

GEMEENTE ROOSENDAAL BESTEMMINGSPAN PASSENBERG 16 en 18

TOELICHTING

INHOUD

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	BELEIDSKADER	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	6
2.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	6
2.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012	8
2.3	Provinciaal beleid	9
2.3.1	Verordening ruimte Noord-Brabant	9
2.3.2	Kwaliteitsverbetering landschap	11
2.4	Gemeentelijk beleid	13
2.4.1	Structuurvisie Roosendaal 2025	13
2.4.2	Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'	15
2.4.3	Welstandsnota Roosendaal 2013	15
2.4.4	Overige beleidsstukken.....	17
3	GEBIEDS- EN PLANPROFIEL	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Huidige situatie plangebied.....	18
3.3	Projectprofiel.....	20
3.4	Ruimtelijke structuur.....	22
3.5	Verkeer en parkeren	23
3.6	landschappelijke inpassing.....	24
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN.....	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Bodem	25
4.3	Water	26
4.4	Cultuurhistorie.....	29
4.5	Archeologie	31
4.6	Natuur	32
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.8	Geluid.....	35
4.9	Externe veiligheid	35
4.10	Luchtkwaliteit	37

4.11	Geurhinder	38
4.12	Kabels en leidingen	39
4.13	Milieueffectrapportage	39
5	HET BESTEMMINGSPLAN	41
5.1	Plangrens	41
5.2	De verbeelding.....	41
5.3	De regels	41
6	HAALBAARHEIDSASPECTEN	42
6.1	Financieel-economische haalbaarheid	42
6.2	Grondexploitatie	42
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	42
6.3.1	Procedure	43
6.3.2	Overleg en inspraak.....	43
6.3.3	Vaststellingsprocedure	44

Bijlagen bij dit bestemmingsplan:

- Bijlage 1: Bureau Zichtlijn (2019): landschappelijke inpassing Passenberg 16 en 18 Roosendaal, Dongen.*
- Bijlage 2: Jansen&Jansen Groenadviesbureau: Quicksan flora en fauna Passenberg 18 Roosendaal, Holten.*
- Bijlage 3: Wematech: Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer Passenberg 16-18 te Roosendaal.*

GEMEENTE ROSENDAAL BESTEMMINGSPAN PASSENBERG 16 en 18

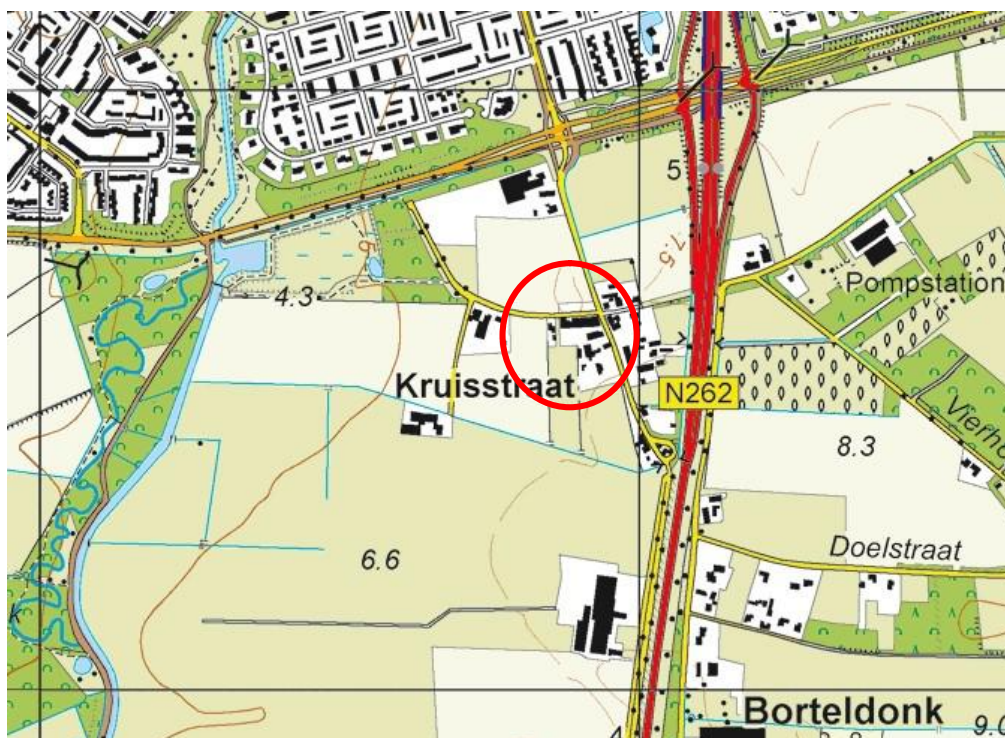
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers zijn eigenaar van resp. het horecabedrijf aan de Passenberg 16 en de woning aan de Passenberg 18 te Rosendaal. De bestaande woning Passenberg 18 is in zeer slechte staat. Bovendien voldoet deze niet meer aan de eisen van deze tijd. Betrokkene heeft daarom besloten de bestaande woning af te breken.

Een van de bedrijfswoningen van het horecabedrijf Passenberg 16 is op de bovenverdieping gevestigd. Betrokkene wil graag deze bedrijfswoning nieuw bouwen op de plaats van Passenberg 18. De eigenaresse van Passenberg 18 wil als vervanging van de afgebroken woning een nieuwe woning bouwen op hetzelfde perceel.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Rosendaal-Nispen" en heeft daarin de bestemming Horeca, resp. Wonen. Het realiseren van de plannen van de initiatiefnemers is niet mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan. Daarom is een planherziening noodzakelijk.



Figuur 1 - Situering plangebied - de locatie is gelegen binnen het rode cirkeltje.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Rosendaal (zie Figuur 1). Voorliggend plangebied is gelegen op de zuidwesthoek van de kruising

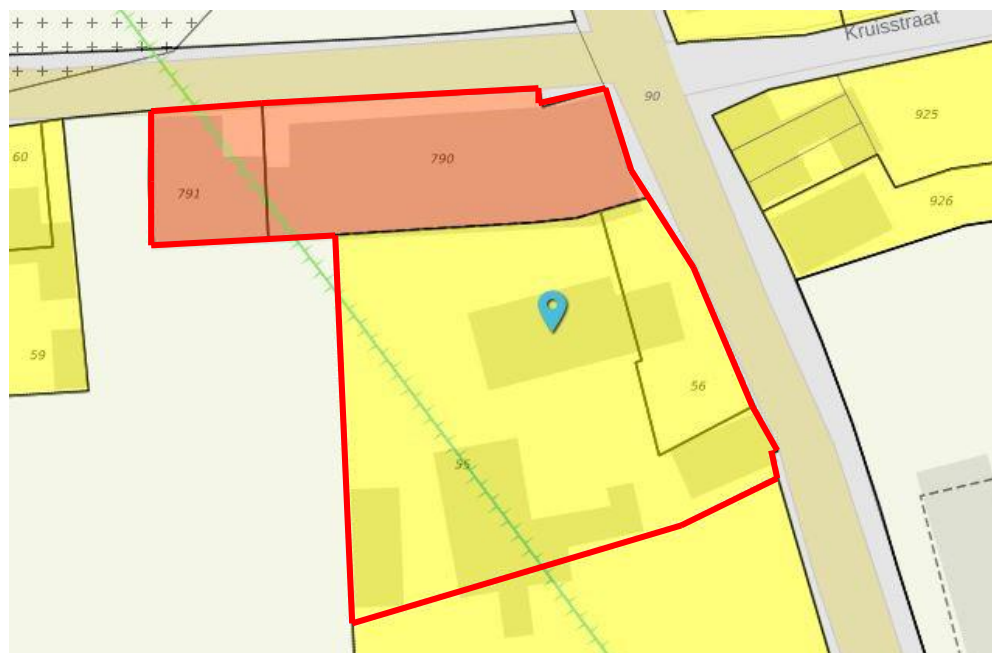
Kruisstraat-Passenberg. De plangrens volgt de betrokken percelen, waarop het horecabedrijf Passenberg 16 en de woning Passenberg 18 ligt.



