

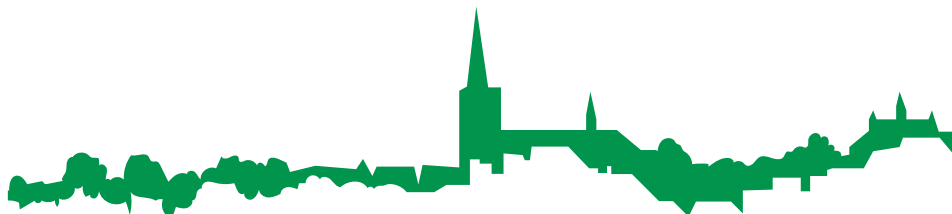
BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENSTROOK BESTEMMINGSPLAN BULKSTRAAT'





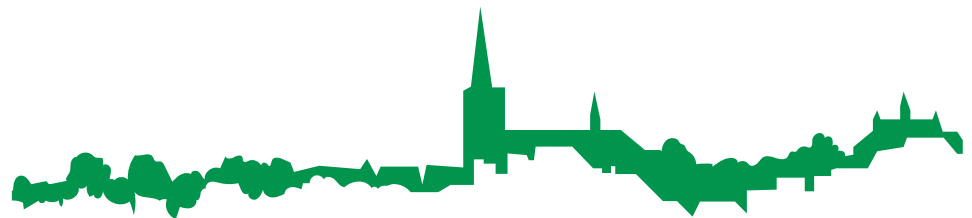
BESTEMMINGSPLAN 'BEDRIJVENSTROOK BESTEMMINGSPLAN BULKSTRAAT' GEMEENTE ROOSENDAAL

Planstatus	vastgesteld
Datum	05 - 06 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1674.2163BEDRIJFBPBULK-0401
Auteur(s)	Tess van Engelen



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Aard van partiële herziening	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Aanpassingen bestemmingsplan	4
2.1	Uitspraken rechtbank en vervolg daarop.....	4
2.2	Verduidelijking realisatie van bedrijfswoning	7
2.3	Overige aanpassingen	10
3.	Omgevingsaspecten.....	12
3.1	Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	12
3.2	Geluidzone.....	14
4.	Juridische planopzet	15
4.1	Algemene juridische opzet	15
5.	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Economische haalbaarheid.....	16
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Bijlagen:

Bijlage 1:	Ontwerpbesluit 2023-003791
Bijlage 2:	Ontwerpbesluit 2023-003795
Bijlage 3:	Ontwerpbesluit 2023-003916
Bijlage 4:	Besluit 2023-003791 inclusief bijbehorende documenten
Bijlage 5:	Besluit 2023-003795 inclusief bijbehorende documenten
Bijlage 6:	Besluit 2023-003916 inclusief bijbehorende documenten

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is vastgesteld op 24 maart 2016 om de bouw van circa 40 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de ontwikkeling van een zone van 0,9 hectare toe te staan voor lichte bedrijvigheid in combinatie met een woonfunctie. In de loop der jaren zijn enkele gebreken geconstateerd in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' waardoor reparaties wenselijk zijn.

Eén van de reparaties heeft plaatsgevonden in de vorm van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' dat is vastgesteld op 15 juni 2023 (en op dit moment nog niet onherroepelijk is). Die herziening zag met name op de realisering van een brandweergarage. Zie figuur 1. Daarnaast zijn een aantal algemene omissies en gebreken hersteld met dit bestemmingsplan.



Figuur 1 Locatie waar de brandweergarage beoogd was

Gebleken is dat het juridisch-planologisch regime dat bestaat uit het bestemmingsplan 'Bulkstraat' en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' nadere aanpassing behoeft om een aantal ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken. De inhoud van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' stond die ontwikkelingen -zij het onbedoeld- niet rechtstreeks toe. Om die reden wordt het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld voor een deel van de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'.

