

GEMEENTE ROSENDAAL BESTEMMINGSPLAN LANGENDIJKSESTRAAT 36 TE ROSENDAAL

TOELICHTING

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Situering en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	GEBIEDSPROFIEL	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
3	PROJECTPROFIEL	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Ruimtelijke structuur	10
3.3	Verkeer en parkeren	11
3.4	landschappelijke inpassing	12
4	BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Rijksbeleid	13
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	13
4.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	13
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012	14
4.3	Provinciaal beleid	16
4.3.1	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
4.3.2	Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant	19
4.4	Gemeentelijk beleid	20
4.4.1	Structuurvisie Rosendaal 2025	20
4.4.2	Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'	21
4.4.3	Welstandsnota Rosendaal 2013	22
4.4.4	Overige beleidsstukken	24
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Water	26
5.4	Cultuurhistorie	29
5.5	Archeologie	31
5.6	Natuur	32
5.7	Bedrijven en milieuzonering	33

5.8	Geluid	34
5.9	Externe veiligheid	35
5.10	Luchtkwaliteit	37
5.11	Geurhinder	39
5.12	Kabels en leidingen	40
5.13	Milieueffectrapportage	40
6	HET BESTEMMINGSPLAN	42
6.1	Plangrens	42
6.2	De verbeelding	42
6.3	De regels	42
7	HAALBAARHEIDSASPECTEN	43
7.1	Financieel-economische haalbaarheid	43
7.2	Grondexploitatie	43
7.3	Maatschappelijke haalbaarheid	44
7.3.1	Procedure	44
7.3.2	Overleg en inspraak	44
7.3.3	Vaststellingsprocedure	44

Bijlagen bij dit bestemmingsplan:

- Bijlage 1: Terra Milieu: Verkennend bodemonderzoek Langendijksestraat naast huisnr. 36 te Roosendaal, Den Dungen, 2020.*
- Bijlage 2: Agel Adviseurs: Onderzoek geurhinder en veehouderij; Langendijksestraat 36 te Roosendaal;*
- Bijlage 3: Agel Adviseurs: Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaaï, Bestemmingsplan 'Langendijksestraat 36' te Roosendaal.*
- Bijlage 4: Drieweg Advies: Ecologisch onderzoek Wet natuurbescherming Langendijksestraat 36 te Roosendaal.*
- Bijlage 5: Definitieve overeenkomst bouwtitel ruimte voor ruimte.*

GEMEENTE ROOSENDAAL BESTEMMINGSPLAN LANGENDIJKSESTRAAT 36 TE ROOSENDAAL

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van de woning aan de Langendijksestraat 36 te Rosendaal. Achterop het terrein bij deze woning staat een grote schuur van het agrarisch bedrijf dat daar vroeger gevestigd was. Betrokkene wil die schuur met asbest dak afbreken. Bovendien wil hij op het terrein naast zijn huidige woning een ruimte voor ruimtewoning laten bouwen, waarvan de bouwtitel verworven zal worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte te 's-Hertogenbosch.

De gemeente is er veel aan gelegen om de betreffende voormalige landbouwschuur te zien verdwijnen uit het landschap. Het afbreken van de schuur zou een geweldige landschappelijke en ruimtelijke verbetering van deze omgeving betekenen en de gemeente is dan ook graag bereid om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

De locatie is gelegen in het "Bestemmingsplan Buitengebied Rosendaal-Nispen" en heeft daarin de bestemming Wonen; de locatie van de gewenste ruimte voor ruimtewoning heeft een agrarische bestemming. Het realiseren van de gewenste ruimte voor ruimtewoning is niet mogelijk binnen de bestaande bestemmingsregels. Daarom is voor de realisering van de plannen een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



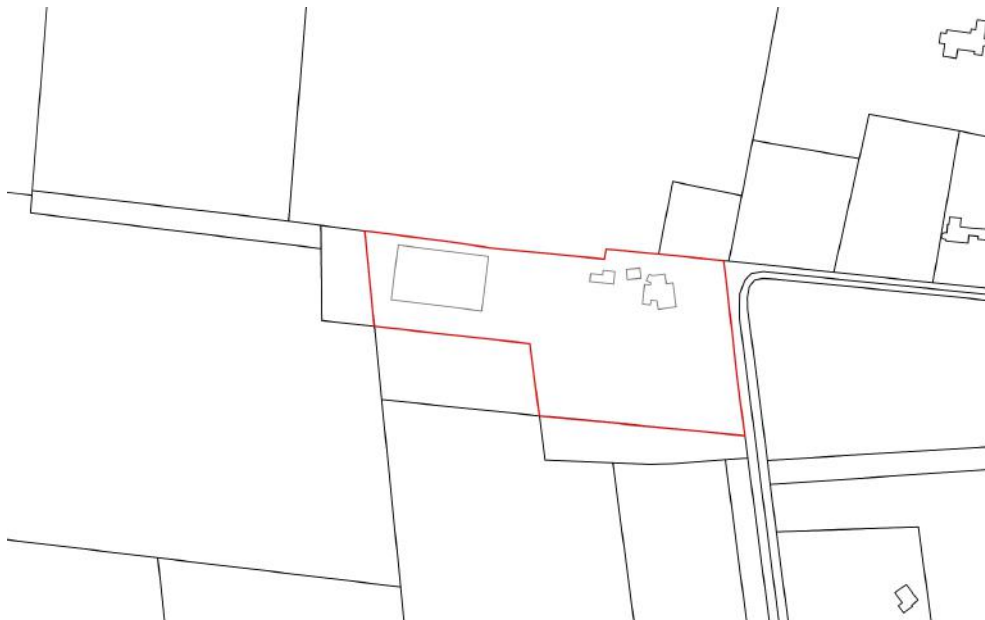
Figuur 1 - Situering plangebied - de locatie ligt ten oosten van de kern Rosendaal, nabij de grens met de gemeente Rucphen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied



Figuur 2 - Luchtfoto van het plangebied; de grens van het plangebied is rood omrand (bron: Google earth, 2018, geraadpleegd 15 03 2019).

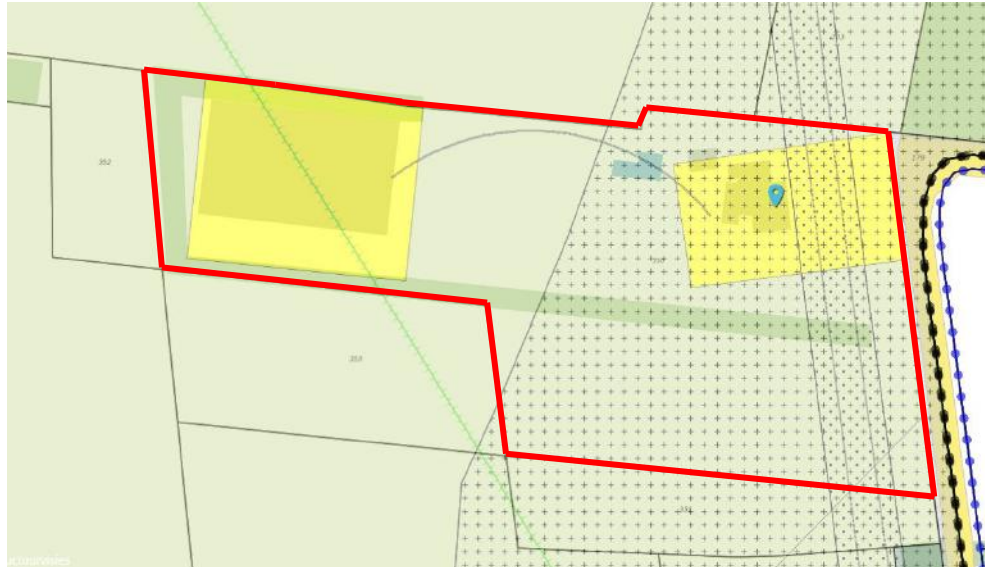
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Roosendaal (zie Figuur 1). Voorliggend plangebied is gelegen ten westen van de Langendijksestraat, een plattelandsweg ten oosten van Roosendaal.



Figuur 3 - Begrenzing plangebied- de grens van het plangebied is met een rode lijn aangegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen".



Figuur 4 - Vigerende bestemmingsplan; de bestaande woning heeft de bestemming 'Wonen-2', evenals de voormalige landbouwschuur (gekoppeld bestemmingsvlak); de rest van het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met waarde -1; de oostelijke zijde van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie -1'; verder ligt er parallel aan de Langendijksestraat een leiding, waarvan de beschermingszone de dubbelbestemming 'Leiding' heeft. Verder heeft het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone radar 13'.

Binnen het plangebied gelden meerdere bestemmingen.

De bestaande woning heeft de bestemming 'Wonen-2'. Ook de voormalige landbouwschuur heeft deze bestemming. Beide bestemmingsvlakken zijn door middel van een koppelteken verbonden, hetgeen wil zeggen, dat beide vlakken samen moeten worden beschouwd als één bestemmingsvlak

De rest van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Daar is de agrarische functie leidend met daarnaast de bescherming van aanwezige landschappelijke waarden.

De oostelijke zijde van het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie -1'. Deze dubbelbestemming (die geldt naast de hoofdbestemmingen) beschermt aanwezige of potentiële archeologische waarden.

Verder ligt er parallel aan de Langendijksestraat een leiding, waarvan de beschermingszone de dubbelbestemming 'Leiding' heeft.

Tenslotte heeft het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone radar 13'.

