

**Inspraak- en overlegrapport**

**“Borchwerf I”**

## Inleiding

Met het oog op de actualisering van het bestemmingsplanbestand van de gemeente Roosendaal is een nieuwe bestemmingsplan opgesteld voor het bestaande bedrijventerrein Borchwerf I. Voor het bedrijventerrein Borchwerf I gelden op dit moment drie gedateerde juridisch-planologische regelingen, te weten: 'Stationswerf', alsmede -voor enkele kleine gebieden- ook nog 'Wijziging uitbreidingsplan, wijziging buitenwegen' en 'Plan in hoofdzaak'.

Het bedrijventerrein Borchwerf I is gelegen in de gemeente Roosendaal. Het bedrijventerrein wordt begrensd door Rijksweg A17, de Deurlechtsestraat, de Gastelseweg en de Spoorstraat, het spoorwegemplacement, de Borchwerf/Jan Vermeerlaan.

De huidige juridisch-planologische regelingen voor Borchwerf I zijn op een aantal onderdelen achterhaald, met name voor wat betreft de milieu-inzichten (zoals externe veiligheid). Ook wijkt de huidige bestemmingsplanmethodiek nogal af van wat indertijd gebruikelijk was. Het bestemmingsplan 'Borchwerf I' is vooral een actualisatie van voornoemde regelingen, nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. Dat wil echter niet zeggen dat er geen veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de oorspronkelijke regelingen. Er zijn na de vaststelling van het bestemmingsplan Stationswerf nieuwe beleidsinzichten ontstaan met betrekking tot bedrijventerreinen, vooral met het oog op intensief ruimtegebruik, die doorvertaald worden in onder andere regels met betrekking tot maatvoering (bouwhoogten, minimum en maximum bebouwingspercentages en dergelijke), de milieuzonering en de al dan niet toelaatbaarheid van bepaalde functies. In enkele gebieden wijkt de bestemmingsregeling daarom wel (enigszins) af van de huidige juridische regeling. Dit geldt vooral voor het gedeelte van Borchwerf I dat grenst aan het ontwikkelingsgebied Stadsoevers, maar over het algemeen zijn ook de bouwhoogten in enkele plandelen wat verruimd en zijn in het hele plangebied minimum bebouwingspercentages opgenomen. Heel expliciet is met name de woonfunctie waaronder ook de bedrijfswoningen vallen, strikt beperkt. Het perifere detailhandelsbeleid zoals dat verwoord werd in het bestemmingsplan Stationswerf, is in het nieuwe bestemmingsplan aanzienlijk beperkt als gevolg van provinciaal beleid, dat is weergegeven in de Verordening ruimte.

Met ingang van dinsdag 25 mei 2010 is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op woensdag 2 juni 2010 vond een inspraakbijeenkomst plaats. Daarbij werd gelegenheid geboden mondeling te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Tijdens de ter inzage legging zijn negen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn diverse reacties ingekomen. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Inspraak

### Inspraakreactie A

#### Reactie

Insprekers, eigenaren van de percelen Rechtzaad 9 en 11, merken in een identieke inspraakreactie op dat in het nieuwe bestemmingsplan op het perceel Rechtzaad 9 onterecht geen burgerwoning is ingetekend.

In het huidige bestemmingsplan wordt Borchwerf-West gekarakteriseerd als een overgangsgebied van bedrijventerrein naar landelijk gebied, hetgeen tot uiting moet komen in een open bebouwingsstructuur. Inspreker heeft de bouwgrond destijds gekocht met de toezegging van de gemeente dat Borchwerf-West een kleinschalig bedrijventerrein zou worden. Vanwege stagnatie in de perceelsuitgifte heeft de gemeente daarvan afgeweken en besloten ook logistieke bedrijven toe te laten.

Insprekers spreken hun zorgen uit over de grootse verruiming van de maximale bebouwingspercentages en bouwhoogten van Borchwerf-West met het nieuwe bestemmingsplan. Naar het oordeel van insprekers zal de verruiming van de maximale bebouwingspercentages en bouwhoogten de open bebouwingsstructuur aantasten en zal Borchwerf-West daardoor de status van overgangsgebied, van bedrijventerrein naar landelijk gebied, verliezen.

Naar het oordeel van insprekers wordt onvoldoende rekening gehouden met de bewoners van Borchwerf-West. Insprekers zien, ondanks het beleid van de provincie, geen noodzaak de bebouwingspercentages en bouwhoogten te verruimen gezien de ruimte die Borchwerf II komende tientallen jaren nog biedt. Insprekers zijn daarnaast van oordeel dat de komst van het nieuwe bestemmingsplan de leefomgeving drastisch kan aantasten, waarbij een nagenoeg onleefbare situatie kan ontstaan. Insprekers beroepen zich daartoe op de zorgplicht van de gemeente om op zijn minst rondom de saneringswoningen geluidshinder rekening te houden met de bebouwingspercentages en bouwhoogten.

Insprekers hebben bezwaar tegen de bestemmingen "Bedrijventerrein-2" (BT-2) en "Bedrijventerrein-3" (BT-2) op de percelen in het gebied dat wordt omsloten door Scherpdeel, Veenen en Rechtzaad, in het nieuwe bestemmingsplan.

De minimale en maximale bouwhoogten in het nieuwe bestemmingsplan zijn voor de bestemming "Bedrijventerrein-1" (BT-1) 6 en 8 meter, waarbij ontheffing kan worden verleend tot een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor de bestemming "Bedrijventerrein-2" (BT-2) is dat 6 en 12 meter, waarbij ontheffing kan worden verleend tot een maximale bouwhoogte van 16 meter, en 8 en 20 meter voor de bestemming "Bedrijventerrein-3" (BT-3), waarbij ontheffing kan worden verleend tot een maximale bouwhoogte van 24 meter. In het huidige bestemmingsplan geldt voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" (B) een maximale bouwhoogte van 12 meter, waarbij ontheffing kan worden verleend tot een maximale bouwhoogte van 13,20 meter. Daarnaast kende de ontheffingsmogelijkheid in het huidige bestemmingsplan de voorwaarde dat de belangen van derden zo min mogelijk worden geschaad. Deze voorwaarde is echter niet meer van toepassing op de ontheffingsmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan. Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan nemen de maximale bouwhoogten dus behoorlijk toe.

Insprekers verzoeken het gebied dat wordt omsloten door Scherpdeel, Veenen en Rechtzaad als geheel te bestemmen als "Bedrijventerrein-1" (BT-1) met aanduiding "maximale bouwhoogte 8 meter" en een ontheffingsmogelijkheid tot maximaal 12 meter.

Daarnaast wijzen insprekers op het maximale bebouwingspercentage van 60% voor de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" (B) uit het huidige bestemmingsplan, daarbij kan ontheffing worden verleend tot maximaal 80%. In het nieuwe bestemmingsplan is het maximale bebouwingspercentage verruimd naar 75%. Dit doet de open bebouwingsstructuur, zoals Borchwerf-West in het huidige bestemmingsplan is gekarakteriseerd, teniet.

Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan zullen naar het inzicht van insprekers de logistieke activiteiten behoorlijk toenemen. Het bedrijventerrein Borchwerf-West heeft slechts één ontsluitingsweg voor het vrachtverkeer. Het vrachtverkeer van Borchwerf-West wordt via Scherpdeel en de West-Havendijk langs de nieuw te bouwen wijk Stadsoevers en over de Vlietbrug naar Borchwerf geleid. Het vrachtverkeer van en naar de vuilverbranding en Handelskwekerij Damsigt rijdt tevens via deze route. Dit brengt grote verkeersrisico's met zich mee en zal behoorlijk geluidsbelastend zijn voor de nieuwe wijk Stadsoevers en de bewoners van Borchwerf-West.

Insprekers wijzen er op dat de woning op het perceel Rechtzaad 9 in het jaar 2000 door de Provincie is geregistreerd als saneringswoning geluidshinder. De MTG-norm (Maximaal Toelaatbare Grenswaarde) van 55 dB die daarvoor geldt, wordt momenteel al ruimschoots overschreden. Inspreker verwacht dat de komst het nieuwe bestemmingsplan een grote toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengt, waardoor de MTG-norm verder zal worden overschreden. Bovendien neemt de geluidsoverlast volgens inspreker binnenkort al behoorlijk toe door de ingebruikname van de nieuwe verbrandingsoven aan de Kooldreef.

#### Beantwoording

Op de woning Rechtzaad 9 is in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding bedrijfswoning gelegd. De woning is indertijd ook opgericht als bedrijfswoning.

Het plandeel Borchwerf West is in de jaren zestig van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht als Industrieterrein Kooldreef. In die tijd was het gebruikelijk dat op een bedrijventerrein ook bedrijfswoningen konden worden gerealiseerd. Er werd op de gronden een algemene industriebestemming gelegd. Daarbij was nog geen sprake van milieuzonering en -categorisering, maar wel was Kooldreef vooral bedoeld voor de wat meer kleinschalige, lichtere bedrijfsactiviteiten. De minimum perceelsgrootte werd indertijd bepaald op 3500 m<sup>2</sup>, de maximaal toegestane bouwhoogte bedroeg 12 m. en er werd de mogelijkheid geboden om bij de bedrijven een bedrijfswoning op te richten. Op deze wijze is het bedrijventerrein ook feitelijk ingevuld.

Medio jaren negentig is het bestemmingsplan Stationswerf vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat een milieuzonering en -categorisering die is gebaseerd op de op dat moment van kracht zijnde VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Op Borchwerf-West werden op basis van het bestemmingsplan Stationswerf bedrijven in milieucategorie 3 toegestaan met een vrijstelling om onder bepaalde voorwaarden ook milieucategorie 4-bedrijven mogelijk te maken. De bouw van nieuwe (bedrijfs)woningen werd in het bestemmingsplan Stationswerf vanwege nieuwe milieu-inzichten uitgesloten.

