

Toelichting bestemmingsplan

HEERMA VAN VOSSSTRAAT 2, Roosendaal
Idn: NL.IMRO.1674.2106HEERMAVANVOSS2

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	
1.2	Ligging en begrenzing	
1.3	Vigerend bestemmingsplan	
1.4	Procedure	
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	Nationaal beleid	
2.2	Provinciaal beleid	
2.3	Gemeentelijk beleid	
3.	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	11
3.1	Historische en bestaande situatie	
3.2	Projectbeschrijving	
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	Water	
4.2	Milieuzonering	
4.3	Geluid	
4.4	Luchtkwaliteit	
4.5	Externe veiligheid	
4.6	Bodem	
4.7	Archeologie	
4.8	Flora en fauna	
4.9	Duurzaamheid	
4.10	Milieueffectrapportage	
4.11	Conclusie	
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.	OVERLEG EN INSPRAAK	29

1. INLEIDING

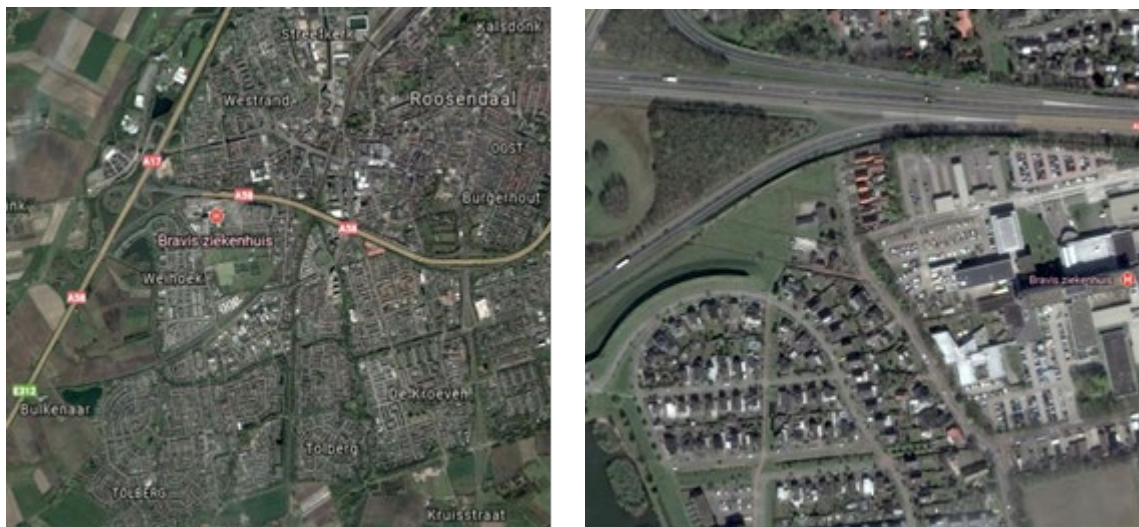
1.1 Aanleiding

Het voormalige bedrijfsperceel Heerma van Vossstraat 2 te Roosendaal is al geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. De huidige eigenaar is voornemens om het perceel voor woondoeleinden in gebruik te nemen. Daarnaast is het wenselijk om het perceel te splitsen in drie kavels, waarbij op de twee nieuwe kavels een vrijstaande woning wordt gerealiseerd.

Het nu geldende bestemmingsplan “Groot Tolberg” staat de beoogde herontwikkeling niet toe (zie § 1.3). Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag is het nodig om de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen. Een bestemmingsplan dient te worden voorzien van een toelichting. Dit document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied ligt aan de noordzijde van de wijk Tolberg en maakt deel uit van de buurt Weihoek. De begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door de kadastrale grenzen van het perceel Heerma van Vossstraat 2. Dit perceel ligt aan het doodlopende deel van deze straat en tevens in de zuidelijke oksel van knooppunt “De Stok”. Aan zuidzijde van het projectgebied is overwegend sprake van de woonfunctie; aan de oostzijde bevindt zich het Bravis ziekenhuis (beter bekend als Sint Franciscus ziekenhuis). Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het projectgebied weer.



Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied in Roosendaal (links) en in directe omgeving (rechts).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Groot Tolberg”. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 september 2011 en onherroepelijk sinds 28 december 2011.

Het projectgebied is in dit bestemmingsplan geheel voorzien van de bestemming ‘Bedrijf – 2’ (zie afbeelding 2). Deze gronden zijn dan ook bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven tot en met categorie 2 en voorkomende in de bij de planregels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast is sprake van de functieaanduiding 'bedrijfswoning', waardoor op het perceel één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 750 m³ aanwezig mag zijn.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De goothoogte mag hierbij niet meer bedragen dan 3 meter; de bouwhoogte is gemaximeerd op 7 meter.

Daarnaast geldt dat het gehele projectgebied gelegen is binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Aan de westzijde van het perceel is ook nog sprake van de dubbelbestemming 'Leiding', waarmee de aanwezige gasleiding wordt beschermd.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Groot Tolberg".

Ter plaatse van het projectgebied staat de geldende bestemming 'Bedrijf – 2' 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. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.4 Procedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de gewenste woningen te kunnen realiseren. Dit bestemmingsplan voor dit perceel voorziet hierin

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Roosendaal en in het bijzonder die voor het project.

