voor burgerwoningen. Hiertegen maakt indiener bezwaar.
- 1.5 Het gemeentelijk beleidsplan, de woonagenda 2015-2018, is gericht op de bouw van woningen voor meer kleine huishoudens, kwetsbare groepen aan de onderkant van de samenleving, zorgbehoevenden en jongeren die met een kleine beurs willen starten op de woningmarkt. De nieuwe woonkavels hebben een oppervlakte van 1.050 m² en 1.550 m² en zijn bestemd voor het bouwen van 2 grote vrijstaande eengezinswoningen. Indiener is van mening dat deze woningen niet passen in het genoemde gemeentelijk beleid.

- 1.6 Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat hij nu pas wordt geïnformeerd van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging. In de toelichting en de bijgaande stukken is niet aangegeven wanneer het verzoek bij de gemeente is ingediend. Bij het doorbladeren van de toelichting en de bijbehorende stukken blijkt dat er ten behoeve van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging van het perceel al vele onderzoeken en toetsen aan omgevingsaspecten zijn uitgevoerd. Uit alles blijkt dat er reeds toezeggingen zijn gedaan en dat alles al lijkt te zijn beslist.
- 1.7 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd verliest indiener het vrije uitzicht vanuit zijn woning.
- 1.8 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd krijgt indiener inkijk in zijn woning en verliest indiener privacy waarop hij zeer gesteld is.
- 1.9 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd zal de waarde van de woning van indiener dalen.
- 1.10 Door de bouw van de 2 woningen zal het doodlopend straatje 'volgebouwd' zijn en zit indiener als het ware opgesloten.

Reactie

- 1.1 Overeenkomstig artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeente in het vigerende bestemmingsplan "Groot Tolberg" het toentertijd bestaande (legale) gebruik vastgelegd. Dit gebruik is ten aanzien van de locatie Heerma van Vossstraat 2 gedurende de planperiode van het bestemmingsplan gewijzigd. Daarnaast wenst de gemeente medewerking te verlenen aan de realisatie van twee extra vrijstaande woningen op deze locatie. Overeenkomstig artikel 3.1 Wro is daarom het onderhavige bestemmingsplan "Heerma van Vossstraat 2" voorbereid. De huidige en beoogde situatie wordt hiermee (opnieuw) juridisch-planologisch vastgelegd. Hieraan staat artikel 3.1 Wro niet in de weg. Een herziening van het bestemmingsplan is juist één van de aangewezen middelen om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling die niet toegestaan is op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken. Van precedentwerking is geen sprake. Indien immers nieuwe initiatieven bij de gemeente worden ingediend, wordt altijd locatie-specifiek beoordeeld of de gemeente hier medewerking aan wenst te verlenen en op welke wijze het initiatief mogelijk kan worden gemaakt. Voor het gebruik van de huidige woning als burgerwoning is bovendien reeds een omgevingsvergunning 'strijdig gebruik' verleend.
- 1.2 De gemeente acht het toestaan van reguliere bewoning van de (voormalige) bedrijfswoning en de nieuwbouw van twee extra vrijstaande woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Zoals onder 1.1 uiteengezet wenst de gemeente medewerking te verlenen aan het initiatief en is daarom het onderhavige bestemmingsplan "Heerma van Vossstraat 2" in voorbereiding.
- 1.3 Het klopt dat er in de beoogde situatie enkel nog sprake is van een woonfunctie binnen het plangebied en dat vestiging van bedrijvigheid binnen de locatie niet langer is toegestaan op basis van het nieuwe bestemmingsplan. In het voorheen geldende bestemmingsplan was een wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming al voorzien door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter niet opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, zoals onder 1.2 toegelicht. Het verdwijnen van een bedrijfsbestemming ten gunste van de beoogde woonbestemming is aanvaardbaar. De locatie maakt namelijk geen onderdeel uit van een groter bedrijventerrein zoals bijvoorbeeld bedrijventerrein

Borchwerf of Majoppeveld. Er wordt niet ingezet op behoud van solitair gelegen bedrijfslocaties zoals aanwezig binnen het plangebied. De bedrijfsfunctie hoeft daarom niet behouden te blijven en er is vanuit economisch oogpunt geen bezwaar om hier een andere functie (zoals wonen) toe te staan. Voor de komende tijd is het aanbod van bedrijventerreinen beperkt. Er zijn nog kavels beschikbaar op de Meeten II, maar volgens verwachting zijn we binnen enkele jaren 'uitverkocht'. De ruimte voor het tot ontwikkeling brengen van een nieuw bedrijventerrein zoekt de gemeente echter in noordoostelijke richting van de stad en niet in of nabij het plangebied of solitair gelegen percelen.