Het voorliggende bestemmingsplan Borchwerf I is in belangrijke mate een actualisering van het bestemmingsplan Stationswerf. Dit wil overigens niet zeggen dat er in het geheel geen wijzigingen optreden ten opzichte de huidige regeling. Nieuwe inzichten op het gebied van milieuregelgeving dienen ook in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt te worden: in het nieuwe bestemmingsplan is qua milieuzonering uitgegaan van de meest recente brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Hetzelfde geldt ook voor het beleid van de provincie, zoals verwoord in de Handleiding bedrijventerreinen van 2004. Dit beleid is opgenomen in de (provinciale) Verordening Ruimte. De beleidspunten die de provincie heeft geformuleerd op het gebied van bedrijventerreinen worden van provinciaal belang beschouwd. Dat betekent dat de provincie bij de beoordeling van gemeentelijke bestemmingsplannen erop zal toezien dat beleid dat van provinciaal belang is, goed wordt doorvertaald in bestemmingsplannen.

Concreet komt een en ander erop neer, dat de provincie een aantal uitgangspunten hanteert voor de invulling van bedrijventerreinen. Deze uitgangspunten worden door de gemeente onderschreven. Algemeen uitgangspunt is dat bedrijventerreinen primair bedoeld zijn voor industriële en ambachtelijke bedrijven. Als er ergens terreinen en gebieden zijn waar bedrijvigheid zich kan ontwikkelen en moet kunnen floreren dan zijn het wel bedrijventerreinen. De hele lage milieucategorieën (1 en 2) horen niet thuis op een bedrijventerrein, maar kunnen ook in een woonwijk of aan de rand van woonwijken gevestigd worden. Ook bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en andere niet aan bedrijventerreinen gelieerde voorzieningen, horen niet thuis op een bedrijventerrein. Ook opteert het beleid op het hanteren van minimale kavelgrootten, het hanteren van minimale bouwhoogtes en bebouwingspercentages.

Gelet op de ligging van het gebied tegen de Westrand en de toekomstige wijk Stadsoevers aan, is voor die gebieden die daar het dichtst tegen aan liggen, in het nieuwe bestemmingsplan gekozen voor lagere milieucategorieën. Hoe groter de afstand wordt ten opzichte van woningen in een rustige woonomgeving –dit is het criterium- hoe hogere milieucategorieën toegestaan worden. Dit heeft geleid tot een verandering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan in die zin dat op diverse delen van Borchwerf West ook milieucategorie 4 bedrijven rechtstreeks zijn toegelaten, terwijl die bedrijven in Stationswerf alleen na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure mogelijk waren.

Voor wat betreft de bezwaren die aangedragen worden tegen de in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogten wordt opgemerkt dat deze nog eens kritisch tegen het licht gehouden zijn. Op basis van bedrijventerreinenbeleid wordt intensivering van bebouwing voorgestaan en dat geldt ook voor hoogten. Bij de herbeoordeling van de in het voorontwerp neergelegde maatvoering is gekeken naar de huidige situatie op Borchwerf-West: de bebouwing op dit gedeelte van Borchwerf wordt gekenmerkt door tamelijk lage bedrijfsobjecten. Het toelaten van een bebouwingshoogte van 12 m. biedt in de toekomst voor de bestaande bedrijven nog voldoende ruimte voor uitbreidingen. De suggestie om het door insprekers aangeduide gebied te bestemmen voor Bedrijventerrein I met de aanduiding maximale bouwhoogte 8 m. wordt niet overgenomen, omdat dit een aanzienlijke beperking van de hoogte ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Stationswerf met zich mee zou brengen op een gedeelte van het bedrijventerrein dat juist qua ligging ten opzichte van de Westrand en Stadsoevers in aanmerking komt voor een hogere milieuzonering.

Insprekers vrezen voor toename van logistieke activiteiten op het bedrijventerrein. Logistieke bedrijven vallen echter in de op het bedrijventerrein toegestane milieucategorieën en de logistieke sector is een belangrijke bedrijfstak in Roosendaal. Dat dit voor de op het bedrijventerrein aanwezige (bedrijfs)woningen consequenties kan hebben, wordt onderkend. Dat is nu precies de reden waarom woningen niet meer toegestaan worden op een bedrijventerrein. Voor wat betreft de op het bedrijventerrein aanwezige woningen, wordt weliswaar geen actief saneringsbeleid gevoerd, maar deze woningen zijn in de milieucategorisering en -zonering niet richtinggevend. Door middel van specifieke milieuwetgeving dienen ernstige overlastsituaties te worden voorkomen. Het mag echter niet zo zijn, dat deze woningen verregaande beperkingen inhouden voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven.

Concluderend wordt opgemerkt dat de hoogtebepalingen van bebouwing op verschillende delen van Borchwerf zijn aangepast, mede naar aanleiding van ook hierna te behandelen inspraakreacties. Voor het overige heeft de inspraakreactie niet geleid tot planaanpassingen.

## **Inspraakreactie B**

### Reactie

Inspreker, eigenaar van het perceel Deurlechtsestraat 8, spreekt de voorkeur uit de bestemming "Wonen-3" (W-3) welke in het nieuwe bestemmingsplan op zijn perceel/pand gelegd is, te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein-2" (BT-2) met de aanduiding "bedrijfswoning" (bw), en bij voorkeur tevens met de aanduiding "detailhandel perifeer" (dhp).

### Beantwoording

Het perceel/pand van inspreker is sinds jaar en dag een woonhuis in het buitengebied geweest, gelegen nabij de ingang van de oprijlaan naar de kapel. In de loop der jaren is de omgeving ingrijpend veranderd als gevolg van de realisering van de bedrijventerreinen Borchwerf I en Borchwerf II. Bij deze plannen is wel gepoogd bestaande historisch waardevolle structuren te behouden en in te passen in de nieuwe context. Zo zijn de Deurlechtsestraat en de daaromheen aanwezige groenwaarden cultuurhistorisch van belang. Mede naar aanleiding van opmerkingen van de Provincie in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg (zie hierna) zijn de cultuurhistorische waarden als zodanig in de bestemming vastgelegd door middel van een aanduiding. Ook is tussen Borchwerf I en Borchwerf II een structurele groenstrook aanwezig met de Vaartkant.

Ondanks de aanwezigheid van de groenstructuren, waarvan behoud in de toekomst voorop staat, moet opgemerkt worden, dat het perceel van inspreker door alle bedrijfsontwikkelingen is komen te liggen als solitair woonperceel tussen bedrijvigheid. Dit heeft gevolgen voor het woonklimaat. Het is dan ook een alleszins logisch verzoek om te bezien of het perceel een bedrijfsbestemming kan krijgen. Dit verhoogt de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Toch draagt de ligging van het perceel ook beperkingen in zich vanwege de enigszins geïsoleerde ligging als gevolg van de aanwezige groenstructuur, die van zodanig cultuurhistorische waarde dat bescherming ervan wenselijk is. Omdat aan de Deurlechtsestraat deze waarde is toegekend, zal het niet mogelijk zijn om de ontsluiting van en naar het perceel van inspreker ingrijpend te reconstrueren omdat dit nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor de historische groenstructuur. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden daardoor toch tamelijk beperkt zijn en het perceel slechts geschikt is voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet verkeersaantrekkend zijn.

Met laatstgenoemde beperking in ogenschouw, zijn er echter geen bezwaren om inspreker de mogelijkheid te bieden zijn perceel in gebruik te nemen voor bedrijfsmatige activiteiten. Gelet op het feit dat de woning er al van oudsher staat en er geen plannen tot sloop zijn, wordt op de woning de aanduiding 'bedrijfswoning' gelegd. Dit betekent dan wel dat deze woning een andere status krijgt waarbij de woning niet meer beschouwd wordt als burgerwoning en dus minder 'beschermd' wordt. Dit leidt er toe dat voor die bedrijfspcelen in de naaste omgeving van de woning, de aanduiding dat milieucategorie 3.2 bedrijven niet zijn toegestaan, is komen te vervallen.

Inspreker vraagt om de mogelijkheid ter plaatse perifere detailhandel te mogen uitoefenen. Aan dit verzoek kan niet worden tegemoetgekomen, omdat het perceel qua ligging niet valt in een gebied waar perifere detailhandel toelaatbaar is. Wat dit betreft zijn de laatste jaren de mogelijkheden voor perifere detailhandel op een bedrijventerrein veranderd. In die zin is perifere detailhandel alleen nog toelaatbaar in daartoe aangewezen gebieden waarin tevens een thematisering in de branchering wordt nagestreefd. Dit laatste is op Borchwerf gebeurd bij de autoboulevard met als thema automobielgerelateerde detailhandel. Elders op het bedrijventerrein is nog sprake van een concentratie met bouwmarktgerelateerde detailhandel. De overige heren der verspreide perifere detailhandelsvestigingen zijn op basis van het oude perifere detailhandelsbeleid middels vrijstelling op het bedrijventerrein gesitueerd.

Er zijn nog wel beperkte detailhandelsmogelijkheden, nl. voor zover het gaat om detailhandel in ondergeschikte vorm in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen. Het moge duidelijk zijn, dat het dan wel om beperkte detailhandel gaat. Van deze mogelijkheid kan inspreker -mits aan de voorwaarden wordt voldaan- gebruik maken.

Concluderend: de inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op het perceel van inspreker is een bedrijfsbestemming (BT-2) gelegd, met de aanduiding 'bedrijfswoning'.

### **Inspraakreactie C**

#### Reactie

Inspreker, eigenaar en verhuurder van het perceel Tussenriemer 20, heeft bezwaar tegen de in het nieuwe bestemmingsplan neergelegde gebruiks- en bouwregels voor het betreffende perceel. Door de verandering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden volgens inspreker de mogelijkheden beperkt.

In het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven toegelaten uit categorie 3, 4 en 5 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het nieuwe bestemmingsplan zijn bedrijven uit categorie 3 niet meer toegestaan. Uit de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan komt voor inspreker de intentie van de gemeente om de zwaarste categorie bedrijven het verst van de woonwijken af te vestigen duidelijk naar voren. Dit was echter in het vigerende bestemmingsplan ook al het geval. Inspreker ziet dan ook geen noodzaak bedrijven uit milieucategorie 3 op dit perceel te weren.