Op 25 oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Roosendaal besloten om de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor onderhavig bestemmingsplan. Dit houdt concreet in dat de procedure van het ontwerpbesluit voor de 'activiteit bouwen' gelijk met het ontwerpbestemmingsplan mee oploopt.

1.2 Aard van partiële herziening

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een actualisering van het juridisch-planologisch regime zoals het te gelden heeft voor een deel van de bedrijfsstrook aan De Hoogt te Wouw, met de bestemming 'Bedrijf – 2'.

Het gaat niet om een volledig nieuwe bestemming, maar om een herziening van de bestemming op onderdelen, zoals het wijzigen van de bouwregels, het herformuleren/aanscherpen van de bestemmingsomschrijving of het toevoegen of wijzigen van een aanduiding. Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Bulkstraat' en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat', wordt volstaan met het actualiseren van de verbeelding, een aanvulling van de regels en een korte toelichting op de onderdelen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft betreffen de bedrijfsperven gelegen aan De Hoogt in Wouw. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Wouw, sectie O, nummers 1149, 1237 en 1279 (gedeeltelijk).



Figuur 2 Plangebied (rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is uit de volgende hoofdstukken opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de aanpassingen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komen de omgevingsaspecten aan bod. De juridische planopzet wordt beschreven in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

De aanpassingen in dit bestemmingsplan zijn noodzakelijk c.q. vloeien voort uit een tweetal uitspraken van de Rechtbank Zeeland West-Brabant. In het navolgende wordt in detail op deze uitspraken ingegaan.

2.1 Uitspraken rechtbank en vervolg daarop

Uitspraak van 20 september 2021 inzake het opslaggebouw/garageboxen

In 2020 heeft een initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 26 opslagboxen/garageboxen en een openbare ruimte op de gronden aan De Hoogt 3 in Wouw. De omgevingsvergunning is op 17 september 2020 door het college verleend voor de ‘activiteit bouwen’ en ‘planologisch strijdig gebruik’ vanwege de planregels voor de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ in het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’.

Hiertegen is bezwaar gemaakt. Nadat het college in de beslissing op bezwaar op 10 juni 2021 had besloten om de bestreden omgevingsvergunning niet te herroepen werd hiertegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. De bestuursrechter heeft uitspraak gedaan op 20 september 2021 (ECLI:NL:RBZWB:2021:4699). De bestuursrechter kwam tot het volgende.

De bestemming was niet toereikend voor het aangevraagde gebruik. Op grond van artikel 4.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ zijn de voor de ‘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 binnen deze bestemming. Ter zitting is gebleken dat het bedrijf geen industrieel of ambachtelijk bedrijf is. Vestiging van dit bedrijf is daarom in strijd met de regels van het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’, aldus het oordeel van de rechtbank.

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ was ook niet toereikend om het aangevraagde toch toe te kunnen staan. Op grond van artikel 4.5.1 onder b van de planregels van het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ 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 het aangevraagde bedrijf wel is genoemd in de als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het college was daarom niet bevoegd om in dit geval gebruik te maken van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

De uitspraak van de rechtbank heeft in het voorliggende bestemmingsplan geleid tot een correctie van artikel 4.1 onder a van de regels. De planregeling ziet er nu op dat bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (zoals oorspronkelijk bedoeld). Daarmee is de vestiging van een bedrijf zoals verhuur van opslagboxen/garageboxen in het plangebied wel mogelijk.

Uit de uitspraak blijkt voorts -kort samengevat- het volgende:

- Het college zal ook nog de specifieke belangen van de eisende partijen mee moeten wegen, zoals aantasting van het woon- en leefklimaat -door onder meer geluid, privacy en verkeer- en zal moeten ingaan op het argument van de eisers dat het karakter van de wijk verandert door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven in dit gedeelte van het plangebied.
- Ook dient het college het beroep op het vertrouwensbeginsel te betrekken vanwege mogelijk gedane toezeggingen aan de eisende partijen.

