

Toelichting

Het bestemmingsplan partiële herziening Bulkstraat

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Aard van de partiële herziening	4
1.3 Ligging en begrenzing van het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	5
Hoofdstuk 2 Aanpassing bestemmingsplan	6
2.1 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant 9 december 2021.....	6
2.1.1. <i>Reparatie</i>	6
2.2 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant 20 september 2021	7
2.2.1 <i>Reparatie</i>	7
2.3 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant 12 september 2022	9
2.3.1 <i>Reparatie</i>	9
2.5 Overige aanpassingen.....	13
2.5.1 Parkeerplaatsen	13
2.5.2. Afwijken van de bouwregels.....	13
2.5.3. Specifieke gebruiksregels.....	13
2.5.4 Overgangsregels.....	14
2.5.5. Geluidzone.....	14
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	15
3.1 Geluidzone	15
3.2 Brandweerkazerne Bulkstraat/Plantagebaan te Wouw.....	15
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet.....	17
4.1 Algemene juridische opzet.....	17
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid.....	18
5.1 Planschade.....	18
5.2 Geen exploitatieplan	18
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid.....	19
6.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	19
6.2 Terinzagelegging	19
6.3 Beroep.....	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan Bulkstraat (vastgesteld 24 maart 2016) is opgesteld om de bouw van circa 40 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de ontwikkeling van een zone van 0,9 hectare waarbij een gemengd gebruik van lichte bedrijvigheid en wonen is voorgesteld. Gebleken is dat in het bestemmingsplan Bulkstraat reparaties wenselijk zijn die voortvloeien uit uitspraken van de rechtbank in diverse procedures en hebben actuele inzichten geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Bij besluit van 23 juli 2020 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een loods met bijbehorende bouwwerken op De Hoogt 2 te Wouw. De omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een bouwwerk en planologisch strijdig gebruik vanwege de planregels voor de bestemming 'Bedrijf-2 en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Tegen deze omgevingsvergunning is bezwaar ingediend. Dit heeft geleid tot een bezwaarprocedure en een behandeling bij de rechtbank. Op 9 december 2021 heeft de rechtbank Zeeland West-Brabant uitspraak gedaan. De uitspraak geeft aanleiding om diverse correcties door te voeren in het bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze correcties gedaan.

1.2 Aard van de partiële herziening

Het karakter van een partiële herziening is dat het bestemmingsplan waarop de herziening van toepassing is, in stand blijft, maar dat ten aanzien van de regels en/of de verbeelding correcties plaatsvinden. Het gaat derhalve niet om een nieuwe bestemming maar om een herziening van de bestemming op onderdelen, zoals het wijzigen van de bouwregels, het toevoegen van een functie aan de bestemmingsomschrijving of het toevoegen of wijzigen van een aanduiding. Indien het bestemmingsplan geluidgevoelige objecten toestaat, is in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

Een partiële herziening is dus iets anders dan een 'postzegel' bestemmingsplan waarbij de geldende regeling, zowel verbeelding als regels, in zijn geheel verdwijnt en wordt vervangen door een nieuw bestemmingsplan.

Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Bulkstraat', wordt volstaan met het actualiseren van de verbeelding, de regels, enkele relevante onderzoeksgegevens (geluid) en een beperkte aanpassing van de toelichting op de voorliggende partiële herziening.

1.3 Ligging en begrenzing van het bestemmingsplan



Fig. 1 Globale ligging van het plangebied

De partiële herziening heeft betrekking op het bestemmingsplan Bulkstraat. Voor een gedeelte van de Hoogt fase II is inmiddels een wijzigingsplan in procedure gebracht.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, de planregels en de toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting begint met de aanleiding en doel. In hoofdstuk 2 worden de aanpassingen uiteengezet. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de omgevingsaspecten benoemd. De juridische planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 4. Tot slot in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Aanpassing bestemmingsplan

De aanpassingen in deze partiële herziening zijn noodzakelijk c.q. vloeien voort uit een drietal uitspraken van de rechtbank Zeeland West-Brabant.

2.1 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant 9 december 2021

In deze uitspraak wijst de rechtbank Zeeland West-Brabant er op dat planregels volgens vaste rechtspraak letterlijk moeten worden uitgelegd. De rechtszekerheid vereist dat moet worden uitgegaan van wat in het bestemmingsplan is bepaald. De bedoeling van de planwetgever kan daarbij niet afdoen aan wat in de planregels ondubbelzinnig is bepaald. Gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een afwijkingsbevoegdheid in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en onder welke voorwaarden hiervan gebruik mag worden gemaakt. Uit de jurisprudentie leidt de rechtbank af dat artikel 18.1 van de planregels niet breder geïnterpreteerd kan worden en derhalve moet worden uitgegaan van de letterlijke tekst. In artikel 18.1 sub b van de planregels stond een verschrijving.