Inspreker is het ook niet eens met de invoering van de minimale bebouwingshoogte van 12 meter. Inspreker kan zich voorstellen dat een minimale bebouwingshoogte kan bijdragen aan een evenwichtiger beeld betreft de hoogte van de bebouwing. De minimale bebouwingshoogte van 12 meter zal voor inspreker echter belemmerend werken. Zeker als in ogenschouw wordt genomen dat het nieuwe bestemmingsplan toestaat percelen op te delen in percelen van minimaal 1000 m<sup>2</sup> en er een minimum bebouwingspercentage van 50% geldt is inspreker van oordeel dat een minimale bebouwingshoogte van 12 meter niet passend is. Tevens wijst inspreker er op dat in het betreffende gebied zich nauwelijks panden bevinden die aan de minimale bebouwingshoogte van 12 meter voldoen. Het handhaven van de minimale bebouwingshoogte zal volgens inspreker de bestaande of nieuwe bebouwing uit de toon laten vallen.

In de optiek van inspreker is de verdubbeling van de parkeernorm in het nieuwe bestemmingsplan tevens een belemmerende factor in het realiseren van een passende ontwikkeling op het perceel, volgens inspreker is daarmee de grondexploitatie namelijk niet rond te rekenen.

#### Beantwoording

Behalve inspreker heeft ook de kandidaat- huurder van het perceel contact opgenomen met de gemeente om te bezien in hoeverre het betreffende bedrijf zich ter plaatse zou kunnen vestigen. In

ieder geval behoort vestiging van het bedrijf, dat valt in milieucategorie 3 van de Staat van bedrijven en inrichtingen, op basis van het huidige bestemmingsplan Stationswerf zonder meer tot de mogelijkheden, mits uiteraard aan de overige bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan wordt voldaan.

De inspraakreactie en voornoemd verzoek hebben wel geleid tot een heroverweging van de in de diverse bedrijventerreinbestemmingen neergelegde toegestane milieucategorieën en hoogtebepalingen. Het niet meer toelaten van milieucategorie 3-bedrijvigheid binnen de bestemmingen Bedrijventerrein 5 en 6 –hoezeer dat ook in een logisch opgebouwde milieuzonering past- zou leiden tot een situatie die geen recht doet aan de feitelijke aanwezigheid van met name milieucategorie 3-bedrijven op diverse delen van Borchwerf waarop voornoemde bestemmingen zijn gelegd.

Voor wat betreft de minimale bouwhoogte is eveneens gekeken naar de feitelijke situatie. Ook daar luidt de conclusie dat bij het opnemen van een minimale bouwhoogte van 12 m. een aanzienlijk aantal bestaande gebouwen onder het overgangsrecht zouden komen te vallen en dit is een onwenselijke situatie.

De in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen zijn de meest recente normen. Op gezette tijden worden de parkeernormen aan de hand van ontwikkelingen omtrent het vervoer en autobezit aangepast. De in het huidige bestemmingsplan Stationswerf opgenomen parkeernorm dateren uit het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw en sindsdien is het autobezit en –gebruik aanzienlijk toegenomen. Dit gerelateerd aan het gegeven dat is gebleken dat op diverse plaatsen op het bedrijventerrein het parkeren als een probleem wordt ervaren, is zeker bij vestiging van een nieuw bedrijf het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein van groot belang. Er zijn dan ook geen redenen om af te wijken van de op dit moment gangbare parkeernormen.

Concluderend : op het onderdeel van de toegelaten milieucategorieën binnen de bestemmingen BT-5 en BT-6 wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat binnen deze bestemmingen ook de milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. Ook is de minimum bouwhoogte naar beneden toe aangepast (van 12 m. naar 6 m.).

## **Inspraakreactie D**

### Reactie

Inspreker, optredend namens de eigenaren van het perceel Smoorstraat 20a, heeft bezwaar tegen het nieuwe bestemmingsplan en in het bijzonder de planologische regeling voor het betreffende perceel.

Het perceel Smoorstraat 20a heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Wonen-3" (W-3). Deze bestemming bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak. Op de plankaart is op het perceel één bouwvlak aangegeven. Inspreker wil graag dat er ook de mogelijkheid bestaat voor de bouw van een tweede hoofdgebouw, een vrijstaande woning, wegens de grootte van het perceel, te weten 1020 m<sup>2</sup>. Inspreker verzoekt daartoe tot het intekenen van een extra bouwblok ter hoogte van de helft van het perceel, zodat beide woningen beschikken over een tuin ten noorden daarvan.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" (B). Deze bestemming is echter nooit gerealiseerd, waardoor het voor de hand ligt nu de bestemming wonen op het perceel te leggen. Doordat het perceel wordt omringd door bedrijven, acht inspreker de kans heel groot dat potentiële kopers alleen geïnteresseerd zijn in het perceel als het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden krijgt. Inspreker verzoekt daartoe een ontheffingsmogelijkheid op te nemen dat Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming "Wonen-3" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein".

### Beantwoording

In het gebied omgeving Smoorstraat is in het verleden een aantal woningen gerealiseerd, die later zijn komen te liggen in een overwegend industriële en ambachtelijke bedrijfsomgeving. Deze reeds in de jaren zestig van de vorige eeuw ontstane situatie heeft ertoe geleid, dat het uit een oogpunt van een

goede ruimtelijke ordening en vooral ook om milieuhygiënische redenen niet wenselijk wordt geacht het aantal woningen verder uit te breiden. Dit laatste zou immers betekenen, dat bedrijven enerzijds te zeer belemmerd zouden worden in hun bedrijfsuitoefening (zwaardere milieueisen), terwijl anderzijds bewoners geconfronteerd worden met de nadelige aspecten van het wonen nabij bedrijvigheid. Wat dit betreft kan opgemerkt worden dat de bewoners in de Smoorstraat de laatste jaren ook herhaalde malen hebben aangegeven hinder te ondervinden van bedrijvigheid, die daar op basis van het bestemmingsplan gevestigd mag zijn. Om die reden werd in het nu nog geldende bestemmingsplan Stationswerf de mogelijkheid om het aantal woningen binnen het plangebied nog verder uit te breiden, uitgesloten. Alleen bestaande (bedrijfs)woningen werden onder de vigeur van het bestemmingsplan gehandhaafd en tevens werd een regeling opgenomen voor vervanging van bestaande woningen. De gemeente Roosendaal heeft echter geen actief saneringsbeleid -dit om redenen van financiële aard- en dit betekent dat bestaande woningen ook in het nieuwe bestemmingsplan Borchwerf I gehandhaafd blijven en voor de woonfunctie aangewend kunnen worden.

Het is echter niet de bedoeling dat in het plangebied nog nieuwe woningen anders dan ter vervanging van bestaande kunnen worden opgericht. Dit betekent, dat het verzoek om op het perceel nog een tweede woning te kunnen oprichten, niet wordt gehonoreerd. Een en ander strookt niet met het beleid van provincie en gemeente om andere dan bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein zoveel mogelijk tegen te gaan. Bovendien zou de door inspreker beoogde tweede woning achter de bestaande worden geprojecteerd, zodat de tweede woning niet aan de openbare weg is gesitueerd. Dit is eveneens een onwenselijke situatie.

Hoewel geen actief saneringsbeleid ten aanzien van de op Borchwerf aanwezige woningen wordt gevoerd, zou het voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein wel wenselijk zijn dat het aantal woningen op termijn afneemt. Daarom is de suggestie van inspreker om een daartoe strekkende wijzigingsbevoegdheid op te nemen, nu in het plan binnen de woonbestemmingen opgenomen.

Concluderend kan worden gesteld dat in het ontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de bestemming 'Wonen' om te zetten in een bedrijfsbestemming. Uitbreiding van de woonfunctie wordt niet toegestaan.

## **Inspraakreactie E**

### Reactie

Inspreker spreekt bedenkingen uit tegen de bevestiging en in sommige gebieden zelfs de inperking van de vergunde milieuruimte, de beperking van de bebouwingsmogelijkheden, het maximale bebouwingspercentage van 75% en de koppeling met parkeernormen.

Bedrijven dienen zich aan te kunnen passen aan veranderende marktomstandigheden, hierdoor kan behoefte aan uitbreiding ontstaan. Volgens inspreker blokkeren de beperking van de milieuruimte en bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan de aanpassing aan veranderende marktomstandigheden grotendeels. Inspreker spreekt tevens over bedrijven die terreinen hebben aangekocht om gewenste ontwikkelingen te realiseren die in het nieuwe bestemmingsplan in sommige gevallen niet meer mogelijk zijn. Inspreker is van oordeel dat regels die intensief gebruik van de beschikbare ruimte en de vrijheden van ondernemers beperken, er alleen mogen zijn als dat absoluut noodzakelijk is. Inspreker vindt dat de eisen vanuit het bouwbesluit en de bouwverordening voldoende garantie bieden.

In de visie van inspreker kunnen bepalingen over bouwvlak, bebouwingspercentage en afstand tot de perceelgrens uit het plan worden geschrapt.

Inspreker constateert dat de benodigde parkeerruimte per bedrijf zodanig verschilt dat een algemene parkeernorm niet toereikend is. In de optiek van inspreker is een bepaling dat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost meer dan toereikend.

### Beantwoording

Ruimtelijke ordening zoals dat in Nederland concreet gestalte krijgt, is voor een belangrijk deel het afwegen van belangen. Op allerlei mogelijke manieren wordt door verschillende actoren een beroep gedaan op ruimte. Daarbij dienen verschillende ruimteclaims tegen elkaar te worden afgewogen en wel op een zodanige manier, dat recht gedaan wordt aan de verschillende belangen.



De gemeente Roosendaal heeft ervoor gekozen dat diverse terreinen beschikbaar zijn voor het huisvesten van bedrijvigheid. Eén van de grote bedrijventerreinen is Borchwerf I. Dit terrein is voor een groot gedeelte bedoeld voor de wat grotere en qua milieucategorie zwaardere bedrijven. Het bedrijventerrein grenst echter aan diverse woongebieden. Een woongebied stelt weer andere eisen aan de ruimtelijke ordening: het woongenot van de bewoners staat in principe voorop. Uiteraard wil dat niet zeggen dat er te allen tijde geen effecten van omgevingsfactoren zichtbaar zouden zijn, maar uitgangspunt is dat nadelige effecten zoveel mogelijk beperkt dienen te worden.