In een andere procedure die zag op een bedrijfsloods/timmerbedrijf was de uitkomst vergelijkbaar. Dat wordt in de navolgende paragraaf toegelicht.

Uitspraak van 9 december 2021 inzake de bedrijfsloods/het timmerbedrijf

In 2020 heeft een andere initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfsloods met bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen aan De Hoogt 5 tot en met 13 in Wouw. Bij besluit van 23 juli 2020 heeft het college aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van de loods met bijbehorende bouwwerken. De omgevingsvergunning is verleend voor de 'activiteit bouwen' en 'planologisch strijdig gebruik' vanwege de planregels voor de bestemming 'Bedrijf – 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'.

Ook hiertegen is bezwaar gemaakt, welk bezwaar ongegrond is verklaard in de beslissing op bezwaar d.d. 24 november 2020 door het college. De bezwaarmakers hebben hiertegen beroep ingesteld. De bestuursrechter kwam op 9 december 2021 tot een uitspraak (ECLI:NL:RBZWB:2021:6351). In deze uitspraak overwoog de bestuursrechter onder meer dat in artikel 18.1 sub b van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' een verschrijving staat. De tekst van die bepaling luidt als volgt:

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.*

In artikel 18.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' wordt ten onrechte niet verwezen naar de artikelen 3 tot en met 13, maar alleen naar artikel 13. Bedoeld is in sub b te verwijzen naar de artikelen 3 tot en met 13 en niet alleen naar artikel 13. Deze verschrijving is gecorrigeerd in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' (dat nog niet onherroepelijk is).

Gezien het feit dat onderhavig bestemmingsplan alleen de (dubbel)bestemmingen 'Bedrijf – 2' en 'Waarde – Archeologie 1' kent, wordt in artikel 8.1, sub b van de planregels alleen verwezen naar artikel 3 ('Bedrijf – 2') en artikel 4 ('Waarde – Archeologie 1').

Verder kwam de Rechtbank tot de volgende conclusies:

- Op grond van artikel 4.1 onder a, van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' 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. De feitelijk ter plaatse uitgevoerde activiteiten zijn bepalend voor het antwoord op de vraag of een aanvraag past binnen deze omschrijving. Uit de verleende omgevingsvergunning blijkt niet dat het college in zijn beoordeling van de aanvraag de (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten van vergunninghouder heeft meegewogen. Het college heeft ten onrechte niet onderzocht of vergunninghouder, gelet op de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfsloods, valt aan te merken als een industrieel of ambachtelijk bedrijf dat voorkomt in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

- Bij het nemen van een nieuwe beslissing op bezwaar zal het college ook moeten beoordelen of het in strijd met de planregels is om geen bedrijfswoning op het perceel te bouwen.
- Bij het nemen van een nieuwe beslissing op bezwaar zal het college voorts (opnieuw) dienen te motiveren of er sprake is van bouwen in strijd met de bouwregels (onder meer vanwege de maximale bouwhoogte).
- Het college zal de specifieke belangen van de eisers moeten meewegen, zoals aantasting van het woon- en leefklimaat, door onder meer geluid, privacy en verkeer, en moeten ingaan op het argument dat het karakter van de wijk verandert door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven in 'strook 5'.
- Ook zal het college het beroep op het vertrouwensbeginsel moeten betrekken vanwege mogelijk gedane toezeggingen aan de eisende partijen.

Voor een belangrijk deel kwam deze uitspraak aldus overeen met de hiervoor besproken uitspraak.

