Toelichting

BESTEMMINGSPLAN
‘BORCHWERF II VELD B KAVELS 10 EN 15’

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2. BELEIDSKADER 8

2.1 Europees beleid 8
2.2 Rijksbeleid 9
2.3 Provinciaal beleid 11
2.4. Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED 17

3.1 Historische analyse 17
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied 20
3.2.2 Verkeer en infrastructuur 21
3.2.3 Groen, water en ecologie 21
3.2.4 Sociale veiligheid 22
3.3 Functionele analyse van het gebied 22
3.3.1 Wonen 22
3.3.2 Detailhandel op Veld B, kavels B10-B15, uitgesloten 22
3.3.3 Horeca op Veld B, kavels B10-B15 uitgesloten 22

4. MILIEU 23

4.1 Milieuzonering 23
4.1.1 Situatie ter plaatse 24
4.1.2 Conclusie milieuzonering 24
4.2 Luchtkwaliteit 24
4.2.1 Toetsingskader 24
4.2.2 Situatie ter plaatse 25
4.2.3 Conclusie luchtkwaliteit 25
4.3 Geluid 25
4.3.1 Toetsingskader 25
4.3.2. Situatie ter plaatse 25
4.3.3. Conclusie 26
4.4 Externe veiligheid 26
4.4.1 Toetsingskader 26
4.4.2 Situatie ter plaatse 26
4.4.3 Conclusie 26
4.5 Bodem 26
4.5.1 Toetsingskader 26
4.5.2 Situatie ter plaatse 26
4.5.3 Conclusie 26

4.6 Waterhuishouding 26
4.7 Kabels en leidingen 27
4.8 Groenstructuur en ecologische waarden 27

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED 28

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden 28
5.1.1 Inleiding 28
5.1.2 Uitgangspunten op basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid
5.1.3 Stedenbouwkundige analyse
5.1.4 Welstand en Beeldkwaliteit 30

6. JURIDISCHE ASPECTEN 31

6.1 Inleiding 31
6.2 Verbeelding 31
6.3 Regels 31
6.3.1 Bestemming Bedrijventerrein 31

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 33

8. OVERLEG EN INSPRAAK 34

8.1 Overleg 34
8.2 Inspraak 34

Afzonderlijke bijlagen:
Vergunning Waterschap Brabantse Delta d.d. 10 februari 2015
Milieuparagraaf Borchwerf II veld B, OMWB.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van het vigerende bestemmingsplan Borchwerf II, veld B heeft, ondanks het moeizame economische klimaat, de afgelopen jaren niet stil gestaan. Een groot deel van dit bedrijventerrein, binnen de gemeentegrens van Roosendaal, is inmiddels uitgegeven. Teneinde een van de laatste ontwikkelingen mogelijk te maken is op 22 april 2015 door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het oprichten van een distributiecentrum op het meest oostelijk gelegen deel van Veld B.

Dit besluit heeft als gevolg dat de grenzen van de bebouwingsmogelijkheden op de overige delen van Veld B in westelijke richting opschuiven. Het onderhavige (postzegel)bestemmingsplan regelt de nieuwe bouwgrenzen betreffende de kavels B10 en B15. De wijzigingen omvatten voorts het omzetten van de bestemming ‘Groen’ en ‘Water’ in ‘Bedrijventerrein – 2’ tevens zijn de aanduidingen ‘Bedrijfswoningen’ en ‘Retentiegebied’ vervallen.

Er is op dit moment door een aantal partijen interesse getoond voor de onderhavige twee kavels waarvoor naar verwachting dit jaar een besluit wordt genomen. Elke partij heeft aangegeven eind 2015, begin 2016 te willen starten met de bouw. Wachten totdat welk bedrijf zich precies wil vestigen op de kavels B10 en B15 is geen optie evenals het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Mede om de flexibiliteit van verkoop te vergroten is derhalve besloten om een bestemmingsplan in procedure te brengen.

1.2 Plangebied

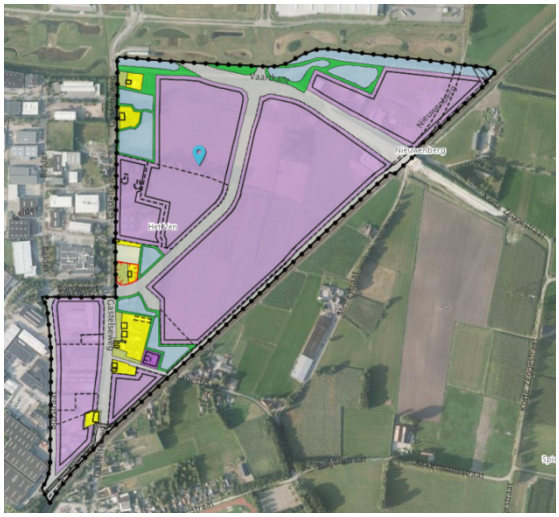
Het bedrijventerrein Borchwerf II is gelegen in de gemeente Roosendaal en gemeente Halderberge. Veld B van dit bedrijventerrein is geheel gelegen op Roosendaals grondgebied. Veld B wordt begrensd door de Gastelseweg, Vaartkant en de spoorlijn Roosendaal - Rotterdam. Het onderhavige plangebied dat onderdeel uitmaakt van Veld B, bestaat uit de twee kavels B10 en B15. Het perceel B15 heeft een grillige vorm als gevolg van bestaande eigendomsgrenzen en waterretentiezone. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de nieuw aan te leggen verbindingsweg Borchwerf – Majoppeveld, de Vaartkant, aan de oostzijde door de nieuwe ontsluitingsweg van Veld B, aan de westzijde door bestaande bebouwing aan de Gastelseweg. Het plangebied is circa 6 hectare groot.

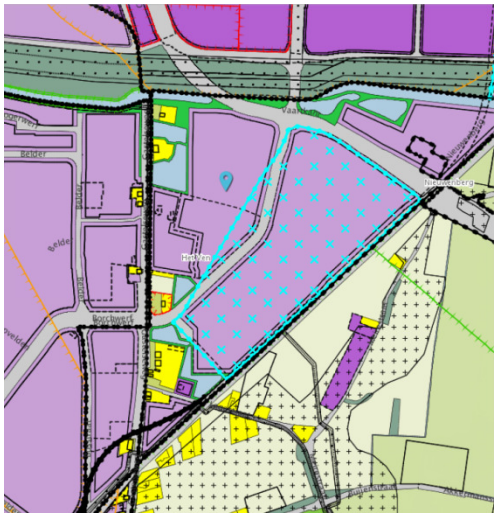
Figuur 1 Ligging plangebied, bron ruimtelijke plannen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Borchwerf II veld B, vastgesteld op 10 november 2010 en onherroepelijk geworden op 7 november 2012.

Het plangebied is geheel gelegen binnen de plangrenzen van het huidige bestemmingsplan Borchwerf II veld B (zie figuur 2). Als gevolg van de verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning d.d. 22 april 2015, voor het oostelijk gelegen deel van Veld B (zie figuur 3) is het noodzakelijk nieuwe bebouwingsgrenzen te definiëren voor de resterende kavels B10 en B15.


Figuur 2 vigerend bestemmingsplan Borchwerf 2, veld B
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl


Figuur 3 projectafwijkingsbesluit Veld B
bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het geldend bestemmingsplan voorziet als gevolg van de eerder genoemde omgevingsvergunning niet langer in een logische verkaveling c.q. adequate bouwgrenzen waardoor onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht wordt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de relevante onderzoeksaspecten bijvoorbeeld op het gebied van water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, etc. In hoofdstuk 5 wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken een visie uitgewerkt ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

2. BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elk RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn (RWSR=Regionale Watersysteem Rapportage). Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. Vaststelling hiervan door de Ministerraad is voorzien op 18 december 2009. Dit moet een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan er echter niet van weerhouden om nu al rekening te houden met de KRW-doelstellingen. Sterker nog, de KRW is al in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is het project riskant?
2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

De beoogde ontwikkeling is niet riskant als het gaat om de doelen uit de KRW. Ook zijn er geen chemische gevolgen te verwachten uit dit project. Zoals in de inleiding al is omschreven, maakt het plangebied deel uit van een groter geheel. Het plangebied is in de directe nabijheid gelegen van De Bakkersberg. Hier wordt een ecologische verbindingszone met groen en water gerealiseerd. Er kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen dit beleidskader.