De positionering van de gewenste ruimte voor ruimtewoning is in de huidige bestemming agrarisch met waarden-1. Volgens de geldende regels mag daar geen nieuwe woning gebouwd worden. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan daarom partieel te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de omgeving nader toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)aspecten. Hoofdstuk 6 omvat de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 7 behandelt de haalbaarheidsaspecten.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

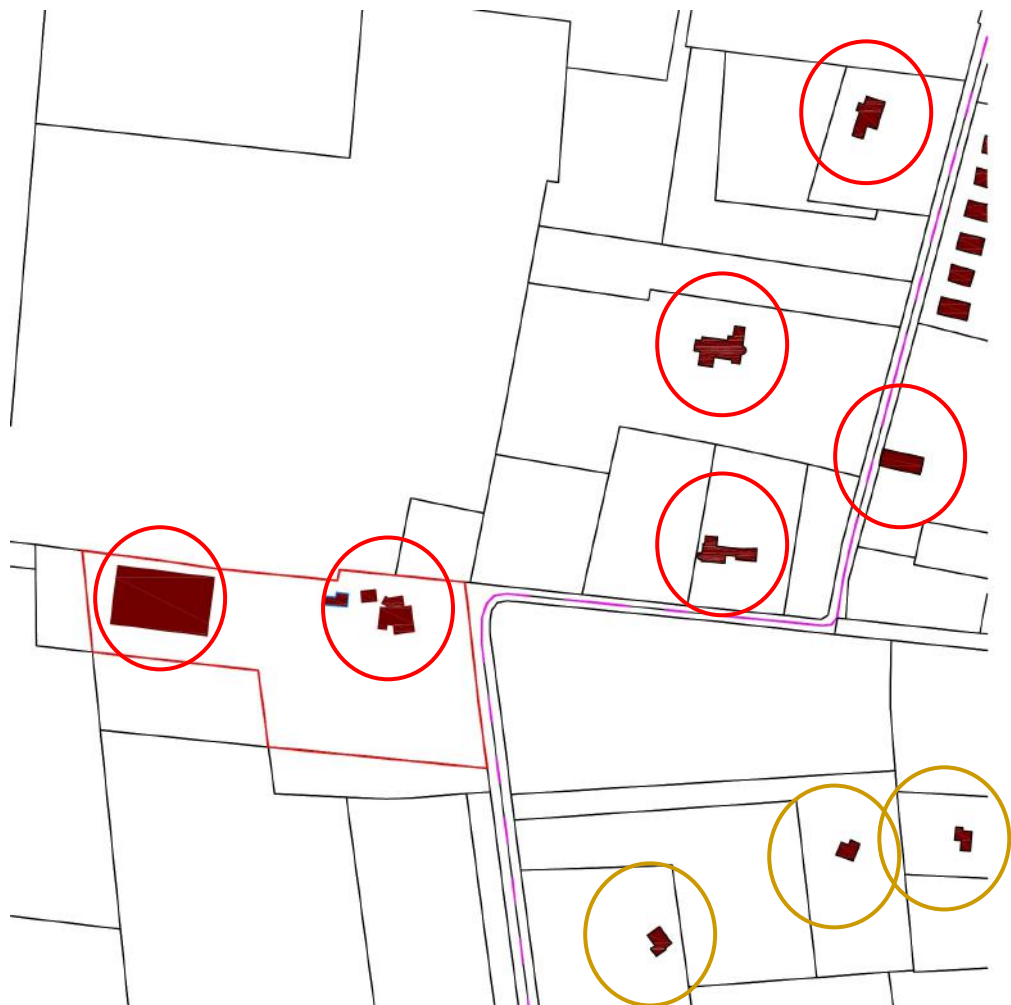
In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven, aan de hand van een korte beschrijving van de huidige inrichting en het gebruik van het plangebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal, nabij de grens met de gemeente Rucphen (de Langendijksestraat vormt de gemeentegrens).

Bebouwingsstructuur

De bestaande woning is gebouwd in 1979 en maakt deel uit van een bebouwingsconcentratie nabij de Langendijksestraat, een vrij open bebouwingscluster bestaande uit vrij losjes gegroepeerde vrijstaande woningen met daar tussendoor enkele andere functies. De bebouwingscluster strekt zich uit over het grondgebied van de gemeente Roosendaal en de gemeente Rucphen.



Figuur 5 - Bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied (plangebied - rood omlijnd, gemeentegrens = magenta lijn).



Figuur 6 - Bestaande woning in het plangebied, gezien vanaf de Langendijksestraat (bron: Google Streetview, oktober 2009).

De bestaande woning ligt vrij ver van de weg, omdat deze buiten de beschermingszone van de aanwezige leiding moest blijven, die onder het voorterrein aanwezig is. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zijn enigszins in verval staat en hebben nog asbest daken.



Figuur 7 - Bestaande situatie van de omgeving van het plangebied (bron: Google Earth, 2020).

Groenstructuur

Het plangebied maakt deel uit van het agrarisch gebied tussen de stedelijke bebouwing van Roosendaal en de Rucphense bossen in. Op de luchtfoto (Figuur 7) is te zien dat de Langendijksestraat een landschappelijke scheiding vormt. Aan de oostzijde daarvan zijn veel bosjes en andere opgaande beplanting aanwezig. Aan de westzijde daarvan is de opgaande beplanting veel schaarser. Een deel van de aanwezige beplanting in het plangebied vormt een positieve uitzondering; een ander deel bestond overwegend uit uitgegroeide coniferen en is inmiddels verwijderd of zal op afzienbare termijn worden verwijderd.



Figuur 8 - Straatbeeld Langendijksestraat in zuidelijke richting; de Langendijksestraat is een relatief smalle plattelandsweg (bron: Google Streetview, oktober 2009).

Ontsluitingsstructuur en parkeren

De bestaande woning wordt ontsloten via de Langendijksestraat, een plattelandsweg met twee rijrichtingen. Het parkeren voor de bestaande woning vindt geheel op eigen terrein plaats.



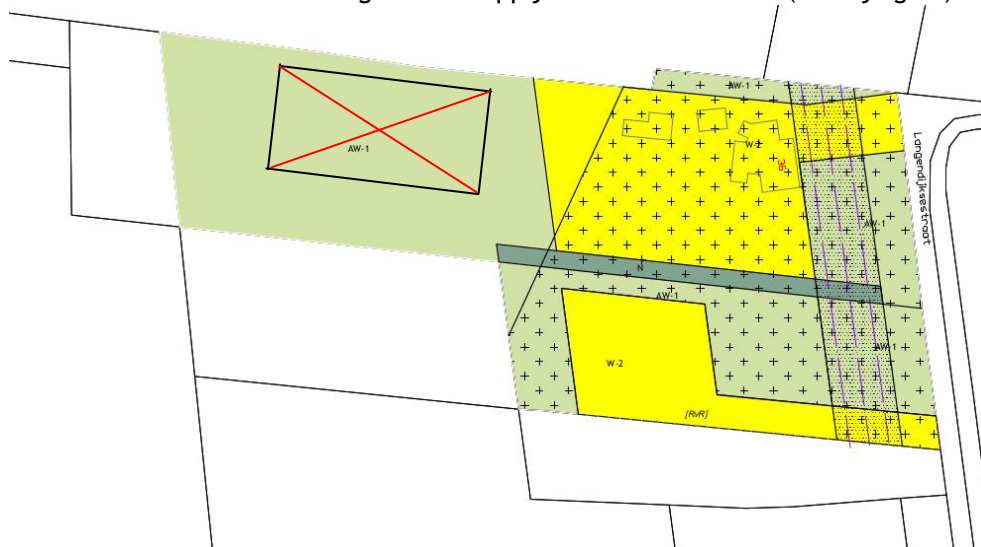
Figuur 9 - Huidige situatie vanuit het zuiden: links is de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zichtbaar; rechts de bestaande, te handhaven woning (foto: Dennis Damink, 2019).

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de planopzet van voorliggende ontwikkeling uiteengezet, evenals de stedenbouwkundige structuur. Het betreft hier een beschrijving van het beoogde programma van de ontwikkeling en de verschillende structuren die de herontwikkeling vorm gaan geven. Als laatste wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

De nieuwe ruimte voor ruimtewoning zal worden gebouwd met een aangekochte bouwtitel van de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte (zie bijlage 5).



Figuur 10- Toekomstige situatie; de bestaande woning blijft gehandhaafd; het bestemmingsvlak van die woning zal zodanig worden gewijzigd dat alle bestaande bebouwing en het bestaande zwembad binnen de bestemming Wonen-2 valt; de bestaande schuur zal worden afgebroken (rood kruis) en die gronden krijgen een agrarische bestemming; ten zuiden van de bestaande woning zal een nieuwe ruimte voor ruimtewoning worden gebouwd, buiten de risico-zone van de leidingen (zie paragraaf 5.9).

3.2 Ruimtelijke structuur

Programma

De bestaande woning Langendijksestraat 36 staat relatief ver van de Langendijksestraat af. Dit houdt verband met de aanwezige leiding onder het voorterrein en de daarbij behorende beschermingszone (paarse stippellijn op Figuur 10). De nieuwe ruimte voor ruimtewoning die ten zuiden van de bestaande woning zal worden gebouwd, zal buiten de beschermingszone moeten worden opgericht en zal verder van de weg af gebouwd worden in vergelijking met de bestaande woning omdat na de bouw van de bestaande woning de berekeningswijze van de risicocontour gewijzigd is. Gezien het landelijk karakter van de omgeving is dit uit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk.

Afbraak voormalige landbouwschuur

Achter de bestaande woning staat een voormalige agrarische schuur. Deze schuur zal worden afgebroken. Er zal op die plaats geen nieuwe bebouwing voor in de plaats komen. Wel zal er ten zuiden van de bestaande woning een nieuwe woning gebouwd worden.

Grenzen

De begrenzing van de bestemming Wonen-2 ter plaatse van de bestaande woning Langendijksestraat 36 wordt enigszins verlegd, zodat de achterzijde van het bestaande en nieuwe bouwblok gelijk komen te liggen. Gezien de landschappelijke waarde wordt ernaar gestreefd het bestaande, waardevolle deel van de groenstructuur te handhaven.