Conclusie

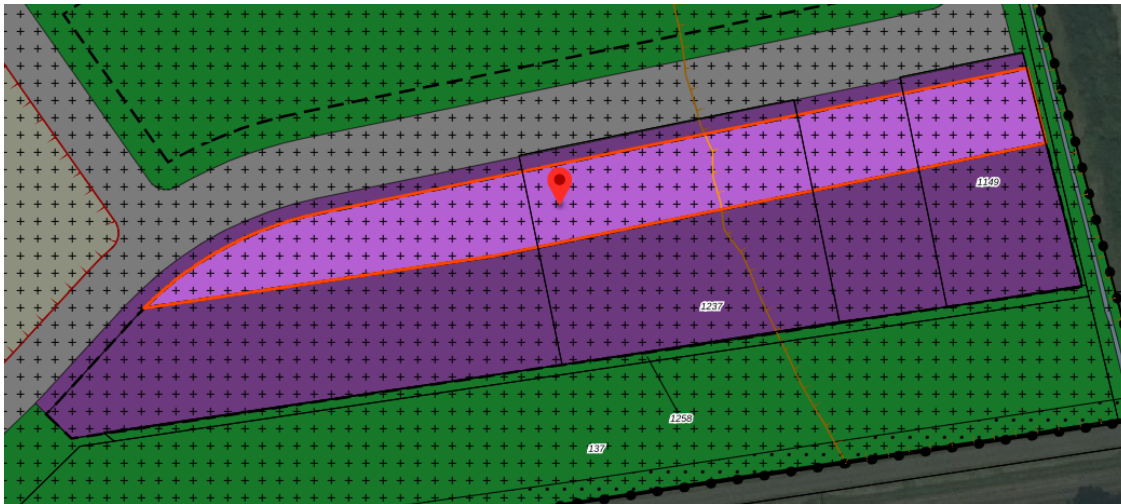
Om te zorgen voor een juist juridisch-planologisch kader voor de twee projecten en om de bestemmingsregeling voor de bedrijven in overeenstemming te brengen met de bedoeling van de gemeenteraad, is ervoor gekozen om het bestemmingsplan ter plaatse te actualiseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

De twee aanvragen die hebben geleid tot de uitspraken van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant zijn niet langer aan de orde. Beide aanvragen en omgevingsvergunningen zijn ingetrokken en dat betekent dat hierop geen besluit (beslissing op bezwaar) meer kan worden genomen. Er zijn nieuwe aanvragen ingediend met het oog op het bereiken van een coördinatie tussen de omgevingsvergunningen en onderhavig bestemmingsplan.

Samen met onderhavig bestemmingsplan worden drie aangevraagde omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op de bedrijvenstrook aan De Hoogt te Wouw, gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt. Hiertoe heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit tijdens de raadsvergadering van 25 oktober 2023 genomen (punt 05b op de raadsagenda van die datum). Daarmee is het mogelijk geworden om ook de ontwerpbesluiten tot verlening van de omgevingsvergunningen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

2.2 Verduidelijking realisatie van bedrijfswoning

Het voorliggende bestemmingsplan ziet ook op een verduidelijking van hetgeen te gelden heeft voor het al dan niet moeten realiseren van bedrijfsgebouwen. In het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is opgenomen dat binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens een bedrijfswoning is toegestaan. Het gaat om de gronden zoals weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 Gronden waar een bedrijfswoning is toegestaan (aanduiding 'bedrijfswoning') (rood omkaderd)

Uit artikel 4.1, sub b van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' blijkt niet dat een bedrijf slechts toegestaan is als er een bedrijfswoning bij hoort.

De toelichting op het bestemmingsplan 'Bulkstraat' geeft op p. 71 aan dat het bestemmingsplan het mogelijk moet maken om lichte bedrijven (milieucategorie 1 en 2) en bedrijfswoningen (woon-werkkavels) te realiseren. Ook elders in de toelichting was opgenomen dat het de bedoeling was om de bedrijfsgebouwen het dichtst bij het spoor te realiseren met bedrijfswoningen ten noorden hiervan (op p. 73):

"In het zuiden van het plan wordt een strook met lichte bedrijven en bedrijfswoningen, met de bestemming 'Bedrijf – 2', voorzien. De bedrijfsgebouwen zijn het dichtst bij het spoor gepland. In het meest noordelijke deel van deze strook zijn, in verband met geluid, de bedrijfswoningen geprojecteerd."