18.1 Omgevingsvergunning (OUD)

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. *ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;*
- b. *van de in de artikelen 13 genoemde maten respectievelijk percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;*
- c. *van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen.*

2.1.1. Reparatie

Bedoeld is te verwijzen naar de artikelen 3 tot en met 13 en niet alleen naar artikel 13. Deze verschrijving is gecorrigeerd in het voorliggende bestemmingsplan.

2.2 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant 20 september 2021

Deze uitspraak heeft eveneens geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan Bulkstraat (2016). In deze uitspraak ging het om vergunningverlening voor het realiseren van opslagboxen op het bouwperceel De Hoogt 2 in Wouw. Dit besluit is door de rechter vernietigd.

Op grond van artikel 4.1 onder a van de planregels Bulkstraat zijn de voor 'Bedrijf-2' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. *industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;*
- c. *bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water,*

met dien verstande dat:

voor wat betreft het perceel Plantagebaan 61b te Wouw de realisering van de bestemming en het als zodanig gebruiken van de als "Bedrijf - 2" aangewezen gronden alleen is toegestaan indien de bestaande, overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoordeeld is of een verhuurbedrijf van garageboxen/opslagboxen past in deze bestemming. Ter zitting is gebleken dat het bedrijf geen industrieel of ambachtelijk bedrijf is. Vestiging van dit bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan Bulkstraat, aldus het oordeel van de rechtbank.

Op grond van artikel 4.5.1 onder b van de planregels kan het college met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

4.5 Afwijken van de gebruiksregels (OUD)

4.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. *in 4.1 onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- b. *in 4.1 onder a teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*

De voorzieningenrechter heeft vastgesteld dat dit bedrijf wel is genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het college was niet bevoegd om in dit geval gebruik te maken van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

2.2.1 Reparatie

De uitspraak van de rechtbank heeft geleid tot een correctie van artikel 4.1 Bedrijf-2 onder a van de planregels. Logistiek en dienstverlenend zijn toegevoegd in dit artikel. Daarmee is de vestiging van een dienstverlenend bedrijf zoals verhuur van opslagboxen/garageboxen in het plangebied wel mogelijk.

Artikel 4 Bedrijf-2

De voor Bedrijf-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (industrieel, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.*

Een en ander heeft ook geleid tot een tekstuele correctie in artikel 4.5.1, onder a 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Het artikel luidt als volgt:

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in 4.1 onder a teneinde bedrijven (industrieel, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in 4.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

2.3 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant 12 september 2022

Op 4 mei 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van een brandweerkazerne. Het gaat om het kadastrale perceel sectie O, perceelnummer 1236. Dit perceel is gelegen aan De Hoogt in Wouw. Het college heeft bij besluit van 4 augustus 2021 de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Tegen deze omgevingsvergunning is bezwaar ingediend. Dit heeft geleid tot een bezwaarprocedure en een behandeling bij de rechtbank.



Figuur 2.1: Luchtfoto van het plangebied

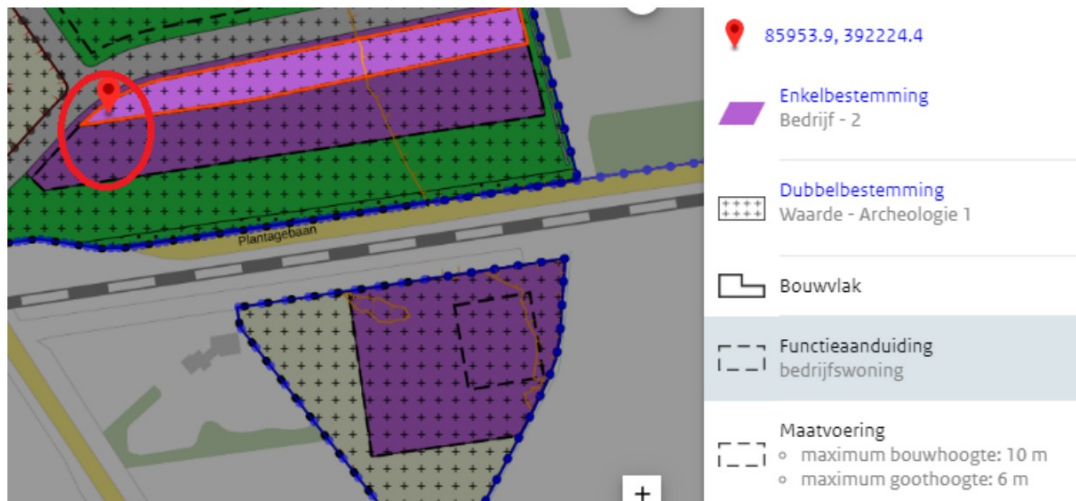
Verzoekers hebben bij brief van 25 mei 2022 beroep ingesteld omdat het college volgens hen niet op tijd heeft beslist op het bezwaar van 14 september 2021 tegen het besluit van 4 augustus betreffende de verlening van een omgevingsvergunning voor het oprichten van een brandweerkazerne aan De Hoogt te Wouw.