2.1.2 Natura 2000

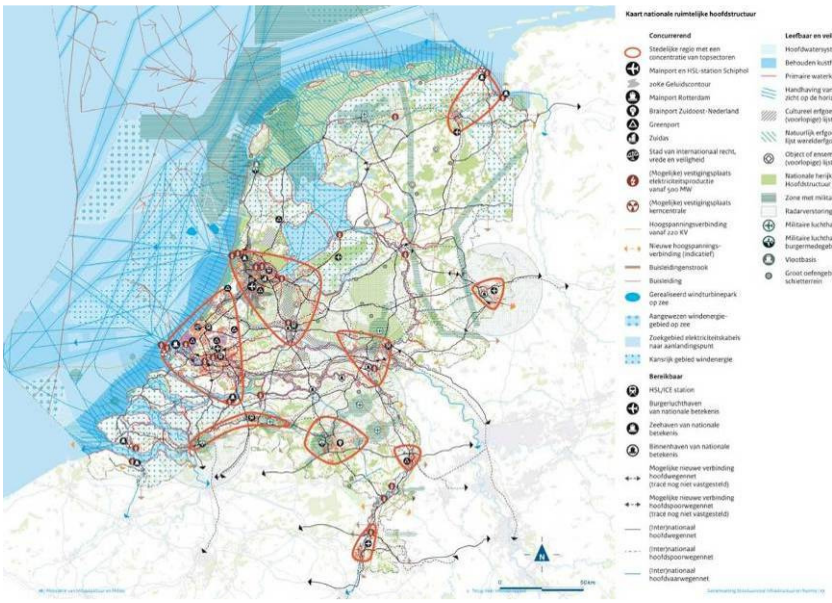
Natuur heeft een belangrijke plek in Nederland en in Europa. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders daardoor ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Om de natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000: een netwerk van Europese natuurgebieden. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Nederland kent een internationale verantwoordelijkheid voor de Nederlandse Natura 2000-gebieden.Een Natura-2000-gebied is gebaseerd op de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn. Dit zijn twee richtlijnen van de Europese Unie die in Nederland zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het gebied van de EU. Het doel van de Habitatrichtlijn is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna in de EU. Meer informatie over de richtlijnen en de criteria voor aanwijzing en de huidige stand van zaken is te vinden op de pagina Natura 2000. Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Momenteel vindt een aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in tranches plaats. Meer informatie over het proces van deze aanwijzing is te vinden op Aanwijzing Natura 2000-gebieden.

Activiteiten gelegen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden. Informatie over de ligging van Natura 2000-gebieden is te vinden op de website van het ministerie van LNV (gebiedendatabase). De Gebiedendatabase bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland.

Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Ook activiteiten die zich (ver) buiten een Natura 2000-gebied afspelen, kunnen mogelijk schade aanbrengen. Sommige ingrepen, zoals grondwateronttrekkingen, kunnen zelfs over een grote afstand invloed uitoefenen. In of in de directe omgeving van de gemeente Roosendaal is geen Natura 2000-gebied aangewezen.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



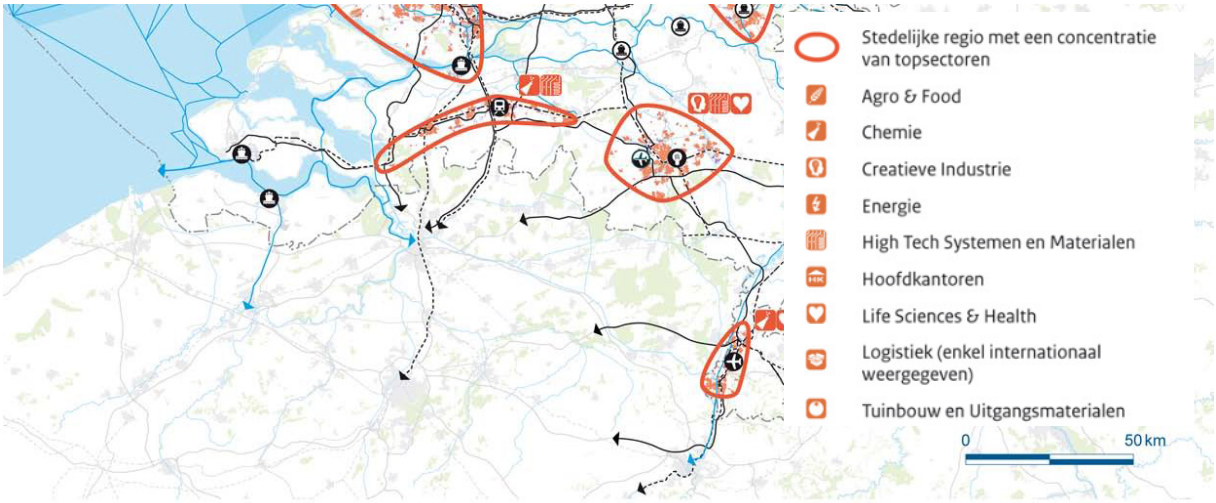
Figuur 4 Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:
1) Concurrentiekracht
2) Bereikbaarheid
3) Leefbaarheid en veiligheid

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

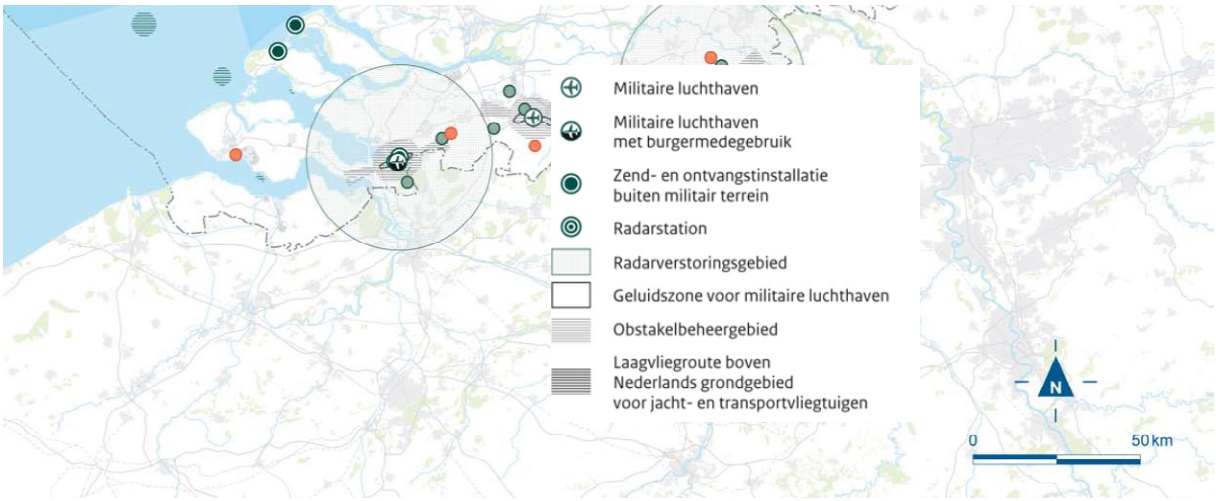
In het SVIR worden dertien nationale belangen genoemd waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Per nationaal belang is aangegeven welke instrumenten daarvoor worden ingezet. Voor het Bedrijventerrein Borchwerf (algemeen) geldt het volgende. Het gebied rondom Roosendaal/Breda e.o is aangegeven als een stedelijke regio met een concentratie van topsectoren. Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat is het nodig te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) van (in casu) bedrijventerreinen.