Figuur 2 - Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen en is partieel herzien in 2017 (vastgesteld 09 10 2017), planID: NL.IMRO.1674.2060BUITENGEBIEDR-0601.



Figuur 3 - Vigerende bestemmingsplan; het plangebied heeft de enkelbestemming 'Horeca', resp. 'Wonen'.

Het horecabedrijf Passenberg 16 is bestemd tot Horeca-4. Passenberg 18 is bestemd tot Wonen-2. Ter plaatse van die woonbestemming is de functieaanduiding 'beroep aan huis' opgenomen. Verder is het gehele gebied aangewezen als "Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied". Tenslotte is een klein deel als "vrijwaringszone radar 9" aangegeven.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden, waarbij 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. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 8 volgt de beschrijving van de haalbaarheidsaspecten.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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 verschuiven van een bestaande bedrijfswoning bij een bestaand horecabedrijf en het verschuiven van een hoofdgebouw in een bestaande woonbestemming. Dat is niet strijdig met het rijksbeleid.

Conclusie

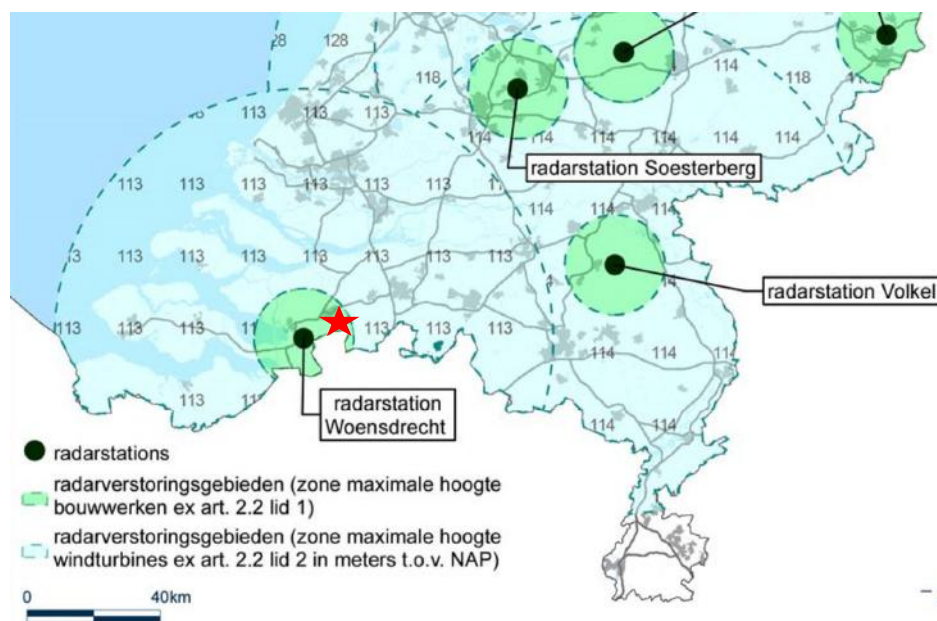
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt hiernavolgend getoetst.

2.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 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 een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



Figuur 4 - 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

In het radarverstoringsgebied van de radarstation Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een vrijwaringszone.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne (4,33 m/km). Het plangebied ligt ongeveer 14 km van het radarstation Woensdrecht. De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 108,62 m +NAP. Het terrein ligt op 7,44 m +NAP (bron: AHN2). Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 101,18 m is. In de bestemmingsvoorschriften is de maximale bouwhoogte gesteld op 10,00 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone moet wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.

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.

2.2.3 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 10 nieuwe woningen, niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dat betekent dat het vervangen/verplaatsen van twee bestaande woonfuncties 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.

- 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. (n.v.t.)
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
 - I. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - II. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. (n.v.t.)
4. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.*
5. (n.v.t.)
6. (n.v.t.).

7.10 Niet-agrarische functies

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*
 - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
 - b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*
 - c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
 - d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
 - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
 - f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
 - g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
 - h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
 - i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*
2. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.*
3. (n.v.t.)

Beoordeling

De plannen omvatten een aantal planologisch relevante acties:

- afbraak van de bestaande woning Passenberg 18;
- verschuiving van de bestemmingsgrens tussen Horeca en Wonen-2, zodat de locatie van de af te breken woning binnen de bestemming Horeca komt te liggen;
- het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning voor het horecabedrijf op die plaats onder gelijktijdige opheffing van de bestaande bedrijfswoning;
- het uitbouwen van het bestaande bijgebouw bij de woning Passenberg 18 tot burgerwoning, als vervanging van Passenberg 18.

Relevant zijn hier de bepalingen 7.7.3 en 7.10.2. In 7.7.3 worden als voorwaarden (voor de verplaatsing van de burgerwoonfunctie t.p.v. Passenberg 18) gesteld dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en dat overtollige bijgebouwen worden gesloopt. Het opheffen van de bestaande woning staat vast, nu in de voorliggende plannen de bestaande woning wordt gesloopt. Verder zullen de overtollige bijgebouwen bij Passenberg 18 worden gesloopt.

In 7.10.2 worden als voorwaarden (voor het vergroten van de horecabestemming ten koste van de woonbestemming) diverse randvoorwaarden gesteld, waarvan de volgende in dit geval het meest relevant zijn:

- a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*
beoordeling: het bestemmingsvlak Horeca wordt vergroot van 1176 naar 2349m²; dit blijft onder de 5000 m²;
- b. *dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*
beoordeling: er vindt een verschuiving van functies plaats, waarbij de hoofdlijnen van de functionele en ruimtelijke structuur gehandhaafd blijven;
- c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
beoordeling: de bestaande voormalige boerderij met inpandige schuur en stalruimte wordt gesloopt; in de plaats daarvan komt een niet-agrarische bedrijfswoning, waarvan volume en bebouwd oppervlak aanzienlijk kleiner zullen zijn dan de bestaande bebouwing; de sloop van de voormalige boerderij is bij de uitvoering van deze plannen verzekerd.
- d. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
beoordeling: aan de omvang van het horecabedrijf of de bedrijfsvoering verandert door deze bestemmingsplanherziening niets.
- e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
- f. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*
- h. *is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*
- i. *de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*
beoordeling e t/m i: aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het bepaalde in de Verordening ruimte.