Nadat vergunninghouder het college heeft verzocht de omgevingsvergunning in te trekken, heeft het college bij besluit van 20 juni 2022 de omgevingsvergunning ingetrokken. Naar aanleiding hiervan hebben verzoekers het beroep ingetrokken.

2.3.1 Reparatie

Naar aanleiding van de bezwaarprocedure en de uitspraak van de rechtbank Zeeland West-Brabant op 12 september 2022 is er een tekortkoming in het huidige bestemmingsplan Bulkstraat ten aanzien van de plannen van de brandweerkazerne opgemerkt.

De voorliggende partiële herziening bevat correcties om op de bovenstaande locatie een brandweerkazerne mogelijk te maken. De reparatie heeft zowel een aanpassing van de verbeelding als van de regels van het bestemmingsplan Bulkstraat tot gevolg. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid om op deze locatie een brandweerkazerne te kunnen realiseren.



Figuur 2.2: Het plangebied op Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied valt onder het huidige bestemmingsplan Bulkstraat en heeft de enkelbestemming Bedrijf-2, dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1. Voor het gedeelte van het perceel waarop de bedrijfsbestemming rust, geldt dat aan de voorste strook de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is toegekend.

Op grond van artikel 4.1, onder a, van de huidige planregels zijn de voor 'Bedrijf-2' aangewezen gronden bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een brandweerkazerne betreft geen industrieel of ambachtelijk bedrijf.

Onder artikel 4.1, onder a, van de planregels is om die reden een correctie aangebracht.

Artikel 4 Bedrijf-2 (NIEUW)

De voor Bedrijf-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (industriële, ambachtelijk, logistiek, dienstverlenend) voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' tevens een brandweerkazerne;

Logistieke en dienstverlenende bedrijven zijn toegevoegd onder artikel 4.1 onder a van de planregels. Een brandweerkazerne is een dienstverlenend bedrijf.

Onder artikel 4.1, onder b, van de planregels is een aanduiding toegevoegd. Deze is ook toegevoegd op de verbeelding. De aanduiding 'Brandweerkazerne' is gelegd op de specifiek daartoe aangewezen locatie waar de brandweerkazerne kan worden gerealiseerd.

Ook de bepaling onder artikel 4.2 dat bedrijfsgebouwen in combinatie met een bedrijfswoning vergund dienen te worden, dient te worden gecorrigeerd.

4.2 Bouwregels (OUD)

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen';
- c. nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeerplaatsen.

Het bovenstaande artikel is gewijzigd in:

4.2 Bouwregels (NIEUW)

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen tevens worden gebouwd c.q. gerealiseerd, ten behoeve van realisering van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' tevens een brandweerkazerne;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- e. nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. parkeerplaatsen.

In het bovenstaande artikel zijn de correcties onderstreept. Deze correcties maken het mogelijk om een bedrijfsgebouw zonder bedrijfswoning te vergunnen. Er is een extra aanduiding toegevoegd, onder artikel 4.2.1, onder c, de aanduiding 'brandweerkazerne' tevens een brandweerkazerne, op de locatie waar de gemeente Roosendaal voornemens is om een brandweerkazerne te realiseren. Tot slot wordt er op dezelfde locatie een aanduiding *bedrijfswoning uitgesloten* toegevoegd, om een bedrijfswoning op die locatie uit te sluiten.

Onder artikel 4.2.2, onder a, van de planregels is een correctie gedaan.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen (OUD)

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 1m. achter de voorgevel van een bedrijfswoning worden opgericht;
- b. het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- c. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1m te bedragen;
- d. voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3m te bedragen;
- e. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie de aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte zie de aangegeven bouwhoogte.
- f. de goot- en / of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3m;
 2. bouwhoogte: mag niet meer bedragen dan 5m.