2.1 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vast gesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (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. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI dient 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. Nationale belangen zijn daarom geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) Ruimte. Deze AmvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

De bouw van de woningen heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

De ladder voor duurzame verstedelijking moet toegepast worden bij stedelijke ontwikkelingen. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke

ontwikkeling omschreven als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De beoogde kavelsplitsing leidt tot de bouw van twee nieuwe woningen. Dit kan gezien worden als een woningbouwlocatie en daardoor als een stedelijke ontwikkeling. In juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter een overzichtsuitspraak gedaan. Uit deze uitspraak blijkt, dat een woningbouwontwikkeling van niet meer dan 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Er is dus geen sprake van een formele toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Wel kan op basis van de Regionale agenda Wonen 2017 worden gesteld, dat sprake is van een actuele regionale behoefte. De regionale woningbouwopgave voor Roosendaal bedraagt in de periode 2016 – 2025 namelijk zo’n 3.115 woningen. Daarvan behoren slechts 1.411 woningen (45%) tot de harde plancapaciteit. De twee extra woningen die door de beoogde herontwikkeling worden gerealiseerd, dragen dan ook bij aan het verwezenlijken van de regionale woningbouwopgave.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving'

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden. Inmiddels is deze structuurvisie enkele malen geactualiseerd; de laatste keer is in 2014 geweest. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt, zoals de provinciale verordening.

De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De rode draad wordt gevormd door het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap. Brabant wil het contrastrijke landschap herkenbaar houden en verder versterken. Om dit te realiseren wordt ingezet op

de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten.

Het projectgebied is in de SRVO aangemerkt als 'stedelijk concentratiegebied'. In dit gebied moet het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen worden. De provincie vindt het namelijk van belang, dat in Noord-Brabant verschil blijft bestaan tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Hierdoor kunnen verschillende kwaliteiten ontwikkeld worden, wat bijdraagt aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie.

Het stedelijk concentratiegebied heeft dan ook een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. Daarnaast vangt het stedelijk concentratiegebied met betrekking tot 'wonen' per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de 'SER-ladder' vormen hierbij de randvoorwaarden. Daarnaast vraagt de provincie extra aandacht voor de vormgeving van de stad, het versterken van de identiteit van de stad ten opzichte van de andere Brabantse steden en de positionering van de stedelijke functies ten opzichte van infrastructuur.

Gebiedspaspoorten, Uitwerking SRVO

In deze uitwerking van het SRVO geeft de provincie aan, welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van gebiedseigen kwaliteiten.

Het projectgebied ligt in het gebiedspaspoort 'West-Brabantse Venen' en is op de kenmerkenkaart aangemerkt als 'bebouwd gebied'. Door het ontbreken van beeklopen kenden de aanwezige dekzandkommen in West-Brabant een slechte ontwatering, waardoor op grote schaal veen ontstond. Kenmerkend voor de West-Brabantse Venen is dan ook het proces van veenontginning; deze ontginning vond plaats vanaf de hogere ruggen in het landschap. De aanwezige dorpen kennen dan ook een vrij grillig verloop. De ontginningen hebben uiteindelijk geleid tot een sterk landbouwkundig gebruik, dat nog steeds gekenmerkt wordt door relatieve openheid en blokverkavelingen met doorsnijdingen van linten en boscomplexen.

In de West-Brabantse Venen zijn twee grotere suburbane kernen ontstaan, namelijk Etten-Leur en Roosendaal. De ontwikkeling van het stedelijk gebied is hierbij vooral bepaald door de hoofdwegen en spoorlijnen, waarbij weinig relatie is gezocht met het omliggende landschap. De ambitie van de provincie is dan ook om de relatie van Roosendaal met het omliggende landschap te verbeteren, door bijvoorbeeld een meer geleidelijke overgang te creëren. Met name aan de zuidzijde van de stad zijn hier kansen voor. Daarnaast is het wenselijk om de identiteit en natuurwaarden van de halfopen- en besloten cultuurlandschappen van het gemengd landelijk gebied te versterken.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

In de Interim omgevingsverordening zijn de kaderstellende elementen uit de SRVO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op ruimtelijke ontwikkelingen. Zo dient een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het in het bijzonder om zorgvuldig ruimtegebruik; een ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toestaat.

Het projectgebied ligt binnen het 'Stedelijk gebied'. In artikel 3.42 lov is vastgelegd, dat stedelijke ontwikkelingen zijn gelegen in dit stedelijk gebied.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel Heerma van Vossstraat 2 past binnen het provinciaal beleid. Het projectgebied is namelijk gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied. Hier zijn verstedelijkingsopgaven voorzien. Omdat het projectgebied momenteel al bebouwd is en is bestemd voor een stedelijke functie, vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Doordat het perceel in de oksel van knooppunt "De Stok" ligt en aan de overige zijden geheel wordt omsloten door andere stedelijke functies, heeft de beoogde herontwikkeling van het perceel geen (negatieve) invloed op de aanwezige waarden van de West-Brabantse Venen. Ook het bijdragen aan een meer geleidelijke overgang naar het buitengebied is door de ligging niet mogelijk.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roosendaal 2025

De gemeente Roosendaal heeft de Structuurvisie Roosendaal 2025 vastgesteld. Daarin staan een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal en een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling centraal. De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten die daaruit volgen zijn in de structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en worden ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren. Op de Integratiekaart zijn deze keuzes en uitgangspunt in één kaartbeeld gevangen.

Het projectgebied is op de bij de structuurvisie behorende integratiekaart aangeduid als 'wonen'. Met betrekking tot deze functie wordt ingezet op strategisch voorraadbeheer: het op langere termijn in overeenstemming brengen van de wensen van de woonconsument met de woningvoorraad. De bestaande voorraad is de basis.

De mate waarin de bestaande woningvoorraad aangepast kan worden aan veranderende woonwensen is een belangrijke factor. Toevoegingen aan de voorraad zijn strategisch en moeten noodzakelijke veranderingen in de voorraad niet in de weg staan.

Woonagenda 2015 – 2018

Op 22 april 2015 is de “Woonagenda 2015 – 2018” vastgesteld door de gemeenteraad. Deze agenda is beleidsmatig het vertrekpunt voor de woningbouwprogrammering; deze is flexibel en vraaggericht. De bestaande voorraad en het huidige leegstaande vastgoed spelen meer dan voorheen een rol in het bepalen van de woningbouwprogrammering.