2.3.2 Kwaliteitsverbetering landschap

Toetsingskader

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan

met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel 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

Ten aanzien van het aspect kwaliteitsverbetering landschap zijn er twee zaken aan de orde:

1. In 2017 is de locatie Passenberg 18 opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen. Ter plaatse werd het agrarisch bouwblok veranderd in een burgerwoonbestemming, waarbij tevens de functieaanduiding 'beroep aan huis' is opgenomen (categorie 2). Tevoren was een anterieure overeenkomst afgesloten, waarbij werd overeengekomen dat de restauratie van de woonboerderij voldoende compensatie zou zijn in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap

- (er hoefde daarom geen andere landschappelijke inpassing plaats te vinden noch een bijdrage in het gemeentelijk groenfonds te worden gestort). Sindsdien is door omstandigheden het noodzakelijke onderhoud aan de boerderij achterwege gebleven en zijn ook de restauratieplannen niet uitgevoerd. Inmiddels is deze woonboerderij zover vervallen, dat restauratie geheel illusoir is. Dat betekent dat er een nieuw inpassingsplan moet worden gemaakt, waarbij de vorige omzetting van agrarisch naar wonen mede wordt gecompenseerd.
2. Thans is de verschuiving van de horecabestemming aan de orde. Daarbij wordt het bestemmingsvlak Horeca vergroot ten koste van de bestemming Wonen-2. Deze verandering wordt niet genoemd onder categorie 1 of 2 van de regeling, dus moeten we ervan uitgaan dat het een categorie-3 ontwikkeling betreft. In beginsel moet een tegenprestatie worden geleverd van 20% van de waardevermeerdering van de grond. Omdat grond met een horecabestemming in beginsel gelijkwaardig of minder waard is dan grond met een woonbestemming, is er geen sprake van waardevermeerdering. Daarom is volgens de regeling maatwerk vereist. Het maatwerk komt erop neer dat een deskundige landschapsarchitect is ingeschakeld om een inpassingsplan te vervaardigen, waarbij zowel de vorige omzetting (van agrarisch naar wonen), als de huidige omzetting (gedeeltelijke omzetting van wonen naar horeca) is meegenomen. De landschapsarchitect (zie bijlage 1) heeft een strook van 240 m² aangegeven die ingericht moet worden met opgaande, in het landschap passende beplanting. Het betreft een groenstrook van 53 m lang en 4,5 m diep aan de westzijde van het perceel. Daarmee wordt zowel de woonbestemming, als de horeca-bedrijfswoning aan de landschapszijde afgeschermd. Door het aanleggen van deze groenstrook (en opname in het bestemmingsplan) wordt de landschappelijke inpassing gewaarborgd, waarbij zowel de vorige omzetting, als de huidige omzetting worden gecompenseerd.

Conclusie

In het kader van de kwaliteitsverbetering landschap dient een tegenprestatie geleverd te worden, zowel voor de thans aan de orde zijnde planherziening, als de vorige uit 2017. Daartoe is door een ter zake deskundige landschapsarchitect een inpassingsplan vervaardigd. (zie bijlage 1). Daarbij is tevens de tegenprestatie van de vroegere omzetting van agrarisch naar wonen meegenomen. Voorgesteld wordt, om minimaal ca. 20% van de grondoppervlakte die van bestemming verandert, een natuurbestemming te geven (235 m²) en deze natuurbestemming vast te leggen in het bestemmingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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.

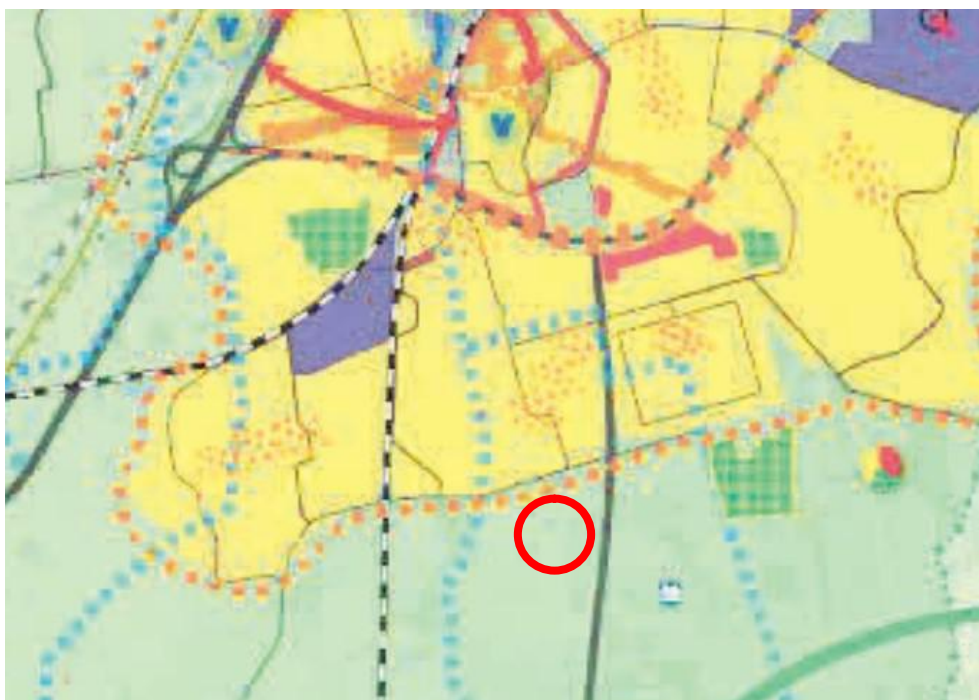
Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

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 6 - 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. De beoogde veranderingen in het plangebied worden 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.

2.4.2 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 het schuiven met twee bestaande woonfuncties in het buitengebied (één bedrijfswoning en één burgerwoning). Er worden geen nieuwe woonfuncties toegevoegd.

Conclusie

De beoogde verschuiving van twee bestaande woonfuncties is niet in strijd met de woningbouwprogrammering.

2.4.3 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 welstand 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