Figuur 5 Aanduiding stedelijke regio, bron SVIR 2012

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van deze verstedelijking wordt in principe overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een “Ladder voor duurzame verstedelijking” op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Ruimte voor militaire activiteiten
De locaties voor militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid. Het Rijk wil voldoende ruimte bieden voor deze activiteiten. Het directe en indirecte militaire ruimtegebruik is divers en omvat een vlootbasis, kazernes, militaire luchthavens, logistieke inrichtingen, oefen- en schietterreinen op land en op zee, laagvliegroutes, zend- en ontvangstinstallaties, helicopterlaagvlieggebieden en munitieopslagplaatsen. Rondom sommige locaties zijn beperkingenzones aangewezen.



Figuur 6. Aanduiding radarverstoringsgebied Woensdrecht, bron SVIR 2012

Onderhavig plangebied is gelegen in een radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. In artikel 2.6.2 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een radarverstoringsgebied in overeenstemming moet zijn met de regeling als opgenomen in het Rarro. De maximale toegestane hoogte is 63 meter. Onderhavig plan biedt ruimte voor woningbouw met een bouwhoogte tot maximaal 15 meter. Deze hoogte past ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het Rarro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant
Op 2 juli 2014 hebben de Provinciale Staten de “partiële herziening 2014” van de Structuurvisie 2010, vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

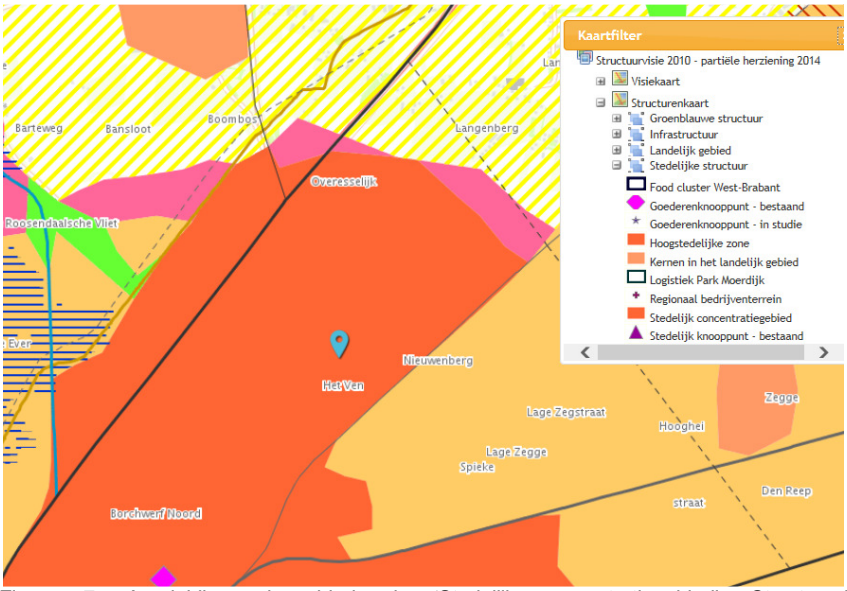
Om dit te bereiken zijn dertien provinciale ruimtelijke belangen van belang.
1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding

6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geledingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Het beleid met betrekking tot ontwikkeling van stedelijke functies is gericht op het proces om te komen tot locaties voor wonen en werken en niet zozeer op de inhoudelijke afweging welke plekken de voorkeur hebben. De provincie streeft naar een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen in de stedelijke regio's plaatsvindt.

Waar sprake is van stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden contingentenbenadering) het woningaantal niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking.

De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder dient te worden verdeeld.



Figuur 7. Aanduiding plangebied als 'Stedelijk concentratiegebied', Structuurvisie 2010, part.herz. 2014, bron www.ruimtelijkeplannen.nl

Onderhavige planlocatie is gelegen binnen het gebied "Stedelijk concentratiegebied". De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven –Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de ei-

gen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale agenda's voor werken.

Onderhavig (postzegelbestemmings)plan voorziet slechts in een verschuiving van bouwgrenzen van het 'moederplan Borchwerf II, veld B, doch past (nog altijd) binnen de voormelde uitgangspunten.

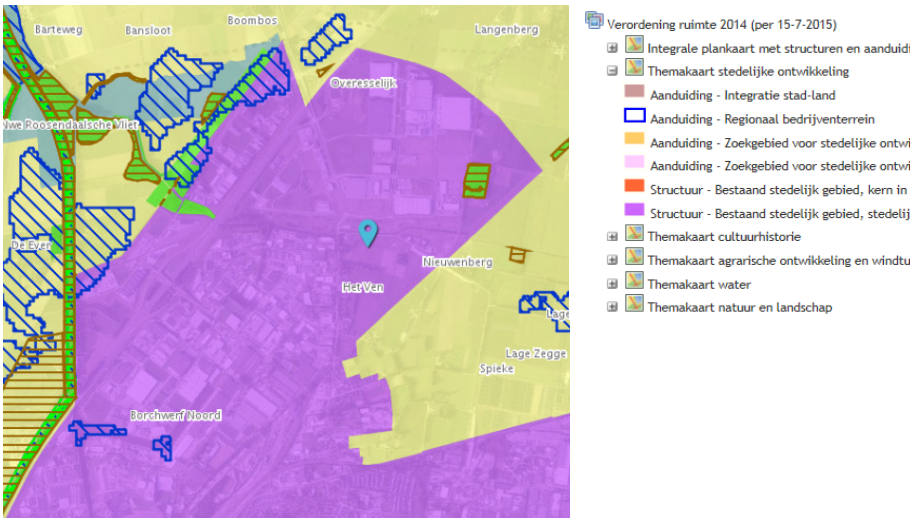
Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (hierna Vr) vastgesteld. De verordening bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Vr zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken
- ruimte-voor-ruimteregeling
- GHS-natuur/EHS
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen
- grond- en oppervlaktewatersysteem
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen)
-

In de Vr is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden, juridisch vastgelegd. Op basis van verschillende themakaarten, die geïntegreerd zijn in de plankaart behorende bij de Vr, wordt onderhavig plangebied toegelicht.



Figuur 8 Uitsnede Vr Themakaart stedelijke ontwikkeling Structuur – Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. In artikel 3 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) en artikel 4 (Bestaand stedelijk gebied) van de Vr staan de regels die geldig zijn ter plaatse van de aanduiding Bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties.
De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of kantorenlocatie bevat een verantwoording over:
a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid; of
b. hoe het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg (RRO)zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties als bedoeld in artikel 37.4, onder b.

Verantwoording:
Het onderhavig bestemmingsplan(wijziging) voorziet in het herschikking van de bouwgrenzen en behelst geen verruiming van de bedrijvigheid. Hiermee past het plan (nog altijd) binnen de afspraken die in het kader van het RRO zijn gemaakt.

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit
1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
   a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
   b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
   a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
   b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
   c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
   d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
   a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
   b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toe-

komstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Het moederplan Bestemmingsplan Borchwerf II, veld B, dateert van 10 november 2010, onherroepelijk geworden op 7 november 2012 en omvatte reeds een verantwoording omtrent de wijze waarop bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is omgegaan met zuinig ruimtegebruik. Bij de opzet destijds is daarnaast de handleiding "Beleidsbrief Bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorziening, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 juli 2004, gehanteerd. Gelet op de geringe wijziging is een actuele verantwoording omtrent de ruimtelijke kwaliteit en/of de ladder voor duurzame verstedelijking niet (verder) vereist.

Algemene conclusie: het onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte 2014

Ladder voor duurzame verstedelijking
Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen (trede 1, aantonen behoefte, trede 2, inpassing in bestaand stedelijk gebied, trede 3 passende ontsluiting).

Het onderhavig postzegelplan betreft echter geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft slechts een aanpassing van bestaande bouwgrenzen. De wijziging is ingegeven door een concrete vraag vanuit de markt om de bouwvlakken van het huidige bestemmingsplan aan te passen opdat een betere en efficiëntere ruimteverdeling op Veld B tot stand kan worden gebracht. Trede 2 is niet aan de orde en trede 3, een passende ontsluiting is reeds in het moederplan voorzien en wordt met onderhavig postzegelplan niet aangetast.