- 1.4 Met de realisatie van twee extra vrijstaande woningen op deze open locatie is het mogelijk om de Heerma van Vossstraat op kwalitatieve wijze af te ronden in de geest van de bestaande stedenbouwkundige opzet zoals aanwezig aan de overzijde van de straat en kan gekomen worden tot een logische stedenbouwkundige afronding. De gemeente ziet dit als een gewenste ontwikkeling.
- 1.5 De gemeentelijke woningbouwprogrammering is de operationalisering van het woonbeleid welk beleid mede (maar niet uitsluitend) is opgebouwd uit de gemeentelijke Woonagenda. De woningbouwprogrammering is een dynamisch stuk. Er wordt voortdurend geschakeld tussen de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve productie van woningen en de mogelijkheden die verschillende locaties in de stad hebben. Bouwen binnen de bestaande stedelijke contouren wordt gezien als een duurzame ruimtelijke ordening. Het betreft immers het intensiveren van het gebruik van bestaande stedelijke infrastructuur. Daarnaast wordt hiermee zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. Het initiatief is daarmee als passend binnen de woningbouwprogrammering beschouwd. De twee extra woningen zijn in beginsel minder geschikt voor kleine huishoudens of starters, maar zijn anderzijds wel geschikt om levensloop bestendig uit te voeren (eveneens een speerpunt uit de woonagenda). Bovendien biedt het plan mogelijkheden voor doorstroming, zodat op een locatie elders beschikbare woningen voor starters en kleine huishoudens kunnen vrijkomen.
- 1.6 De gemeente verleent op basis van haar Inspraakverordening ten tijde van de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan inspraak. Dit inspraakmoment, waarvan indiener gebruik maakt, vindt plaats nog voordat een ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig art. 3.8 Wro ter inzage wordt gelegd. Met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan start de 'formele' voorbereiding van het uiteindelijk te nemen besluit. Door hierop vooruitlopend de mogelijkheid te bieden om in te spreken biedt de gemeente aldus reeds in een vroeger stadium dan dat de wet voorschrijft haar inwoners de mogelijkheid kennis te nemen van haar plannen. De kennisgeving nog eerder doen dan gedurende de fase van voorontwerp acht de gemeente ongewenst, omdat eerst de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet komen vast te staan. De uitvoerbaarheid kan worden aangetoond door de reeds uitgevoerde onderzoeken en een beleidsmatige toets zijn uitgevoerd. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de ontwikkeling, als het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.
- 1.7 Het klopt dat met de beoogde ontwikkeling van de twee woningen het uitzicht vanuit de woning van de indiener wijzigt. Van een compleet vrij uitzicht vanuit de woning van indiener is vanwege de ligging van de Rijksweg A58 en de daarbij behorende geluid- en grondwal echter geen sprake. Bovendien vindt de ontwikkeling van de twee woningen plaats binnen een bestaand bedrijfsperceel waarbinnen de mogelijkheid al bestaat dat dit uitzicht met de realisatie van bijvoorbeeld erfafscheiding wordt

ingeperkt. Op basis van vaste jurisprudentie bestaat er bovendien geen recht op blijvend vrij uitzicht. Met het onderhavige bestemmingsplan is evenwel rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige opzet in de directe omgeving van het plangebied door uitsluitend maximaal twee extra vrijstaande woningen toe te staan binnen het plangebied. Hiermee wordt een intensief bebouwd programma voorkomen en wordt aangesloten bij het bestaande straatbeeld langs de Heerma van Vossstraat.