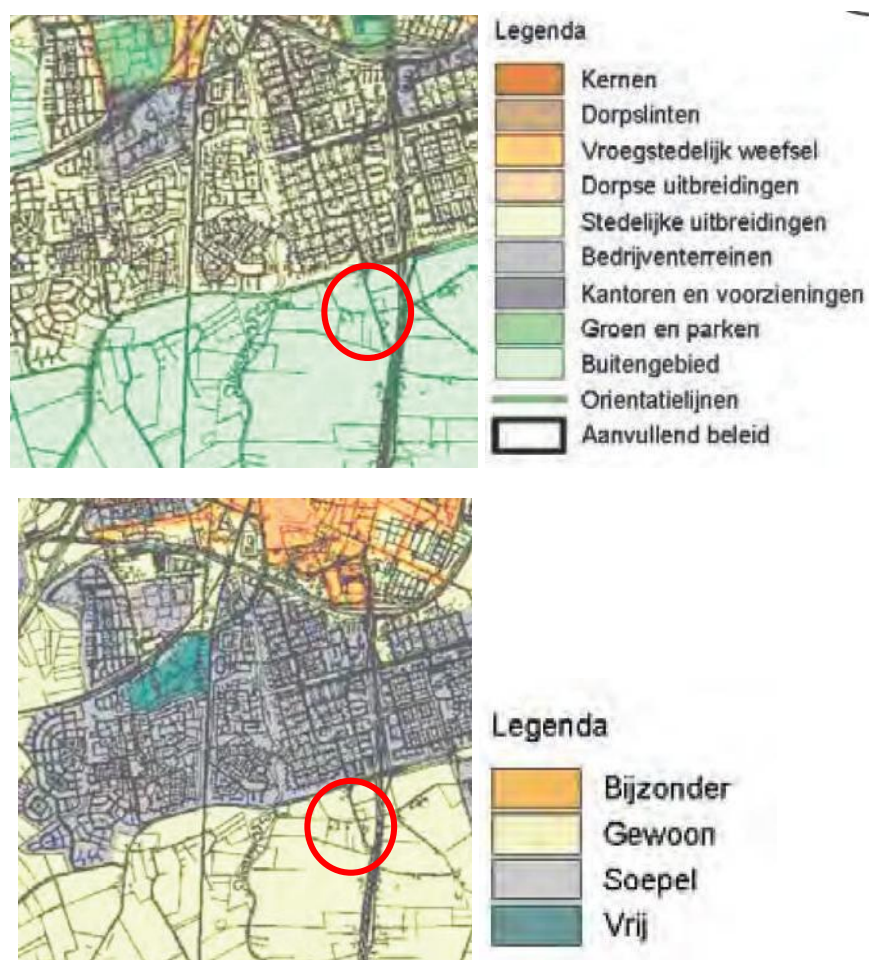
Het plangebied is in de welstandsnota gelegen in de aanduiding "Buitengebied". Ten aanzien van dit gebied geldt het uitgangspunt:

"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 7 - 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 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.

2.4.4 Overige beleidsstukken

Overige relevante beleidsstukken zijn: de 'Nota Parkeernomen Roosendaal', die is behandeld in paragraaf 3.5 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** en het vigerende bestemmingsplan, dat is behandeld in paragraaf 1.3. Verder zullen hierna de volgende beleidsstukken aan de orde komen: het waterbeleid (paragraaf 4.3), het erfgoedbeleid (paragraaf 4.4), het archeologiebeleid (paragraaf 4.5) en het geurbeleid (paragraaf 4.11).

3 GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

3.1 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.

3.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, net buiten de stadsbebouwing van Roosendaal. Het bestaat uit bebouwing van wisselende ouderdom en functie. De bestaande bebouwing in het plangebied maakt deel uit van een kleine bebouwingsconcentratie, die op de topografische kaart wordt aangegeven als "Kruisstraat". Het vormt een bescheiden historisch bebouwingslint langs de Kruisstraat en de Passenberg.



Figuur 8 - Horecabedrijf Huis ten Halve, Passenberg 16/Kruisstraat 60 (foto: juli 2019); blik vanuit het noordoosten; achter het horecabedrijf is de bestaande boerderij net zichtbaar.



Figuur 9 - Beeld Passenberg 18 (foto: juli 2019); blik vanuit het noordoosten; het dak van de boerderij is in zeer slechte staat; daardoor treden verzakkingen en breuken op; het pand is inmiddels afgebroken.



Figuur 10 - De voormalige boerderij Passenberg 18 (foto: juli 2019); de boerderij is de laatste jaren kwalitatief zeer snel achteruit gegaan; het rieten dak vertoont grote gaten en delen zijn ingestort; in de dakkapel groeit zelfs een boom; blik vanuit het zuidoosten; het pand is inmiddels afgebroken



Figuur 11 - Links de dubbele garage met daarachter de voormalige zorgwoning (foto: juli 2019); blik vanuit het noordoosten; de zorgwoning wordt sinds 2018 niet meer gebruikt.

Ontsluitingsstructuur en parkeren

De bestaande woning Passenberg 18 wordt ontsloten via de Passenberg, een plattelandsweg. Langs deze weg, aan de zijde van het plangebied, loopt een tweerichtingen fietspad. Het parkeren voor de betreffende woning vindt geheel op eigen terrein plaats. Ook de voorzijde van het café Passenberg 16 is gericht naar de Passenberg, maar deze voorziening heeft ook een toegang vanaf de Kruisstraat. Het parkeren voor het café Huis ten Halven (passenberg 16) gebeurt op een verharde parkeerplaats aan de overzijde van de Kruisstraat.

3.3 Projectprofiel

Hierna 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 bestaande boerderij Passenberg 18 verkeerde in zeer slechte staat en is inmiddels afgebroken.

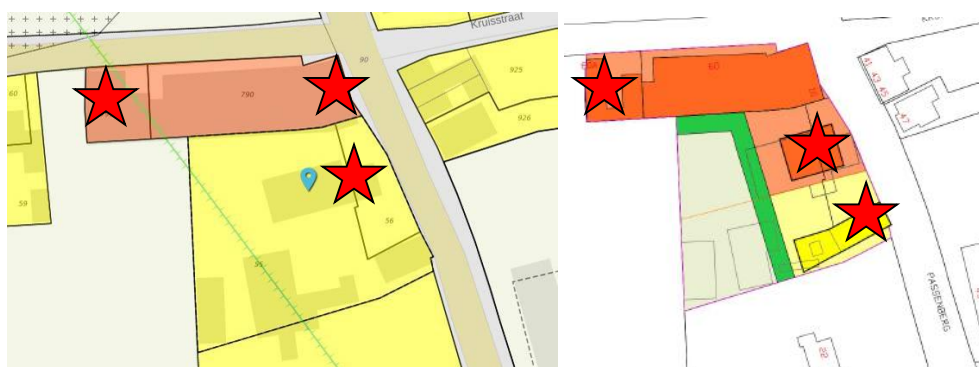
Tegelijkertijd is de eigenaar van het horecabedrijf Passenberg 16 op zoek naar een mogelijkheid om zijn bedrijfswoning te vernieuwen. Deze bedrijfswoning is nu aanwezig op de bovenverdieping van het horecapand, met de daarbij behorende beperkingen van privacy en milieuoverlast.

Op de plaats van de voormalige boerderij is er ruimte voor de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning voor het horecabedrijf. De bestaande inpandige bedrijfswoning zal worden opgeheven. De andere bestaande bedrijfswoning (beide bedrijfswoningen zijn legaal tot stand gekomen) zal worden gehandhaafd.

In 1981 is er bij het horecabedrijf een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Daarmee verviel de eerder bestaande bedrijfswoning op de bovenverdieping van het café. In 1985 werd alsnog vergunning verleend om deze bovenverdieping opnieuw te gebruiken als bedrijfswoning. Daarmee waren er twee bedrijfswoningen bij dit horecabedrijf. Deze legaal tot stand gekomen situatie is niet verwerkt in het thans vigerende bestemmingsplan, waarin slechts één bedrijfswoning is toegestaan.

Bij de voormalige boerderij Passenberg 18 is een zorgwoning gerealiseerd. De bewoonster is in 2019 overleden, waarmee de basis van deze zorgwoning is komen te vervallen. Wel is er nog steeds een bouwtitel van de inmiddels afgebroken boerderij. Deze gaat over naar de voormalige zorgwoning die daarmee hoofdgebouw wordt.

In het voorstel is de bestaande bedrijfswoning op de bovenverdieping “wegbestemd”, door de aanduiding dat binnen het bestaande horeca-bestemmingsvlak geen bedrijfswoning (meer) is toegestaan.