Dit betekent, dat waar een woonwijk en een bedrijventerrein aan elkaar grenzen, een situatie ontstaat waarbij extra nauwkeurig de wederzijdse impact beschouwd moet worden. Voor bedrijventerreinen betekent dat, dat het wenselijk is aan de randen bedrijven te vestigen die qua milieucategorie lager zijn zodat hinder en overlast naar de omgeving beperkt blijft of niet aanwezig is.

Om die reden is in Borchwerf I een milieuzonering toegepast, welke is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). Ook in het huidige bestemmingsplan Stationswerf werd al toepassing gegeven aan het principe van milieuzonering: lichte bedrijven aan de rand, zwaardere bedrijven verder verwijderd van gevoelige functies (zoals woonwijken).

Ook werd er voor zorg gedragen, dat op de bedrijventerreinen zelf geen functies zouden worden toegelaten die beperkingen voor industriële en ambachtelijke activiteiten opleveren. Dit betekent concreet, dat de bouw van (nieuwe) (bedrijfs)woningen, kantoren, bepaalde vormen van detailhandel en dergelijke niet meer tot de mogelijkheden behoort.

In de reactie van inspreker wordt uitgesproken dat het thans voorliggende bestemmingsplan beperkingen gaat opleveren voor de bedrijven. Van gemeentezijde wordt opgemerkt, dat in het nieuwe plan inderdaad iets strikter gezoneerd wordt dan in het huidige plan het geval was. Bovendien wordt nu voor diverse milieucategorieën, nl. 3, 4 en 5 een nader onderscheid gemaakt in 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 en 5.3 met daaraan gekoppelde richtafstanden ten opzichte van gevoelige functies. Dit onderscheid werd nog niet gemaakt in de VNG-brochure van het begin van de jaren negentig die in het bestemmingsplan Stationswerf is gebruikt.

Dat betekent voor de huidige situatie dat in bepaalde gebieden niet alle milieucategorie 5-bedrijven meer mogelijk zijn, maar alleen 5.1-bedrijven of 5.2-bedrijven. Opgemerkt wordt dat er op dit moment op het hele bedrijventerrein Borchwerf I slechts één milieucategorie 5.3-bedrijf is gesitueerd en dat bedrijf kan onder de vigeur van het bestemmingsplan operationeel blijven.

Voor zover inspreker in de reactie impliciet verwijst naar de ontwikkeling van het gebied Stadsoevers, moet opgemerkt worden dat deze ontwikkeling voor een gedeelte van het bedrijventerrein wel consequenties heeft, nl. dat een beperkt deel van Borchwerf 'lichter' bestemd moet worden. Dit kan voor verschillende bedrijven gevolgen hebben voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden. Voor zover de beperkingen als te knellend worden ervaren, zijn er mogelijkheden om via daartoe ter beschikking staande wettelijke mogelijkheden schadevergoeding te ontvangen.

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid is sinds de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan Stationswerf aanzienlijk uitgebreid en verscherpt. De wijze waarop externe veiligheid in het nieuwe bestemmingsplan is doorvertaald, beantwoordt aan de nieuwe regelgeving. Dit impliceert in sommige gevallen zeker een beperking, nl. daar waar het gaat om een risicocontour buiten de eigen perceelsgrens waarbij binnen de contour kwetsbare objecten zijn gesitueerd. In een dergelijk geval is vestiging van een risicovolle inrichting met een dergelijke contour niet direct mogelijk. Het blijft echter mogelijk –zij het via ontheffing- nieuwe risicovolle inrichtingen op te richten die een plaatsgebonden risicocontour buiten de eigen perceelsgrens hebben. De ontheffing biedt de basis om alle belangen zo goed mogelijk tegen elkaar af te wegen; daarbij worden ook de belangen van naburige bedrijven betrokken. De wensen van het ene bedrijf, waar inspreker aandacht voor vraagt, wordt dan in een afwegingskader geplaatst bij de belangen van een ander bedrijf en zijn werknemers.

Inspreker vraagt aandacht voor de nut en noodzaak van de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwregels (bebouwingspercentages, hoogtebepalingen etc.).

Bij het vastleggen van bouwregels wordt gekeken naar verschillende aspecten:

- Welke doelstellingen hebben bouwregels?
- Voldoen de opgelegde regels aan de praktijk en zijn ze werkbaar: worden ze wel of niet als een keurslijf ervaren en/of belemmeren ze de ontwikkelingsmogelijkheden en wensen van degenen die ze opgelegd krijgen?

Bouwregels vormen een essentieel onderdeel van een bestemmingsplan. Ze zijn primair bedoeld om ook op een bedrijventerrein zorg te dragen voor c.q. een bijdrage te leveren aan een stedenbouwkundig verantwoorde situatie. Ook voor bedrijventerreinen is het belangrijk, dat sprake is van een stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Dit verbetert immers het imago van bedrijventerreinen en dit komt ook de individuele onderneming die op een bedrijventerrein is gevestigd, ten goede. De laatste decennia wordt aan de verschijningsvorm van bedrijventerreinen terecht steeds meer aandacht geschonken. De tijd dat een bedrijventerrein werd gedomineerd door procesindustrieën ligt achter ons. Ook een bedrijventerrein dient een representatieve uitstraling te hebben. Dit geldt met name daar waar bedrijventerreinen grenzen aan andere gebieden zoals woonwijken, maar ook langs essentiële entrees, ontsluitingswegen en zichtlocaties vanaf rijkswegen. Borchwerf I ligt aan één zijde in z'n geheel aan de A17 en is een zichtlocatie vanaf de rijksweg..

Zo wordt door het vastleggen van rooilijnen voorkomen dat gebouwen versnipperd en schots en scheef op een perceel worden geplaatst. De afstanden die in acht genomen moeten worden ten opzichte van zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen hebben -naast brandveiligheid etc.- vooral tot doel ook op een bedrijventerrein zorg te dragen voor een juiste verhouding tussen bebouwd en onbebouwd. Daarbij dient rekening gehouden te worden met specifieke situaties, die ertoe kunnen leiden dat afgeweken moet worden van de basisregels. Daarom worden in bestemmingsplannen ontheffingsbepalingen opgenomen, die met ingang van 1 oktober 2010 onder de omgevingsvergunning van de Wabo vallen. Dat daarbij een (korte) procedure moet worden gevolgd, kan wellicht als knellend worden ervaren. Opgemerkt wordt dat dergelijke procedures wél leiden tot de mogelijkheid om belangen af te wegen en maatwerk te leveren. Dat is in het kader van ruimtelijke ordening altijd aan de orde: afweging van de verschillende belangen.

Bij het maken van regels -in dit geval van de bouwregels- speelt altijd de vraag mee: bieden de regels grosso modo voldoende mogelijkheden voor degenen, die ermee geconfronteerd worden, als het gaat om het functioneren van bedrijven, de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, etc.? Het is immers niet de bedoeling dat regels niet of onvoldoende aansluiten bij de feitelijke praktijk. Ze mogen geen strak keurslijf worden, ze mogen niet nodeloos beperken. Dit betekent dat regels 'werkbaar' en toepasbaar moeten zijn.

De gemeente is van oordeel dat de in het bestemmingsplan Borchwerf I vastgelegde bouwregels de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven niet (nodeloos) beperken. Integendeel: de bebouwingshoogten die op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan, bieden -mede gelet op de huidige situatie- al behoorlijke mogelijkheden. Hetzelfde geldt voor de toegestane bebouwingspercentages: een bebouwingspercentage van 75% biedt voldoende uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast kan er met een omgevingsvergunning de mogelijkheid worden geboden een hoger bebouwingspercentage te realiseren. Het valt niet verwachten dat een bedrijf zich daardoor in de toekomst (een periode van 10 jaar) beperkt zal voelen. Mochten in voorkomend geval toch problemen ontstaan, dan zijn er altijd mogelijkheden om specifieke gevallen apart te beoordelen in de vorm van een omgevingsvergunning.

Het opnemen van een minimum bebouwingspercentage vloeit voort uit de provinciaal beleid ten aanzien van de invulling van bedrijventerreinen. Ook hier heeft de gemeente in de vorm van een omgevingsvergunningsprocedure een mogelijkheid opgenomen om bedrijfsbebouwing op te richten die ligt onder het minimumpercentage. Het kan namelijk gebeuren dat een bedrijf niet of weinig behoefte heeft aan het oprichten van bedrijfsbebouwing, terwijl er toch sprake is van efficiënt ruimtegebruik. Dit is bijvoorbeeld bij transportbedrijven het geval: deze bedrijfstak heeft vaak niet direct behoefte aan bebouwing maar meer aan opstelruimte voor de vrachtwagens. Wel worden in het ontwerp-bestemmingsplan binnen diverse bestemmingsvlakken de minimum bebouwingspercentages en minimum bouwhoogten aangepast aan de hand van de feitelijke situatie, hetgeen de (gevestigde) bedrijvigheid meer mogelijkheden c.q. vrijheid biedt.

Met de neergelegde basisbepalingen en de daarbij behorende flexibiliteitsbepalingen is de gemeente van oordeel dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven niet nodeloos beperkt worden.

Tegelijkertijd bevatten de bouwregels mogelijkheden om bepaalde kwaliteiten van het bedrijventerrein op het stedenbouwkundige en architectonische vlak na te streven en daarmee zijn de bedrijven zelf ook gebaat.