Tot 2030 zijn in Roosendaal circa 3.250 nieuwe woningen nodig. De gemeente Roosendaal werkt toe naar een woningvoorraad voor meer kleine huishoudens waar een groter aandeel particuliere huur wordt verwacht. Onbekend is of de doorstroming van ouderen op gang komt. Daardoor kan het gebeuren dat zowel in de huur- als de koopsector het aantal scheefwoners toeneemt. Daarom is een vraaggerichte en flexibele woningbouwprogrammering belangrijk.

In de woonagenda is de volgende visie op wonen opgenomen:

- Roosendaal is een complete woongemeente. Het is een gemeente van stad en dorpen met een rijke differentiatie aan woonmilieus. Daarbij past een brede verbinding met andere beleidsterreinen en een goed doordacht woningbouwprogramma.
- Roosendaal heeft een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van onze inwoners. De voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad. Vanuit oogpunt van milieu en woonlasten heeft de voorraad een energielabel B.
- Alle doelgroepen van de volkshuisvesting worden bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen aan de onderkant van de samenleving, zorgbehoevenden en jongeren die met een kleine beurs willen starten op de woningmarkt.

Tevens wordt in de woonagenda gesteld, dat in alle marktsegmenten tot 2030 nog een vraag is naar nieuwbouwwoningen. De gemeente is als regisseur van woningbouw aan zet voor kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het projectgebied is op de bij de structuurvisie behorende integratiekaart aangeduid als ‘wonen’ en wordt daarmee beschouwd als behorende tot het bestaande woongebied. De beoogde ontwikkeling van het perceel Heerma van Vossstraat 2 kan in dat opzicht worden beschouwd als een plan dat voorziet in een aanpassing van de woningvoorraad aan veranderende woonwensen. Daarmee sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de structuurvisie en draagt de ontwikkeling bij aan het woningbouwprogramma.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Historische en bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis Groot Tolberg

De wijk Groot Tolberg, waarvan ook het projectgebied deel uitmaakt, ligt in een bekenlandschap, op de overgang van dekzandruggen naar lage veenontginningsgebieden. Voor de 13^e eeuw werd dit gebied gekenmerkt door een afwisseling van uitgestrekte venen en drogere heide- en bosgronden. Op de genoemde overgang ontstonden bewoningskernen, zoals Hulsdonk, Vijfhuizenberg en Vinkenbroek. Tolberg werd al in de 16^e eeuw vermeld en lag aan een doorgaande weg tussen twee beken.

Volgens de oudste topografische kaarten bestond het gebied van de wijk in het begin van de 19^e eeuw overwegend uit weilanden. Ten oosten van de Rissebeek lagen kleine akkers. Het noordelijke gedeelte van de weilanden heette de Vinkenbroekse Weihoek en het zuiden de Lovoorsche Weihoek. Langs de Hulsdonkse weg ontstond lintbebouwing. Deze situatie bleef vrijwel ongewijzigd bestaan tot ver in de 20^e eeuw. In de jaren '80 werd het gebied opgenomen in de nieuwbouwwijken Tolberg en Weihoek. Daarbij verdwenen veel oude landschappelijke elementen, zoals wegen en straatjes. De Rissebeek is als een groen lint in de wijk opgenomen. Tussen de spoorlijn en de A58 bleef een oud akkercomplex behouden.

De wijk Weihoek

Weihoek ligt ten noorden van de wijk Tolberg en de spoorverbinding naar Bergen op Zoom en ten zuiden van de rijksweg A58. Het beekdal De Rissebeek is het belangrijkste landschappelijke kenmerk. Daaromheen bevindt zich een ecologische zone. Het beekdal en de ecologische zone zijn belangrijke randvoorwaarden geweest voor het stedenbouwkundig plan en de architectonische vormgeving van de wijk.

Weihoek is een stedelijk woongebied dat in sterke mate verankerd is in de loodrechte structuren van het landschap. De lanen vormen de ruimtelijke dragers van de wijk en tevens de belangrijkste ontsluitingsstraten van de wijk. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk wordt veel gebruik gemaakt van abstracte vormen. Er werden, in tegenstelling tot de bouwrend in de jaren '70, weer echte woonstraten en woonblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de privé achtertuinen zijn gelegen. De bebouwing in Weihoek is opgezet in licht gebogen bebouwingsstructuren en halfopen woonblokken. De woningen zijn in twee of drie lagen gebouwd met een kap. De kapvormen hebben een grote variatie, onder meer in platte daken, lessenaarsdaken, asymmetrische kappen, gebogen dakvormen en zadeldaken. Elk woonblok vormt een herkenbare eenheid. De herkenbaarheid komt voort uit de homogeniteit in het materiaalgebruik (baksteen, stucwerk, hout gevelbekleding) en een gevelcompositie op woonblok (geen grote individuele varianten in de geveldetailering).



Afbeelding 3: De wijk Weihoek (oranje), de buurt 'Noordbuurt' (blauw) en het projectgebied (rood).

De wijk Weihoek is opgedeeld in vijf herkenbare buurten met elk een eigen karakteristiek in de vorm van een tuinwijkthema. Het projectgebied ligt direct ten noorden van de 'noordbuurt'. Deze buurt is opgebouwd uit een oost west gerichte strokenverkaveling met vrijstaande woningen, die in noordzuidrichting doorkruist wordt door een diagonale groenstructuur in de vorm van een speelstrook evenwijdig aan het tracé van een gasleiding en een slingerende buurtontsluitingsweg aan de zijde van de Heerma van Vossstraat. Een tussen de Oude Rissebeek en de Heerma van Vossstraat lopende sloot van knotwilgen, is als beeldbepalend element in de woonomgeving geïntegreerd. Aan de noordzijde van de buurt zijn twee rondlopende constructies met geluidswallen, één met en één zonder woningen. De geluidswal zonder woningen schermt het geluid van het wegverkeer van de A17 en A58 af. Met name het kleurgebruik in deze buurt vormt het bindende element. In de architectuur is een grotere vrijheid terug te zien, er is namelijk destijds op dit gebied vooral vrijheid aan de individuele bouwers gegeven.