Figuur 12 - (vergunde) woningen bestaand (links) en te realiseren/te handhaven woningen in het voorstel (rechts).

Op de overblijvende gronden met een woonbestemming bevinden zich thans nog diverse bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) en een dubbele garage met zorgwoning. Deze zorgwoning is niet langer noodzakelijk nu de moeder van de eigenaresse is overleden. De eigenaresse is voornemens om de voormalige zorgwoning te gaan gebruiken voor haar aan huis gebonden bedrijfsactiviteit (schoonheidssalon). Verder is zij van plan om de voormalige zorgwoning te verbouwen tot woning als vervanging van de vervallen woonboerderij.

Beroep aan huis

De eigenaresse van Passenberg 18 heeft momenteel een schoonheidssalon elders in Roosendaal. Ze heeft allang plannen om deze bedrijvigheid naar Passenberg 18 te verplaatsen. Daartoe is in de laatste bestemmingsplanherziening ter plaatse de functieaanduiding 'beroep aan huis' opgenomen. Thans heeft zij het voornemen om de praktijkruimte te realiseren in de voormalige zorgwoning. Op de begane grond (60 m²) wordt de dagelijkse behandelruimte gerealiseerd, terwijl op de bovenverdieping (onder de kap ± 40 m² vloeroppervlakte) aparte behandelruimtes worden gerealiseerd.

3.4 Ruimtelijke structuur

Bestaande situatie

De huidige situatie in het plangebied kenmerkt zich door een relatief dichte bebouwing, samenhangend met de horecafunctie en de voormalige agrarische functie. Het horecabedrijf heeft achter het oude, oorspronkelijke café een flinke zaalruimte. De voormalige boerderij met aangebouwde schuur heeft diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De voormalige zorgwoning naast Passenberg 18 staat relatief dicht bij de Passenberg.



Figuur 13 – Vigerend bestemmingsplan.



Figuur 14 – Voorstel ruimtelijke en juridische aanpassingen.

Programma

Het programma bestaat uit afbraak van de voormalige boerderij Passenberg 18 en de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning voor het horecabedrijf Passenberg 16 op de plaats van de afgebroken boerderij. Verder wordt de voormalige zorgwoning bij de voormalige boerderij omgezet in een praktijkruimte voor een beroep aan huis. Daarachter wordt een volwaardige woning als vervanging van de voormalige agrarische bedrijfswoning gerealiseerd. Alle overbodige bijgebouwen zullen worden gesloopt. Daardoor ontstaat er veel ruimte en wordt de verstening in het gebied teruggedrongen.

3.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft in haar 'Nota Parkeernomen' (2011) uniforme parkeernormen vastgelegd die een duidelijke richting geven aan de mate van faciliteren van parkeervoorzieningen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

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. Wanneer er meerdere functies (wonen, medisch, etc.) deel uitmaken van een ontwikkeling kan er sprake zijn van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Het is dan niet altijd noodzakelijk om in een gebied de som van de vraag naar parkeerplaatsen van de afzonderlijke functies aan te leggen. Dubbelgebruik wordt bepaald op basis van aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in het parkeernormenbeleid van de gemeente Roosendaal.

Beoordelingskader

Het plangebied is gelegen 'Buiten de centrumring'. De parkeernorm bedraagt voor de onderhavige woningen (koop: hoge prijsklasse): 2,00 parkeerplaatsen per woning. De bedrijfswoning bij het horecabedrijf wordt in dezelfde categorie meegerekend. Aan het horecabedrijf zelf verandert niets.

Zowel bij de bedrijfswoning horecabedrijf, als bij nieuwe woning, moet gezorgd worden voor 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Er mag geen parkeren op openbaar terrein plaatsvinden.

Bij de praktijkruimte voor het beroep aan huis moet eveneens gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid. Deze specifieke bedrijfsactiviteit wordt niet genoemd in de Nota Parkeernormen, maar qua parkeerdruk kan uitgegaan worden van een bedrijfsverzamelgebouw (1,3 pp/ 100 m²) of een kantoor met baliefunctie (3,00 pp/100 m²), dus in totaal 2 à 3 pp/100 m². De vloeroppervlakte van de praktijkruimte is 100 m², dus het aantal benodigde parkeerplaatsen bij de praktijkruimte bedraagt 2 à 3.

Verkeersgeneratie

De geprojecteerde woningen dient ter vervanging van de bestaande woningen die aan de bewoning zullen worden onttrokken, dan wel zal worden afgebroken. Het aantal verkeersbewegingen zal daardoor niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

De uitoefening van het beroep aan huis is reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Daardoor wordt door deze bestemmingsplanherziening geen extra verkeersdruk mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen, waarbij ervan uit wordt gegaan dat er bij elke woning minimaal

2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en bij de praktijkruimte daarnaast nog eens 2 à 3 parkeerplaatsen

3.6 landschappelijke inpassing

Gezien de ligging van de locatie in het buitengebied dient er sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing middels een erfinrichtingsplan. 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. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak wordt gerealiseerd op basis van het door een deskundige ontwerper opgesteld erfbeplantingsplan, dat is weergegeven in bijlage 1. Middels de anterieure overeenkomst zal de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd worden. Verder is in de regels een voorwaardelijke verplichting landschapsverbetering opgenomen (artikel 8 onder 8.2). Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de op te stellen anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 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;
- natuur;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

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

4.2 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

Gelet op de functiewijziging van wonen naar horeca hoeft niet te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een nader bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk. Wel zal er bij de grondoverdracht waarschijnlijk een schone grondverklaring moeten worden overlegd.

Conclusie

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

4.3 Water

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afgevoerd wordt ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2016-2021. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten

zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater. Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

De norm voor de retentie bedraagt 600 m³/hectare).

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in en rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, kunnen gebods- of verbodsbepalingen gelden op basis van de Keur.

Waterplan Roosendaal

Het Waterplan is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met water binnen Roosendaal wordt omgegaan. De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop dit bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten". Vanuit een brede participatie waarin niet

alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doestellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

Onderzoek

Gebiedsbeschrijving

De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Roosendaal. De locatie is als horecabedrijf en als woonperceel in 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 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.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982) bestaat de bodem ter plaatse uit hoge zwarte enkeerdgronden in lemig fijn zand. Deze gronden hebben een dikke humeuze bovenlaag, ontstaan door eeuwenlange bemesting.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is Grondwatertrap VI aanwezig. Daar ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand van 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 een bestaande burgerwoning, de realisering van een nieuwe bedrijfswoning bij het horecabedrijf op die plaats en de ombouw van een voormalige zorgwoning tot volwaardige burgerwoning. De locatie is thans, buiten de bestaande woning en bijgebouwen, vrijwel geheel onverhard.