- 1.8 Volledige privacy kan bij de ontwikkeling van een stedelijke locatie niet worden bereikt. De inbreuk op privacy zal individueel worden beleefd. Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang. In een stedelijke situatie wordt een afstand tussen twee evenwijdig aan elkaar gelegen bebouwingswanden van vijftien tot twintig meter acceptabel geacht. Het bouwvlak waarbinnen de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden is gelegen op circa 34 meter tot de dichtstbijzijnde bestaande woning. Binnen de hiervoor gelegen tuinbestemming kunnen ten hoogste erkers worden gebouwd, op maximaal 1,5 meter van de voorgevel. De afstand van de voorgevels van de nieuwe woningen tot de voorgevels van bestaande woningen bedraagt aldus in alle gevallen minimaal 32 meter. Er is geen sprake van zicht op achtertuinen. De gemeente vindt de afstand tot de woning van indiener zodanig dat geen sprake is van een onevenredige beperking van de privacy. Omdat er bij voorliggende locatie geen sprake is van een ongebruikelijke maatvoering vormt aantasting van privacy door inkijk geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.9 Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht heeft op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Mocht indiener van mening zijn dat sprake is van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeaanvraag bij de gemeente. Bij een eventuele tegemoetkoming in de daardoor ontstane schade blijft planschade die valt binnen het 'normaal maatschappelijk risico' evenwel voor rekening van de aanvrager.
- 1.10 De Heerma van Vossstraat is ter hoogte van het plangebied reeds doodlopend. Met de realisatie van het onderhavige bouwplan zal dit in de toekomst niet anders zijn. Er zal met de realisatie van twee vrijstaande woningen inderdaad sprake zijn van de toevoeging van bebouwing langs de Heerma van Vossstraat. Zoals onder 1.7 uiteengezet wordt met de realisatie van twee vrijstaande woningen aangesloten bij het bestaande straatbeeld. Alles in overweging genomen wordt gekomen tot een aanvaardbare stedenbouwkundige invulling van het plangebied.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreactie

Geen.

2.2.2 Indiener 2

Samenvatting

- 2.1 De bedrijfswoning wordt als burgerwoning bewoond. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt het vigerende bestemmingsplan te handhaven en niet een ontstane situatie te legaliseren en zodoende een precedent te scheppen. Immers heeft de initiatiefnemer de bedrijfswoning zelf in gebruik genomen als burgerwoning.

- 2.2 Met het doorzetten van het voorontwerp van dit bestemmingsplan verdwijnt er een bedrijfsperceel voor industriële en ambachtelijke bedrijven met een bedrijfswoning op het perceel in de gemeente Roosendaal. Hierdoor gaat de gemeente Roosendaal in tegen de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" waar de Tweede en Eerste Kamer der Staten Generaal mee hebben ingestemd. Indiener vraagt zich af of het wenselijk dat een bedrijfsperceel voor industriële en ambachtelijke bedrijven met een bedrijfswoning verdwijnt binnen de gemeente en of er nog voldoende van dergelijke bedrijfspercelen overblijven.
- 2.3 Het gemeentelijke beleidsplan, de woonagenda 2015-2018, is gericht op het bouwen van woningen vooral voor meer kleine huishoudens, kwetsbare groepen aan de onderkant van de samenleving, zorgbehoevenden en starters (met een kleine beurs) op de huizenmarkt. Het ingediende voorontwerp bestemmingsplan draagt niet bij aan het gemeentelijke woonbeleid en aan de betaalbaarheid van het wonen. Het ontnemt de gemeente eerder weer een bedrijfsperceel met bedrijfswoning waar de gemeente al een tekort aan heeft. Dit ingediende voorontwerp bestemmingsplan is niet bedoeld om het gemeentelijke woonbeleid van Roosendaal te versterken maar eerder de aanbieder van de kavels. Het spreekt de eerder genomen beslissing van de gemeente bij het bestemmingsplan Groot Tolberg om bedrijven te stimuleren een bedrijf aan huis te hebben dan ook tegen en stimuleert de burger bedrijfspercelen met bedrijfswoning op te splitsen in kavels en te verkopen voor woondoeleinde(n).
- 2.4 Door het voorontwerp bestemmingsplan zal in de omgeving ook de geluidsoverlast meer worden dan de gestelde eis in het geldende bestemmingsplan. Met de berekeningen in het akoestisch rapport wordt aangetoond dat de geluidbelasting vanwege de Rijksweg gemiddeld tussen de 50 en 60 dB(A) bedraagt. Voor omwonende zal het daadwerkelijk plaatsnemen van een bedrijf op het bedrijfsperceel qua geluidsoverlast als geen hinder worden ervaren indien de geldende regels worden nageleefd en biedt een bedrijf op deze locatie de omwonende meer privacy en minder inblik buiten de kantooruren.
- 2.5 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd verliest indiener het vrije uitzicht vanuit zijn woning.
- 2.6 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd krijgt indiener inblik in zijn woning en verliest indiener privacy waarop hij zeer gesteld is.
- 2.7 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd zal de waarde van de woning van indiener dalen en de verkoopbaarheid van de woning van indiener worden bemoeilijkt.
- 2.8 Met het realiseren van 2 nieuwe woningen in de straat, zal de bouw ervan leiden tot grote en langdurige overlast. De bereikbaarheid van en naar de woning van indiener zal hierdoor beperkt tot niet worden door o.a. de toe- en afvoer van bouwmaterialen en voertuigen die nodig zijn voor het realiseren van de nieuwe woningen.
- 2.9 Met het realiseren van twee nieuwe woningen in de straat zullen de riolering en nutsleidingen bloot gelegd moeten worden om de nieuwe percelen te voorzien van de nodige toevoer aan kabels, de toevoer van water en gas, de afvoer van riolering en hemelwaterafvoer. Hierdoor zal de bereikbaarheid van en naar de woning van indiener beperkt worden.
- 2.10 De twee woningen zullen voorzien moeten worden van een oprit. Dit gaat ten koste van de parkeergelegenheid in de straat. Het op- en afrijden van de huidige oprit is al onmogelijk indien er een voertuig tegenover staat.