Algemene conclusie: het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking ook al betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente Roosendaal wil ontwikkeling van de economie en arbeidsmarkt extra stimuleren en heeft hiervoor een 'Economisch Actieplan Roosendaal 2015-2018' opgesteld.
Belangrijke ontwikkelingen die voor de Roosendaalse economie en arbeidsmarkt worden benoemd zijn:

- De werkgelegenheid zal komende jaren per saldo licht groeien, met krimp in de industrie en de collectieve sector en groei in de zakelijke dienstverlening, distributie en bouw.
- Regio's en "agglomeratiekracht" zijn steeds belangrijker voor de economie. Regionale samenwerking en metropoolvorming in de Deltaregio en Brabant is voorwaarde voor verdere groei.
- Er is een ruime arbeidsreserve in de gemeente. Roosendaal telt 3.810 inwoners met een bijstand- of WW-uitkering, en nog eens 3.380 mensen met een arbeidsongeschiktheidsuitkering.

- De werkende bevolking heeft te maken met vergrijzing, flexibilisering van de arbeidsmarkt, afnemende mobiliteit en internationalisering. De grootste druk staat op de middengroepen (met name MBO), die in Roosendaal juist oververtegenwoordigd zijn.
- De afstuderende bevolking heeft de meeste kansen bij zorg en techniek. De vooruitzichten voor mensen met een sociaal-culturele en economisch-administratieve opleiding zijn slecht.
- Kennis en innovatie worden steeds bepalender voor economisch succes. Bedrijven moeten in hoog tempo blijven vernieuwen en de processen slimmer en efficiënter maken om te kunnen groeien. Economische clustervorming waarbij bedrijven en onderwijsinstellingen binnen een bepaald specialisme samenwerken wordt steeds belangrijker. Proeftuinen waarin innovaties versneld naar de markt worden gebracht versterken deze clusters.

Ten aanzien van het bedrijvenpark Borchwerf wordt het volgende gesteld:
Roosendaal is met de ontwikkelingen van het bedrijvenpark Borchwerf verworden tot een logistieke hotspot. Ook voor de komende jaren wil Roosendaal zich inzetten om dit modern logistiek en industrieel cluster te vernieuwen en te versterken.

De nationale topsector Logistiek in Roosendaal is internationaal concurrerend. In de stad en de regio behoren daarnaast de topsectoren Maintenance, Biobased en Agrofood tot de internationale voorhoede. Allen vormen ze een wezenlijk onderdeel van de economische structuur van de Deltaregio (Rotterdam-West-Brabant-Zeeland-Antwerpen) en van het Brabantse
metropoolmozaïek. De kansen voor Roosendaal en West-Brabant liggen op het gebied van slimme distributie, uitstekende vestigingsvoorwaarden, en verbinding tussen industriële bedrijven in de regio en de omliggende regio's met elkaar en met de logistieke cluster. De gemeente ondersteunt de innovatie, de netwerkvorming en de "hotspot-kwaliteiten" via de volgende acties:
Stimuleren verbinding en innovatie:
• Logistiek platform
• Actieve promotie en acquisitie
• Multimodal Smart Match (= ontwikkelen slimme, gebundelde, multimodale vervoersconcepten)
• Ondernemersfonds

Het faciliteren en vasthouden van bestaande bedrijvigheid en aantrekken van nieuwe bedrijvigheid is essentieel voor economische ontwikkeling.

Het voorliggend bestemmingsplanwijziging faciliteert het verzoek van Borchwerf II CV om de bouwgrenzen op het (resterende) Veld B dusdanig in te richten dat invulling kan worden gegeven aan potentiele kopers en anticipeert op een ontwikkeling die eind 2015 is voorzien. De hoofdstructuur van Veld B blijft gehandhaafd en respecteert de eerdere kwalitatieve en stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen in het 'moederplan Borchwerf 2, veld B d.d. 10 november 2012'.

Conclusie: Gelet op het vorenstaande voldoet het voorliggende plan (ook) aan de nieuwe gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse

Tot ver in de 20ste eeuw kende het gebied Borchwerf een agrarische inrichting. De oudste cultuurlandschappelijke elementen zijn de meanderende Roosendaalse Vliet (beek), de Deurlechtse vaart met een vermoedelijke nederzetting en kapel, de Rucphense vaart met het turfhoofd van Roosendaal, en het dorp Kalsdonk. Het reeds in 1268 genoemde Kalsdonk (later ook als Kalfsdonk geschreven) is een van de oudste nederzettingen in het gebied. Op de oudste kadastrale kaarten van 1811-1832 staan verschillende clusters van woningen en boerderijen in de omgeving: het straatdorp Groot Kalsdonk, van waaruit enkele wegen naar het noorden leidden tot Klein Kalsdonk en een groepje boerderijen met de naam De Zandberg. Ten noorden van Klein Kalsdonk lag de kruising met de Deurlechtse vaart. Ten noorden van deze vaart bevond zich een ander conglomeraat van boerderijen aan de weg naar Oud Gastel. De huidige kapel aan de vaart ligt enkele honderden meters ten westen van de 'Kappelberg', zoals die op de kadastrale kaart is weergegeven. De kapel bestond al in de 16de eeuw en zou deel hebben uitgemaakt van een nederzetting van turfstekers nabij het turfhoofd. Op de oudste kadastrale kaart is nog vaag 'Turfhoofd' weergegeven, hoewel deze toen allang niet meer bestond. Op de historische atlas van 1836-1843 is het turfhoofd als een akkerperceel afgebeeld. Een schematische weergave van het turfhoofd komt voor op de kaart van Jan Symons uit 1590. Het turfhoofd was bijzonder groot en besloeg een aanzienlijk deel van het tegenwoordige zuidelijke plangebied Borchwerf. De landelijke, agrarische inrichting bleef tot in de 19de eeuw behouden. De grootste ruimtelijke ingreep was de bouw en uitbreiding van het spooremplacement vanaf 1854. Langs de Vliet verschenen fabrieken. Omstreeks 1900 waren er ten zuiden van het oude turfhoofd een kandijfabriek en een suikerfabriek gevestigd. In enkele decennia breidde de suikerfabriek uit tot over het voormalige turfhoofd. De oude landwegen zoals Akkerstraat, Lepelstraat en Deurlechtsestraat verdwenen geleidelijk door de vanuit het zuiden oprukkende industrialisering, vooral vanaf de jaren '60 van de 20ste eeuw. Het gehucht Kalsdonk werd opgenomen door de uitbreidingen van Roosendaal en doorsneden door de spoorwegen. De straten Gastelseweg en Lepelstraat zijn zeer oud maar de bebouwing herinnert nauwelijks nog aan de vroegere dorpsstructuur. Thans heeft alleen nog het gebied ten noorden van Borchwerf, de omgeving van de Kapelberg/Kapelweg, zijn landelijke karakter behouden. De rest van het gebied is vrijwel geheel ingevuld met bedrijven en industrie.