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

Tabel 1 - verharding plangebied		
	Oppervlakte (m ²) bestaand -	Oppervlakte (m ²) nieuw +
Horeca		
Bestaand bedrijf	943	943
Nieuwe bedrijfswoning (max.)		250
Bijgebouw bij bedrijfswoning (max.)		100
woning		
Voormalige woonboerderij	393	0
Nieuwe woning	0	250
Overige bijgebouwen - overtollige bijgebouwen afbreken; max. 200 m ² handhaven	566	200
Totaal	1.902	1.743
Afname		159 m ²

In tabel 1 zijn de bestaande bebouwde oppervlakten aangegeven. Deze zijn gemeten vanaf de basiskaart. Voor de toekomstige oppervlakten zijn de maximale maten uit het bestemmingsplan aangehouden. In de planregels worden geen maximale oppervlaktematen voor de woningen genoemd, maar wel de maximale inhoud (750 m³). Als de woningen als bungalow zouden worden uitgevoerd, zou de oppervlakte 250 m² bedragen. In de praktijk zal de oppervlakte heel wat kleiner zijn, omdat om stedenbouwkundige redenen de woningen met een kap zullen worden uitgevoerd. Uit de tabel blijkt, dat de totale verharde oppervlakte in het plangebied in de toekomst zal afnemen tot maximaal 1743 m², een afname van 159 m².

Gezien deze omvang (minder dan 2000 m²) zijn geen extra voorzieningen vereist.

Huishoudelijk afvalwater (vuil water)

Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de bestaande aansluitingen op de aanwezige riolering in de Passenberg, 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.

4.4 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.

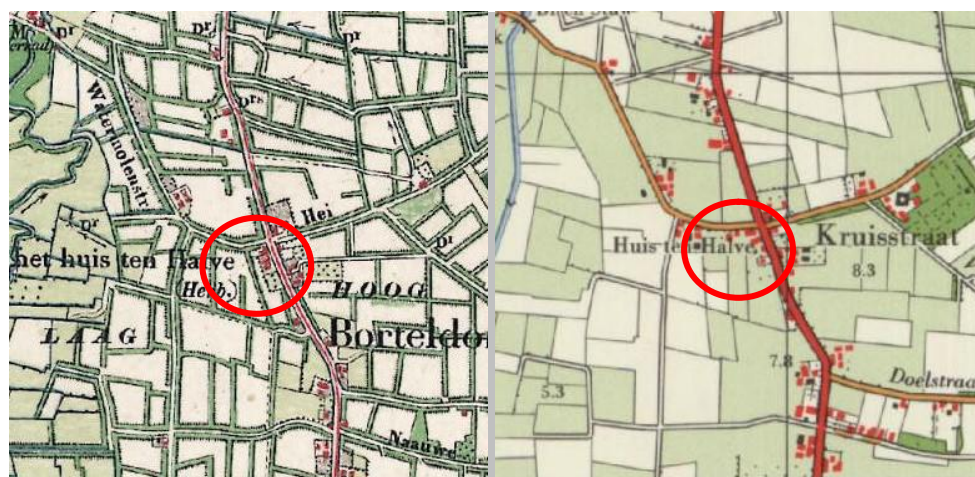
Beoordeling

Ondergrond

Het plangebied is gelegen nabij de overgang tussen de Brabantse zandgronden in het zuiden en het west-Brabants kleigebied in het noorden. Blijkens de Bodemkaart (Stiboka: Bodemkaart van Nederland, blad 49 Oost, 1982) is het gebied gelegen op Enkeerdgronden. Dat zijn zandgronden met een dikke, humeuze bovenlaag die ontstaan is door eeuwenlange bemesting. Deze Enkeerdgronden liggen als het ware als een 'eiland' te midden van een groot gebied met laarpodzolgronden. Dit zijn gronden die in het verleden uit bossen zijn ontgonnen. Deze situatie bewijst dat het hier om oude cultuurgronden gaat die al meerdere eeuwen in agrarisch gebruik zijn.

Ontwikkeling van het gebied

Het plangebied is gelegen aan de kruising tussen de Kruisstraat en de Passenberg. Met name de Passenberg is een oude verbindingsas tussen Roosendaal en Nispen. Des te vreemder is het, dat deze weg op de cultuurhistoriekaart van de gemeente niet wordt aangemerkt als cultuurhistorische lijn. Aan deze verbindingsas was een zwerm boerderijen gevestigd, van waaruit het omliggende land werd geëxploiteerd. Deze zwerm boerderijen werd als buurtschap "Borteldonk" genoemd. Blijkens de kaart van 1900 was er toen al een horecabedrijf ("herberg" staat er op de kaart) gevestigd dat "In het huis ten Halve" heette.



Figuur 15 - Topografische situatie in 1900 (links) en in 1975 (rechts); op de kaart uit 1975 is aan de noordzijde nog net de aanleg van de wijk De Kroeven zichtbaar; de Passenberg is de hoofdverbinding met Nispen. Duidelijk is ook te zien dat rondom het kruispunt Kruisstraat-Passenberg een zekere verdichting heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is aangewezen als “Cultuurhistorisch vlak”. Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is alleen de Kruisstraat aangewezen als een lijn met redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Voor het overige zijn er in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aangeduid.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee gemeentelijke monumenten. Binnen het plangebied zijn er geen gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er panden aangewezen als MIP-object. (bron: cultuurhistoriekaart gemeente Roosendaal).

De af te breken boerderij bezat enige cultuurhistorische waarde. Daarom heeft het gemeentebestuur ermee ingestemd om de restauratie van deze boerderij in te zetten als tegenprestatie van de toen gevraagde ontwikkeling in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap. Inmiddels is door omstandigheden het verval van de boerderij in versneld tempo doorgestaan en is restauratie thans praktisch niet meer haalbaar. Bij de opstelling van het vigerende bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing ingeruild voor het opknappen van de woning. Vanwege het achterstallig onderhoud is dit thans niet langer haalbaar en wordt dit toch omgedraaid.

Door de planvorming worden voor het overige geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden. Wel dient de vóór de afbraak van de boerderij een goede documentatie van de nog aanwezige waarden plaats te vinden.

4.5 Archeologie

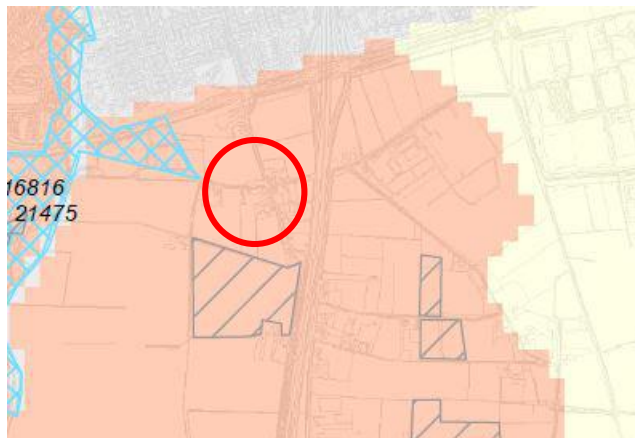
Toetsingskader

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

Om het aspect archeologie goed mee te wegen in de gemeentelijke ruimtelijke besluitvorming heeft de gemeente Roosendaal een Erfgoedverordening opgesteld. De Erfgoednota bestaat onder andere uit een archeologische verwachtingenkaart en een advies archeologische beleidskaart. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen is bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek

verplicht; hiervoor zijn diverse typen gebieden (naar gelang de verwachting van waarden) vastgesteld.



Figuur 16 - Archeologische beleidskaart gemeente Roosendaal; het plangebied is aangeduid als gebied met een hoge tot middelhoge archeologische verwachting.