Het perceel Heerma van Vossstraat 2

Het projectgebied wordt gevormd door het perceel Heerma van Vossstraat 2, dat zich aan een doodlopende deel van deze straat bevindt. Aan de noordwestzijde wordt het projectgebied begrensd door knooppunt "De Stok"; deze Rijksweg is vanaf het projectgebied niet te zien vanwege het aanwezige geluidsscherm. Aan de oost- en zuidzijde staan enkele kleine, vrijstaande woningen. Deze bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. Direct ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich het Sint Franciscus ziekenhuis (tegenwoordig Bravis ziekenhuis).

De aanwezige bebouwing in het projectgebied is beperkt. Op het perceel staat momenteel een bedrijfswoning, bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze woning is via een overkapping gekoppeld aan een magazijn / garage. Het merendeel van het perceel is echter onverhard en in gebruik als paardenwei.

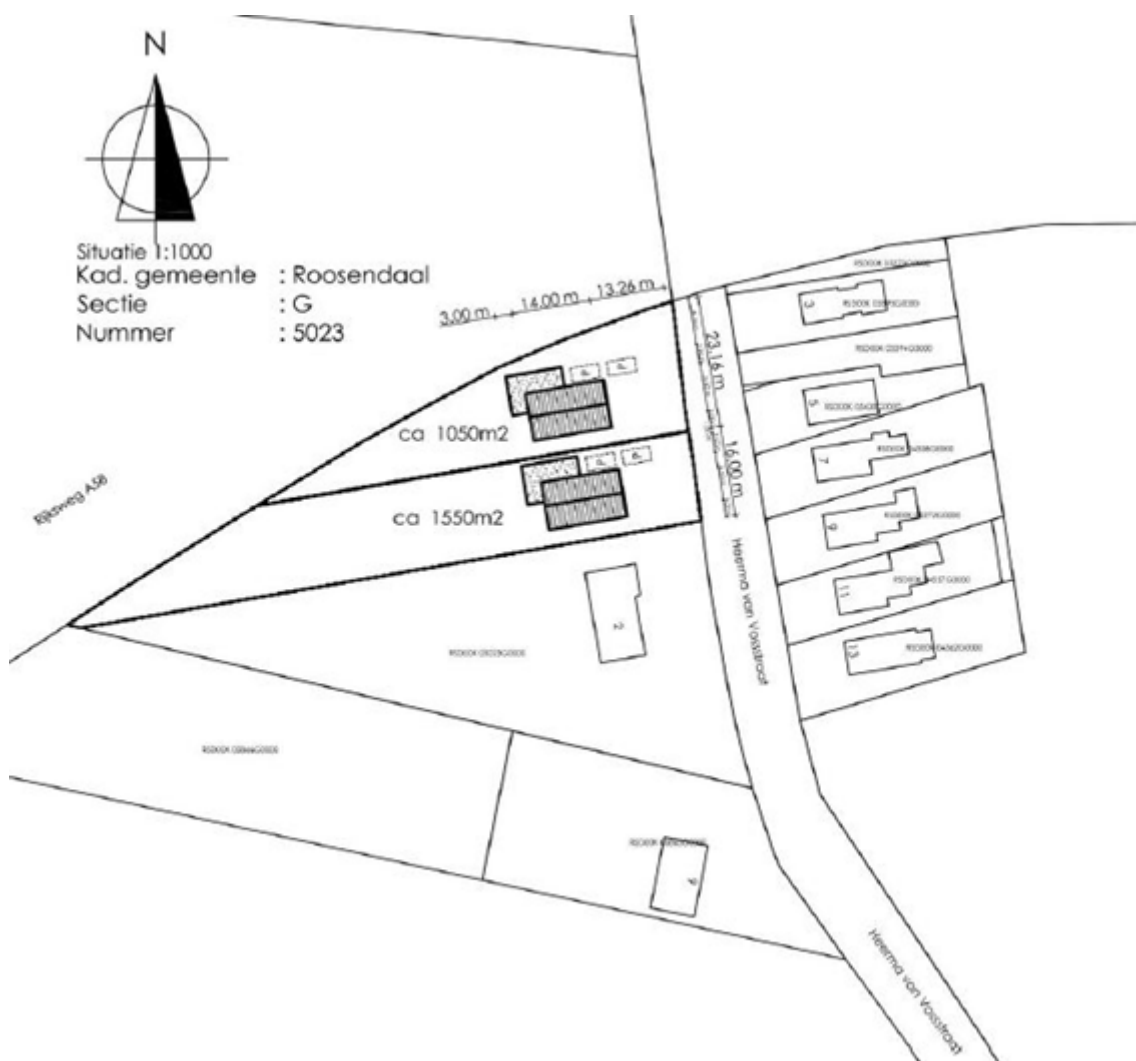
Het projectgebied is vanzelfsprekend ontsloten op de Heerma van Vossstraat. Via de Boerhavelaan/Hulsdonksestraat, dan wel via Willem Dreesweg / Laan van Brabant is het centrum van Roosendaal goed te bereiken. Via de laatstgenoemde route is ook de Rijksweg A58 te bereiken. De dichtstbijzijnde OV-halte bevindt zich aan de Boerhavelaan op loopafstand van het projectgebied.



Afbeelding 4: Zicht op het projectgebied vanaf Heerma van Vossstraat; in de achtergrond het geluidsscherm.

3.2 Projectbeschrijving

De eigenaar van het perceel Heerma van Vossstraat 2 is voornemens om het perceel te splitsen in drie kavels (zie afbeelding 5). De huidige woning blijft behouden en staat op het meest zuidelijke kavel. De nieuwe kavels worden verkocht als bouwgrond voor woondoeleinden.



Afbeelding 5: Voorstel nieuwe situatie projectgebied (oranje omkaderd).