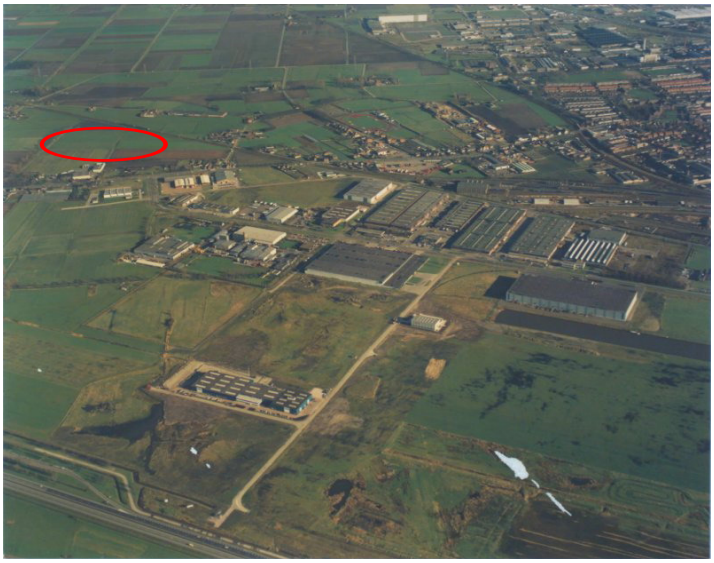
Landschap
Het gebied maakt deel uit van het Westbrabantse zandlandschap. De bodem van West-Brabant bestaat uit pleistocene zandafzettingen met leemlagen van afwisselende dikte (Formatie van Tegelen). In de late IJstijd zijn hierop stuifzanden afgezet, de dekzanden. Plaatselijk werden deze zanden ook weer weggeblazen of verspoeld waardoor dalen ontstonden. Op sommige plaatsen werden de noord-zuid gerichte oude afwateringssystemen geblokkeerd zodat beken een ander verloop kregen. Na de laatste IJstijd trad een klimaatverbetering op. Door stijging van de zeespiegel steeg ook het grondwaterpeil. Door de vernatting van het landschap ontstonden meren en plassen. De ondoordringbare leemlagen in West-Brabant, in combinatie met een slechte afwatering, zorgden voor grote gebieden met stilstaand water, waar veengroei in ontstond. Vanaf ca.6000 v.Chr. begon dit proces. In eerdere studies is berekend dat een aanzienlijk deel van het Westbrabantse landschap ooit door veen was bedekt. Een deel hiervan was voedselrijk Hollandveen, dat vooral in het lage

noordwesten voorkwam; de hogere delen van het pleistocene zand waren bedekt met voedselarm Griendtsveen-veen. De veenkussens bereikten plaatselijk hoogtes van 4 meter. Het plangebied Borchwerf bestaat uit een dekzandplateau, dat in het westen aan het beekdal van de Roosendaalse Vliet grenst. In het noordwesten bevinden zich resten van de getijdeoeverwal van de Vliet, die tot aan de kanalisaties een sterk meanderende loop had. De getijdewerking is vooral na 1421 toegenomen. Stroomopwaarts, in het zuidwesten voorbij de aftakkingen van de Engebeek/Rissebeek, bevinden zich beekdalgronden van de Vliet. Plaatselijk bevinden zich oude bouwlanddekken in het gebied (esdekken). Een dun esdek (als podzolgrond aangeduid op de bodemkaart) bevindt zich in de omgeving Klein Kalsdonk, Zandberg en Kalsdonk, een dikker esdek (als enkeerdgrond aangeduid) ten noorden daarvan bij de Deurlechtse Vaart/Gastelseweg. Deze landbouwgronden hoorden bij de nederzettingen Kalsdonk en (het niet precies te traceren) Deurlecht. De tot ver in de 20ste eeuw nog aanwezige noord-zuid verlopende Akkerstraat en Deurlechtsestraat vormden de scheiding tussen de lage gronden in het westen en de hogere gronden in het oosten. Het terrein helt af in westelijke en zuidwestelijke richting. Het maaiveld ligt in het uiterste zuidwesten van het plangebied op minder dan 2.00 meter +NAP. Dit stijgt tot 2.75 meter +NAP in het centrale gedeelte. Ten oosten van de voormalige Akkerstraat stijgt het maaiveld tot 5.35 meter +NAP bij Kalsdonk. Het terrein ten noorden van de Deurlechtse vaart ligt op 3 tot 4 meter +NAP.

Stedelijke ontwikkeling

De stedelijke ontwikkeling van Roosendaal is met de komst van het spoor in 1854 in gang gezet. Tot de Tweede Wereldoorlog is Roosendaal gestaag gegroeid, maar de echte ontwikkeling van de stad is pas na de Tweede Wereldoorlog in gang gezet. Tot de Tweede Wereldoorlog was de bedrijvigheid in de straat geconcentreerd en langs de haven. De omgeving van de Gastelseweg, van oudsher een verbindingsweg tussen Roosendaal en Oud Gastel, is een gebied met een gemêleerd bebouwingsstructuur. Van oudsher waren hier woningen en kleinschalige bedrijven gesitueerd. Die bedrijvigheid varieert van detailhandel tot (kleinschalige) bedrijvigheid. Door de uitbreiding van Borchwerf is aan deze kleinschalige opzet een einde gekomen. Wel is de oorspronkelijke bebouwing overwegend gehandhaafd. Dit heeft geleid tot een uit stedenbouwkundig oogpunt wat rommelige structuur waarbij achter en soms naast de bebouwing grootschaliger bedrijfsontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Borchwerf II-vroeger Borchwerf Noord genoemd- is het meest noordelijk deel van Borchwerf en bestaat uit het gebied tussen de Gastelseweg (oostzijde), Stepvelden (westzijde), de A17 (noordzijde) en het meest noordelijke stuk van de weg Borchwerf (zuidzijde). Borchwerf II met de velden A,C, (Halderberge), F (grotendeels Halderberge) en C (Roosendaal) is de afgelopen jaren tot ontwikkeling. Veld B is daar in 2012 aan toegevoegd. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het Veld B (grotendeels) grenzend aan de Gastelseweg te Roosendaal en betreft geen nieuwe stedelijk ontwikkeling, doch slechts een herkaveling van het resterende Veld B dat in 2014 voor een groot deel is uitgegeven en het komende jaar (2015) wordt ontwikkeld.

Historische kaart


Luchtfoto 1989

Luchtfoto 2014

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Borchwerf II ,Veld B, is momenteel nog geen herkenbare ruimtelijke eenheid, maar een gedifferentieerd buitengebied dat momenteel in hoofdzaak een agrarisch gebruik kent. Transformatie van het buitengebied in een grootschalig bedrijventerrein houdt een rigoureuze verandering in. De bijzondere gebiedskarakteristieken zijn als uitgangspunt genomen bij de ontwikkeling van Borchwerf II. Het plangebied is momenteel een weids open landschap, met bijna eindeloze vergezichten, nu en dan onderbroken door oude linten met incidentele laanbeplanting. Het landschap wordt parallel aan de A17 rigoureus doorsneden door de Buisleidingenstraat. Voor Borchwerf II (het totale gebied) is een Masterplan opgesteld. Dit Masterplan introduceerde een raamwerk, dat bestaat uit de belangrijkste structuurdragers, die de kwaliteiten van het gebied bepalen.

Figuur 9, raamwerk Borchwerf II, bron Borchwerf II CV d.d. 2014

Het raamwerk deelt het plangebied op in velden, zie afbeelding 9. Het onderhavig plangebied, ca 6 ha, maakt onderdeel uit van Veld B (oranje vlak). De opdeling van het bedrijvenpark maakte het mogelijk om een gedifferentieerd terrein te ontwikkelen. De structuurdragers bestaan uit infrastructurele elementen, waterwegen en ecologische verbindingszones en zijn dus onderling van elkaar verschillend. Doordat de structuurdragers van karakter verschillen, bepalen deze de segmentering en profilering van de velden. Deze blijven in het onderhavige herschikking van de bouwvlakken onaangetast. Met Borchwerf II wordt gestreefd naar duurzaamheid. Een duurzame ontwikkeling voorkomt dat negatieve milieuhygiënische, economische en sociale effecten afgewenteld worden op de omgeving op de korte en/of de lange termijn.

Voor een optimale integratie van duurzaamheidsaspecten in de planontwikkeling voor Borchwerf II zijn 3 belangrijke thema's als uitgangspunt genomen:
• ecologie, natuur en water;
• milieuzonering en ruimtegebruik;
• verkeer en vervoer.