Uit voornoemde bestemmingsomschrijving in de planregels (te onderscheiden van de toelichting) bleek evenwel niet dat een woning in juridische zin verplicht was gesteld.

Gelet op de uitspraken van de bestuursrechter is ervoor gekozen om alle verwarring hierover weg te nemen met het volgende. In de bouwregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' was in artikel 4.2.2, aanhef en onder a opgenomen dat voor het bouwen (onder meer) te gelden had dat bedrijfsgebouwen minimaal achter de voorgevel van een bedrijfswoning worden opgericht. Voor zover deze bouwregel zou impliceren dat een bedrijfsgebouw slechts is toegestaan als een bedrijfswoning aanwezig is, voorziet het voorliggende bestemmingsplan in een aanpassing van de regeling. Hierdoor wordt het duidelijk dat een bedrijfswoning niet verplicht is bij een bedrijf.

De gronden zouden voor woon-werkkavels uitgegeven worden, maar de raad heeft met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' ervoor gekozen om dat niet publiekrechtelijk verplicht te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan borduurt op die mogelijkheden voort en biedt ook ten aanzien van de bedoeling uitdrukkelijk meer flexibiliteit. Voor zover er sprake was van een aanvankelijke bedoeling om louter woon-werkkavels toe te staan, wordt van deze bedoeling afgeweken in het voorliggende bestemmingsplan. De reden is het volgende.

De gronden werden aanvankelijk inderdaad door de gemeente uitgegeven voor woon-werkkavels. Aan dergelijke kavels bleek vervolgens geen behoefte te bestaan. Aan lichte bedrijvigheidsmogelijkheden bleek wel behoefte te bestaan. Er zijn meerdere concrete initiatieven die daarop zien. Om toch te komen tot de ontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente ervoor gekozen om de gronden uit te geven voor bedrijven zonder bedrijfswoningen.

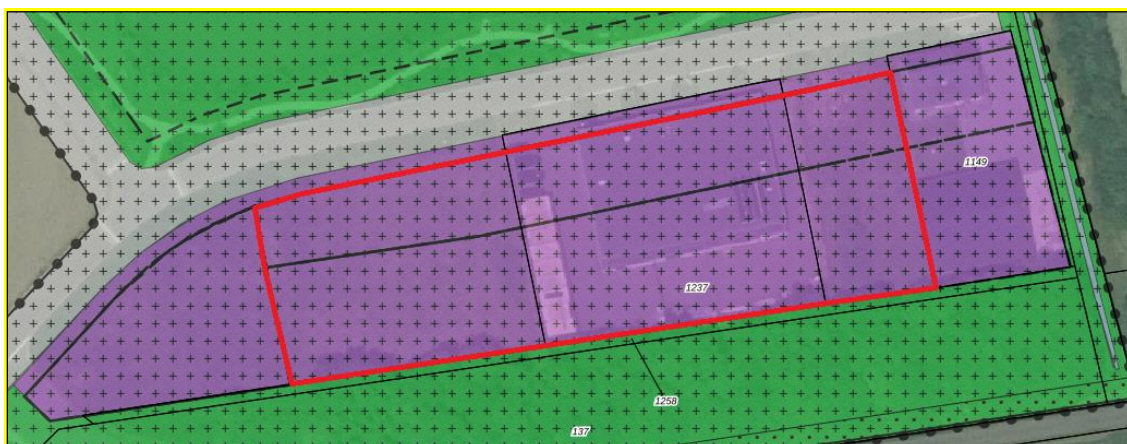
Het karakter van de wijk verandert weliswaar enigszins door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven binnen de aangegeven strook, maar er is geen sprake van een verandering die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Er is nog steeds sprake van bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2, hetgeen (zoals hieronder nader wordt toegelicht) past bij de reguliere woningen die elders in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' zijn toegestaan. Ook zal er in het oorspronkelijke plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' nog steeds sprake zijn van een combinatie van werken en wonen. De opzet van dat bestemmingsplan wordt in zoverre niet verlaten. Ten aanzien van mogelijke geluidsoverlast heeft te gelden dat er voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijvigheid en de reguliere woningen. De woningen worden bovendien beschermd door de geluidsnormen zoals die te gelden hebben op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (en vanaf 1 januari 2024 diens opvolger). De bedrijfspanden leiden er bovendien toe dat de geluidimmissie vanwege het spoor afneemt op de reguliere woningen in het plangebied ten noorden van de bedrijfsbestemming.