De initiatiefnemer is voornemens de grond te verkopen alvorens hierop gebouwd gaat worden. Dit betekent, dat de toekomstige koper van de grond ook degene is die de woning gaat realiseren. Het bouwplan is dan ook niet nader uitgewerkt; wel wordt hieronder een korte omschrijving gegeven van de beoogde hoogte, lengte, breedte en situering van de toekomstige bebouwing.

Omdat de twee nieuw te realiseren percelen rechthoekig van vorm zijn, is het wenselijk om de toekomstige woningen met de kopgevel naar de Heerma van Vossstraat te situeren. Dit is ook toegepast op de percelen Heerma van Vossstraat 3 t/m 13, die zich recht tegenover het projectgebied bevinden. De situering van de woningen past op deze manier goed in het straatbeeld. De voorgevel van de toekomstige bebouwing dient in het verlengde te liggen van de voorgevel van de huidige woning in het projectgebied. Hierdoor ontstaat tevens een voortuin, dat aansluit bij het huidige straatbeeld. Qua beeldkwaliteit zullen de te realiseren woningen ook aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving, al is het wel wenselijk om twee van elkaar verschillende woningen te realiseren.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste drie meter te bedragen. De goothoogte is voorzien op maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte is gemaximeerd op 7 meter. Bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. Indien bijbehorende bouwwerken niet in de perceelgrens worden opgericht dient de afstand tot deze grens ten minste 1 meter te bedragen. Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd conform de huidige parkeernormen. Gezien de kavelgrootte is daartoe voldoende ruimte op eigen terrein. De woningen worden ontsloten op de Heerma van Vossstraat.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

Aanleiding

Men is voornemens om het bestaande bedrijfsperceel aan de Heerma van Vossstraat 2 in Roosendaal op te splitsen in 3 kavels en op deze kavels woningbouw te ontwikkelen. Het nu geldende bestemmingsplan “Groot Tolberg” staat de beoogde herontwikkeling niet toe. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan opgesteld 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 16 augustus 2018 zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Huidige situatie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond is op basis van het geohydrologisch model REGIS II versie 2.1 in beeld gebracht:

Diepte (m NAP)	Laagaanduiding	Hydrogeologische formatie	Samenstelling
4 tot -10	Deklaag	Holoceen, Formatie van Boxtel, Formatie van Sterksel, Formatie van Waalre	Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
-10 tot -30	1e watervoerend pakket	Formatie van Peize-Waalre	Zand, matig grof tot uiterst grof
-25 tot -35	Scheidende laag	Formatie van Waalre	Klei, zwak tot matig siltig
-35 tot -80	2e watervoerend pakket	Formatie van Peize-Waalre en formatie van Maassluis	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
-85 tot -90	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout	Klei met schelpen of schelpengruis
-90 tot -160	2e watervoerende pakket	Formatie van Oosterhout	Matig fijn tot grof zand met schelpen of schelpengruis

Vanwege de ligging in bebouwd gebied is het plangebied niet gekarteerd op de bodemkaart van Nederland. Door Mitec Advies is in oktober 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ondiepe bodemopbouw bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. Storende leem- of kleilagen zijn niet aangetroffen. Tijdens het onderzoek stond het grondwater op 1,0 m beneden maaiveld.

Rioolstelsel

Het plangebied ligt in het rioleringsgebied J. In dit deel van de Heerma van Vosstraat ligt een gemengd rioleringsstelsel dat onder vrij verval is aangesloten op het Centraal Stelsel.

Oppervlaktewater

Langs de verbindingsweg tussen de A17 en A58 bij Knooppunt de Stok ligt een secundaire watergang die zorgt voor de afwatering van de snelweg. Enkele honderden meters ten westen van het plangebied ligt de Engebeek, De Engebeek ontspringt in België en stroomt via het westelijk deel van de wijk Tolberg naar het noorden, om vervolgens ten noorden van de A17 in de Roosendaal Vliet uit te monden.

Grondwater

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. 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. Delen van het perceel liggen lager, waardoor de ontwatering kleiner kan zijn. De gemiddelde grondwaterstand ligt op circa NAP +2,5 m.

Toekomstige situatie

De aanwezige bebouwing in het projectgebied is beperkt. Op het perceel staat momenteel een bedrijfswoning, bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze woning is via een overkapping gekoppeld aan een magazijn / garage. Het merendeel van het perceel is echter onverhard en in gebruik als paardenwei. In de toekomstige situatie wordt het perceel opgesplitst in 3 kavels. De bestaande bebouwing blijft staan en op de andere 2 kavels worden 2 vrijstaande woningen ontwikkeld. Omdat de afmetingen van de nieuwe woningen nog niet bekend zijn, is de toename van het verhard oppervlak nog niet bekend. Wanneer de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 500 m² toeneemt, hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta voor de toename van het verhard oppervlak.

Ten aanzien van de nieuwe woningen wordt het regenwater van het dak- en terreinoppervlak apart ingezameld en afgevoerd via de hemelwater afvoer in een regenwaterinfiltratiesysteem. Dit is bedoeld om regenwater van verhard oppervlak in de bodem te brengen. Het regenwater hoeft niet afgevoerd te worden door een riool maar wordt toegevoegd aan de grond op eigen terrein. Afhankelijk van de grondwaterstand wordt een passend systeem uitgekozen. Het infiltratiesysteem moet hoger zitten dan de bovenkant van de grondwaterstand. Op de locatie is zandgrond. Deze is over het algemeen goed doorlatend. Middels dit systeem kan zelfs een buffercapaciteit gerealiseerd worden welke dan weer door de bewoner gebruikt kan worden om bijvoorbeeld de tuin te sproeien.

Gezien de geringe ontwatering op delen van het perceel is volledige infiltratie niet wenselijk. Bij het toekomstig vloerpeil van de woningen moet rekening worden gehouden met de ontwatering om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De gemeente en het waterschap hebben een nadrukkelijke voorkeur hiervoor om het rioolstelsel te ontlasten. De mogelijkheden zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.