Naast deze thema's spelen ook energie en materiaalgebruik op omgevingsniveau een belangrijke rol. Een goede openbaar vervoersontsluiting versterkt het duurzame karakter. De diverse velden in Borchwerf II zijn gedifferentieerd uitgewerkt, gerelateerd aan de functioneel-ruimtelijke betekenis van de structuurdragers van het plangebied. Deze structuurdragers bestaan uit forse elementen waarin infrastructuur, oppervlakte, water en groenstructuren gebundeld zijn. Dit beeldbepalend raamwerk moet niet alleen worden ingezet om een functioneel-ruimtelijke samenhang te brengen tussen de verschillende velden, maar ook om te komen tot een integratie met het omliggende gebied en het bestaande bedrijventerrein Borchwerf I.

Het voorliggend bestemmingsplan omvat een verschuiving van bouwvlakken en raakt op onderdelen de waterbergings- c.q. waterretentiegebieden. In het latere reparatieplan zullen de water, groen, verkeersbestemmingen worden opgenomen. Voorliggend postzegelplan regelt uitsluitend de wijzigingen in de bouwvlakken voor de kavels B10 en B15.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Borchwerf II is gelegen aan de A17 en heeft daartoe twee eigen toe- en afritten (afrit 20 en 21) een goede verbinding met zowel Rotterdam (via de A16) en Antwerpen, als met de andere steden in Noord-Brabant (via de A58). Laatstgenoemde wordt verbeterd met de realisering van de verbindingsweg. Het oorspronkelijke knelpunt op de A17 bij afrit 20 (filevorming op de snelweg en het bedrijventerrein) is inmiddels weggenomen door de verbreding van het viaduct ter hoogte van de Stepvelden. Afrit 20 verbindt nu ook Borchwerf I en Borchwerf II (veld C). Veld B wordt aan de noordzijde ontsloten zoals in het moederplan Borchwerf II, veld B was voorzien. De verschuiving in de bouwvlakken is niet van invloed op deze verkeersontsluiting.

3.2.3 Groen, water en ecologie

Gezien de grote omvang van Borchwerf en de plaatselijke grootschalige bebouwing is in het stedenbouwkundig plan voorzien in een groenstructuur passend bij de schaal en maat van het bedrijventerrein. De waaiervormige assen zijn zodoende ingericht als groene lanen door het toepassen van bomenrijen en het opnemen van wadi's in het profiel. De velden A, B en F zijn bovendien omgeven door forse groen-blauwe stroken als afscherming naar het landschap en de snelwegen. Tussen de velden A respectievelijk F en veld B ligt de Turfvaart Bakkersberg. Deze watergang maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone van circa 100 meter breed. De zone is binnen Borchwerf II al grotendeels gerealiseerd.

3.2.4 Sociale veiligheid
Borchwerf II is ontwikkeld als blijvend duurzaam en representatief bedrijventerrein. Het bedrijvenpark heeft daarom parkmanagement en onder andere collectieve beveiliging van het openbaar gebied met camera's.

3.3 Functionele analyse van het gebied
In onderstaande paragraaf wordt de functionele structuur van het huidige plangebied weergegeven.

3.3.1 Wonen
In het plangebied stonden twee bedrijfswoningen welke inmiddels gesloopt zijn. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe (bedrijfs)woningen toe.

3.3.2 Detailhandel op Veld B, kavels B10 en B15 uitgesloten
Op bedrijventerreinen is detailhandel in principe niet toegestaan. Aan de Gastelseweg zijn nog enkele, verspreide detailhandelsvestigingen die niet vallen onder de noemer perifere detailhandel. Het betreft van oudsher aan deze historische verbindingsweg aanwezige functies. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Borchwerf II is op veld D langs de A17 een beperkte vorm van detailhandel toegestaan (auto's, boten, caravans), in veld A is op sommige plaatsen bij groothandels in bouwmaterialen detailhandel als ondergeschikte functie toegestaan. De bestaande detailhandel in het plangebied is ingepast in het bestemmingsplan als zijnde de huidige functie. Het betreft een autobedrijf met tankstation en verkoop van food en een zaak waar keukenverkoop plaatsvindt. Op veld B wordt geen detailhandel toegestaan.

3.3.3 Horeca op Veld B, kavels B10-B15 uitgesloten
Op Borchwerf II is op basis van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Borchwerf II op twee plaatsen horeca mogelijk. Te weten een alternatieve locatie voor de Stormhoeve (deze is gesloopt) en (beperkt) op veld C als onderdeel van het beoogde Business Facility Point. Er is op dit moment een derde herziening in de maak van dit bestemmingsplan waarbij een kleine horecafaciliteit bij het bewaakt vrachtwagen-parkeren wordt mogelijk gemaakt. In veld B, op de kavels B10 en B15 worden geen nieuwe horecagelegenheden voorzien dan wel mogelijk gemaakt.

4. MILIEU

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van deze verantwoording.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

* Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.
Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

* Het omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.
Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van

kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Wijze van meten
De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.1.1 Situatie ter plaatse

Het plangebied en omgeving betreft een omgevingstype gemengd gebied. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals bedrijvigheid. Tevens ligt het gebied in het invloedsgebied van de hoofdinfrastructuur. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een afstandsstap worden verlaagd. Uitzondering hierop vormt het aspect gevaar. Voor het aspect gevaar mag de richtafstand niet zondermeer met een afstandsstap worden verlaagd.

In de directe omgeving van de bedrijfspercelen liggen woningen. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dienen de bedrijfspercelen vanaf deze woningen inwaarts te worden gezoneerd. Bij zonering worden vanaf de woningen de richtafstanden, uitgaande van een omgevingstype gemengd gebied, toegepast. Door het toepassen van de inwaartse zonering vanaf de woningen aan de Gastelseweg is op een klein gedeelte van het bedrijfsperceel dat grenst aan de Gastelseweg slechts milieucategorie 3.1 toegestaan en op het overige gedeelte milieucategorie 3.2.

Conform de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geldt in een omgevingstype gemengd gebied namelijk een richtafstand van 30 meter voor milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter voor milieucategorie 3.2.

4.1.2 Conclusie milieuzonering

Door het toepassen van inwaartse zonering is het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Toetsingskader

Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:
- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, hierna te noemen het Besluit nibm;
- de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, hierna te noemen de Regeling nibm;
- de ‘Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007’;
- de ‘Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007’;
- het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaar-

den voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2.5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM10 en NO2 in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:
- voor NO2 geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag de uurgemiddelde concentratie van NO2 groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor PM10 geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM10 groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor $PM_{2.5}$ geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

4.2.2 Situatie ter plaatse

In het verleden zijn voor het plangebied reeds diverse onderzoeken naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Het meest recente onderzoek is uitgevoerd in januari 2015 voor de vestiging van een omvangrijk logistiek bedrijf ten oosten van het voorliggend plangebied. Hiervoor moest de weg tussen de Gastelseweg en de Vaartkant worden verlegd en werd een toename van het vrachtverkeer verwacht. Het onderzoek gaat in op deze ontwikkeling en de directe omgeving, waaronder voorliggend plangebied. De conclusie van het onderzoek luidt:

- Het aspect luchtkwaliteit vormt geen enkele belemmering om het projectbesluit tot uitvoering te brengen: de normen van de meest kritische luchtkwaliteitscomponenten worden nergens overschreden;
- Uit aanvullend onderzoek blijkt dat in het gehele oorspronkelijke plangebied van Borchwerf de normen voor PM2,5 in de jaren 2009, 2014, 2020 en 2024 nergens worden overschreden en een dalende tendens vertonen vanaf 2014;
- Aansluitend op bovenstaande conclusies kan worden geconstateerd dat er nergens in de onderzochte gebieden een risico bestaat dat mensen worden blootgesteld aan te hoge concentraties van (ultra) fijnstof en stikstofdioxide.

Sinds het uitvoeren van het onderzoek hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de conclusies van het onderzoek.

4.2.3 Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

4.3.2. Situatie ter plaatse

De wijzigingen hebben geen betrekking op de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Aangezien bij de indeling van de bedrijfspercelen inwaartse zonering wordt toegepast wordt vanwege de geluidbelasting vanwege de bedrijven voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van de aanleg van een nieuwe weg.

4.3.3. Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader
Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

4.4.2 Situatie ter plaatse
Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de professionele risicokaart provincie Noord-Brabant. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt van risicobronnen.