Reactie

- 2.1 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1.

- 2.2 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.3. Ten aanzien van de Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling” kan daaraan worden toegevoegd dat de Nota Ruimte in 2012 is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (vastgesteld op 13 maart 2012). Aan dit beleidsdocument is in de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan getoetst en het planvoornemen is als passend binnen deze structuurvisie bevonden. Op 11 september 2020 is echter de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI dient aldus op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.
- 2.3 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.5. Ten aanzien van bedrijvigheid aan huis kan hieraan worden toegevoegd dat artikel 4.5.1 van de regels uit het voorontwerp bestemmingsplan “Heerma van Vossstraat 2” het gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten op overeenkomstige wijze als het vigerende bestemmingsplan “Groot Tolberg” toelaat.
- 2.4 Met het planvoornemen zal niet langer de mogelijkheid bestaan tot het vestigen van bedrijvigheid op de locatie aan de Heerma van Vossstraat 2. In plaats daarvan zal sprake zijn van een uniforme woonfunctie. Van de woonfunctie gaat geen hindergevende werking uit. Bij een bedrijfsfunctie is dat in potentie juist wel het geval. Het planvoornemen heeft daarmee naar aard een positief effect op het woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende (woon)functies ten aanzien van milieuzonering. Mogelijk dat wegverkeerslawaaï vanwege verkeer over de nabijgelegen Rijksweg maatgevend is ten aanzien van geluidbelasting op de gevels van (bestaande) woningen en dat eventuele geluidemissie vanwege bedrijvigheid daardoor niet ervaren wordt. Dit is in het verrichte akoestische onderzoek echter niet berekend, daar dit niet relevant is voor het planvoornemen. Ten aanzien van de overweging omtrent privacy wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.8.
- 2.5 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.7.
- 2.6 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.8.
- 2.7 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.9.

- 2.8 De bereikbaarheid van omliggende woningen vanwege bouwactiviteiten betreft een uitvoeringsaspect en zal in de verdere uitwerking bepaald moeten worden. Bij de uitwerking zal gekeken worden naar de bereikbaarheid van de bestaande woningen aan de Heerma van Vossstraat. Vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bereikbaarheid van omliggende woningen onmogelijk wordt gemaakt bij realisatie van het nieuwbouwplan.
- 2.9 Uitsluitend de ruimtelijk relevante verkeersaspecten worden beoordeeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De bereikbaarheid van omliggende woningen vanwege bouwactiviteiten betreft een uitvoeringsaspect en zal in de verdere uitwerking bepaald moeten worden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal aldus naar dit aspect worden gekeken, maar vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bereikbaarheid van omliggende woningen onaanvaardbaar wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt.
- 2.10 Overeenkomstig artikel 4.2.5 van het voorontwerp bestemmingsplan “Heerma van Vossstraat 2” dient ten aanzien van het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Bovendien is bepaald dat de parkeerplaatsen op eigen terrein, aldus niet op de openbare weg, aangelegd dienen te worden. Hiermee is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de huidige situatie wordt ter hoogte van het plangebied door omwonenden hoofdzakelijk geparkeerd op eigen terrein. Langs de Heerma van Vossstraat zijn immers geen openbare parkeerplaatsen aanwezig. In de huidige situatie wordt wel sporadisch op het trottoir langs de Heerma van Vossstraat en de bestaande woonpercelen geparkeerd. Dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van twee extra in- en uitritten belemmerd deze mogelijkheid niet op onaanvaardbare wijze, te meer daar het trottoir aan de overzijde van de weg is gesitueerd.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreactie

De toelichting wordt aangevuld vanwege de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) per 11 september 2020 ter vervanging van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040.

2.2.3 Indiener 3

Samenvatting

- 3.1 De bedrijfswoning wordt als burgerwoning bewoond. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt het vigerende bestemmingsplan te handhaven en niet een ontstane situatie te legaliseren en zodoende een precedent te scheppen. Immers heeft de initiatiefnemer de bedrijfswoning zelf in gebruik genomen als burgerwoning.
- 3.2 De reden voor het aanvragen van wijziging van het bestemmingsplan is ingegeven door economische redenen van de huidige eigenaar. De wijziging naar woonbestemming dient geen enkel landelijke, provinciale of gemeentelijke doelstelling.
- 3.3 Het huidige bestemmingsplan “Groot Tolberg”, is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 september 2011 en werd “onherroepelijk” op 28 december 2011. Volgens het Van Dale woordenboek betekent onherroepelijk “*niet te herroepen*”. Hoe verklaart de Gemeente dan nu de aangekondigde bestemmingswijziging?

- 3.4 Het gemeentelijke beleidsplan, de woonagenda 2015-2018, is gericht op het bouwen van woningen vooral voor meer kleine huishoudens, kwetsbare groepen aan de onderkant van de samenleving, zorgbehoevenden en starters (met kleine beurs) op de huizenmarkt. Het ingediende voorontwerp bestemmingsplan draagt niet bij aan het gemeentelijke woonbeleid en aan de betaalbaarheid van het wonen.
- 3.5 Uit de Toelichting blijkt dat er reeds in oktober 2017 een grondonderzoek is uitgevoerd waarbij het grondwaterpeil is gemeten. Deze meting is na de zomerperiode in oktober 2017 uitgevoerd. In de praktijk ligt het grondwaterpeil in de “natte” periode beduidend hoger. Het eigen meterput van indiener staat namelijk regelmatig onder (grond)water. Het lijkt dan ook raadzaam om - in het geval er toch een bestemmingswijziging komt - het waterpeil nogmaals te testen maar dan in een periode waarin ook de grootste overlast van water is.
- 3.6 Het rioolstelsel in de Heerma van Vossstraat kan met de huidige bewoning het overvloedige regenwater nu al met moeite aan. Nu vormen de beoogde bouwkavels een soort waterbuffer van al het regenwater in de natte periodes. Het regenwater belast daardoor het riool minder. Als er nog twee bebouwde percelen bijkomen met aansluiting de straat, waarvan de afloop van het water (door de voorgestelde verhoogde bebouwing boven het maaiveld) ook het riool zal belasten, kan dit tot meer problemen met wateroverlast leiden.
- 3.7 De geplande woningen liggen naast de snelweg waarbij volgens de in de toelichting vermelde metingen zowel de voorkeursgrenswaarde als de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Daarom is een ontheffing geluidshinder nodig. Weer een ontheffing die niet nodig is als er geen bestemmingswijziging plaats heeft. Bovendien zijn de voorgestelde bouwkundige maatregelen wel heel erg gemakkelijk genoemd waaraan dan direct -onterecht- de conclusie wordt getrokken dat het aspect geluid de ontwikkeling van de woningen niet in de weg staat. Dit lijkt indiener precies de verkeerde conclusie. Naar de mening van indiener staat dit aspect het ontwikkelen namelijk wel in de weg.
- 3.8 In de toelichting wordt geheel voorbij gegaan aan de hoeveelheid fijnstof die de ligging naast de snelweg met zich meebrengt. Dat de bouw zelf rekenkundig niet boven de vervuilingsgrens komt zal ongetwijfeld rekenkundige waarheid zijn. Toch zal een luchtkwaliteitsmeting een waardevolle aanvulling zijn bij het beslissen tot het verlenen van bestemmingswijziging en of bouwvergunningen om aan te kunnen tonen dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
- 3.9 In hoofdstuk 4.5 wordt ingegaan op externe veiligheid. In de tekst onder afbeelding 6 wordt gesteld dat er een groepsrisicoberekening moet worden uitgevoerd maar dat daarvan is afgezien omdat de ontwikkeling leidt tot het bouwen van twee woningen. Dit bevreemd indiener: de betreffende berekening dient er toch juist voor om te toetsen of het veilig (genoeg) is om te bouwen? Omgekeerd geredeneerd dus. Ook bij de conclusie van dit hoofdstuk stelt indiener vraagtekens. De conclusie is wel een hele theoretische benadering om onder de geldende regels uit te komen en daarmee te stellen dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