Het huishoudelijk afvalwater wordt afzonderlijk ingezameld en afgevoerd naar de gemengde riolering in de Heerma van Vossstraat.

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. Wanneer het afstromend regenwater wordt afgevoerd naar de watergang langs de snelweg dient hier rekening mee te worden gehouden.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende 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.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals vermeld in het beleid hoofdstuk “aanleiding” hier beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende 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.
- Het huishoudelijk afvalwater worden gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel in de Heerma van Vossstraat.
- Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De mogelijkheden hiervoor zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.
- Wanneer de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 500 m² toeneemt, hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta voor de toename van het verhard oppervlak.
- Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak dient apart ingezameld te worden en afgevoerd naar de hemelwaterafvoer van het verbeterd gescheiden rioolstelsel of naar de watergang langs de snelweg.
- In verband met klimaatadaptatie wordt geadviseerd om het vloerpeil van de woning 30 centimeter boven de kruin van de weg te realiseren.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

Uit de geldende bestemmingsplan “Groot Tolberg” blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied een hinder veroorzakende functie aanwezig mag zijn. Het betreft hier het Bravis ziekenhuis (beter bekend als Sint Franciscus ziekenhuis). Deze inrichting (SBI-code

8610) kent ingevolge de VNG-uitgave een hindercontour van 30 meter. Aangezien het projectgebied gelegen is in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur, wordt de omgeving aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dit betekent, dat de van toepassing zijnde hinderafstanden met één afstandsstap verkleind mogen worden. Voor het Bravis ziekenhuis geldt in dat geval een hindercontour van 10 meter.

De kortste afstand tussen het ziekenhuisterrein en de meest zuidelijke woning in het projectgebied bedraagt circa 29 meter. Dit betekent, dat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde hinderafstand. Daarnaast betreft de meest zuidelijke woning ook de reeds aanwezige voormalige bedrijfswoning. De afstand tussen het ziekenhuisterrein en de beoogde nieuwe woningen bedraagt circa 50 meter.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de voorziene en bestaande woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het ziekenhuis door de beoogde ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Gesteld wordt, dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het perceel Heerma van Vossstraat 2.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet toe op functieverandering van een bestaande woning en de mogelijke bouw van twee nieuwe woningen. Voor deze twee laatstgenoemde woningen geldt, dat het hier nieuwe geluidsgevoelige objecten betreffen, die zijn gelegen binnen de toetsingszones van enkele zoneplichtige wegen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaai

De beoogde woningen liggen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: rijkswegen A17 en A58 en de binnenstedelijke wegen Boerhaavelaan en Heerma van Vossstraat. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege de binnenstedelijke wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 Db niet overschrijdt. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de rijkswegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde wel. Deze belasting bedraagt namelijk 64 Db. De maximale ontheffingswaarde van 53 Db wordt hierbij overschreden.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de geluidszone van een gezonde industrieterrein. De geluidscontouren van een luchthaven zijn evenmin over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de rijksweg A17/A58 overschrijdt zowel de voorkeursgrenswaarde als de maximale ontheffingswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Om de beoogde woningen te kunnen realiseren is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

¹ Akoestisch Adviesbureau Van Lienden, Akoestisch onderzoek 'wegverkeerslawaaai' bestemmingsplan nieuwbouwwoningen Heerma van Vossstraat te Roosendaal, december 2018, docnr.: P17_52, versie 2.

Daarnaast dient bij het ontwerp van de woning aandacht geschonken te worden aan de vorm van de woningen, om zo een geluidluwe gevel te kunnen creëren. Op de eerste verdieping dienen alle gevels als 'doof' uitgevoerd te worden. Door hier een loggia in het ontwerp op te nemen, kan een reductie van 15 Db worden bereikt en daarmee kan de eis van een dove gevel komen te vervallen. 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 wel voldaan te worden aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Roosendaal. Dit is ook als zodanig opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn ten opzichte van de huidige situatie twee extra woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Hiermee voldoet het project aan de Wet luchtkwaliteit.

Het projectgebied grenst aan de oostzijde aan het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan "Vijfhuizenberg-Hulsdonk". Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een berekening uitgevoerd met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Hieruit blijkt, dat zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden zijn gelegen. Dit geldt ook voor de grenswaarde inzake het aantal dagen per jaar waarop de etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀ groter is dan 50 mg/m³. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