De privacy van reguliere woningen komt eveneens niet in het geding. Er waren bedrijven toegelaten en dat blijft het geval. Ook ten aanzien van de verkeersgevolgen is geen verslechtering ten aanzien van de vorige planologische situatie te verwachten. Het blijft het geval dat bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan.

Er bestaat vanwege het vertrouwensbeginsel geen aanleiding om niet over te gaan tot een verduidelijking van de toegestane mogelijkheden. Er is niet gebleken van concrete toezeggingen vanuit de gemeenteraad om tot in lengte der dagen louter bedrijven met een bedrijfswoning toe te staan. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dat ook niet noodzakelijk.

De maximale bouwhoogte binnen een deel van het plangebied wordt verlaagd van 10 meter naar 7 meter. In figuur 4 staat weergegeven om welk deel het gaat.



Figuur 4 Deel van het plangebied waarvoor de maximale bouwhoogte van 7 meter geldt (rood omkaderd)

In het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ gold binnen het rode kader een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ gold eveneens een maximale bouwhoogte van 10 meter. De maximale goothoogte binnen die laatste aanduiding bedroeg 6 meter. Gebleken is dat een maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen van 6 meter net iets te laag is.

Met het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een uniforme maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter ter vervanging van de eerdere bouwhoogte van 10 meter en de goothoogte van 6 meter. Gebouwen mogen aldus (ongeveer een verdieping) minder hoog zijn, maar hoeven tegelijkertijd niet langer te voldoen aan een maximum ten aanzien van de goothoogte. Per saldo zal de ruimtelijke uitstraling van hetgeen ter plaatse is toegestaan verminderen, omdat gebouwen 3 meter minder hoog mogen zijn.

De aangepaste bouwregels sluiten hiermee goed aan op de aanvragen om een omgevingsvergunning die gecoördineerd worden met het voorliggende bestemmingsplan.

2.3 Overige aanpassingen

In het voorliggende bestemmingsplan zijn ook een aantal aanpassingen verwerkt die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat’ (dat nog niet onherroepelijk is). Het gaat om de volgende aanpassingen.

Parkeerplaatsen

De parkeerregeling in het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ is verouderd. Er is nu gekozen voor een dynamische regeling. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen die van kracht is op het moment dat een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Afwijken van de bouwregels

Ook heeft een correctie plaatsgevonden in artikel 3.3.1 van de planregels (voorheen artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’). Toegevoegd is dat burgemeester en wethouders advies vragen van de Veiligheidsregio voordat ze toepassing geven aan de afwijkingsbevoegdheid die opgenomen is in artikel 3.3.1 van de planregels.