4.4.3 Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Bodem

4.5.1 Toetsingskader
De bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies. Onderstaand is een omschrijving van de bodemkwaliteit binnen het plangebied opgenomen.

4.5.2 Situatie ter plaatse
In 2009 is door Breijn B.V. een verkennend onderzoek voor veld B van bedrijvenpark Borchwerf II uitgevoerd. Het verkennend onderzoek heeft als onderbouwing gediend voor de functiewijzigingen, o.a. van agrarisch naar de bestemming bedrijventerrein en verkeer, welke met de vaststelling van het bestemmingsplan Borchwerf II veld B zijn gerealiseerd. In het verkennend bodemonderzoek is het overgrote deel van het plangebied onderzocht. De percelen aan de Gastelseweg 258 en 264 maakten geen onderdeel uit van het onderzoek, maar deze percelen hadden reeds een bedrijfsbestemming.

Uit het verkennend onderzoek volgde dat alle onderzochte percelen maximaal licht zijn verontreinigd met uitzondering van Vaartkant 3. Vaartkant 3 maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De matig verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater op de landbouwpercelen zijn eerder aangetoond in andere bodemonderzoeken. Deze worden als verhoogde achtergrondconcentratie gezien.

4.5.3 Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Waterhuishouding
Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering. Het beleid is er daarbij in beginsel op gericht om het schone regenwater niet meer af te voeren via de riole-

ring, maar middels infiltratie en/of retentie te bergen op de locatie zelf. Het vervuilde afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het Waterschap toetst in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure of aan dit beleid wordt voldaan.
Eisen Waterschap Brabantse Delta
Het Waterschap Brabantse Delta eist bij een toename tussen de 2.000 en 10.000 m2 verhard oppervlak een compenserende maatregel om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. In het onderhavig plangebied worden echter geen wijzigingen ten aanzien van het verhard oppervlak aangebracht in relatie tot hetgeen reeds in het 'moederplan Borchwerf II, veld B' is opgenomen.

In het kader van het projectbesluit inzake B01, heeft afstemming met het Waterschap plaatsgevonden op welke wijze de waterhuishouding in Veld B geheel moet plaatsvinden. Op 10 februari 2015 heeft het Waterschap vergunning verleend voor de uitvoering van diverse werkzaamheden in het kader van de waterhuishouding op veld B. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de aanpassing van de bebouwingsgrenzen betreffende de kavels B10 en B15, zoals deze in de verleende watervergunning zijn opgenomen. Deze vergunning is in de bijlage van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.7 Kabels en leidingen
In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen transportleidingen danwel andere belangrijke kabels en leidingen welke realisatie van het project kunnen belemmeren.

4.8 Groenstructuur en ecologische waarden
Voor het aspect flora en fauna is de 'Quick scan flora en fauna deellocatie Borchwerf II, Roosendaal' (rapportnummer 2015419, datum 8 oktober 2015) uitgevoerd. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor vaststellen van het bestemmingsplan.

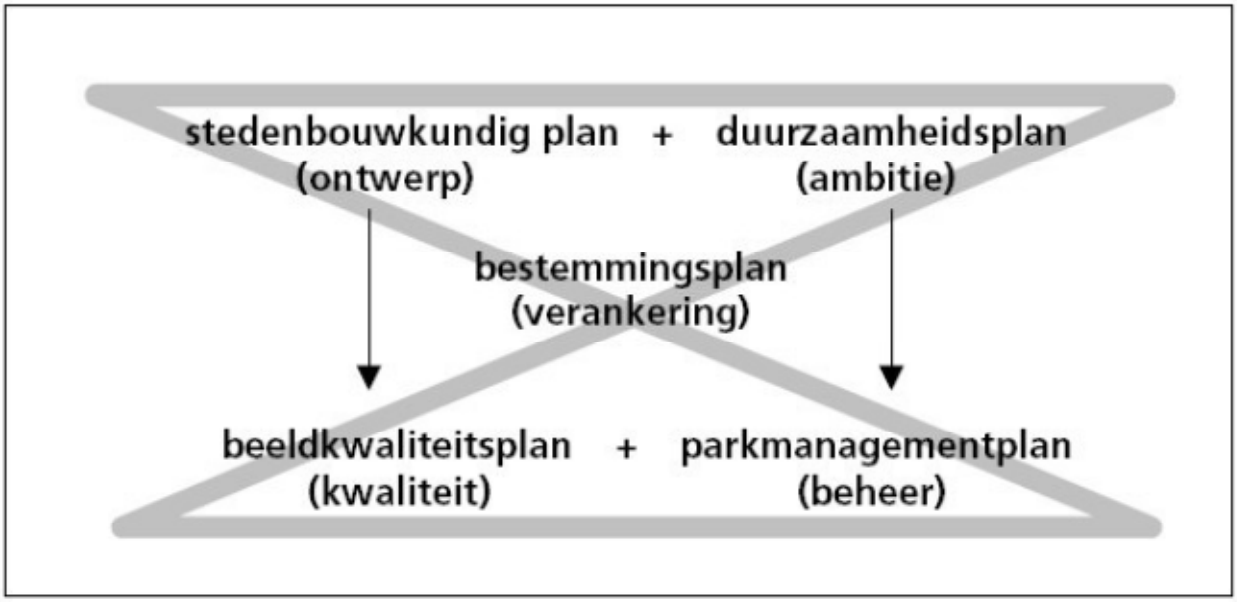
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

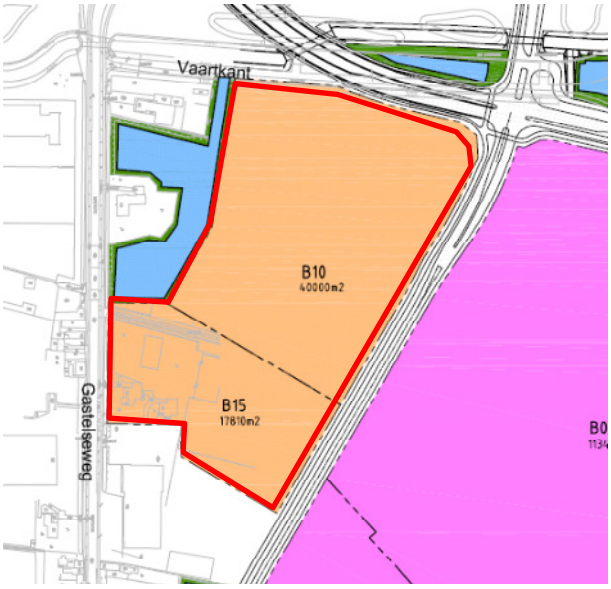
De uitgangspunten voor het gehele bedrijventerrein Borchwerf II zijn in 2003 al verankerd in diverse plannen. Zo is er eerst een Masterplan opgesteld. Vervolgens is er een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin het masterplan verder ruimtelijk is uitgewerkt. In deze plannen is de ambitie uitgesproken voor een duurzaam bedrijventerrein. Deze ambitie is door vertaald in een duurzaamheidsplan. Deze plannen hebben de basis gevormd voor het bestemmingsplan Borchwerf II. Zowel het stedenbouwkundig plan als het duurzaamheidsplan kennen een verdieping in respectievelijk het beeldkwaliteitsplan en het parkmanagementplan waarin achtereenvolgens welstandseisen en beheeraspecten van het bedrijventerrein worden behandeld. Het bestemmingsplan neemt hierin in elk geval een centrale positie in. Voor een overzicht van de bestaande plannen wordt verwezen naar onderstaande figuur.