De nieuwe ruimte voor ruimtewoning wordt op het zuidelijk deel van het plangebied opgericht. De grenzen van de nieuwe bestemming Wonen-2 ten behoeve van deze woning volgen de logische grenzen in het terrein en zijn zodanig gekozen dat de bestemming enerzijds contact houdt met de straat en anderzijds voldoende ver van de leidingenstrook is gelegen in verband met de veiligheidszone. De diepte is zodanig dat er nog voldoende ruimte is voor een bijgebouw.

Sloopbonus

In verband met de afbraak van de landbouwschuur is een sloopbonusregeling opgenomen. Die houdt in, dat per 400 m² af te breken bedrijfsgebouw, de toegestane oppervlakte bijgebouwen bij woningen met 100 m² mag worden vergroot. De voormalige landbouwschuur heeft een oppervlakte van 1500 m². Dat betekent dat zowel bij de bestaande woning, als bij de ruimte voor ruimtewoning een oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen opgericht mag worden.

Motivering begrenzing bouwblokken

Verwezen wordt naar Figuur 10, waarin de toekomstige bouwvlakken zijn aangegeven. Van het bestaande bestemmingsvlak 'Wonen' wordt het achterste gedeelte geschrapt in verband met de sloop van het voormalig bedrijfsgebouw. Ten zuiden van de bestaande woning wordt een nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' aangegeven in verband met de nieuwe Ruimte voor ruimtewoning. Dit bestemmingsvlak wordt naar achteren geschoven, zodat de woning buiten de risicocontour van de gas- en oliepijpleiding komt te liggen. Wel blijft het bouwvlak via een ongeveer 10 m brede strook verbonden met de openbare weg vanaf waar de ontsluiting plaatsvindt. Aan de noordzijde wordt de begrenzing van dit bestemmingsvlak gelegd op 5 m van de perceelsgrens, net als die van het bestemmingsvlak van de bestaande woning. Dit laatste bestemmingsvlak is zodanig gelegd dat de bestaande bebouwing, alsmede eventuele nieuwe bijgebouwen, daarin liggen. Aan de achterzijde is de begrenzing van beide bestemmingsvlakken gelijk, zodat deze , althans deels, een stedenbouwkundige eenheid vormen.

3.3 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft in haar 'Nota Parkeernomen' (dec. 2011) uniforme parkeernormen vastgelegd die een duidelijke richting geven aan de mate van faciliteren van parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De basis van de parkeernormennota is gevonden in de door het CROW uitgegeven publicatie over parkeercijfers. Deze publicatie maakt onderscheid in soorten gebieden, te weten: zeer stedelijk, sterk stedelijk, matig stedelijk, weinig stedelijk en niet-stedelijk. De door de CROW gehanteerde gebiedsindeling is voor het gehele grondgebied van de gemeente Roosendaal toegepast.

Voor elke functie geldt een eigen kader van parkeernormen. In de Nota Parkeernomen wordt onderscheid gemaakt naar functies die gegroepeerd kunnen worden naar een viertal hoofdfuncties, namelijk wonen, werken, detailhandel en overig.

Beoordeling

De locatie is gelegen in het buitengebied. Voor dat gebied is de norm voor koopwoningen in de hoge prijsklasse (waarvan hier sprake is): 2,00 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning.

Dat betekent dat bij elke nieuwe woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Daarvoor is bij de ruimte voor ruimtewoning, voldoende ruimte aanwezig op het bouwperceel.

Verkeersgeneratie

Volgens de CROW-publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" bedraagt de verkeersgeneratie van de woningen (koop, vrijstaand, sterk stedelijke omgeving, buitengebied) 7,8 to 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dat betekent voor het plan 8 tot 9 verkeersbewegingen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Deze extra verkeersbelasting kan gemakkelijk worden verwerkt door de huidige verkeersstructuur.

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied gepland. Autonome ontwikkelingen zijn zeer kleinschalig en hebben geen aantoonbaar effect op de verkeerssituatie ter plaatse.

De autobereikbaarheid van de nieuwe woning kan worden geborgd, zodanig dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, mits bij de nieuwe ruimte voor ruimtewoning minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.4 landschappelijke inpassing

Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. In paragraaf 4.3.2 van deze toelichting wordt geconcludeerd, dat de voorgestelde bestemmingsverandering:

- a. afbraak van het voormalige bedrijfsgebouw;
- b. verkleining van het (voorheen gekoppelde) bestemmingsvlak 'Wonen' van de bestaande woning en
- c. het positief bestemmen van de bestaande groenstructuren op het perceel,

tezamen al voor voldoende landschappelijke inpassing zorgen en dat in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden, bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Deze overheden zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gesitueerd in het buitengebied en buiten een gebied waar van rijkswege een ruimtereservering geldt. Het planvoornemen betreft het herbestemmen van een bestaande agrarische bedrijfswoning en het oprichten van één nieuwe ruimte voor ruimtewoning. Dat is niet strijdig met het rijksbeleid.

Conclusie

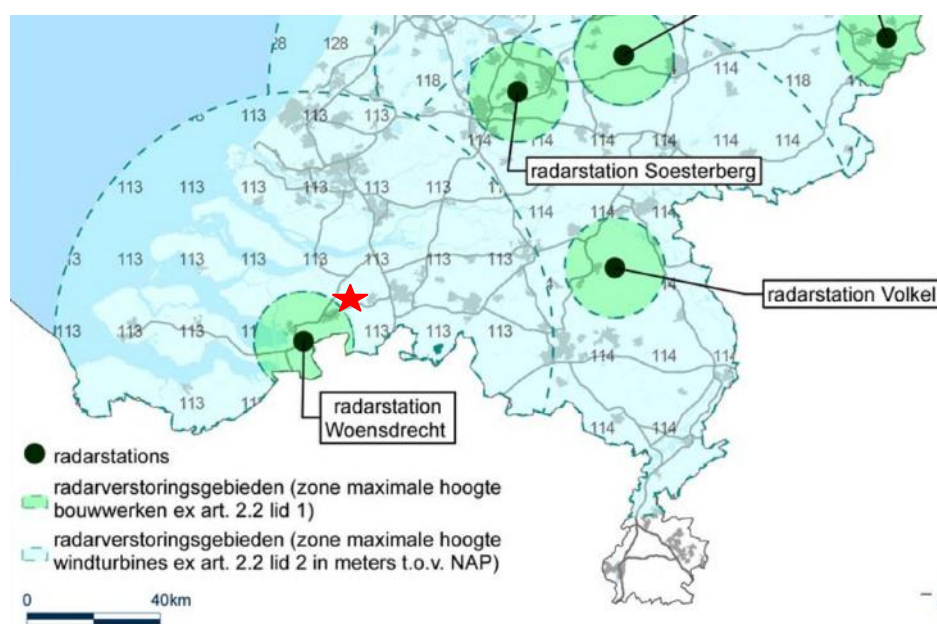
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

4.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaagen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



Figuur 11 - Radarverstoringsgebieden; het plangebied (aangeduid met een rood sterretje) is gelegen buiten het gebied ex art. 2.2, lid 1 maar binnen het gebied ex art. 2.2 lid 2; daar geldt een maximale hoogte van windturbines van 90 m.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringsgebied van de radarstation Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringsgebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en het Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk

worden gemaakt. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en bestemmingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het bestemmings- of uitwerkingsplan.

De ladder houdt in dat er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en indien blijkt dat sprake is van een behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgegeven in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, in beginsel is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Recente jurisprudentie toont aan dat een ruimtelijke ontwikkeling van tien nieuwe woningen, niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dat betekent dat oprichten van één ruimte voor ruimtewoning zeker niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542).

Conclusie

De planontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet aan de uitgangspunten.

4.3 Provinciaal beleid

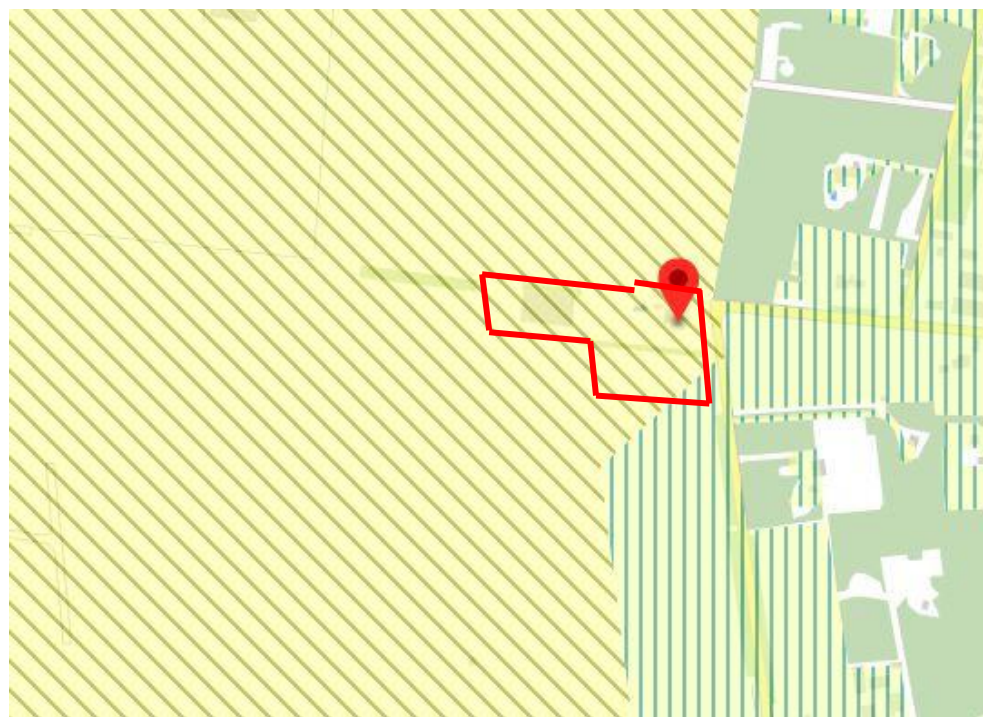
4.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de lov zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



Figuur 12 - Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, kaart 6 basiskaart Landelijk Gebied: het grootste deel van het plangebied is aangewezen als Gemengd Landelijk Gebied (geel); een klein puntje is aangewezen als "Groen-Blauwe Mantel" (blauw-groen).