- 3.10 In hoofdstuk 4.9 staat dat onder duurzaamheid wordt verstaan dat gedurende de kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Naar mening van indiener brengt de bouw alleen al een dergelijke overlast met zich mee dat de menselijke gezondheid van de huidige bewoners wel degelijk negatieve effecten gaat ondervinden. Ook al is het kavel nu een weiland, het blijft een stuk groen (natuur) wat wordt opgeofferd voor bebouwing. Dat is sowieso al niet duurzaam. Met de uiteindelijke conclusie dat de ontwikkeling zelf gezien kan worden als “een duurzame ontwikkeling en de beoogde woningen bijdragen aan een opwaardering van de locatie met een positief effect op de omgeving” is indiener het eveneens oneens.
- 3.11 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd verliest indiener het vrije uitzicht vanuit zijn woning.
- 3.12 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd verliest indiener privacy.
- 3.13 Bij de bouw van twee woningen vreest indiener wateroverlast en rioleringsproblemen.
- 3.14 Met het realiseren van 2 nieuwe woningen in de straat, zal de bouw ervan leiden tot overlast in de straat. De bereikbaarheid van en naar de woning van indiener zal hierdoor beperkt tot niet worden.
- 3.15 De bouw leidt tot aanpassingen van het rioolstelsel waardoor indiener overlast heeft bij het aanleggen daarvan. De bereikbaarheid wordt beperkt.
- 3.16 Als de 2 extra woningen worden gerealiseerd zal de waarde van de woning van indiener dalen.

Reactie

- 3.1 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1.
- 3.2 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.2 en 1.4.
- 3.3 De ‘onherroepelijkheid’ van het vigerende bestemmingsplan ziet toe op de juridische status van het bestemmingsplan en houdt verband met de onmogelijkheid om nog tegen een vastgesteld bestemmingsplan beroep in te dienen, gelet op de termijn als bedoeld in artikel 6:7 Algemene wet bestuursrecht. Zoals onder 1.1 uiteengezet weerhoudt dit de gemeente er niet van het bestemmingsplan (gedeeltelijk) te herzien.
- 3.4 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.5.
- 3.5 Uit het Grondwaterjaarverslag (Analyse grondwaterdata 2015/2016 gemeente Roosendaal, 1-3-2017) blijkt dat de Representatieve Hoge grondwaterstand (RPG) ter hoogte van het plangebied ongeveer NAP +3,0 m. bedraagt. De RPG is de 90% percentiel van alle gemeten grondwaterstanden. Bij de vastgestelde RPG is de ontwatering ter plaatsen van het plangebied 0,7-1,0 meter ter plaatse van de bestaande bebouwing. De nieuwe woningen zullen op een vergelijkbaar bouwpeil komen te liggen als de bestaande woning binnen het plangebied. De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Om afstroming van hemelwater vanaf de weg of omliggend terrein naar de woningen te voorkomen liggen de toekomstige bouwpeilen hoger dan het naastgelegen peil. Wateroverlast is daarmee niet te verwachten.
- 3.6 Ten aanzien van de nieuwe woningen wordt het regenwater van het dak- en terreinoppervlak apart ingezameld en afgevoerd naar de watergang langs de snelweg. Daarmee wordt het hemelwater niet afgevoerd richting het bestaande riool, welke dan ook niet of nauwelijks extra wordt belast vanwege afwatering van hemelwater binnen het plangebied.