Specifieke gebruiksregels

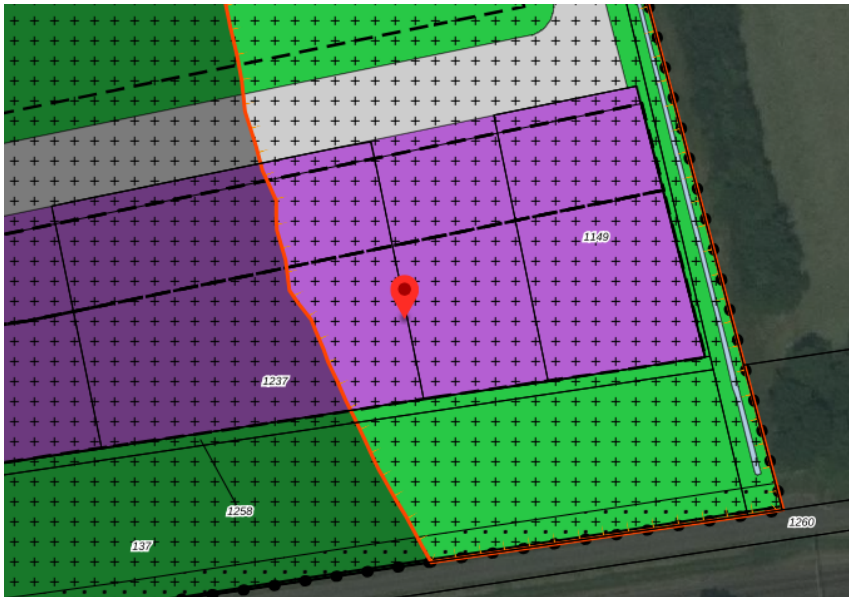
In artikel 4.4.1 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ is een verschrijving ontdekt. In artikel 3.4.1 van de planregels is ‘woning’ vervangen door ‘bedrijfswoning’, omdat dit artikel alleen betrekking heeft op bedrijfswoningen.

Overgangsregels

In artikel 21.2 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ stond een regeling waarin was opgenomen dat alleen de inhoud van een bouwwerk kan worden vergroot. In artikel 11.2 van de planregels is de formulering van het overgangsrecht in overeenstemming gebracht met artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Geluidzone

De gebiedsaanduiding ‘geluidzone’ in het bestemmingsplan ‘Bulkstraat’ is verwijderd. Het betreft een verwijdering van een deel van de geluidzone zoals weergegeven in figuur 5.



Figuur 5 De aanduiding 'geluidzone' van het bestemmingsplan 'Bulstraat' (rood omkaderd)

Volgens artikel 11.7.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulstraat' zijn 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 ter plaatse geen geluidzone (meer) nodig is. Er is onderzoek uitgevoerd naar de milieuhinder van het bedrijf aan de Plantagebaan 57 te Wouw. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geen sprake meer is van behoefte aan een geluidzone. In het onderhavige bestemmingsplan is deze geluidzone komen te vervallen. In paragraaf 3.2 wordt daar nader op ingegaan.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een verduidelijking van de toegestane bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming 'Bedrijf – 2'. Het overkoepelende bestemmingsplan voor dit gebied -bestemmingsplan 'Bulkstraat'- voorziet reeds in het toestaan van bedrijven in lichte milieucategorieën. Dat uitgangspunt blijft hetzelfde. Ook dit bestemmingsplan staat bedrijven in maximaal milieucategorie 2 toe. De milieugevolgen voor de omgeving worden niet minder dan hetgeen op grond van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' was toegestaan.

Ook bij een bestemmingsplan dat niet voorziet in grotere gevolgen voor de omgeving zal de gemeenteraad de ruimtelijke aanvaardbaarheid moeten onderzoeken. De raad mag daarbij aansluiten bij de onderbouwing van het voorgaande bestemmingsplan, als daaruit volgt dat de aan de gronden toegekende bestemmingen nog steeds in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dat is hier het geval. Uit het voorliggende bestemmingsplan kan nog steeds worden geconcludeerd dat het in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening gelet op de richtafstanden die op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG als leidraad gehanteerd kunnen worden. Deze richtafstanden zijn een hulpmiddel bij het bepalen van de norm voor een goede ruimtelijke ordening bij het bestemmen van bedrijven in de omgeving van woningen (en omgekeerd).

Er wordt zowel in het vorige als in het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van de bedrijvenstrook waar het voorliggende bestemmingsplan op ziet, voldaan aan de richtafstand die volgens deze VNG-brochure kan worden aangehouden tussen een perceel met een bedrijfsbestemming en een gevoelige functie, zoals een woning.