Beoordeling

Op de kaart van de lov is het projectgebied grotendeels aangewezen als gemengd landelijk gebied (zie Figuur 12). Een klein puntje van het plangebied is aangewezen als groen-blauwe mantel.

Voor de locatie en het beoogde gebruik daarvan, zijn de volgende bepaling uit de Verordening Ruimte relevant.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
- 2.-6. (....)

Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte

- Lid 1** Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
 - b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.
- Lid 2** (....)
- Lid 3** In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
- Lid 4** Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Beoordeling situatie door de gemeente Roosendaal

De bouwtitel voor de ruimte voor ruimtewoning zal worden gekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte in 's-Hertogenbosch.

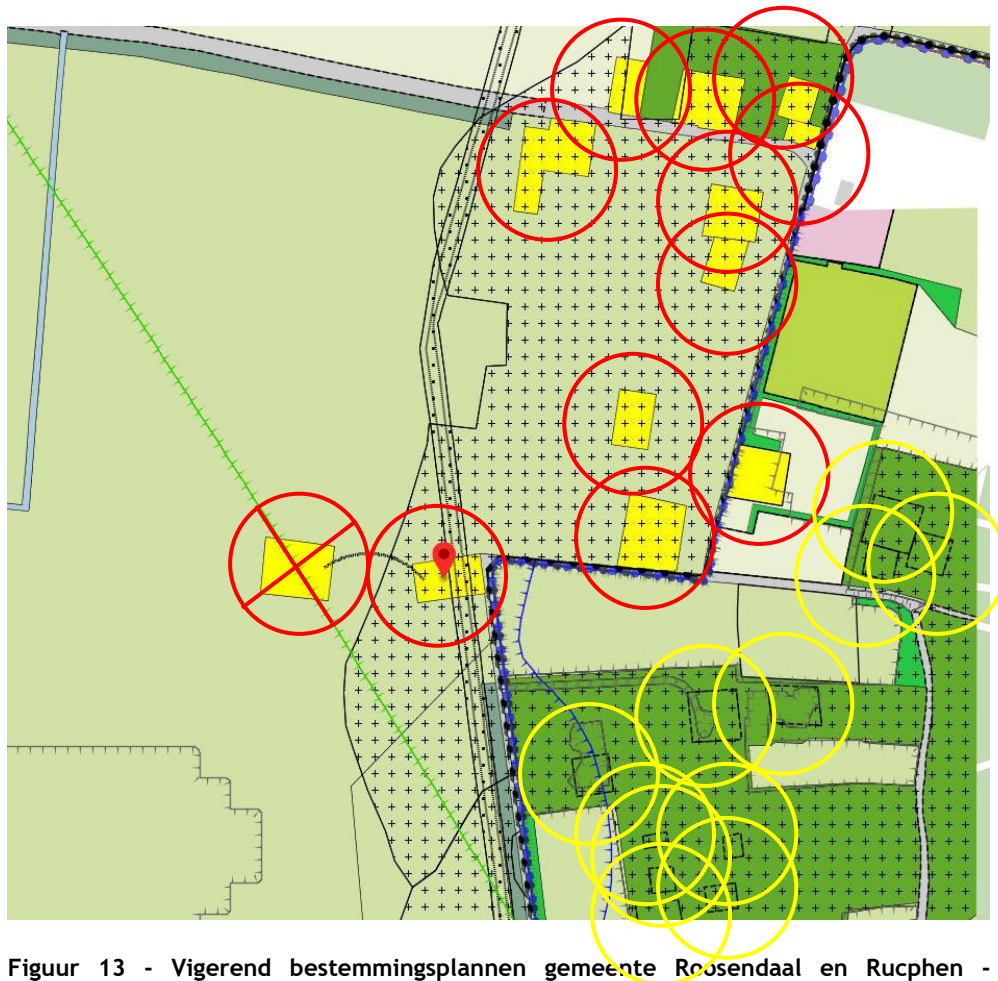
De gemeente Roosendaal heeft aangegeven: "Vanuit het hierop van toepassing zijnde Beoordelingskader Initiatieven Buitengebied is dit aan te merken als een Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling "sur place" met als surplus dat bij de provincie wordt betaald voor het bouwrecht, omdat de loods niet meer ten dienste staat van een actieve veehouderij."

Verder heeft de gemeente verklaard dat de beoogde ruimte voor ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie ligt: "Met het oog op de inpasbaarheid van de nieuwe woning geldt dat in de directe omgeving sprake is van een aantal verspreid liggende burgerwoningen. Een uitbreiding in aansluiting op het bestaande cluster achten wij acceptabel en goed verdedigbaar."

De gemeente beschouwt de omgeving van het plangebied als een bebouwingscluster omdat er vrijwel alleen burgerwoningen voorkomen die op redelijk korte afstand van elkaar liggen. In de directe omgeving liggen 11 burgerwoningen. Ook op het aangrenzende grondgebied van de gemeente Rucphen komen vele niet-agrarische functies voor, veelal in de vorm van vakantiewoningen (zie Figuur 5 en Figuur 13). Weliswaar liggen niet alle woonfuncties aaneengesloten, maar dat hoeft ook niet om beschouwd te worden

als bebouwingscluster. Bovendien speelt mee, dat in het geldende bestemmingsplan van de gemeente Rucphen, dat aansluit op het plangebied, veel vakantiewoningen voorkomen (12 volgens het vigerende bestemmingsplan, zie Figuur 13), die in ruimtelijk opzicht zeker meegeteld moeten worden in de beoordeling of hier sprake is van een bebouwingscluster. Verder speelt de overweging mee, dat de bestaande voormalige landbouwschuur nu excentrisch gelegen is en de woonfunctie tot ver achter de openbare weg (Langendijksestraat) trekt. Door het opheffen van dit deel van het bebouwingsvlak ontstaat er een uit een oogpunt van ruimtelijke ordening, logischer en consistentere begrenzing van de bebouwingscluster.

De gemeente beschouwt de betreffende locatie dan ook als een uit een oogpunt van ruimtelijke ordening geschikte locatie in een bebouwingsconcentratie.



Figuur 13 - Vigerend bestemmingsplannen gemeente Roosendaal en Rucphen - duidelijk is te zien dat er in de omgeving van het plangebied veel woonbestemmingen (rode cirkels) en vakantiewoningen (gele cirkels) voorkomen. Door de beoogde planherziening wordt juist het meest storende deel van de geleedende woonbestemming verwijderd (rood kruis).

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Gezien de situatie ter plaatse kan niet worden gesproken van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het bepaalde in de Verordening ruimte 2014 ten aanzien van het gemengd landelijk gebied.

4.3.2 Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Toetsingskader

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering zijn regionaal eenduidige afspraken gemaakt. De betreffende notitie bevat de regels over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een Bestemmingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Beoordeling

De gewenste functieverandering, waarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en de daarop rustende woonbestemming wordt geschrapt ten gunste van de bestemming Agrarisch met waarden-1, wordt genoemd in de categorie 1 van de regeling:

- *Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap*

of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;

Er wordt vanuit gegaan dat het afbreken van het relatief grote voormalig agrarische bedrijfsgebouw een aanzienlijke landschappelijke verbetering betekent. Deze verbetering wordt geconsolideerd, doordat de woonbestemming die nu nog op dit deel van de locatie rust, wordt vervangen door de bestemming "Agrarisch met waarden - 1", waarin naast agrarische ook de aanwezige landschappelijke waarden worden beschermd.

Daardoor valt deze ontwikkeling onder **categorie 1**.

Conclusie

Het planvoornemen voor afbraak van het voormalige bedrijfsgebouw brengt een landschappelijke verbetering met zich mee. Voor de ruimte voor ruimtewoning is de regeling kwaliteitsverbetering landschap niet van toepassing. Het planvoornemen is daardoor niet in strijd met de regeling 4.3.2 Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Toetsingskader

In 2012 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie Roosendaal 2025' vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de raad zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst. Hoe moet ons landschap er in de toekomst uit zien? Waar mag worden gebouwd, of herontwikkeld? Wat moet worden beschermd? De gemeente Roosendaal kan en zal niet alle plannen uit de 'Structuurvisie Roosendaal 2025' zelf uitvoeren, maar zal zich uitnodigend en faciliterend opstellen naar initiatiefnemers.

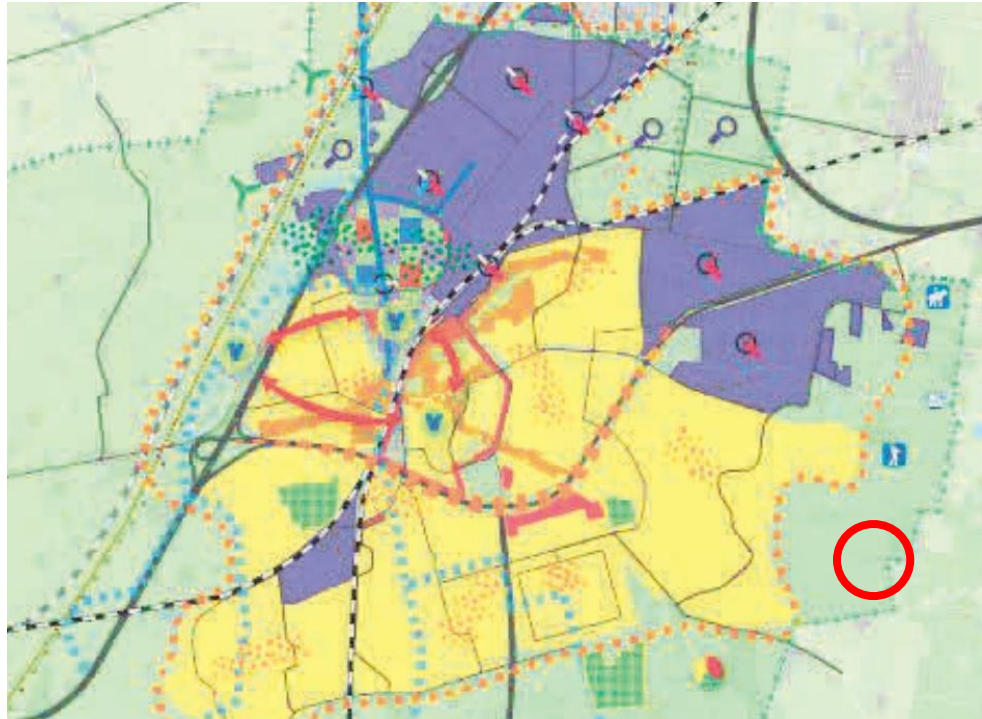
Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. In het buitengebied is de gemeente één van de stakeholders, naast de agrarische sector en andere landeigenaren, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Met name de provincie heeft een sterke positie in het beleid in het buitengebied.