- 3.7 Het college van Burgemeester en wethouders is op basis van Afdeling 1 van hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder bevoegd om binnen bepaalde marges hogere waarden vast te stellen. Daarbij wordt door het bevoegd gezag de afweging gemaakt of met het verlenen van hogere waarden geen afbreuk wordt gedaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Het besluit zal gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Bij een positief besluit wordt een hogere geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen als passend binnen een goede ruimtelijke ordening geacht. Deze hogere geluidsbelasting op de toekomstige woningen wordt veroorzaakt door het reeds aanwezige verkeer over de Rijksweg en biedt in zijn algemeenheid niet de toestemming om méér geluidhinder te veroorzaken. Een hogere waardenbesluit is dan ook niet van invloed op het woon- en leefklimaat ter hoogte van bestaande woningen rondom het plangebied of de mate van geluidbelasting die deze woningen ontvangen vanwege wegverkeerslawaai. Het aspect 'geluid' staat de realisatie van de beoogde woningen niet in de weg, maar geluid is wel een belangrijk aandachtspunt en bij het aanvragen van de omgevingsvergunning dient voldaan te worden aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Roosendaal. Dit is ook als zodanig opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
- 3.8 In de toelichting is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Dit wordt door indiener niet betwist. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Rijksweg A58. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tot slot zal het aantal verkeersbewegingen ten aanzien van het onderhavige planvoornemen slechts beperkt toenemen dan wel vanwege het verdwijnen van de voormalige bedrijfsfunctie afnemen. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd. Nader specifiek onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- 3.9 Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) definieert het groepsrisico als "cumulatieve kansen per jaar per kilometer transportroute dat tien of meer personen in het invloedsgebied van een transportroute overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Anders dan indiener stelt dient een groepsrisicoberekening aldus niet ter toets of het veilig is om te bouwen, maar wordt met een groepsrisicoberekening de hoogte van het groepsrisico berekend. Conform de definitie uit het Bevt is het groepsrisico een maat om de kans weer te geven dat binnen het invloedsgebied een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. In de toelichting is ten aanzien van deze kans gemotiveerd dat sprake is van de toevoeging van slechts twee nieuwe woningen waarmee de toename van de persoonsdichtheid binnen het invloedsgebied beperkt is. Omdat de huidige persoonsdichtheid langs de A58 reeds laag is heeft de beoogde ontwikkeling geen significant rekenkundig effect op het groepsrisico.

- 3.10 Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Met de beoogde nieuwbouw wordt daarmee voorzien in een tweetal duurzame woningen. Tijdens de bouwfase kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden op de bouwplaats mogelijk een (tijdelijke) verslechtering van de lokale luchtkwaliteit optreden en kan er bouwlawaai optreden. Dit is echter tijdelijk van aard. Geenszins is sprake van onaanvaardbare negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Indiener maakt dit zelf ook niet aannemelijk. In feitelijk opzicht is de locatie waarbinnen de nieuwe woningen worden voorzien ingericht als cultuurgrond (grasland). In planologisch opzicht is echter sprake van een bedrijfskavel waarbinnen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Met het benutten van dit bedrijfsperceel wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Het bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied voorkomt het verstenen van het groene buitengebied. Van significante (ecologische) natuurwaarden binnen het plangebied is geen sprake, zoals ook blijkt uit de uitgevoerde quickscan Flora & Fauna. Ook in dat opzicht is derhalve sprake van een 'duurzame' ontwikkeling. Zoals onder 1.4 uiteengezet, is het met de realisatie van twee extra vrijstaande woningen op deze open locatie mogelijk om de Heerma van Vossstraat op kwalitatieve wijze af te ronden in de geest van de bestaande stedenbouwkundige opzet zoals aanwezig aan de overzijde van de straat en kan gekomen worden tot een logische stedenbouwkundige afronding. De gemeente ziet dit als een gewenste ontwikkeling en ook als een opwaardering van de locatie.
- 3.11 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.7.
- 3.12 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.8.
- 3.13 Gescheiden van het hemelwater wordt het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) separaat verwerkt en aangesloten op de bestaande riolering. In overleg met de gemeente zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader worden afgestemd. Het hemelwater wordt niet afgevoerd op het bestaande riool, zie ook de beantwoording onder 3.6. Het bestaande riool zal derhalve slechts een beperkte toename aan vuilwateraanbod kennen. Dit extra aanbod is echter niet van dusdanige omvang dat verwacht moet worden dat het riool dit niet kan verwerken. Ten aanzien van het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.6.
- 3.14 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.8.
- 3.15 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.9.
- 3.16 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.9.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreactie

Geen.