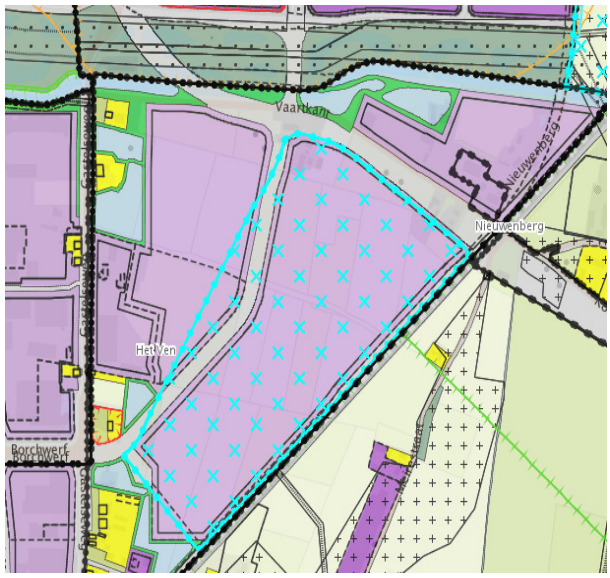
De uitgangspunten en randvoorwaarden voor veld B zijn ook bovenstaande plannen opgenomen. Ten aanzien van de uitgangspunten wordt hiernaar kortheidshalve verwezen.



Figuur 10 laat de nieuwe verkaveling in Veld B zien. Figuur 11 toont de ‘oude’ verkaveling.

Uit onderstaande figuren is op te maken dat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor veld B ten aanzien van structuur, ontsluiting, stedenbouwkundige ruime opzet, worden gerespecteerd.





Figuur 10 nieuwe verkaveling Veld B (kavels B10en B15)

Figuur 11 oude verkaveling met daarop project omgevingsvergunning Veld B01

Interne ontsluitingsstructuur Veld B
De interne ontsluitingsstructuur van de bedrijven van bebouwingsveld B wordt opgehangen aan de lokale hoofdinfrastructuur. Het gebied is ruimtelijk gestructureerd door een centrale stedelijke as. Aan weerszijden van deze stedelijke as worden de bebouwingsgebieden ontsloten door middel van een orthogonaal stratenpatroon.

De percelen in dit bebouwingsveld zijn bedoeld voor bedrijvigheid tot een perceelsoppervlak van +/- 5 ha. De groenstructuur in dit veld wordt gevormd door beplantingen langs de buitenranden van de kavels B10 en B15. Hierlangs liggen ook de inmiddels grotere geclusterde (beoogde) retentievoorzieningen. In dit veld is voldoende oppervlak voor retentie gevonden door diepere wadi’s aan te leggen. Hierbij is gebruik gemaakt van de hogere ligging van het gebied en de navenant lagere stand van het grondwater ten opzichte van het maaiveld.

Parkeren
Evenals voor de rest van Borchwerf II, geldt ook voor de bedrijven van veld B dat deze op eigen terrein dienen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan. Gezamenlijke parkeerterreinen van meerdere bedrijven worden gestimuleerd om te komen tot een optimale uitwisselbaarheid van de parkeercapaciteit.

Laden en lossen
Het laden en lossen dient volledig op eigen terrein te geschieden. In verband hiermee is het niet toegestaan om load-docks binnen een afstand van 22 m2 van de uitgiftegrens te projecteren.

Erfafscheidingen
Het is niet toegestaan om hekwerken hoger dan 1m voorbij de gevellijn te plaatsen. Hekwerken in de gevellijn of daarachter mogen tot 2 meter hoog worden gerealiseerd. Het soort hekwerk is
voorgeschreven.

Straatmeubilair
Al het straatmeubilair dient op een zorgvuldige wijze te worden afgestemd op het bouwplan.

Openbaar vervoer
De buslijn van Roosendaal naar Oud-Gastel blijft gehandhaafd. Deze zal via de Gastelseweg blijven rijden en ter hoogte van de kruising met Borchwerf gebruik maken van de Verbindingsweg die richting Oud-Gastel loopt.

5.1.4 Welstand en Beeldkwaliteit
Belangrijkste punten voor welstandstoetsing zijn:
• identiteit en representativiteit van de bebouwing
• ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
• positionering
• massa en maatvoering
• materiaal- en kleurgebruik
• reclame-uitingen

In de welstandsnota is het beeldkwaliteitsplan Borchwerf II opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van een planmatige ontwikkeling. De de bouwplannen van onderhavig (postzegel)bestemmingsplan zullen hieraan onderworpen worden. Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de volgende onderwerpen:

Architectuur
Ter versterking van het parkachtige karakter van het bedrijventerrein is een sterke eenheid in architectuur gewenst. De eenheid wordt bereikt door het toepassen van een ingetogen, zakelijke architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik
Uitgangspunt is een duurzaam materiaalgebruik, passend bij dit type bedrijvigheid, Te denken valt aan (geribbelde) metaalplaten, beton en helder, niet-reflecterend glas, afgewisseld met baksteen of keramische plaat. De voorkeur gaat uit naar materiaal eigen kleurgebruik, in afwisselende tinten. Kleuraccenten kunnen worden aangebracht met baksteen of keramische beplanting.

Reclame
Het is niet de bedoeling om bedrijfskleuren in de gevels te verwerken. Het is wel noodzakelijk om de plaats van reclameuitingen integraal in het plan te verwerken. Losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of reclameborden op het dak zijn niet toelaatbaar.

Andere bouwwerken
Het is niet toegestaan om allerlei losse bouwwerken op het terrein te plaatsen: traforuimten en containeropstelplaatsen moeten in het bouwplan worden meegenomen. Denkbaar is een gecombineerde voorziening, bijvoorbeeld geïntegreerd met een fietsenstalling.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de verkaveling op Borchwerf II, veld B te optimaliseren als gevolg van verschuivingen in bouwvlakken.

6.2 Verbeelding

Bij het bestemmingsplan is op de verbeelding aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- gebieds-, functie- en bouwaanduidingen;
- bouwvlakken;
- verklaringen;
- het renvooi behorende bij het plangebied.

De bestemming van de gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleuraanduiding op de planverbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

6.3 Regels

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Uit het oogpunt van uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, is daarbij zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.3.1 Bestemming Bedrijventerrein

De gronden binnen dit postzegelplan zijn allen aangewezen als Bedrijventerrein - 2. Veld B, en dus ook de kavels B10 en B15 laten een zwaardere categorie bedrijven toe, namelijk; categorie 3.1 en 3.2. Bij de invulling van het perceel wordt geadviseerd om aan de zijde van de Gastelseweg een gebouw voor distributie te plaatsen en de ontsluiting via de nieuwe weg te laten plaatsvinden.
De indeling tot de categorie 3.2. bedrijf, heeft met name te maken met het aantal verkeersbewegingen dat een logistiek bedrijf van bepaalde omvang met zich meebrengt. Bij het opstellen van de regels is de Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd en is voorts rekening gehouden met het provinciaal beleid (Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel). Op basis van het provinciaal beleid is het ongewenst om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen. In het gebied zijn niet langer bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn dan ook niet langer in het plan opgenomen. Het beleid is om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op de bedrijventerreinen. Dit beleid wordt tevens ook in dit bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht.

Algemene regels
Naast de bestemmingsregels zijn er tevens algemene regels en overgangs- en slotregels van toepassing op het plangebied. Hierin zijn algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie, van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden, op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 onder a Wro).

Het plan wordt door Borchwerf II CV gerealiseerd. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit Borchwerf gerealiseerd en gefinancierd worden.

Tussen de initiatiefnemer Borchwerf II CV en de gemeenten Halderberge en Roosendaal is in 2003 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Middels deze overeenkomst is het kostenverhaal van de planontwikkeling verzekerd.

In de vennotenvergadering wordt jaarlijks een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie sluit jaarlijks positief, op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kan worden aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan Borchwerf II veld B zijn ongewijzigd gebleven. Met de provincie en het waterschap is overeengekomen dat het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet toegezonden hoefde te worden.

8.2 Inspraak

Ook de inspraakprocedure is overgeslagen. Belanghebbenden zijn op de hoogte gesteld van de wijzigingen. Overigens bevat de gemeentelijke inspraakverordening de mogelijkheid om geen inspraak te verlenen indien de uitvoering van een beleidsvoornemen dermate spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht. Daar is in dit geval sprake van. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.