Beschermen en opwaarderen van waterlopen en beken zijn dragers van het buitengebied en van vitaal belang voor de natuur, landschap en beleving van het buitengebied.

De agrarische sector is rentmeester en belangrijkste gebruiker in het buitengebied. De gemeente ondersteunt de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied, daarbij wordt wel rekening gehouden met andere belangen.

- De gemeente ontziet het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen; landgoederen, buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte-regelingen worden beperkt in aantal en omvang mogelijk gemaakt;
- Het groene buitengebied en het groene stedelijk gebied blijven met elkaar verbonden.



Figuur 14 - Structuurvisie Roosendaal 2025 (uitsnede); het plangebied (binnen het rode cirkeltje) is gelegen in het buitengebied, dat is aangegeven als "Cultuurhistorische hoofdstructuur".

Beoordeling

Het planvoornemen past binnen het beleid ten aanzien van het buitengebied, waarbij een passend gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties wordt voorgestaan. Het oprichten van een ruimte voor ruimtewoning wordt in dit geval passend geacht.

Conclusie

Het planvoornemen past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie Roosendaal 2025.

4.4.2 Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

Toetsingskader

Met de meest actieve woningcorporaties binnen de gemeente zijn voor de periode 2010-2020 prestatieafspraken gemaakt en is een woonconvenant vastgesteld. Eén van de afspraken is geweest om een woningmarktonderzoek uit te laten voeren. Door de corporaties is daarnaast een woonlasten- en doelgroepenonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van beide onderzoeken leveren tezamen met de woonvisie, het woonconvenant en de onlangs door de provincie Noord-Brabant geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose, een belangrijke input voor de herijking van de woningbouwprogrammering in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. De gemeente heeft hiermee een instrument in handen om in het totale woondossier voor de periode 2012-2020 richtinggevende kaders te stellen, en hiermee dus de woningbouwprogrammering te actualiseren en nadrukkelijk te monitoren.

Op basis van de planning 2008 is er een eerste analyse uitgevoerd van de woningbouwlocaties in de programmering. Hierbij zijn verschillende projecten de

revue gepasseerd en is er op basis van de huidige actuele ontwikkelingen een bijstelling uitgevoerd.

De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn t/m 2015 en de periode 2016 t/m 2020.

Uitgangspunt is, dat nieuwe woningbouwinitiatieven de komende jaren alleen onder strikte voorwaarden worden toegevoegd aan de nu te hanteren overzichtslijst van woningbouwlocaties. Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvraag leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.

Beoordeling

In dit geval moet gesproken worden van een zeer reëel plan voor één ruimte voor ruimtewoning op een terrein dat vrij eenvoudig bouwrijp te maken is. Verder moet worden opgemerkt dat ruimte voor ruimtewoningen in het algemeen niet meetellen in de woningbouwprogrammering.

Conclusie

De beoogde ruimte voor ruimtewoning is niet in strijd met de woningbouwprogrammering.

4.4.3 Welstandsnota Roosendaal 2013

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is in 2008 geactualiseerd. Met de herziening van 2013 heeft de gemeente het welstandsbeleid wederom geactualiseerd en versoepeld. In de kernen, enkele linten, vroege uitbreidingen en het buitengebied acht de gemeente het redelijk om welstandscriteria in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in en bovengemiddeld zichtbare delen van de gebieden, zoals langs spoor en snelweg, waar verder weinig welstandseisen gelden.

beoordeling

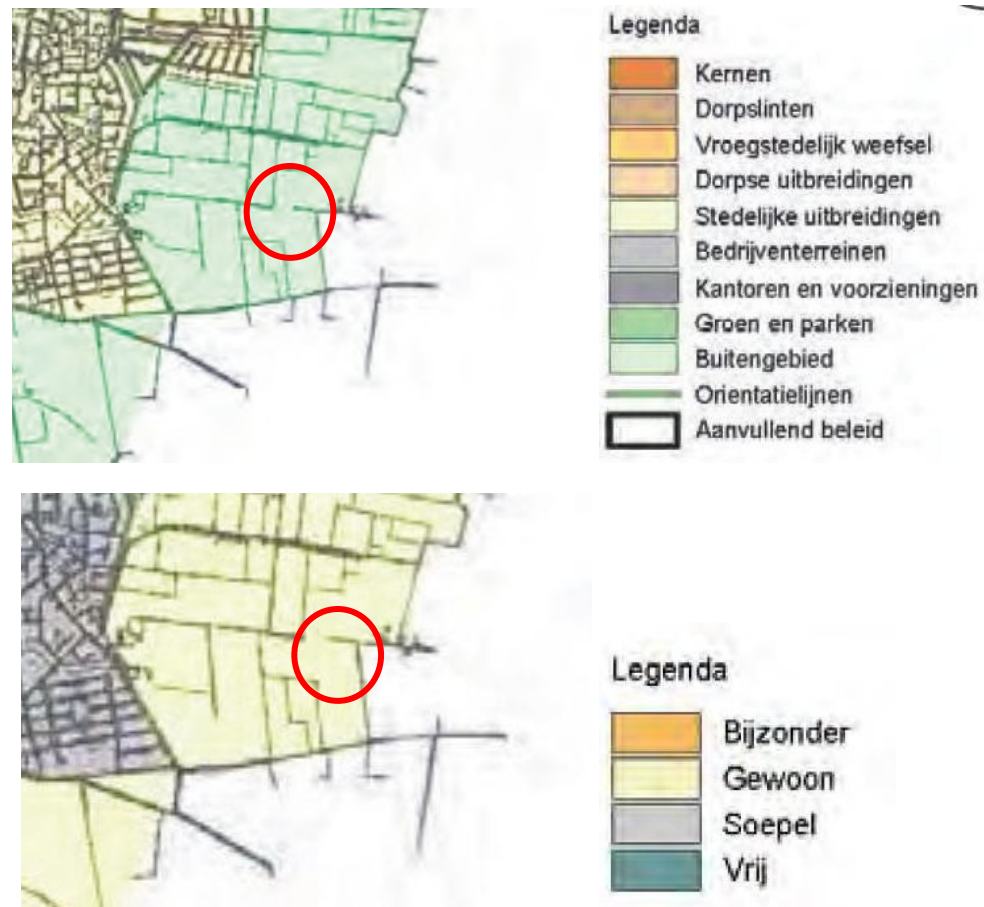
Het plangebied is in de welstandsnota gelegen in de aanduiding "Buitengebied". Ten aanzien van dit gebied geldt het uitgangspunt:

"Het buitengebied is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren."

In dit gebied gelden de volgende welstandscriteria, voor zover betrekking hebbend op de geplande ruimte voor ruimte woning:

"Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:



Figuur 15 - Welstandsnota - Gebiedskaart (boven) en Welstandsniveaus; het plangebied is gelegen in het welstandsgebied "buitengebied" en de welstandsniveau-aanduiding "gewoon".

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

- *kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail*
- *zijgevels van woningen hebben vensters*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume*

Materiaal en kleur

- *materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam*
- *kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving*
- *gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd)*
- *hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet*
- *grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur*
- *aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren*
- *erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur*

Met name de eerste groep criteria heeft een link met het bestemmingsplan. Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven, is de geplande woning in het bestaande stedenbouwkundig patroon geprojecteerd met de voorgevel naar de straat. De voorgevel ligt verder van de straat af in vergelijking met de bestaande woning, maar dit past in de stedenbouwkundige ritmiek in het buitengebied. De ritmiek van de bebouwing sluit aan op die van de omringende bebouwing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de geprojecteerde stedenbouwkundige structuur aansluit op de uitgangspunten van de welstandsnota.

4.4.4 Overige beleidsstukken

Overige relevante beleidsstukken zijn: de 'Nota Parkeernomen Roosendaal', die is behandeld in paragraaf 3.3 en het vigerende bestemmingsplan, dat is behandeld in paragraaf 1.3. Verder zullen hierna de volgende beleidsstukken aan de orde komen: het waterbeleid (paragraaf 5.3), het erfgoedbeleid (paragraaf 5.4), het archeologiebeleid (paragraaf 5.5) en het geurbeleid (paragraaf 5.11).

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: ‘bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen’. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tevens moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het planvoornemen wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Eventuele onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

□

- bodem
- waterhuishouding
- cultuurhistorie
- archeologie
- natuur
- bedrijven & milieuzonering
- geluid
- externe veiligheid
- luchtkwaliteit
- geurhinder
- kabels en leidingen

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit me.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd door Terra Milieu¹. In de betreffende rapportage wordt het volgende geconstateerd:

“Ter plaatse van de Langendijksestraat te Roosendaal (naast nr. 36) is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoeksstrategie bepaald.

De locatie heeft een oppervlakte van maximaal 1.500 m² en is in gebruik als akkerland. Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen.

In het grondwater worden verhogingen van zware metalen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan niet meer als onverdachte locatie worden beschouwd, op basis van de verhogingen van metalen in het grondwater. Echter, gelet op het regionale karakter van de metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Er bestaan volgens Terra Milieu met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, met inachtneming van bovenstaande, dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging.”