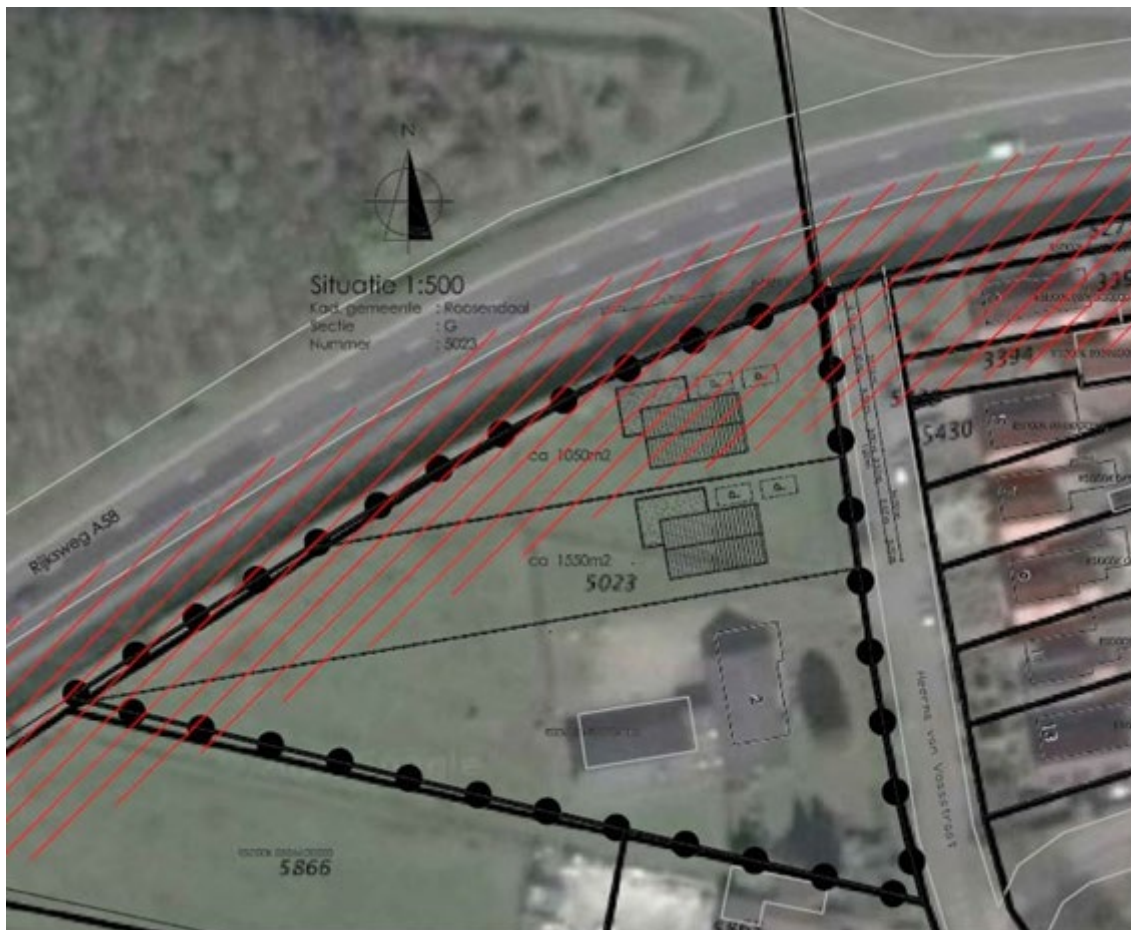
In de omgeving van het projectgebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 512 meter ten noorden van het projectgebied. Het betreft hier het zwembad "De Stok", alwaar sprake is van een chloorbleekloogtank met een opslagcapaciteit van 4.000 liter. Vanwege de geringe hoeveelheid gevaarlijke stoffen is bij deze inrichting het Bevi niet van toepassing. Deze inrichting kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Dit geldt ook voor andere in de omgeving aanwezige stationaire risicobronnen, aangezien deze op een afstand van meer dan 1.000 meter van het projectgebied zijn gelegen.

Mobiele bronnen (transportroutes)

Over de rijksweg A17 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd, waarbij het projectgebied gelegen is ter hoogte van wegvak B2. (Knooppunt Zoomland – Knooppunt De Stok). De 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 29 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien het projectgebied op ongeveer 208 meter ten oosten van de A17 ligt, vormen deze contouren geen belemmering. Op basis van het Besluit transportroutes externe veiligheid geldt, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen gelden. Dit betekent, dat voor deze risicobron geen groepsrisicoberekening noodzakelijk is.



Afbeelding 6: Bouwplan in relatie tot plasbrandaandachtsgebied A58 (rode arcering).

Ook over de rijksweg A58 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, waarbij het projectgebied zich bevindt ter hoogte van wegvak B3 (Knooppunt De Stok – Arit 24 Roosendaal). Hier is geen sprake van een 10-6 plaatsgebonden risicocontour, echter wel van een plasbrandaandachtsgebied. Deze bedraagt 30 meter. Aangezien het projectgebied direct ten zuiden van de A58 is gelegen, strekt deze contour zich uit tot in het projectgebied. Uit afbeelding 6 valt op te maken dat één van de beoogde woningen in zijn geheel binnen het plasbrandaandachtsgebied ligt. Met het planvoornemen is echter sprake van nieuwbouw van maximaal één woning binnen het plasbrandaandachtsgebied. Het Bouwbesluit stelt voor deze woning aanvullende eisen ten aanzien van de brandwerendheid van de gevel. De positionering van de woning binnen het plasbrandaandachtsgebied wordt daarom acceptabel geacht. Omdat het projectgebied ook gelegen is binnen 200 meter van de transportroute, dient op grond van het Besluit transportroutes externe veiligheid een groepsrisicoberekening uitgevoerd te worden. Van deze berekening is afgezien, aangezien de beoogde ontwikkeling leidt tot de bouw van maximaal twee extra woningen. Gezien de huidige persoonsdichtheid langs de A58 heeft de beoogde ontwikkeling geen significant rekenkundig effect op het groepsrisico.

Ten zuiden van de wijk Weihoek is het spoortraject Sloehaven – Roosendaal West gelegen. De 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het projectgebied 0 meter. Daarnaast bevindt zich aan de westzijde van de wijk ook het spoortraject Roosendaal West – Essen. Ook over dit traject worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, waarbij sprake is van een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 11 meter. Omdat de afstand van deze spoortrajecten tot aan het projectgebied circa 880 respectievelijk circa 980 meter bedraagt, vormen deze contouren geen belemmering. Op basis van het Besluit transportroutes externe veiligheid geldt, dat op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen

gelden. Dit betekent, dat voor deze risicobronnen geen groepsrisicoberekening noodzakelijk is.