Het bovenstaande artikel is gewijzigd in:

4.2.2 Bedrijfsgebouwen (NIEUW)

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. indien een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, dient het bedrijfsgebouw minimaal 1 m achter de voorgevel te worden opgericht;
- b. het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- c. de onderlinge afstand van niet- aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1m te bedragen;
- d. voor zover bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3m te bedragen;
- e. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 3. goothoogte zie de aangegeven goothoogte;
 4. bouwhoogte zie de aangegeven bouwhoogte.
- f. de goot- en / of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 3. goothoogte: 3m;
 4. bouwhoogte: mag niet meer bedragen dan 5m.

Artikel 4.2.2, onder a, van de planregels is gewijzigd. -Indien- is toegevoegd aan dit artikel. Het is ook mogelijk om ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' enkel een bedrijfsgebouw te realiseren.

2.5 Overige aanpassingen

De partiële herziening is aangewend om naast de eerdergenoemde aanpassingen, ook andere correcties aan te brengen in het bestemmingsplan Bulkstraat.

2.5.1 Parkeerplaatsen

De parkeerregeling in het bestemmingsplan Bulkstraat is verouderd. Er is nu gekozen voor een dynamische regeling.

Artikel 4.2.6. Parkeerplaatsen (OUD)

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

De dynamische regeling luidt als volgt:

Artikel 4.2.6 Parkeerplaatsen (NIEUW)

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

2.5.2. Afwijken van de bouwregels

Ook heeft een correctie plaatsgevonden onder artikel 4.3.1 *perceelgrens*. Toegevoegd is dat burgemeester en wethouders advies vragen van de Veiligheidsregio wanneer ze toepassing willen geven aan de afwijkingsbevoegdheid die opgenomen is in artikel 4.3.1 van de planregels.

Het gewijzigde artikel luidt als volgt:

4.3 Afwijken van de bouwregels (NIEUW)

4.3.1 Perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 voor de oprichting van gebouwen binnen 3m. van de perceelsgrens, mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en die van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast. Burgemeester en wethouders winnen advies in van de Veiligheidsregio.

2.5.3. Specifieke gebruiksregels

In artikel 4.4.1 van de planregels is een verschrijving ontdekt. Woning is vervangen in bedrijfswoning omdat dit artikel alleen betrekking heeft op bedrijfswoningen. In het onderstaande artikel zijn de correcties onderstreept.

4.4 Specifieke gebruiksregels (NIEUW)

4.4.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in uw bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

2.5.4 Overgangsregels

De volgende correctie is gedaan in artikel 21.2 onder de planregels. Artikel 21.2 uit het bestemmingsplan Bulkstraat ging alleen over het vergroten van de **inhoud** van een bouwwerk.

Artikel 21 Overgangsregels (OUD)

21.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van **de inhoud** van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

In het voorliggende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag eenmalig afwijken van lid 21.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bouwwerken als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%. De – inhoud – hebben we in dit artikel geschrapt.

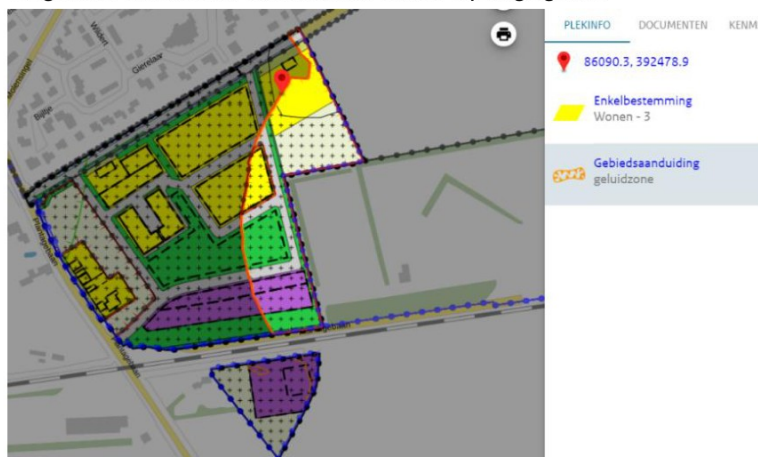
Artikel 21 Overgangsregels (NIEUW)

21.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

2.5.5. Geluidzone

Tot slot is de gebiedsaanduiding geluidzone in het bestemmingsplan Bulkstraat verwijderd. Volgens artikel 11.7.1 van de regels zijn de burgemeester en wethouders bevoegd om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' de gebiedsaanduiding 'geluidzone' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat er plaatse geen geluidzone (meer) nodig is. Er is onderzoek uitgevoerd naar de milieuhinder van het bedrijf aan de Plantagebaan 57. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geen sprake meer is van een geluidzone. In het onderhavige bestemmingsplan is deze geluidzone komen te vervallen. In het volgende hoofdstuk wordt daar nader op ingegaan.