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Toetsingskader

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf is overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in

¹ Terra Milieu (2020), zie bijlage 1.

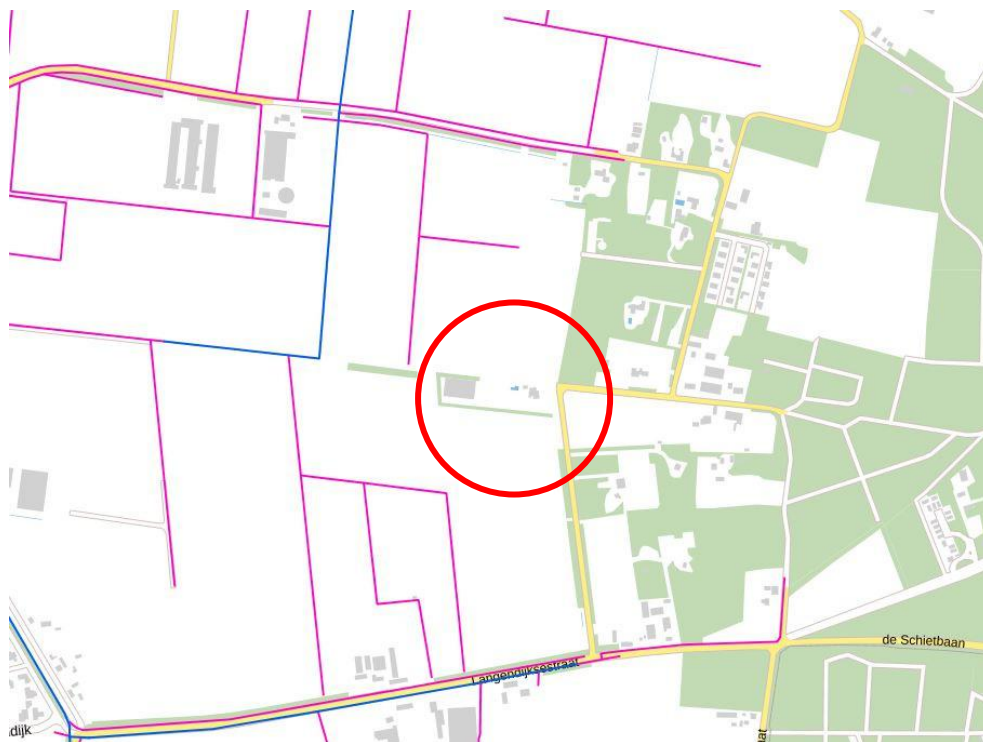
samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Gemeentelijk beleid - Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) Roosendaal 2014-2019.

Vanuit de Wet Milieubeheer en de Waterwet heeft de gemeente de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) formuleert de gemeente hoe zij deze zorgplicht invult en bekostigt.



Figuur 16 - Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta; uit de kaart blijkt, dat er in het plangebied of aangrenzend daaraan geen waterlopen van belang voorkomen.

Onderzoek

Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen aan de westzijde van de kern Roosendaal. De locatie is grotendeels als woonperceel in gebruik. Het perceel waarop de ruimte voor ruimtewoning is geprojecteerd, is momenteel in agrarisch gebruik.

De locatie is gelegen op de zandgronden aan de rand van het Brabantse zand (fluvioperiglaciaal zand, Formatie van Kedichem). Daarop zijn dekzanden afgezet (formatie van Twente, dunner dan 2 m) (gegevens ontleend aan de Geologische kaart van Nederland, Haarlem, 1980).

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Hoewel voor zover bekend in de directe omgeving geen particuliere grondwateronttrekking plaatsvindt, is gezien de landelijke omgeving een particuliere onttrekking van grondwater niet uit te sluiten. Gegevens hieromtrent zijn echter niet beschikbaar. Blijkens de leggerkaart van het waterschap zijn er in of nabij het plangebied geen relevante waterlopen aanwezig.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982) bestaat de bodem ter plaatse uit laarpodzolgronden in lemig fijn zand. Deze gronden hebben een dunne humeuze bovenlaag.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is Grondwatertrap VI aanwezig. Daar ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm onder maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm onder maaiveld. Er zijn in de bestaande situatie geen gevallen van wateroverlast bekend.

Geplande veranderingen

Het beoogde plan voorziet in de afbraak van de bestaande loods en de bouw van een nieuwe ruimte voor ruimtewoning. De oprichting van de nieuwe ruimte voor ruimtewoning gaat gepaard met de oprichting van een nieuwe woning, de oprichting van een nieuw bijgebouw en de daarbij behorende erfverharding.

Relevant hierbij zijn de mutaties in de oppervlakten verharding in het plangebied.

Tabel 1 - verharding plangebied		
Woning	Oppervlakte (m ²) bestaand -	Oppervlakte (m ²) nieuw +
Bestaand hoofdgebouw (woning)	232	250
Bijgebouw (bestaand/maximaal)	56	200
loods	1500	0
Overige terreinverharding (toeritten, paden, parkeervoorzieningen)	100	100
Nieuw hoofdgebouw (ruimte voor ruimtewoning)	0	250
Bijgebouw	0	200
Overige terreinverharding (toeritten, paden, parkeervoorzieningen)	0	100
Totaal	1888	1100
Toename/afname		-/- 788 m ²

Uit de tabel blijkt, dat de totale verharde oppervlakte in het plangebied in de toekomst zal afnemen tot 1100 m², een afname van 788 m².

Gezien deze omvang (minder dan + 2000 m²) zijn geen extra (buffer-) voorzieningen vereist. Het relatief schone hemelwater wordt apart verzameld en op het perceel zelf verwerkt.

Huishoudelijk afvalwater (vuil water)

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de bestaande aansluiting op de aanwezige riolering in de Langendijksestraat, overeenkomstig de voorwaarden van en in overleg met de rioolbeheerder.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook in een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. In het voorafgaande is al aangegeven dat de beoogde planherziening een verandering op watergebied inhoudt en op welke wijze dit gepland is. Het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. De watertoets wordt uitgevoerd tijdens het overleg met het waterschap.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

De Cultuurhistorische waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen.

Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO en de Verordening ruimte.

Beleid gemeente

De Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal (2011) biedt een overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten, structuren en gebieden in de gemeente Roosendaal. Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is onder andere de locatie van bouwkunst binnen de gemeente weergegeven. Eveneens zijn op de erfgoedkaart de historisch-geografische structuren in de gemeente in kaart gebracht. Het beleid van de gemeente is erop gericht de belangrijke cultuurhistorische waarden in de gemeente te beschermen. Daarbij gaat het niet alleen om bouwkundige en archeologische waarden, maar ook om historische

landschappen en nederzettingen. Op de erfgoedkaart (historische geografie) is het plangebied gelegen binnen een zone die is aangeduid als "turfwinning" (zie hierna).

Beoordeling

Ondergrond

Kenmerkend voor het landschap in deze omgeving is de ligging op relatief arme dekzanden. In het verleden waren deze zanden op diverse plaatsen bedekt met veengronden. Het veen is sinds de middeleeuwen geleidelijk afgegraven en de onderliggende zandgronden werden in gebruik genomen als landbouwgrond. De veld- en laarpodzolgronden die in deze omgeving liggen², zijn ontstaan na het afgraven van de veenlagen.

Ontwikkeling van het gebied



Figuur 17 - Situatie van het plangebied omstreeks 1900. De bebouwing van Roosendaal was nog bescheiden van omvang. Het plangebied bestond uit kleine, door houtwallen omgeven akkerlandjes, zg. kampen.

In deze omgeving werd van omstreeks 1300 tot 1500 turf gewonnen, waarna het veen uitgeput raakte en de streek in armoede verviel. Toen het veen rond het einde van de middeleeuwen uitgeput raakte, bleef er slechts arme zandgrond over, waarop marginale landbouw mogelijk was. Ondertussen bleven de restanten van de turfwinning in de vorm van turfvaarten en jaagpaden in het landschap liggen. Het onbruikbare veenlaagje dat was overgebleven werd in het

² Stiboka (1982): Bodemkaart van Nederland 1:50.000, blad 49 Oost,

zand gewerkt en zo ontstond op de gronden vlakbij de kern akkergrond. De wat verder weg gelegen gronden en de erg onvruchtbare gronden bleven onbewerkt liggen en raakten begroeid met heide of werden beplant met bossen (zoals de Rucphense bossen).

Monumenten en karakteristieke bebouwing

De bestaande woning Langendijksestraat is gebouwd in 1979 en heeft geen monumentale of karakteristieke waarde. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Evenmin zijn panden aangewezen als MIP-object.

Beoordeling

In het plangebied zelf zijn geen overwegende cultuurhistorische waarden aanwezig. De Langendijksestraat is aangemerkt als "overige oude wegen". Door de planvorming wordt deze weg niet verlegd of anderszins aangetast in zijn cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Deze wet is sinds 1 juli 2016 deels opgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Gemeente moeten daarnaast archeologieparagrafen opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beleid gemeente

Volgens het vigerende bestemmingsplan rust er op het gehele plangebied de dubbelbestemming: Waarde - archeologie 1 (WR-A1). Deze bestemming wordt in de thans voorliggende herziening overgenomen. In een deel van het plangebied (ter plaatse van de ruimte voor ruimtewoning) zijn graaf- en bouwwerkzaamheden gepland, zodat er sprake is van potentiële bodemverstoringen. Volgens de regels van het bestemmingsplan moet bij een grotere oppervlakte dan 500 m² en een grotere diepte dan 0,50 m een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Omdat de oppervlakte van de nieuwe ruimte voor ruimtewoning met bijgebouw ruim onder de 500 m² zal blijven behoeft er geen archeologisch onderzoek te worden ingesteld.

Conclusie

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van potentiële archeologische waarden. In dit geval behoeft geen archeologisch onderzoek ingesteld te worden.