Voor wat betreft de opmerkingen over parkeren, stelt de gemeente zich op het standpunt dat het opleggen van een parkeereis op eigen terrein noodzakelijk is en dat deze eisen in het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Immers, uit het Masterplan Borchwerf, dat in 2007 in samenwerking tussen bedrijfsleven en gemeente is tot stand gekomen, blijkt dat op verschillende delen van het bedrijventerrein sprake is van een te gering aantal parkeerplaatsen. Ook wordt in voornoemd Masterplan gesteld dat in het verleden bij verschillende bedrijven onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gerealiseerd, waardoor –met het gestegen autobezit en –gebruik- de parkeerproblematiek verergerd is. Daarmee wordt de noodzaak van het opleggen van een parkeereis aangetoond en is het zaak daar ook strikt op te toetsen bij de beoordeling van (ver)bouwplannen.

Concluderend: de in het voorontwerp-bestemmingsplan neergelegde maatvoeringsbepalingen (minimum bebouwingspercentages en bouwhoogten) zijn voor diverse bestemmingsvlakken aangepast. Voor het overige heeft de inspraakreactie niet geleid tot aanpassingen in de ontwerpversie van het bestemmingsplan.

## **Inspraakreactie F**

### Reactie

Inspreker spreekt, mede namens de door hem vertegenwoordigde bedrijven, uit dat het een tekortkoming van het bestemmingsplan is dat het bedrijf niet als zodanig positief bestemd is.

De inspreker acht de beperking van het kantooroppervlak per bedrijfsvestiging tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> niet reëel en onacceptabel gezien de omvang van het bedrijfsterrein van Sensus van 250.000 m<sup>2</sup>.

In het huidige bestemmingsplan geldt voor het bedrijfsterrein van Sensus de bestemming "Bedrijfsdoeleinden C1" (C1). In het nieuwe bestemmingsplan heeft het terrein de bestemmingen "Bedrijventerrein-2" (BT-2), "Bedrijventerrein-3" (BT-3), "Bedrijventerrein-4" (BT-4) en "Bedrijventerrein-5" (BT-5).

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden C1" (C1) uit het huidige bestemmingsplan zijn industriële en ambachtelijke bedrijven en inrichtingen toegestaan, voor zover deze voorkomen in de milieucategorieën 3, 4 en 5.

In het nieuwe bestemmingsplan worden binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein-2" (BT-2), "Bedrijventerrein-3" (BT-3), "Bedrijventerrein-4" (BT-4) en "Bedrijventerrein-5" (BT-5) worden respectievelijk industriële en ambachtelijke bedrijven toegelaten voor zover deze voorkomen in categorieën 3.1 en 3.2, categorieën 3.1, 3.2 en 4.1, categorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 en categorieën 4.1, 4.2 en 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook zijn groothandelsbedrijven toegestaan. Door de verandering van de bestemming van het terrein, en daarmee de milieuzonering, worden de mogelijkheden fors beperkt. Binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein-2" (BT-2) en "Bedrijventerrein-3" (BT-3) is de vestiging van een 2.4 lvb-inrichting niet meer mogelijk. Daarnaast loopt de grens tussen de bestemmingen "Bedrijventerrein-2" (BT-2) en "Bedrijventerrein-3" (BT-3) tussen twee opslagsilo's, wat door inspreker niet werkbaar en onwenselijk wordt geacht.

Binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden C1" (C1) in het huidige bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 24 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn minimale en maximale bouwhoogten opgenomen te weten 6 en 12 meter voor de bestemming "Bedrijventerrein-2" (BT-2), 8 en 20 meter voor de bestemmingen "Bedrijventerrein-3" (BT-3) en "Bedrijventerrein-4" (BT-4) en 12 en 24 meter voor de bestemming "Bedrijventerrein-5" (BT-5).

Inspreker verzoekt geen beperkingen te stellen aan de minimale bouwhoogten en een maximale bouwhoogte van 24 meter voor het gehele terrein te hanteren.

Inspreker wijst erop dat de bepalingen inzake de maximale hoogtes van bouwwerken geen gebouwen zijnde in het nieuwe bestemmingsplan zijn beperkt tot erfafscheidingen, masten en

verlichtingsarmaturen en bliksemafleiders, en dat er geen bepalingen zijn opgenomen voor schoorstenen, silo's en dergelijke. Tevens is er geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Inspreker voorziet hier problemen, omdat zich op het terrein een schoorsteen en enkele silo's bevinden met een hoogte van circa 50 en 55 meter en productie-uitbreiding, terugdringen van de geurcontour en het verbeteren van de warmteterugwinning in de toekomst aanleiding kan zijn om de huidige schoorsteen te verplaatsen en/of te verhogen.

Tevens beperken de opslagmogelijkheden zich binnen de bestemmingen "Bedrijventerrein-2" (BT-2), "Bedrijventerrein-3" (BT-3) en "Bedrijventerrein-4" (BT-4) van het nieuwe bestemmingsplan tot een maximale stapelhoogte van 4 meter. Na het oordeel van inspreker betekent dit dat een te groot beslag gelegd moet worden op verhard terrein. Indiener stelt hiertoe voor een ontheffingsmogelijkheid op te nemen met als voorwaarde dat aangetoond kan worden dat de bedrijfsvoering een hogere stapelhoogte verlangt.

Inspreker acht het bouwverbod voor de gronden die zijn aangeduid met "waarde-archeologie" onacceptabel.

Gelet op het belang van een goede waterkwaliteit (voor inspreker), ziet inspreker graag aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan toegevoegd dat er geen activiteiten kunnen worden ontplooid waardoor een verslechtering van de waterhuishouding (waterkwantiteit en -kwaliteit) kan optreden.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het nieuwe bestemmingsplan is voor de SBI-code 15.83 onder andere sprake is van milieucategorie 5A. Inspreker wijst er op dat de VNG-brochure de categorie 5A niet kent, maar dat deze spreekt over categorie 5.3.

Naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie heeft vervolgens overleg plaatsgevonden tussen een vertegenwoordiging van het bedrijf met medewerkers van de gemeente. Daarbij werd afgesproken dat het bedrijf schriftelijk nog enige suggesties zou aanleveren voor de wijze waarop in het bestemmingsplan een bestemmingsregeling voor het bedrijf zou moeten worden geredigeerd. In een e-mail d.d. 10 november 2010 zijn de volgende onderdelen nog aan de orde gesteld:

1. de bestaande schillen ( BT-2, BT-3 en BT-4) op de verbeelding schrappen voor zover het betreft de Sensus-gronden;
2. alle Sensus-gronden aanduiden met de bestemming BT-5 alsmede met de aanduiding (sbt-s);
3. in art. 7.1 na sub a een nieuw onderdeel toevoegen luidende aldus:  
" b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-suikerfabriek" het ten tijde van de vaststelling van dit plan ter plaatse bestaande categorie 5.3 bedrijf alsmede andere bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 3.1 t/m 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ".

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van Spoorhaven zijn afgestemd op de bestaande/vergunde situatie bij Sensus (geurbelasting, geluidbelasting, geluidzone, risicocontour, etc.), zodat het positief bestemmen van het bestaande bedrijf geen problemen kan opleveren.

Het tevens toestaan van andere bedrijven uit een lagere categorie ( t/m 5.1) hoeft dan ook niet op bezwaren te stuiten. Met bedrijven t/m categorie. 5.1 kan Sensus goed uit de voeten voor een eventuele andere invulling van de gronden in de toekomst.

### Beantwoording

De ontwikkeling van het ten zuiden van Borchwerf gesitueerde gebied Stadsoevers, waarbij een transformatie van verouderd bedrijventerrein tot hoogwaardig woongebied met diverse stedelijke functies wordt nagestreefd, heeft consequenties voor een gedeelte van het bedrijventerrein Borchwerf. Het is daarbij van belang dat in de gedeelten van Borchwerf die grenzen aan Stadsoevers bedrijven worden gevestigd die qua milieucategorie zoveel mogelijk zich verdragen met de toekomstige woonfuncties in de directe omgeving. Nu is het een gegeven dat Sensus reeds gedurende lange tijd is gesitueerd op het perceel aan de Oost Havendijk en daar bedrijfsactiviteiten ontplooit. Met de ontwikkeling van Stadsoevers is om die reden bij de beoordeling van de haalbaarheid van de plannen, rekening gehouden met de aanwezigheid van Sensus, de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten en de daaruit voortvloeiende milieuaspecten.

De gemeente is van oordeel dat dat niet wegneemt, dat bij een nieuw bestemmingsplan voor het bestaande bedrijventerrein Borchwerf voor zover dat op een verantwoorde wijze geschiedt, ook

rekening gehouden dient te worden met Stadsoevers en dat eventuele milieuhinder voor de toekomstige woonwijk zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. Bij de ontwikkeling en opzet van Stadsoevers is daarbij uitdrukkelijk al gesteld dat voor wat betreft diverse milieuaspecten niet in alle opzichten voldaan kan worden aan de basisnormen van milieuregelgeving, reden waarom gebruik gemaakt is van de mogelijkheden die de Interimwet stad-en-milieubenadering biedt. Dit heeft geleid tot stap 3-besluit waarbij voor een aantal woningen in Stadsoevers hogere waarden boven de wettelijke uiterste grenswaarden voor industrielawaai zijn vastgesteld.

In het voorontwerp-bestemmingsplan Borchwerf I heeft op het bedrijfsperceel van Sensus, dat aan de zuidzijde direct grenst aan Stadsoevers een milieuzonering plaats gevonden waarbij de zwaarte oploopt al naargelang de afstand tot het gebied groter wordt. Door deze zonering lopen de grenzen tussen de verschillende bestemmingen dwars over onderdelen van de fabriek zoals Sensus terecht opmerkt. Dit schept onduidelijkheid voor wat betreft bouw en gebruiksmogelijkheden van het terrein voor het ter plaatse gevestigde bedrijf. Om die reden wordt op het hele bedrijfsperceel van Sensus een specifieke aanduiding gelegd: "bedrijf met SBI code 1583 uit ten hoogste 5.3 (verwerkingscapaciteit groter of gelijk aan 2500 ton per jaar)" Op deze manier wordt voorkomen dat het huidige bedrijf beperkt wordt in de benutting van het perceel ten behoeve van de bedrijfsuitoefening. Een en ander laat onverlet de noodzaak om bij de indeling van het terrein er naar te streven dat bepaalde onderdelen van de productie in verband met de milieuzwaarte bij voorkeur op grotere afstand van de woonbebouwing worden gesitueerd. Voor een belangrijk deel is dat trouwens nu al het geval. Aan de zijde van de woonbebouwing zijn er mogelijkheden voor positionering van bijvoorbeeld de laboratoria, researchonderdelen en kantoren. Dit heeft als specifiek voordeel voor het bedrijf dat dit ook (gunstige) gevolgen heeft of kan hebben voor de benodigde milieuvergunningen; immers hoe verder de milieubelastende productieonderdelen van gevoelige functies verwijderd zijn, hoe minder stringente milieuvorwaarden er opgelegd hoeven te worden.