De richtafstand tussen een gevoelige functie en een toegelaten bedrijf zou op grond van de VNG-brochure in dit geval -ten aanzien van een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 2- niet groter moeten zijn dan hooguit 30 meter als het hier zou gaan om het gebiedstype van een rustige woonwijk.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het tweede omgevingstype is een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen in een dergelijk gebied ook andere functies voor zoals winkels, horeca en lichte bedrijven.

De omgeving (bestaande uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Bulkstraat') wordt gekenmerkt door functiemenging. In het plangebied komen (in juridisch-planologische zin) naast woningen namelijk ook (lichte) bedrijven voor. Bovendien is er hoofdinfrastructuur in de omgeving, in de vorm van de spoorlijn.

Indien gekeken wordt naar de twee gebiedstypen is er sprake van het omgevingstype gemengd gebied. Dat betekent dat de richtafstand 10 meter bedraagt voor de bedrijvigheid die het voorliggende bestemmingsplan toestaat.

Aan de richtafstanden wordt voldaan – ongeacht of er sprake is van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. De kortste afstand tussen de toegelaten bedrijfsbestemming en de gevel van een woning is meer dan 30 meter (zie figuur 6).



Figuur 6 Buitenste rode contour: 30 meter, binnenste rode contour: 10 meter vanaf de bestemming 'Bedrijf – 2'

Gelet op de ruime afstand tussen de toegelaten bedrijvigheid en omliggende woningen (en gelet op de maximale planologische mogelijkheden) is er geen aanleiding om aan te nemen dat de bedrijvigheid zal leiden tot overlast dan wel anderszins tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aspecten geluid, privacy en verkeer zijn hier geen belemmeringen voor de ontwikkeling van bedrijven (mede omdat het voorgaande bestemmingsplan de bedrijvigheid in deze milieucategorieën ook al toestond). Het is niet aannemelijk dat, nu zelfs zal worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter bij een rustige woonwijk (waarbij het van belang is dat het hier gaat om een gemengd gebied met een kleinere richtafstand van 10 meter), realisering van de bedrijvigheid ertoe zal leiden dat ter plaatse van de woningen in de omgeving geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd ten aanzien van voornoemde aspecten.

Hierbij heeft voorts te gelden dat de werking van bedrijven doorgaans gereguleerd wordt door het Activiteitenbesluit. Dit maakt dat bedrijven beperkt worden ten aanzien van de emissie van (onder meer) geluid en geur ten opzichte van woningen.

Net als in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' het geval was, zal het voorliggende bestemmingsplan voorzien in een passende scheiding tussen bedrijvigheid en woningen.

3.2 Geluidzone

In opdracht van Handelsonderneming 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.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Algemene juridische opzet

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

Verbeelding

De verbeelding voorziet in een 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 zij worden verklaard in de planregels. De verbeelding vormt samen met de regels voor de burgers en overheid het bindende deel van het bestemmingsplan.

Planregels

De planregels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffen 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 op zichzelf geen bindende werking, 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 grote flexibiliteit/ vrijheid in de regels zou de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrag kunnen komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft zoals gezegd geen rechtstreeks bindende werking voor burgers.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van -onder andere- een bestemmingsplan (of partiële herziening daarvan) een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

De gemeente Roosendaal betreft de initiatiefnemer. De kosten die samenhangen met onderhavige bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de gemeente Roosendaal. De (plan)kosten hoeven dan ook niet met een exploitatieplan (of anterieure overeenkomst) te worden verhaald.

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 niet worden uitgesloten. Eventuele gegronde planschadeclaims zullen door de gemeente Roosendaal financieel afgehandeld worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de gebruikelijke overlegpartners, waaronder de provincie Noord-Brabant.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf maandag 18 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beroep

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de in artikel 3.8, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze bekend worden 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.