5.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming, bevat regels ter bescherming van natuur en landschap. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De Beschermd Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Voor het plan moet worden aangetoond dat er geen significant negatieve effecten optreden bij Natura-2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Brabantse wal, dat op circa 10 km afstand ligt.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Brabantse wal, dat op circa 10 km afstand ligt. De gemeente Roosendaal gaat uit van het standpunt dat alles op meer dan 5 km van een Natura 2000 netwerk uitkomt op 0,00 zodat er geen Aeries-berekening opgesteld hoeft te worden. Daarbij komt nog eens dat het hier slechts om 1 nieuwe woning gaat.

Deze ruimtelijke ingreep is dan ook niet als bezwaarlijk te beoordelen.

Wat betreft het dichtstbijzijnde natuurwerk Nederland en of EHS ligt op circa 70 meter afstand. De effecten van de werkzaamheden het slopen van een schuur en bouwen van een nieuwe woning, zijn van dusdanige kleine aard dat zij geen negatief effect hebben op de bestaande waarden van het natuurnetwerk.

Toetsingskader flora en fauna

Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beoordeling flora en fauna

Om te beoordelen of de voorgenomen werkzaamheden een negatieve invloed kunnen hebben op beschermde soorten, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 4). In de betreffende rapportage wordt het volgende geconstateerd:

“Tijdens het veldonderzoek is een nestlocatie van een duif aangetroffen in de coniferenbomen aan de noordzijde van het perceel. Nestlocaties van andere vogelsoorten zijn niet aangetroffen binnen de bebouwing, ondanks invlieg mogelijkheden voor kleinere vogels. Nestlocaties van kleinere zangvogels zijn wel aangetroffen in een meer oostelijk deel van de tuin, welke behouden blijft.

De daken en ruimtes van de beide gebouwen zijn onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizenactiviteiten. In de bebouwing zijn geen sporen gevonden van langdurig gebruik door vleermuizen, zoals vleermuiskeutels en prooiresten (afgebeten vleugels van [nacht]vlinders of chitine resten en urinesporen). Fysieke exemplaren zijn niet aangetroffen op de locatie. Het merendeel van de bebouwing wordt gedeeltelijk niet geschikt bevonden voor vleermuizen vanwege het ontbreken van aanhechtingsplaatsen door een te gladde ondergrond en door mogelijke frequente klimaatschommelingen in de muren.

De sloop van de schuren is uitvoerbaar mits er bepaalde maatregelen in acht worden genomen. De sloop moet plaatsvinden buiten het broedseizoen in verband met mogelijke nieuwe aanwezige beschermde vogelnesten net als het verwijderen van de coniferenbomen. Met de sloop en de bouw mag er geen verstoring van licht optreden in verband met foeragerende en/of overvliegende vleermuizen in de schemer -en nachtperiode.

De ontwikkeling van het nieuwe woonhuis wordt tevens mogelijk geacht. Rondom het nieuwe woonhuis blijft het agrarisch gebied beschikbaar voor de aanwezige soorten. De nieuwe tuin kan eventueel bijdragen aan en vergroting van het habitat van de al aanwezige soorten, mits goed ingepast.”

Conclusie

Uit de ecologische quickscan blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve invloed op beschermde soorten en/of gebieden zullen hebben, mits daarbij de hiervoor genoemde regels in acht worden genomen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Omgevingstype

Het plangebied is te kenschetsen als 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van de geprojecteerde voorziening is geen interlokale verbindingsweg aanwezig. De gevoeligheid van het rustige buitengebied komt overeen met die van een 'rustige woonwijk', het toetsingskader van de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Beoordeling

In de omgeving zijn enkele niet-agrarische bedrijfsbestemmingen aanwezig. Volgens de VNG-publicatie worden de bedrijven als volgt geklasseerd:

SBI-code 2008	adres	omschrijving	Categorie
552/553	Langendijksestraat 15	Recreatiebedrijf (chaletpark) - kampeerterreinen, vakantiecentra e.d.	3.1
63, 69 t/m 71	Langendijksestraat 13	Kantoor (< 170 m ²) - overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1 *)

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Langendijksestraat 13 en 15. Beide bedrijven hebben volgens het vigerende bestemmingsplan maximaal milieucategorie 1, dat wil zeggen dat de afstand tot een gevoelige bestemming minimaal 10 m moet bedragen. Volgens de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft het recreatiebedrijf milieucategorie 3.1., waarbij de afstand tot een gevoelige bestemming minimaal 50 m moet bedragen. De afstand van de geprojecteerde ruimte voor ruimtewoning tot het recreatiebedrijf Langendijksestraat 15 bedraagt 309 m (50 vereist). De afstand tot het kantoor Langendijksestraat 13 bedraagt 439 m. (10 vereist).

Hieruit valt af te leiden dat de geprojecteerde ruimte voor ruimtewoning op ruim voldoende afstand van beide bedrijfsmatige bestemmingen gelegen is. Dat betekent dat voldaan wordt aan de zonering volgens de VNG-systematiek. Dat betekent dat ter plaatse een voldoende woon en leefmilieu aanwezig is. Omdat uitgegaan is van de maximale categorieën uit het bestemmingsplan, betekent dit tevens dat de geprojecteerde woning bovendien geen belemmering zal vormen voor de ontwikkeling van de bestemmende bedrijven.

Verder moet worden opgemerkt dat tussen de nieuw op te richten woning en de bestaande bedrijven in alle gevallen bestaande woningen aanwezig zijn. Voor het beoordelen van een gewenste ontwikkeling van die bedrijven is de nieuwe woning dus nooit maatgevend. De nieuwe ruimte voor ruimtewoning kan dus geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven.

Conclusie

De conclusie is dat er voldaan wordt aan de eisen met betrekking tot milieuzonering.

5.8 Geluid

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige functies. Bij de bouw van nieuwe woningen dient aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Onderzoek

De geprojecteerde ruimte voor ruimtewoning wordt gerealiseerd in de omgeving van de Langendijksestraat, een verharde weg in het buitengebied van Roosendaal. Volgens de Wet geluidhinder betreft het hier een nieuwe

woonbestemming binnen een geluidzone. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of de nieuwe woning voldoet aan de normen van de wet. Verder moet bepaald worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daartoe is een akoestisch onderzoek ingesteld³. Daarin wordt het volgende geconcludeerd:

“Het voornemen is om ten zuiden van de bestaande woning op het perceel van het adres Langendijksestraat 36 in Roosendaal één nieuwe woning te realiseren. Dit past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen om de realisatie van de nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Aangezien de nieuwe woning is gelegen binnen de geluidzone van de Langendijksestraat is vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor het onderzoek is een rekenmodel opgesteld en zijn de geluidbelastingen berekend volgens Standaardrekenmethode 2 overeenkomstig het Rmg 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu, versie 5.21.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Langendijksestraat maximaal 43 dB bedraagt. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt niet overschreden, waardoor het vaststellen van een hogere waarde is niet benodigd is. Daarnaast is de milieukwaliteit vanuit akoestisch oogpunt als ‘goed’ te beschouwen, waardoor sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Omdat het vaststellen van een hogere waarde niet benodigd is, wordt het uitvoeren van een nader onderzoek naar de geluidwering van de nieuwe woning niet nodig geacht. Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 is wel een minimale geluidweringseis van toepassing van 20 dB.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering oplevert voor de realisatie van de extra woning op het perceel van het adres Langendijksestraat 36.”

Voorlopige conclusie

Op grond van het onderzoek mag er van uit worden gegaan dat de akoestische situatie geen belemmering zal vormen voor de realisering van het planvoornemen.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

³ Agel Adviseurs, bijlage 3.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan opstelt zijn:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met aanlegvergunningstelsel: de voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt ten minste 5 meter aan beide zijden van de leiding.
- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen 5 jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn de aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de rekenmethodiek opgenomen.

De regeling bevat de rekenmethodieken voor hogedruk aardgasleidingen, voor buisleidingen met aardolieproducten en voor chemicaliënleidingen. De rekenmethodiek voor chemicaliënleidingen is per 1 juli 2014 aan de regeling toegevoegd. In deze handleiding staat alle technische en inhoudelijke informatie die nodig is om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont geen inrichtingen die een belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De rijkswegen, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. De risicokaart geeft binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen transportassen weer die risicorelevant kunnen zijn voor het planvoornemen.



Figuur 18 - risicocontouren leidingen (plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar) (bron: risicokaart.nl), met locatie nieuwe woning (rood).

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In het plangebied is een gasleiding en parallel daaraan een aardolieleiding aanwezig.

De woningen worden aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Voor het plaatsgebonden risico geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar (artikel 11, tweede lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen). De nieuwe woning wordt buiten de veiligheidszone van de gasleiding, zoals die op de risicokaart is weergegeven, gerealiseerd. Aan de richtwaarde wordt daardoor voldaan. Omdat de woningen verspreid liggen, met twee woningen op 1,5 hectare, worden deze aangemerkt als beperkt kwetsbaar object.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Advies Veiligheidsregio

Geadviseerd wordt om ten aanzien van het aspect externe veiligheid het advies van de Veiligheidsregio te vragen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 3 - Grenswaarden maatgevende stoffen Wm		
Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde grenswaarde	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde grenswaarde	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
	24-uurgemiddelde grenswaarde	Max. 35 keer p.j. meer dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde grenswaarde	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Het plan betreft de bouw van één nieuwe woning. De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentoel. Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. In tabel 4 is het resultaat van de berekening weergegeven. Daarbij is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 mvt./woning/etm (C.R.O.W.: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012, kenmerken: koop, vrijstaand, ligging: rest bebouwde kom, niet stedelijk).

Tabel 4 - Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Verder is met het oog op een beoordeling van het woon- en leefmilieu ter plaatse gekeken naar de situatie van de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is sprake van een bestaande woonfunctie en een nieuwe woonfunctie ten zuiden daarvan. Er heeft een beoordeling plaats gevonden of voldaan wordt aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen c.q. inzicht gegeven in de heersende concentraties.