Met betrekking tot de toelaatbare kantooroppervlak per bedrijf wordt de stelling onderschreven dat met name bij de grote bedrijven vaak méér kantoorvloeroppervlak nodig is dan het basisoppervlak van 1500 m<sup>2</sup>. Om die reden is een omgevingsvergunning mogelijk om per bedrijf 2500 m<sup>2</sup> aan kantoorvloeroppervlak te kunnen realiseren. Bij de kantoorfunctie gaat om het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen die een administratief karakter hebben. Uit deze omschrijving vloeit voort dat research en laboratoria niet onder de kantoorfunctie vallen, maar onderdeel uitmaken van de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.

De bouwregels zijn voor wat betreft de hoogte aangepast in die zin dat de toegestane bouwhoogte is gelegd op 24 m. voor nagenoeg het gehele perceel. Wel is een beperkte strook aan de Borchwerf qua toegestane bouwhoogte beperkt tot 12 m., maar de hoogtebepalingen daarachter zijn aanzienlijk verhoogd. Schoorstenen vallen op grond van artikel 2.8 (wijze van meten – toepassing van maten) buiten de hoogtebepalingen. Voor silo's is een toevoeging opgenomen in de bouwregels: er mogen silo's worden opgericht met een hoogte van maximaal 55 m.

Het feit dat in het thans voorliggende bestemmingsplan binnen de diverse bedrijfsbestemmingen ook minimum bouwhoogten worden opgenomen, vloeit voort uit na totstandkoming van het bestemmingsplan Stationswerf ontwikkeld beleid (van de Provincie ) met het oog op zuinig ruimtegebruik. De minimum bouwhoogten zijn mede naar aanleiding van diverse inspraakreacties aangepast (naar beneden toe) om regelgeving in de pas te laten lopen met de feitelijke situatie.

Gelet op de oppervlakte van het perceel van inspreker en het karakter van het bedrijventerrein Borchwerf an sich als bedrijventerrein voor bij voorkeur grootschaliger en zwaardere bedrijfsactiviteiten, zijn de bepalingen met betrekking tot opslag naar aanleiding van de opmerking van inspreker verruimd.

In verband met nieuwe regelgeving op grond van archeologische monumentenzorg, die voortvloeit uit ratificatie van het verdrag van Malta, is archeologie een aandachtspunt bij ruimtelijke plannen. Dat betekent dat bij het opstellen van bestemmingsplannen ook een archeologische paragraaf in het bestemmingsplan wordt opgenomen en dat dit in bepaalde gevallen –afhankelijk van bevindingen– doorvertaald wordt in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast beschikt de gemeente over een erfgoedverordening waarin eveneens regels zijn gesteld bij het ontwikkelen van bouwplannen, waarbij archeologie aandacht krijgt.

De gemeente heeft een samenwerkingsverband met de gemeente Bergen op Zoom. Daarbij wordt de stadsarcheoloog van Bergen op Zoom ingeschakeld bij de advisering over archeologische aspecten.

Op basis van zijn expertise is gebleken dat binnen de grenzen van het plangebied Borchwerf I nog een viertal gebieden kunnen worden benoemd die vanuit archeologisch oogpunt interessant zijn c.q. een hoge trefkans bezitten. Eén van de gebieden is het gebied Turfhoofd, dat zich bevindt op het terrein van inspreker.

Om die reden is in de regels een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen, waarin potentiële archeologische waarden worden beschermd. Dat wil niet zeggen dat in de gebieden, waarop deze dubbelbestemming is gelegd, geen bouwactiviteiten meer zouden kunnen plaatsvinden. Bebouwing is mogelijk voor zover deze past binnen de bouwregels van de basisbestemming(en). De dubbelbestemming ziet erop toe dat mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd worden, maar sluit het oprichten van bebouwing niet uit. Inspreker merkt op dat er geen ontheffing mogelijk is, maar deze is opgenomen in artikel 18.2.2 (vergunningverlening onder voorwaarden). Vanwege de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wabo gaat het daarbij om een omgevingsvergunning.

Voor wat betreft de wateraspecten doelt inspreker waarschijnlijk op het door de Provincie in gang gezette project bescherming industriële winningen voor menselijke consumptie, waar ook het bedrijf van inspreker bij betrokken is. In het kader van dit project is een concept-feitendossier opgesteld waarin een 25-jaarszone is opgenomen van de winning van grondwater door inspreker. Deze zone valt op een -overigens- klein deel van het plangebied van Borchwerf I. Momenteel is echter nog onduidelijk waar de beschermingszone is gesitueerd. Voor zover vallend binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt deze zone voor het grootste deel op de gronden van inspreker.

Bij de regels is een nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Naar aanleiding van de opmerkingen die in de e-mail nog zijn ingebracht kan het volgende worden gesteld:

De opmerking om de op het terrein aangebrachte milieuzonering in zijn geheel te schrappen kan in de visie van de gemeente niet worden gehonoreerd, omdat de gebieden die nu vallen in de gebieden voor de minder zware bedrijvigheid zijn gelegen tegen woongebieden, enerzijds tegen bestaande woongebieden zoals de Westrand en anderzijds tegen toekomstige woongebieden zoals Stadsoevers. Daarmee wordt al aangegeven dat de in het bestemmingsplan Stationswerf neergelegde bestemming vanuit milieuoogpunt niet meer kan worden gezien als een acceptabele c.q. meest gewenste situatie. Wel heeft de inspraakreactie geleid tot een verhoging van de toegestane milieucategorieën binnen de diverse zones, omdat Stadsoevers beschouwd kan worden als een gemengd gebied.

De wijze waarop de huidige bedrijfsvoering van het huidige bedrijf is bestemd in de door de gemeente voorgestelde regeling biedt voor het huidige bedrijf voldoende mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst naar behoren te kunnen ontplooiën. De basisbestemming biedt de mogelijkheid voor vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijvigheid met de aantekening dat er zonering heeft plaatsgevonden. Immers: het gaat om een extra bestemmingsmogelijkheid vanuit het huidige bedrijf. Uitgangspunt is, dat dit bedrijf onder de vigeur van het bestemmingsplan de bedrijfsactiviteiten moet kunnen ontplooiën en dat tevens mogelijkheden moeten blijven bestaan om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen binnen de specifieke bedrijfsuitoefening van het betreffende bedrijf. Deze mogelijkheden worden in de door de gemeente in het ontwerp neergelegde bestemmingsregeling voldoende geborgd.

Concluderend kan worden gesteld dat de door de inspreker geleverde inspraakreacties op een aantal onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Inspraakreactie G**

### Reactie

Inspreker, eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie A nummers 4576 en 457, exploiteren de reclamemast op het betreffende perceel. Inspreker is van mening dat de verruiming van de bouwvoorschriften van de ernaast gelegen percelen met de bestemming "Bedrijventerrein-6" (BT-6) in het nieuwe bestemmingsplan, de exploitatiemogelijkheden van de reclamemast kunnen belemmeren. Inspreker heeft daarom ter aanvulling van zijn inspraakreactie tijdens een gesprek aangegeven dat zijn inspraakreactie moet worden gelezen als een verzoek om te reclamemast te mogen verhogen. Daarbij is aangegeven dat de hoogte van het object hoger moet zijn dan die van de mast op te richten bedrijfsbebouwing die maximaal 24 m. mag

zijn. Daarbij is uitgesproken dat de mogelijkheden om te komen tot een hoogte in de orde van grootte tot 32 m. onderzocht dienen te worden. De huidige mast heeft een hoogte van 28 m.

#### Beantwoording

In het bestemmingsplan Borchwerf I is ter hoogte van de reclamemast van inspreker bedrijfsbebouwing toegestaan met een hoogte van 24 m. In het huidige bestemmingsplan is eveneens deze bouwhoogte toegestaan. Wat in het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan wèl is opgenomen is een ontheffingsbevoegdheid om bedrijfsbebouwing met een hoogte van maximaal 28 m. toe te staan, thans omgevingsvergunning. De wens dat de reclamemast hoger zou moeten zijn dan de erachter gesitueerde bebouwing is begrijpelijk, omdat een dergelijk object tot op zekere hoogte moet kunnen 'opvallen'.

Bij de beoordeling van de vraag tot verhoging van de bestaande reclamemast is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat (Directie Noord-Brabant). Daarbij is gebleken dat vanuit Rijkswaterstaat geen specifieke bedenkingen worden aangevoerd tegen de verhoging van de mast. Wel wijst Rijkswaterstaat op dat bepaalde elementen aan een reclamemast (bijvoorbeeld bewegende panelen) nadelige gevolgen zouden kunnen hebben voor de verkeersveiligheid (afleiding van de automobilisten).

Concluderend: de inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de hoogtebepaling van de reclamemast is vastgelegd op maximaal 32 m.

#### **Inspraakreactie H**

##### Reactie

Inspreker, eigenaar van de asfaltcentrale aan de Ziel 14, brengt een aantal reacties naar voren die erop gericht zijn te voorkomen dat de huidige bedrijfsvoering onder de vigeur van het toekomstige bestemmingsplan zouden kunnen worden beperkt.

In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan (4.1.2. Bedrijven in de omgeving van het plangebied) wordt verwezen naar de lijst van aanwezige bedrijven in het plangebied (Milieuaspecten Bijlage 4. Bedrijvenlijst). Inspreker geeft aan dat in 2009 de eigendomsituatie is gewijzigd. De lijst spreekt over Heijmans asfaltcentrale B.V. aan de Ziel 12, inspreker verzoekt de gewijzigde eigendomsituatie door te voeren en de informatie in de betreffende informatie in de lijst te wijzigen naar KWS Infra B.V. aan de Ziel 14.