Figuur 2.3 De geluidzone in het bestemmingsplan Bulkstraat

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Geluidzone

In opdracht van Handelonderneming J.&TH. Van der Veldt te Wouw is in 2016 door M+P een akoestisch onderzoek verricht in het kader van de aanvraag van een revisievergunning voor deze inrichting, gelegen aan de Plantagebaan 56 te Wouw. De bedrijfsactiviteiten van J.&TH. van der Veldt omvatten het handelen in bouwkundig materieel, grondverzetmachines en ander motorisch aangedreven materiaal en in onderdelen daarvan. Op het terrein van de inrichting vindt opslag, inspectie en zo nodig onderhoud en reparatie van het handelsgoed plaats. Het akoestisch onderzoek is opgesteld ten behoeve van de aanvraag van een revisievergunning in verband met nieuwbouw van een hal en de actualisatie van de bedrijfssituatie.

Het onderzoek is gebaseerd op geluidsmetingen, die zijn uitgevoerd ter bepaling van het geluidsvermogen van de relevante geluidsbronnen en de bedrijfssituatie die is samengesteld in overleg met het bedrijf. Uit de berekeningen blijkt dat in het algemeen wordt voldaan aan de aangehouden voorkeursgrenswaarden. Uitzondering hierop zijn de maximaal optredende geluidsniveaus in de avondperiode en de indirecte hinder, die beide wel voldoen aan de aan te houden grenswaarden. Hierbij wordt tevens het te garanderen binnenniveau in de woningen gewaarborgd.

De wijzigingen uit het wijzigingsplan Bulkstraat – Geluidzone worden voor wat betreft de geluidsaspecten meegenomen in deze partiële herziening.¹

3.2 Brandweerkazerne Bulkstraat/Plantagebaan te Wouw

De gemeente Roosendaal heeft de Omgevingsdienst Midden- en West- Brabant de opdracht gedaan een akoestisch onderzoek uit te voeren vanwege de planontwikkeling aan de Bulkstraat/Plantagebaan te Wouw. De planontwikkeling bestaat uit het realiseren van een brandweerkazerne.

Een brandweerkazerne heeft volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering milieucategorie 3.1.² In het bestemmingsplan Bulkstraat zijn echter ter plaatse van de planontwikkeling bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Onderzocht is of de brandweerkazerne in Wouw volgens de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering met betrekking tot het aspect 'geluid' vergelijkbaar is met categorie 2.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In de akoestische situatie zoals deze in het onderzoek is gemodelleerd, kan in de dagperiode niet aan de norm van 45 dB(A) op 30 meter van de grens van de inrichting worden voldaan. De overschrijding wordt veroorzaakt door het gebruik van de wasplaats en het testen van brandweermaterieel.

Als uitgangspunt is gehanteerd dat de wasplaats gedurende een uur in de dagperiode wordt gebruikt en dat het materieel op het buitenterrein wordt getest. Indien de wasplaats gedurende maximaal 30 minuten in de dagperiode wordt gebruikt en het testen van brandweermaterieel in pandig plaatsvindt, kan wel aan de norm van 45 dB(A) op 30 meter van de grens van de inrichting worden voldaan.

De oorzaak dat in de avondperiode de norm van 40 dB(A) wordt overschreden is het knippen van wrakken of het gebruik van een kettingzaag tijdens de oefenavond. Als de oefenavonden elders plaatsvinden kan in de avondperiode wel worden voldaan aan de norm van 40 dB(A). In de nachtperiode wordt voldaan aan de norm van 35 dB(A). Het realiseren van geluidschermen op het terrein lijkt praktisch gezien geen oplossing en is daarom vooralsnog ook niet nader onderzocht.

¹ M+P: AKOESTISCH ONDERZOEK HANDELSONDERNEMING J&TH. VAN DER VELDT TE WOUW, februari 2016.

² VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (herziene uitgave 2009) SBI2009:8425.