In het westelijk deel van projectgebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Deze leiding heeft een diameter van 10 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De 10-6 plaatsgebonden risicocontour is op de leiding gelegen; de inventarisatieafstand voor het groepsrisico bedraagt voor deze leiding 170 meter. Aangezien de beoogde nieuwe woningen binnen deze afstand zijn gelegen, is een nadere groepsrisicoberekening aan de orde. Echter geldt voor deze risicobron ook dat, gezien de huidige persoonsdichtheid, de beoogde woningen niet leiden tot een meetbaar effect op het groepsrisico. Een nadere berekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van de genoemde transportroutes en bevindt één van de beoogde woningen zich in het plasbrandaandachtsgebied van de rijksweg A58. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Daarnaast zullen de bewoners van de toekomstige woningen zelfredzaam zijn en kunnen zij via de Heerma van Vossstraat van de aanwezige risicobronnen vluchten. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6 Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het projectgebied is een bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied geen bodemverontreinigingen worden verwacht. Vandaar dat het veldwerk is uitgevoerd conform de strategie 'onverdacht'.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in oktober 2017, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal twaalf boringen zijn verricht. De diepte varieert van 0,5 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Hiervan is er één afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de bovengrond verontreinigd is met lood, waarbij sprake is van een overschrijding van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn voor de onderzochte parameter

2 Mitec Advies BV, Verkennend bodemonderzoek Heerma van Vossstraat 2 (gedeeltelijk) te Roosendaal, oktober 2017, projectnummer 17MLD376.10.

barium, zink, som xylenen en naftaleen overschrijdingen van de streefwaarde aangetroffen. Deze analyseresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek, aangezien de toetswaarde voor nader onderzoek geenszins wordt benaderd. Geconcludeerd wordt, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn voor het huidig en toekomstig gebruik.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gehele projectgebied is op grond van het bestemmingsplan “Groot Tolberg” gelegen binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Met deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd. Dit betekent, dat voor het uitvoeren van bodemverstorende activiteiten met een omvang van meer dan 50 m² en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld.

Omdat voor de bouw van de twee toekomstige woningen deze grenswaarden worden overschreden, is een inventariserend archeologisch veldonderzoek³ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat het potentieel archeologisch niveau wordt gevormd door de top van het dekzand. Door groundbewatering is deze top echter grotendeel verstoord. Enkel het onderste deel van dieper ingegraven sporen zullen bewaard zijn gebleven. De kans dat door de beoogde ontwikkeling archeologische waarden worden bedreigd, wordt klein geacht. De hoge archeologische verwachting die met de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aan het gebied was toegekend, dient dan ook naar laag te worden bijgesteld. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

3 ADC ArcheoProjecten, Heerma van Vossstraat naast nummer 2, Roosendaal; een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennen booronderzoek, november 2017, ADC-rapport 4455.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁴ blijkt, dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op meer dan zes kilometer afstand is gelegen. De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland liggen op zo'n 550 meter afstand van het projectgebied, echter aan de overzijde van de aanwezige rijkswegen. Gezien deze ligging van het projectgebied, de relatief grote afstand en de aard van de ingrepen, worden effecten op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Bovendien is op 1 juli 2021 is de wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De wet voegt artikel 2.9a toe aan de Wet natuurbescherming waarin staat dat de tijdelijke gevolgen van de door de bouw (van woningen) veroorzaakte stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat in het projectgebied en/of binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden strikter beschermde dier- en/of plantensoorten ontbreken. De beoogde ingrepen hebben geen effect op eventueel aanwezige soorten in de ruimere omgeving. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het projectgebied.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

4 Buro Maerlant, Roosendaal Heerma van Vossstraat 2; Ecologische quickscan, november 2017.

Medio 2017 is het actieplan “Roosendaal Futureproof” vastgesteld. Met dit actieplan zet Roosendaal koers richting een toekomstbestendige duurzame samenleving. Hiertoe worden voor de volgende thema's acties genoemd, die moeten bijdragen tot een duurzame samenleving:

- wonen: verduurzamen van bestaande en nieuwe koop- en huurwoningen en faciliteren van duurzame oplossingen;
- afval: optimalisatie gescheiden afvalinzameling, verbetering communicatie en kennis, meer structurele en consequente voorlichting;
- energie en klimaat: inzetten op energietransitie, burgerinitiatieven voor duurzame energie faciliteren en stimuleren, maatschappelijk vastgoed verduurzamen;
- mobiliteit: verminderen van het aantal gemotoriseerde voertuigen, transportcapaciteit efficiënter gebruiken, plek maken voor meer groene mobiliteit;
- groen en water: klimaatbestendige stad, duurzame maatregelen aangrijpen als kansen voor prettige en gezonde leefomgeving, duurzaam gebruik en beheer buitengebied;
- mens en zorg: duurzame participatie, investeren in basisvoorzieningen, efficiënter gebruik maken van (maatschappelijk) vastgoed.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden, dat de geplande herontwikkeling bijdraagt aan het thema 'wonen'. De beoogde nieuwe woningen worden gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt minder CO2 uitgestoten. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruiker van de bebouwing om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie, het aanbrengen van ledverlichting en/of het vergroenen van gevels en daken.

De ontwikkeling zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. De beoogde woning draagt bij aan een opwaardering van de locatie wat een positief effect zal hebben op de directe omgeving.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of

meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. Binnen het projectgebied zijn twee woningen voorzien. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Voor wat betreft een vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt dat de wijziging van het gebruik van de gronden, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daar geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

4.11 Conclusie omgevingsaspecten

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd, om de gronden binnen het projectgebied te kunnen gebruiken voor woondoeleinden in plaats van bedrijfsdoeleinden. Daarnaast wordt het perceel gesplitst in drie kavels, waarbij op de twee noordelijke kavels de mogelijkheid ontstaat om hier per kavel één vrijstaande woning te realiseren. Deze herontwikkeling vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op eigen initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om een tegemoetkomen in planschade indienen. Met de initiatiefnemer is daartoe een anterieure overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

Daarmee is het kostenverhaal anders voorzien en is het plan economisch uitvoerbaar.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Inspraak en overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en provinciale instanties.

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.

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.

Er zijn drie schriftelijke inspraakreacties ingekomen. Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een reactie ingekomen van de Nederlandse Gasunie.

De inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt en van een gemeentelijke reactie voorzien in een Inspraak- en overlegrapport dat onderdeel uitmaakt als bijlage bij dit bestemmingsplan.