Beoordeling

Volgens het vigerende archeologiebeleid van de gemeente Roosendaal rust er op het plangebied de aanduiding: archeologische verwachtingswaarde hoog tot middelhoog. De verwachtingskaart is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie geen archeologische bestemming gekregen. Dat betekent dat ervan uitgegaan mag worden dat voor de onderhavige werkzaamheden geen archeologisch onderzoek vereist is. Bovendien vinden de geplande bouwwerkzaamheden vrijwel uitsluitend plaats op gronden die thans reeds bebouwd zijn, zodat verwacht mag worden dat het bodemarchief reeds sterk verstoord zal zijn.

Conclusie

De beoogde bestemmingsplanveranderingen hebben geen negatieve invloed op de archeologische waarden in het plangebied.

4.6 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 Beschermde Natuurmonument. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aanwezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Dit betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft De Brabantse Wal, gelegen op een afstand van circa 8 km. Onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich op een afstand van minder dan 1 km. Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en de Ecologische Hoofdstructuur kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging,

oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van een beperkte verschuiving van twee woonfuncties op een buitenstedelijke locatie in Roosendaal. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

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

Voorafgaand aan de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan is een quickscan natuur uitgevoerd (zie bijlage 2). Daarin worden de volgende conclusies getrokken:

- " • *Overtreding van de Wet natuurbescherming kan niet op voorhand worden uitgesloten. Mogelijk zijn er jaarrond beschermde functies van vleermuizen, kerkuilen, steenuilen en kleine marterachtigen aanwezig in het plangebied;*
- *Geadviseerd wordt om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen nader te onderzoeken, middels een aanvullend veldonderzoek conform het Vleermuizenprotocol 2017;*
- *Verder dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar het gebruik van de woning voor uilen. Dit onderzoek dient bij voorkeur te worden uitgevoerd in de vorm van een fysieke inspectie. Dit is alleen mogelijk als het pand toegankelijk is;*
- *Aanvullend dient er een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden naar het gebruik van het plangebied door kleine marterachtigen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform de handreikingen van de provincie Brabant;*
- *Tot slot moet er rekening gehouden worden met de eventuele aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in de omliggende tuin en in de bebouwing. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen, tenzij het zeker is dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen actieve nesten van vogels aanwezig zijn."*

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er beschermde diersoorten binnen het plangebied voorkomen. Nader onderzoek moet uitwijzen of dit inderdaad het geval is. Dat nader onderzoek zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden. Voordat een omgevingsvergunning voor de sloop van de vervallen boerderij kan worden verleend, moet het aanvullend onderzoek zijn afgerond.

Conclusies

Voordat een omgevingsvergunning voor de sloop van de vervallen boerderij kan worden verleend, moet een aanvullend onderzoek zijn afgerond naar de eventuele aanwezigheid van *vleermuizen, kerkuilen, steenuilen, kleine marterachtigen en broedvogels*.

4.7 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 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving is een horeca- en een agrarische bedrijfsfunctie aanwezig, waardoor de kenschets "rustig woongebied" niet van toepassing is en "gemengd gebied" een betere typering is.

Beoordeling

Bij horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zoveel mogelijk te beperken. Dit gebeurt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan): aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. Het horecabedrijf betreft een horecabedrijf in de categorie 4.

Het horecabedrijf Huis ten Halven is reeds lang gevestigd op deze plaats. De geplande uitbreiding van het bestemmingsvlak heeft uitsluitend betrekking op de bedrijfswoning. Het horecabedrijf zelf wordt niet uitgebreid op de nieuwe gronden. Dit zal in de bestemmingsbepalingen worden vastgelegd: de nieuwe gronden zijn uitsluitend bedoeld voor de bedrijfswoning binnen de horecabestemming.

In de huidige situatie is het zo dat de burgerwoning op Passenberg 18 op een afstand van 11 m van de grens van de horecabestemming ligt. In de nieuwe situatie zal de gevoelige woonbestemming komen te liggen op een afstand van 32 m van de gronden waarop de horecabedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Daardoor is er hoe dan ook sprake van een verbetering van de milieusituatie.

Conclusie

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

4.8 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

In de voorgaande paragraaf is al geconcludeerd dat de situatie van de nieuwe woonfuncties ten opzichte van het horecabedrijf zal verbeteren.

Ten aanzien van de situatie van de nieuwe woonfuncties in verband met het wegverkeerslawaaï wordt vooralsnog geconstateerd dat de nieuwe woonfuncties globaal op dezelfde plek als de bestaande woonfuncties zullen worden opgericht. Daardoor worden er op voorhand geen problemen verwacht, mede gezien het feit dat het hier om verkeersluwe plattelandswegen gaat. Dit is gedurende de procedure geverifieerd middels een akoestisch onderzoek.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Wematech (zie bijlage 3). Het onderzoek heeft geleid tot de volgende conclusies:

"Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Passenberg, de Kruisstraat, de Nispenseweg en de N262 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Het aanvragen van hogere grenswaarden voor deze wegen is derhalve niet noodzakelijk. Het onderzoeken van geluidreducerende maatregelen is eveneens niet noodzakelijk.

Bouwbesluit

Op grond van artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 dient een gevel van een nieuwe woning een geluidwering van ten minste 20 dB te hebben. Aangezien het vaststellen van hogere grenswaarden niet aan de orde is, worden op grond van het Bouwbesluit, behoudens de minimale isolatie van 20 dB, geen aanvullende eisen gesteld aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Ruimtelijke ordening

Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse van het plangebied een geluidbelasting van 31 - 49 dB wordt berekend, wat te kwalificeren als een goed woon- en leefklimaat. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd."

Conclusies

Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek blijkt, dat het geluid geen obstakel voor de geplande veranderingen zal zijn.

4.9 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.

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.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrand-aandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

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.

Tabel 2 - Risicorelevante transportassen			
soort	naam	afstanden	Werkelijke afstand
spoorlijn	Trajectnr 35AT.8	PR plafond: 11 m GR plafond 10 ⁻⁷ : 153 m GR plafond 10 ⁻⁸ : 687 m	1,2 km

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Binnen een afstand van 1 km zijn geen relevante leidingen gelegen.

Conclusie

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

4.10 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 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde grenswaarde	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde grenswaarde	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde grenswaarde	25 µg/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 betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In het Besluit niet in betekende 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 verschuiving van twee woonfuncties over een relatief geringe afstand. Er is geen sprake van toename van het aantal woningen. Dat betekent dat het plan niet in betekenende mate negatief bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit.

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 bestaande woonfuncties, die enigszins opschuiven. 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 geplande woningen aan de Passenberg 16 en 18 zijn x = 90.939, y = 391.570. De Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM toont ter hoogte van de vervangende woning, de volgende achtergrondconcentraties:

Tabel 4 - 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	18,68 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	11,28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	17,63 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2025 (gegevens 2019)	15,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	9,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	13,34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
2030 (gegevens 2019)	14,34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	8,016 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10,75 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
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.

4.11 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).

Onderzoek

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen intensieve veehouderijen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de milieukwaliteit van de te verplaatsen woonfuncties.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het plan.

4.12 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.

Conclusie

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

4.13 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 (bijvoorbeeld één woning) een

aanmeldnotitie nodig is. Indien de gemeente zelf initiatiefnemer is, hoeft deze geen anmeldnotitie 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 de verplaatsing van twee bestaande woonfuncties 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 geen stedelijk ontwikkelingsproject of een andere activiteit uit de genoemde bijlage. Een anmeldnotitie bij een vormvrije MER-beoordeling is daarom niet verplicht.