Maximale geluidniveaus

In de dag- avond- en nachtperiode wordt het maximale geluid veroorzaakt door de sirene die met PRIO 1 wordt gebruikt en door het optrekken van de brandweerwagen. Aangezien dit maximale geluidniveaus betreffen vanwege het algemeen belang, wordt dit niet verder getoetst.

Indien de sirene en het optrekken van de brandweerwagens niet verder worden beschouwd, wordt de norm voor maximale geluidniveaus in de avondperiode nog overschreden door het knippen/slijpen en het gebruik van kettingzagen in de avondperiode tijdens de oefenavond.

Verkeersaantrekkende werking

In de dagperiode wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A). In de avondperiode wordt niet voldaan aan de norm van 45 dB(A) en in de nachtperiode niet aan de norm van 40 dB(A). De oorzaak hiervan is het uitrukken van de brandweerwagen.

Aangezien bij het uitrukken sprake is van algemeen belang, worden de geluidniveaus van de brandweerwagen verder niet getoetst aan de normen. Als het uitrukken van de brandweerwagen buiten beschouwing wordt gelaten kan worden voldaan aan de geluidnormen vanwege indirecte hinder.

Conclusie

De gronden waarop de brandweerkazerne is geprojecteerd zijn volgens het huidige bestemmingsplan Bulkstraat bestemd voor categorie 2 bedrijven. Dit bestemmingsplan biedt volgens artikel 4.5.1 onder a de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels, waardoor (industriële en ambachtelijke) bedrijven in één categorie hoger toegelaten kunnen worden, die naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden aan de algemeen toelaatbare categorie.

Het realiseren van geluidschermen op het terrein lijkt praktisch gezien geen oplossing en is daarom vooralsnog ook niet nader onderzocht. Indien de wasplaats in de dagperiode ten hoogste 30 minuten wordt gebruikt, het testen van brandweermaterieel in pandig plaatsvindt en de oefenavonden elders worden gehouden, kan wel gesteld worden dat de brandweerkazerne met betrekking tot het aspect 'geluid' vergelijkbaar is met milieucategorie 2.

Binnen de bestemming 'Bedrijf-2' van het bestemmingsplan Bulkstraat zijn (industriële en ambachtelijke) bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toegestaan, met een richtafstand tot woningen (in rustige woonwijk) van 30 meter. De brandweerkazerne valt in milieucategorie 3.1 en heeft vanwege geluidhinder een richtafstand tot woningen (in rustige woonwijk) van 50 meter. In het bestemmingsplan Bulkstraat is een brandweerkazerne niet toegestaan, omdat een brandweerkazerne niet valt onder een industrieel of ambachtelijk bedrijf zoals genoemd in artikel 4.1 onder a van de planregels.

De voorliggende partiële herziening maakt het mogelijk door middel van een afwijkingsbevoegdheid, artikel 4.5.1 onder a van de planregels, (industriële, ambachtelijke, logistieke en dienstverlenende) bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan milieucategorie 2. Een brandweerkazerne is een dienstverlenend milieucategorie 3.1 bedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de gronden waarop de brandweerkazerne is geprojecteerd, een brandweerkazerne te realiseren.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Algemene juridische opzet

Het juridische bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat verbeelding en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Zoals reeds eerder gesteld is de verbeelding gerelateerd aan de regels (en vice versa) en heeft tevens de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Verder kunnen er binnen een bestemming verklaringen zijn aangegeven. Deze hebben juridisch gezien geen enkele betekenis en zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtsreeks burgers bindende werking.

Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), per 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). De genoemde vergunningen en ontheffing zijn begrippen die in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo, zoals in dit geval, wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels. Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden die door de gemeente bekostigd worden. Verder worden er geen kosten gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan.

5.1 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. De kans op planschade wordt gering geacht maar kan nooit helemaal worden uitgesloten. Eventuele gegronde planschadeclaims zullen door de gemeente Roosendaal financieel afgehandeld worden.

5.2 Geen exploitatieplan

Het kostenverhaal is niet aan de orde, omdat het gaat om een ontwikkeling op gronden die in gemeentelijke eigendom zijn. Bovendien gaat het om een functie van algemeen belang waar de gemeente Roosendaal de initiatiefnemer is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is ervoor gekozen het ontwerp bestemmingsplan voor te leggen aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie Noord-Brabant.

6.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

6.3 Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan is op de in artikel 3.8, derde lid van de Wro voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Belanghebbenden kunnen binnen de wettelijke beroepstermijn tegen het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.