2.2.4 Indiener 4 (N.V. Nederlandse Gasunie)

Samenvatting

- 4.1 De Gasunie verzoekt om artikel 5 lid 4.1 uit te breiden met een regel strekkende dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Onder verwijzing naar een uitspraak van de Afdeling van 12 juni 2012 (zaaknummer 201200554/1/R4) biedt het huidige artikel een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.
- 4.2 De Gasunie verzoekt om artikel 5.4.1 onder c te schrappen. Deze regel doet vermoeden dat het mogelijk is om eventuele bouwwerken alsnog toe te laten indien elders in het plan geregeld. De voorrangsbepaling van artikel 5.2 geeft echter al aan dat, in geval van strijdigheid, de bestemming 'Leiding' prevaleert.
- 4.3 De Gasunie verzoekt om de maatvoering van 0,30 meter in artikel 5.5.1 onder f te schrappen. Deze regeling is namelijk onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en), omdat:
- a. de diepteligging van de leiding(en) niet overal gelijk is en de wijze van uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden van invloed kan zijn op de veilige ligging van de leiding(en).
 - b. door het college van burgemeester en wethouders vergunning is verleend voor het leggen van de betreffende leiding(en) op een bepaalde diepte. Dit voorschrift kan tot gevolg hebben dat Gasunie door handelingen van derden niet meer aan de aan haar gestelde vergunningseisen kan voldoen.
 - c. ten aanzien van het afgraven en ophogen een adequate regeling ontbreekt als het gaat om het cumulatie-effect met als gevolg: onvoldoende dekking of juiste een te zware belasting van de leiding.
 - d. De Gasunie hierdoor niet meer de mogelijkheid heeft, in gevallen dat andere werken of werkzaamheden in de nabijheid van leiding(en) worden uitgevoerd, informatie te verschaffen omtrent de juiste (diepte)ligging van de leiding(en).
 - e. de kans bestaat dat door het niet omgevingsvergunningplichtig stellen van deze categorie werken en/of werkzaamheden ten onrechte de indruk kan worden gewekt dat een KLIC-melding niet (meer) noodzakelijk is.

Reactie

- 4.1 Op basis van de vooroverlegreactie wordt artikel 5.4.1 aangepast in die zin dat wordt toegevoegd dat geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
- 4.2 Artikel 5.4.1 onder c stelt dat één van de voorwaarden waaronder bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.3.1 (teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan) betreft het passen van het gebouw en/of bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen de (bouw)regels van de onderliggende hoofdbestemming. Hiermee is niet bepaald dat daarmee onverkort aan de bouwregels uit artikel 5 voorbij kan worden gegaan. Het feit dat de betreffende bepaling is opgenomen in artikel 5.4 'Afwijken van de bouwregels' maakt dit eveneens duidelijk. De voorrangsbepaling uit artikel 5.2 is voldoende duidelijk om de onderlinge hiërarchie tussen de bestemming 'Leiding' en overige bestemmingen te duiden.

- 4.3 Door het opnemen van een maximale diepte van 30 cm wordt begrensd tot hoe diep normaal spit- en ploegwerk kan plaatsvinden. Hiermee wordt juist voorkomen dat normaal spit- en ploegwerk te diep reikt en daarmee de veiligheid van de buisleiding kan schaden. Het weglaten van deze beperking kan leiden tot een diepere bodemverstoring. Het vergraven op ophogen van de bodem blijft op basis van artikel 5.5.1 verboden, waardoor ook mogelijke belemmeringen als cumulatie-effect worden voorkomen.

Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreactie

Artikel 5.4.1 komt te luiden:

“Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- b. een omgevingsvergunning pas verleend wordt indien uit schriftelijk overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken;
- c. dit bestemmingsplan voor het overige de oprichting van een bouwwerk toelaat.”