Volgens inspreker maakt de toelichting niet duidelijk op welke wijze bij de realisering van bestemmingen rekening wordt gehouden met de milieuhygiënische en ruimtelijke rechten van bestaande bedrijven ten aanzien van geur. Inspreker verzoekt daartoe ervoor zorg te dragen dat nieuwe geurgevoelige bestemmingen uitsluitend zijn toegestaan, indien zij geen beperking van de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven met zich meebrengen.

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan (4.5.2. Zonering industrielawaai) kunnen Burgemeester en wethouders binnen de 55dB(A) contour ontheffing verlenen voor de vestiging van een geluidsgevoelige bestemming met een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A). Vanwege het belang van het duurzaam en gezond functioneren van de bedrijven op het industrieterrein, verzoekt inspreker geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen binnen de vastgelegde geluidszone toe te staan.

Inspreker constateert dat de huidige geluidszone van 50dB(A) niet is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Inspreker verzoekt daartoe een dubbelbestemming "geluidszone – industrie" in de regels en op de verbeelding op te nemen die, ongeacht de bepalingen in andere bestemmingen, er toe leidt dat in de geluidszone geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zijn toegelaten.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn binnen de bestemming "Bedrijventerrein-5" (BT-5) bedrijven toegelaten uit categorie 4.1, 4.2 en 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een asfaltcentrale met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer behoort echter tot de categorie 4.2A. Inspreker constateert dat in het nieuwe bestemmingsplan niet onomstotelijk vaststaat dat een bedrijf uit categorie 4.2A is toegestaan binnen de bestemming BT-5. Inspreker verzoekt daartoe een algemene bepaling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen dat de bestaande asfaltcentrale met een capaciteit van meer dan 100 ton/uur, te weten een bedrijf uit categorie 4.2A, bij recht toestaat.

Inspreker verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan een algemene bepaling op te nemen die de bestaande gebruiken bij recht toestaat voor de bestemming "Water" (WA).

Inspreker heeft bezwaar tegen de wijze van bepaling van percentages volgens artikel 20 lid 1. Inspreker verzoekt daartoe de percentages enkel te bepalen volgens de wijze zoals in artikel 1 lid 12 is omschreven.

Inspreker wijst er op dat in artikel 20 lid 1, 2 en 3 is bepaald dat mag worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoeringen indien reeds in de bestaande situatie niet aan die maatvoering mag worden voldaan. Artikel 20 lid 3 scheidt de verwarring dat bestaande bouwwerken die de bouwgrenzen overschrijden niet vallen onder de leden 1 en 2 van dit artikel. Inspreker verzoekt daartoe een algemene bepaling op te nemen dat bestaande bouwwerken bij recht zijn toegestaan.

### Beantwoording

De gewijzigde eigendomssituatie is gecorrigeerd door opname van de nieuwe eigenaar in de bedrijvenlijst.

Bij de vestiging van nieuwe bedrijven in de omgeving van het bedrijf van inspreker geldt dat de bestaande bedrijven en de vergunde rechten het uitgangspunt vormen. Dit betekent dat vestiging van nieuwe geurgevoelige functies geen beperking mogen opleveren voor het bedrijf van inspreker.

Een (groot) gedeelte van het bedrijventerrein Borchwerf is een gezoneerd bedrijventerrein. De geluidszones zijn vastgelegd en lopen voor een gedeelte ook over andere plangebieden, zoals een gedeelte van woonwijk Westrand, het noordelijk deel van de binnenstad, een gedeelte van de wijk Kalsdonk en het buitengebied. Voor zover de geluidszone valt binnen het plangebied van Borchwerf I is de stelregel, dat geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht. Echter de geluidszone van het bedrijventerrein Borchwerf loopt ook deels over delen die buiten het plangebied zijn gesitueerd. Voor het oprichten van eventuele bebouwing binnen de geluidszone van Borchwerf I in de andere plangebieden, is bepalend wat in de betreffende bestemmingsplannen aan bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt geboden. In de betreffende bestemmingsplannen is bij de bestemmingsleggingen rekening gehouden met de geluidszone en de normstelling vanuit de Wet geluidhinder. Daarbij is tevens bezien of en in hoeverre op basis van de regelgeving of hogere waarde-procedures doorlopen moesten worden.

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan was al een kaartje opgenomen van het gedeelte van Borchwerf dat gezoneerd is, maar de geluidzone was nog niet op de verbeelding weergegeven. Dat is nu wel gebeurd. Ook wordt voorzien in een dubbelbestemming 'geluidzone-industrie'.

Bij het ontwerp bestemmingsplan is een nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten gevoegd die correspondeert met de in de diverse bestemmingen opgenomen milieucategorieën. Het bedrijf van inspreker valt in milieucategorie 4.2. Binnen de bestemming Bedrijventerrein – 5 is een bedrijf met deze milieucategorie (rechtstreeks) toegestaan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is ook artikel 20.1 (Algemene bouwregels – percentages) tekstueel aangepast, zodat het daarmee in overeenstemming is met de begripsbepaling zoals verwoord in artikel 1 onder 12.

Voor zover inspreker voorstelt om een bepaling op te nemen dat bestaande gebruiken bij recht zijn toegestaan (vooral binnen de bedrijventerreinbestemmingen de bestemming water) wordt opgemerkt dat bij de regels in artikel 26 overgangsregels zijn opgenomen. Het overgangsrecht is erop gericht om bestaande rechten (bouwwerken en gebruik) die niet meer mogelijk zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan, maar wel legaal op basis van de voorloper van het bestemmingsplan zijn tot stand gekomen. In de overgangsregels van het voorontwerp is nog een onjuistheid geconstateerd die is gecorrigeerd.

Concluderend kan worden gesteld, dat de inspraakreactie heeft geleid tot diverse aanpassingen van het bestemmingsplan.



## **Inspraakreactie I**

### Reactie

Inspreker, eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Roosendaal-Nispen sectie G nummers 3903, 3904 en 4774, heeft al eerder initiatief genomen de grond gelegen tussen de Rijksweg A17 en het Scherpdeel aan te kopen teneinde het werkterrein uit te kunnen breiden. Dit verzoek is toen niet gehonoreerd, omdat het hier een zogenaamde "zichtlocatie" betrof. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijventerrein-3" (BT-3) gekregen. Inspreker verzoekt daarom genoemd terrein aan te kopen, zodat inspreker genoemd terrein kan gebruiken als uitbreiding van zijn er nu naast gelegen bestaande parkeerterrein.

### Beantwoording

Het initiatief tot aankoop van het door inspreker bedoelde stuk grond is destijds mondeling gedaan en dit verzoek is afgewezen vanwege de ligging van het perceel tussen de Rijksweg en het bedrijventerrein. Ingebruikname van het perceel zou het zicht vanaf de rijksweg op het bedrijventerrein aanzienlijk verminderen, hetgeen ten koste gaat van reeds gevestigde bedrijven die zijn gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein aan de zijde van de Rijksweg. Daardoor wordt de ook in dit bestemmingsplan nagestreefde (stedenbouwkundige en architectonische) presentatie van Borchwerf in negatieve zin beïnvloed. Bovendien is het wenselijk de bestaande groenstrook tussen bedrijventerrein en Rijksweg intact te laten in verband met de noodzakelijke afstanden tussen Rijksweg en bedrijventerrein (wel met de opmerking dat in het verleden enige malen van dit principe is afgeweken).

Concluderend: de inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

### 1. Provincie Noord-Brabant

#### Reactie

In het nieuwe bestemmingsplan is aan een klein deel van het plangebied, ter hoogte van de Jan Vermeerlaan, de mogelijkheid tot vestiging van de bedrijven in de milieucategorie 2 toegestaan. Voor zover het daarbij niet gaat om bedrijven behorende tot de milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw, sluit het toelaten van bedrijven in de milieucategorie 2 niet aan bij de vereisten vanuit de Verordening ruimte fase 1, die op 1 juli 2010 in werking is getreden.

Daarnaast adviseert de provincie het volgende:

- Neem de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Borchwerf 1/Stationsgebied, die voor een deel binnen het plangebied, mee op de verbeelding en in de planregels van het nieuwe bestemmingsplan.
- Bescherm de groenwaarden van de Deurlechtsestraat gelegen tussen Belder en de Kapelweg ook cultuurhistorisch, daar deze ruimtelijk en historisch gezien een geheel vormen met de zuidelijk gelegen groenstructuur.

#### Beantwoording

Het gebied waar de Provincie op doelt, is gesitueerd aan de Jan Vermeerlaan en de Borchwerf. Aan de noordzijde begint het bedrijventerrein Borchwerf, aan de zuidzijde bevindt het gebied Stadsoevers waar een ontwikkeling in gang is gezet om te komen tot een hoogwaardig woongebied. Ten westen van het gebied waarnaar de Provincie verwijst, is de woonwijk Westrand gesitueerd.

De gemeente heeft tot uitdrukking gebracht dat in het bestemmingsplan een zorgvuldige milieuzonering dient plaats te vinden. Daarbij is uitgegaan van de meest recente versie van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' waarin milieucategorieën gekoppeld zijn aan afstandsmaten ten opzichte van gevoelige functies (woningen in een rustige woonwijk). Vanuit dit principe is het noodzakelijk aan de randen van Borchwerf slechts lichte milieucategorieën toe te laten. Het gebied is te beschouwen als overgangsgebied van woongebied naar bedrijventerrein. Formeel gesproken levert dit een 'strijdigheid' op met wat in de Verordening ruimte is bepaald (het niet toestaan van bedrijven vallend in milieucategorie 2 op een bedrijventerrein), maar omdat het uit milieuoogpunt niet verantwoord is ter plaatse hogere milieucategorieën toe te staan, is het ontwerp-plan daarop niet aangepast. Opgemerkt wordt ook dat bij het bepalen van de toegestane milieucategorieën in de verschillende gebieden van Borchwerf 'scherp' gezoneerd is zodat het gebied waar milieucategorie 2-bedrijvigheid is toegestaan alleen de rand betreft.