Conclusie

Voor de beoogde activiteiten heeft geen planMER of een anmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling opgesteld te worden.

5 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.

5.1 Plangrens

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat twee bestaande bestemmingsvlakken: een bestemmingsvlak 'Horeca-4' en een bestemmingsvlak 'Wonen-2'. Het bestemmingsvlak 'Horeca-4' wordt vergroot ten koste van het vlak met de bestemming "Wonen-2". Verder krijgt een strook aan de achterzijde een natuurbestemming.

5.2 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. Het bestemmingsvlak van het bestaande horecabedrijf wordt uitgebreid, waarbij het nieuwe gedeelte de functie-aanduiding 'uitsluitend bedrijfswoning' krijgt. Dat betekent dat daar uitsluitend de bedrijfswoning behorende bij het horecabedrijf gevestigd mag worden. Bedrijfsgebouwen mogen daar niet worden opgericht. Het bestaande bestemmingsvlak krijgt de aanduiding 'geen bedrijfswoningen toegestaan', waardoor de bestaande bedrijfswoning wordt wegbestemd. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen-2' wordt iets verkleind. Binnen deze bestemming mag een hoofdgebouw (woning) worden gerealiseerd. Een strook van 4,5 m aan de westzijde wordt bestemd tot 'Groen'.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

5.3 De regels

Omdat het een bestemmingsplan betreft, gelden regels die zoveel mogelijk overeen komen met het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen. De volgende veranderingen zijn aangebracht:

1. Het bestaande bestemmingsvlak krijgt de aanduiding 'geen bedrijfswoningen toegestaan', waardoor de bestaande bedrijfswoning wordt wegbestemd.
2. Het bestemmingsvlak van het bestaande horecabedrijf wordt uitgebreid, waarbij het nieuwe gedeelte de functie-aanduiding 'uitsluitend bedrijfswoning' krijgt. Dat betekent dat daar uitsluitend de bedrijfswoning behorende bij het horecabedrijf gevestigd mag worden. Bedrijfsgebouwen mogen daar niet worden opgericht.
3. De bestemming 'Natuur' wordt opgenomen in verband met de noodzaak om een groenzone aan te leggen aan de westzijde van het plangebied.

6 HAALBAARHEIDSASPECTEN

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het verschuiven van twee woonfuncties, een bedrijfswoning en een burgerwoning. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemers, 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.

6.2 Grondexploitatie

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.

De gemeente Roosendaal heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaars 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.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door de gebruikelijke inspraakprocedure van een bestemmingsplan te volgen.

6.3.1 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2021 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen (Gemeentebld nr. 110677 d.d. 9 april 2021). Er zijn geen inspraakreacties van burgers ontvangen.

6.3.2 Overleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg is de Provincie om een reactie gevraagd. De Provincie heeft bij brief d.d. 5 juli 2021 gereageerd. In de ogen van de Provincie wordt er feitelijk één woning toegevoegd in het buitengebied en dat is in strijd met de Interim Omgevingsverordening (IOV).

De bedrijfswoning boven de horecagelegenheid (Passenberg 16) wordt opgeheven en vervangen door een grondgebonden bedrijfswoning naast de horecagelegenheid. De bestaande bestemming Wonen op het perceel Passenberg 18 (de voormalige boerderijwoning die inmiddels is gesloopt) wordt opgesplitst in Wonen en Horeca. Splitsing is niet mogelijk, aldus de Provincie.

De IOV geeft slechts ruimte voor nieuwvestiging van een woning in het buitengebied als gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling (artikel 3.80 IOV).

De Provincie merkt daarnaast op dat de bestaande bedrijfswoning gelegen aan de Kruisstraat 60a in het bestemmingsplan niet positief wordt bestemd.

Wij zijn van mening dat de gewenste ontwikkeling mogelijk moet zijn.

De bestaande bedrijfswoning Passenberg 16 (boven de horecagelegenheid) vervalt en er wordt een nieuwe grondgebonden bedrijfswoning opgericht naast de horecagelegenheid. Dat is netto geen verandering van het aantal (bedrijfs)woningen.

Het perceel Passenberg 18 (de voormalige boerderijwoning) heeft de bestemming Wonen en daarop mag reeds een nieuwe burgerwoning worden opgericht (ter vervanging van de inmiddels gesloopte boerderijwoning). Ook het aantal burgerwoningen wijzigt dus niet.

Voorts is sprake van een kwalitatieve verbetering. De boerderijwoning verkeerde in vervallen staat en stond op instorten. Deze is inmiddels gesloopt, evenals verschillende bijgebouwen.

De huidige bedrijfswoning Passenberg 16 is gelegen boven de horecagelegenheid en daardoor minder geschikt als woning voor een gezin met opgroeiende kinderen.

Met het bestemmingsplan wordt een afname van bebouwd oppervlakte bewerkstelligd met 540 m² en bovendien wordt een groot deel van de huidige bestemming Wonen van het perceel Passenberg 18 vervangen door de bestemming Agrarisch en Groen. Wij zien dit als een positieve bijdrage.

De plankaart is op dit punt gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp.

Ten aanzien van de huidige bedrijfswoning aan de Kruisstraat 60a merken wij op dat dit de vergunde situatie is. Hierin wijzigt zich derhalve niets.

Voorts hebben wij acht geslagen op het feit dat de Interim Omgevingsverordening op korte termijn wordt vervangen door Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening zal in werking treden zodra de Omgevingswet in werking treedt. Die inwerkingtreding zou aanvankelijk 1 juni 2022 zijn, maar is onlangs door de Minister opgeschoven naar 1 januari 2023.

In de Omgevingsverordening is, kortgezegd, meer ruimte voor initiatieven in het buitengebied, mede ingegeven door de nijpender wordende woningnood. In Hoofdstuk 5 van Omgevingsverordening is beschreven dat uitbreiding mogelijk is als dit in overeenstemming is met een ontwikkelrichting en/of de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Het 'strengere verbod' op nieuwvestiging van een burgerwoning in de Interim Omgevingsverordening is daardoor gewijzigd.

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan de omgevingskwaliteit versterkt. Wij betrekken daarbij ook het gegeven dat de locatie slechts zo'n 300 meter is gelegen van de bebouwde-komgrens van Roosendaal. Het tussenliggende gebied betreft één perceel akkerland en een perceel met de bestemming Industrie-4. Bovendien betreft het kruispunt Passenberg - Kruisstraat een klein buurtschap met meer dan tien woningen. Het bestemmingsplan ziet op een locatie te midden van deze buurtschap en zorgt ruimtelijk gezien dus niet voor een verstening van het landschap.

6.3.3 Vaststellingsprocedure

p.m.

Bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1: Bureau Zichtlijn (2019): landschappelijke inpassing Passenberg 16 en 18 Roosendaal, Dongen.*
- Bijlage 2: Jansen&Jansen Groenadviesbureau: Quickscan flora en fauna Passenberg 18 Roosendaal, Holten.*
- Bijlage 3: Wematech: Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeer Passenberg 16-18 te Roosendaal.*

's-Hertogenbosch, augustus 2019/februari 2022

CUIJPERS ADVIES
PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING B.V.