De coördinaten van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning aan de Langendijksestraat 36 zijn x = 94.300, y = 392.800. Gegevens van het RIVM tonen ter hoogte van de nieuwe woning, de volgende achtergrondconcentraties:

Tabel 5 - Achtergrondconcentraties luchtkwaliteit			
jaar	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM2,5 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	NO ₂ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2018	17,93 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	11,03 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	17,16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2025 (gegevens 2019)	15,63 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	9,12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	12,35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2030 (gegevens 2019)	14,09 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	8,15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10,67 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
grenswaarde	40,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde van PM10 en NO₂ van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Tevens wordt voldaan aan de PM2,5 grenswaarde van 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, zodat er sprake is van een kwalitatief voldoende woon- en leefmilieu ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Geurhinder

Toetsingskader

Het aspect geur speelt in de nabijheid van het landelijk gebied een belangrijke rol. Bij de beoordeling van dit aspect wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de algemeen geldende vaste afstanden,
- de vaste afstanden voor niet intensieve veehouderijen en
- geur individuele veehouderijen (Wet geurhinder en veehouderij; Wgv).

Verder moet het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie en de eventuele beperkingen voor omliggende veehouderijen in beeld te worden gebracht (Wet ruimtelijke ordening; Wro).

Beoordeling

Een nader onderzoek naar de geurhinder ter plaatse van de nieuwe woning is ingesteld⁴. In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

“Voor de realisatie van een nieuwe woning aan de Langendijksestraat 36 te Roosendaal is een onderzoek geur en veehouderij uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de omliggende veehouderijen niet aanvullend worden beperkt in hun mogelijkheden.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet stuit op beperkingen ten aanzien van het milieuaspect geur en veehouderij”.

In het advies van de Omgevingsdienst wordt aangegeven dat de voorgrondbelasting bepalend is voor het woon- en leefklimaat. De omgevingsdienst concludeert voor het bepalen van het woon- en leefklimaat de voorgrondbelasting van belang is. Zoals in de memo d.d. 21 januari 2020 van Agel adviseurs is aangegeven is op basis voorgrondbelasting te concluderen dat het woon en leefklimaat redelijk goed is.

Conclusie

Uit het ingestelde geuronderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een redelijk goed woon en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woning.

⁴ Agel Adviseurs: bijlage 2.

5.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Sommige soorten leidingen zijn planologisch relevant, omdat zij een beperking kunnen inhouden voor de ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving:

- a. hoogspanningsverbindingen (50 kV en hoger);
- b. buisleidingen:
 - voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
 - voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
 - met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
 - voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, met uitzondering van de gasleiding en de olietransportleiding, die reeds behandeld zijn in paragraaf 5.9.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.13 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

planMER

Gemeenten en provincies moeten per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen en is het opstellen van een MER noodzakelijk.

Grensoverschrijdende milieugevolgen

Op 25 februari 1991 is het VN-verdrag over grensoverschrijdende milieueffectrapportage tot stand gekomen. Het verdrag is op 10 september 1997 in werking getreden. Kern van het verdrag is dat, in het geval van mogelijke grensoverschrijdende milieugevolgen, het publiek en autoriteiten in het buurland op dezelfde wijze en tijd worden betrokken bij de m.e.r.-procedure als de autoriteiten en het publiek in Nederland.

Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling

Sinds 16 mei 2017 is een meldnotitie bij een vormvrije MER-beoordeling nodig wanneer sprake is van een zg. vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dat betekent dat ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan een meldnotitie nodig kan zijn.

Indien de gemeente zelf initiatiefnemer is, hoeft deze geen aanmeldnotitie op te stellen.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt één nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft strikt genomen een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Bovendien gaat het om de ontwikkeling van één enkele woning in het buitengebied. Dit kan moeilijk aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject.. Het plan hoeft niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r., waardoor ook geen aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling behoeft te worden opgesteld. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en maakt het geen onderdeel uit van een Belvédèregebied. Er is derhalve geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Het plangebied ligt op een afstand van 4,250 km van de grens met België. Omdat het voorgenomen plan niet MER-plichtig is, is er ook geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Conclusie

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren of een aanmeldnotitie op te stellen.

6 HET BESTEMMINGSPLAN

Het Bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

6.1 Plangrens

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het gehele perceel waarop de huidige woning en het huidige voormalige bedrijfsgebouw staat en de plaats waar de nieuwe ruimte voor ruimtewoning zal worden gebouwd. Het deel van het plangebied waarbinnen de bestaande burgerwoning staat, behoudt de bestemming "Wonen-2", overeenkomstig de systematiek van het Handboek actualisering bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal. De begrenzing van dat bestemmingsvlak wordt gewijzigd, zodat de begrenzingen logischer wordt. Verder wordt het deel van dat bestemmingvlak dat achterop het perceel lag waar het voormalige bedrijfsgebouw staat, geschrapt, zodat daar een agrarische bestemming op komt te rusten. De locatie van de ruimte voor ruimtewoning krijgt de bestemming 'Wonen-2'. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch', dan wel 'Groen'.

6.2 De verbeelding

De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de opzet van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 De regels

Omdat het een partiële herziening van het bestemmingsplan betreft, kunnen de regels van het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied, blijven gelden.

7 HAALBAARHEIDSASPECTEN

7.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderzoek

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor de oprichting van een ruimte voor ruimtewoning. Het aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt afgebroken en het daarop berustende deel van het bestemmingsvlak Wonen-2 wordt geschrapt. Verder wordt de mogelijkheid geopend om een ruimte voor ruimtewoning te bouwen.

De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Verder wordt een bouwtitel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Conclusie

De financieel-economische uitvoerbaarheid is in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

7.2 Grondexploitatie

Toetsingskader

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

Beoordeling

De gemeente Roosendaal heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

Conclusie

Het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken voor dit plan is geregeld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door de gebruikelijke inspraakprocedure van een bestemmingsplan te volgen. Deze procedure is aangegeven in artikel 36.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen.

7.3.1 Procedure

Omdat het planvoornemen de oprichting van een ruimte voor ruimtewoning omvat, is de procedure van planherziening (hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening) noodzakelijk.

7.3.2 Overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is toegezonden aan diverse instanties. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen op het voorontwerp-bestemmingsplan (zie ook 7.3.3 onder a.)

7.3.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 februari 2021 t/m 28 februari 2021 ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid was om zienswijzen in te dienen. Daarvan heeft de Gasunie, beheerder van een van de leidingen in het gebied, bij schrijven van 10 maart 2021 gebruik gemaakt. Daarbij werden de volgende punten naar voren gebracht.

- a. De Gasunie geeft aan dat op 8 oktober 2020 een inspraakreactie verzonden is, die niet vermeld staat in paragraaf 7.3.2. De navolgende punten zijn dan ook een kopie van de voorontwerpreactie.

Reactie: Volgens de gemeentelijke administratie is de genoemde vooroverlegreactie niet ontvangen. Bij de behandeling van de zienswijzen zijn de inhoudelijke punten vervolgens wel verwerkt.

- b. Verbeelding
Binnen het plangebied ligt een aardgastransportleiding A-530-03 die bij de Gasunie in beheer is. De verbeelding geeft weer dat er naast die leiding nog een gasleiding en een olieleiding aanwezig zijn binnen de plangrenzen. Dit is niet correct. In het op 2 november 2021 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal Nispen en ook op de risicokaart is er slechts sprake van een gas- en een olieleiding.

Reactie: deze opmerking is terecht is; de verbeelding zal overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied worden gecorrigeerd.

- c. Toelichting - externe veiligheid
In paragraaf 5.9 Externe veiligheid is aangegeven dat de nieuwe woning buiten de veiligheidszone van de gasleiding zoals die op de risicokaart is weergegeven, moet worden gerealiseerd. De actuele situatie van de risicocontouren ter weerszijden van het plangebied zijn zodanig, dat deze

niet gelegen zijn over het plangebied. Er is wat de Gasunie betreft dan ook geen belemmering om de te bouwen woning meer richting leidingen te realiseren, mits voldaan wordt aan de regels omtrent het plaatsgebonden risico en de verantwoording van het groepsrisico.

Reactie: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De initiatiefnemer heeft aangegeven met de nieuwe woning zoveel mogelijk buiten de op de bestemmingsplankaart aangegeven risicocontouren te willen blijven. Uit een oogpunt van ruimtelijke ordening heeft de gemeente daar geen bezwaar tegen. Daarom blijft de locatie van de geplande ruimte voor ruimtewoning gehandhaafd.

- d. Toelichting - kabels en leidingen
In paragraaf 5.12 Kabels en leidingen is aangegeven dat er met uitzondering van de gasleiding geen relevante kabels en leidingen aanwezig zijn ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving. Dit is niet correct, immers er is ook een olieleiding gelegen binnen het plangebied.

Reactie: Dit is een terechte opmerking; deze passage in de toelichting zal worden gecorrigeerd.

Bijlagen bij dit bestemmingsplan:

- Bijlage 1: Terra Milieu: Verkennend bodemonderzoek Langendijksestraat naast huisnr. 36 te Roosendaal, Den Dungen, 2020.*
Bijlage 2: Agel Adviseurs: Onderzoek geurhinder en veehouderij; Langendijksestraat 36 te Roosendaal;
Bijlage 3: Agel Adviseurs: Akoestisch Onderzoek wegverkeerslawaaï, Bestemmingsplan 'Langendijksestraat 36' te Roosendaal.
Bijlage 4: Drieweg Advies: Ecologisch onderzoek Wet natuurbescherming Langendijksestraat 36 te Roosendaal.
Bijlage 5: Definitieve overeenkomst bouwtitel ruimte voor ruimte.

's-Hertogenbosch, april/ mei/ oktober 2019/ februari/april/ september 2020/ januari/maart 2021.

CUIJPERS ADVIES
PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.