De geluidzone is op de verbeelding verwerkt evenals de dubbelbestemming 'geluidzone – industrie'.

De groenwaarden aan de Deurlechtsestraat hebben in het ontwerp bestemmingsplan een aanduiding cultuurhistorische waarde gekregen, zodat daarmee tot uitdrukking wordt gebracht dat ook deze groenwaarden bescherming verdienen.

Concluderend: de opmerkingen van de Provincie zijn verwerkt met uitzondering van de opmerking ten aanzien van het gedeelte van het bedrijventerrein van Borchwerf waar milieucategorie 2-bedrijven zijn toegestaan. De gemeente wenst dit gebied uitdrukkelijk in stand te houden als overgangsgebied en kiest met het oog op de ligging nabij woongebieden voor lichtere milieucategorieën.

### 2. Regionale Brandweer Midden- en West Brabant, Afdeling Risicobeheersing

#### Reactie

Er wordt geadviseerd tegelijk met het actualiseren van het bestemmingsplan een verbeterplan op te stellen met betrekking tot de bluswatervoorziening in het plangebied. Zowel de primaire als de secundaire bluswatervoorziening in het plangebied voldoet nog niet aan de normen die hierover bestaan.

Voor nieuwe bebouwing in het plangebied is een aantal bouwkundige maatregelen mogelijk ter verbetering van de veiligheid. Er wordt geadviseerd deze maatregelen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

- Afsluitbare mechanische ventilatie moet of centraal of met noodknop uit te zetten zijn.
- Voorkomen van ventilatie als gevolg van tocht. Dit vraagt om aanpassing van artikel. 5.8 lid 1 Bouwbesluit.
- Door middel van loopstroom-berekeningen dient te worden aangetoond dat alle gebruiker binnen 15 minuten buiten het gebouw kunnen zijn.
- Gevels en daken van gebouwen in het plasbrandaandachtsgebied (30 meter vanaf het hart van het buitenste spoor en/of de buitenste rijbaan), dienen te worden uitgevoerd met een brandwerendheid van 60 minuten.
- Gebouwen op minder dan 140 meter van het LPG tankstation, het spoor en de A17 mogen zo min mogelijk glas en zeker geen grote glasoppervlakten of openstaande ramen aan deze zijde hebben.

Tevens wordt er geadviseerd ondernemers in het plangebied te stimuleren om in hun BHV- en ontruimingsplannen rekening te houden met externe incidenten en hier ook op te oefenen.

#### Beantwoording

De opmerking met betrekking tot het opstellen van een verbeterplan voor de bluswatervoorziening in het plangebied is doorgegeven aan de betreffende Afdeling Programmering.

Met betrekking tot de voorgestelde maatregelen aan gebouwen wordt opgemerkt dat in een bestemmingsplan alleen regels kunnen worden opgenomen die vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn. Het gaat daarbij om de plaats van gebouwen ten opzichte van risicobronnen (om te voorkomen dat bebouwing wordt opgericht binnen risicocontouren), afstanden van gebouwen ten opzichte van perceelsgrenzen (om te voorkomen dat gebieden dichtslibben en de hulpverleningsinstanties er niet meer omheen kunnen). Ook worden in bestemmingsplannen regels gesteld met betrekking tot het gebruik. In het kader van veiligheid is het onwenselijk dat in sommige gebieden bepaalde functies worden gerealiseerd, die vallen onder de noemer kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Tot slot dient bij de verkaveling van nieuwe gebieden rekening gehouden te worden met bereikbaarheid. Dit zijn zaken die vallen onder datgene wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Het bedrijventerrein Borchwerf I is een bestaand bedrijventerrein. Dit betekent dat een aantal zaken een feitelijk gegeven vormen, zoals de infrastructuur en de aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing in een definitieve verkaveling. Met de feitelijke situatie is in het bestemmingsplan uiteraard rekening gehouden. Daarnaast zijn in het nieuwe bestemmingsplan regels vervat met betrekking tot de aanwezigheid en toelaatbaarheid van risicovolle inrichtingen en de relatie van deze inrichtingen met de aanwezigheid van bestaande of al dan niet toelaatbare kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In het kader daarvan zijn ook afstandseisen opgenomen, die gericht zijn op verkleining van risico's.

Specifieke voorzieningen die in het kader van de veiligheid aan gebouwen moeten worden aangebracht of suggesties met betrekking tot materiaalgebruik (wel of geen glas, brandwerende bouwmaterialen) zijn weliswaar van groot belang, maar behoren niet tot zaken die in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Concluderend kan worden gesteld, dat de door de brandweer aangedragen inspraakreacties een wezenlijk onderdeel vormen ter verbetering c.q. niet verdere verslechtering van de veiligheidssituatie op het bedrijventerrein. Diverse opmerkingen worden dan ook als aandachtspunt doorgegeven aan de relevante (interne) partijen. Een aantal door de brandweer naar voren gebrachte aandachtspunten is al meegenomen bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

### **3. GHOR (Geneeskundige Hulpverlening bij Ongevallen en Rampen), Midden- en West-Brabant**

#### Reactie

Het GHOR wijst op enkele aspecten van de sociale veiligheid. Het GHOR verzoekt voldoende verlichting, verlichting 's nachts niet terug te schakelen naar een langer niveau en beplanting zoveel mogelijk laag c.q. doorzichtig te houden. Daarnaast verzoekt het GHOR doodlopende straten,

onlogische indelingen van straten en huisnummers en onduidelijke plaatsing van naambordjes en nummering te voorkomen. Een lage plaatsing van naambordjes en nummering is gevoelig voor vandalisme. Dit alles is tevens van belang wegens de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten. Daarnaast vormen verkeersdrempels een onaangename ervaring voor patiënten met een pijnlijke aandoening in ambulances. Verkeersplateaus en asverschuivingen verdienen de voorkeur.

#### Beantwoording

Hetgeen door het GHOR naar voren wordt gebracht, is terecht. Bij de inrichting van het openbaar gebied dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. De door GHOR gemelde aandachtspunten kunnen echter niet in het bestemmingsplan worden verwerkt omdat het ruimtelijke ordeningsinstrumentarium daar niet het geschikte kader voor is.

Concluderend: de overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4. Dow Pipeline**

Dow Pipeline deelt mee geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan.

#### **5. Enexis B.V., regio West-Brabant**

Enexis B.V. deelt mee geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

#### **6. Prorail, regio Zuid**

Prorail deelt mee geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

#### **7. Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland**

De Kamer spreekt uit dat haar vrees die eerder is geuit bij de ontwikkeling van het plan SpoorHaven 1<sup>e</sup> fase wordt bewaarheid: dit plan leidt tot beperkingen op een gedeelte van het bedrijventerrein Borchwerf I.

De Kamer spreekt bedenkingen uit tegen de regeling voor de vestiging van (nieuwe) risicovolle inrichtingen.

De onderverdeling van het bedrijventerrein in 6 bedrijfsbestemmingen is naar het oordeel van de Kamer ingewikkeld. Gepleit wordt voor een onderverdeling in twee, hooguit drie zones.

De regels zijn naar het oordeel van de Kamer te gedetailleerd en onnodig beperkend: het gaat daarbij onder meer om hoogtebepalingen, bebouwingspercentages, afstanden ten opzichte van perceelsgrenzen, en dergelijke. Ook ten aanzien van de parkeernormen worden vraagtekens geplaatst: kan niet volstaan worden met de algemene bepaling dat parkeren dient te geschieden op eigen terrein? Voorgesteld wordt om wat nu middels ontheffing mogelijk gemaakt wordt, rechtstreeks toe te staan.

#### Beantwoording

Bij de ontwikkeling van de plannen voor SpoorHaven is rekening gehouden met de op dat moment bestaande milieuruimte van de bedrijven en daar waar dat op dat moment relevant was, de concrete uitbreidingsplannen. In het nieuwe voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een regeling waarbij een striktere milieuzonering plaatsvindt. Dit impliceert dat een beperkt gebied inderdaad voor lichtere milieucategorieën is bestemd. Daarbij geldt trouwens de situatie dat in de gebieden waar dat gebeurd is, feitelijk ook lichte bedrijfstvormen aanwezig zijn. Voor het terrein van Sensus is op basis van de geleverde inspraak een aanpassing aangebracht in die zin, dat op het gehele terrein van Sensus een aanduiding is gelegd waarbij een suikerwerkfabriek mogelijk is. Daarmee worden de huidige activiteiten ook voor de toekomst veiliggesteld.

Voor wat betreft de mogelijkheid voor de vestiging van risicovolle bedrijven wordt opgemerkt dat de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven rechtstreeks is toegestaan op voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar binnen de eigen perceelsgrens van het bedrijf ligt. Komt de plaatsgebonden risicocontour buiten de perceelsgrens van een bedrijf te liggen, dan moet inderdaad een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze bepaling heeft ook tot doel bedrijven ten opzichte van elkaar te beschermen. Immers: het wordt van gemeentewege onaanvaardbaar beschouwd wanneer een risicocontour van een bedrijf zou komen te liggen in een gebied waar zich

kwetsbare of beperkt kwetsbare onderdelen van een ander bedrijf bevinden. De mogelijkheid om in een concrete casus te kunnen toetsen en daarbij belangen af te wegen, is dan van bijzonder groot belang.

Zoals de Kamer terecht constateert, is in het bestemmingsplan Borchwerf I sprake van een tamelijk gedetailleerde milieuzonering, die is uitgewerkt in een zestal bedrijfsbestemmingen. Dit is een behoorlijk groot aantal en dat heeft te maken met de omvang van het bedrijventerrein. Als er zeer strikt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gezoneerd wordt –en dat is gebeurd-, dan biedt dat gelet op alle afstandsmaten die gekoppeld zijn aan de milieucategorieën (1 tot en met 6) ten opzichte van woonbebouwing veel differentiatiemogelijkheden. Het volgen van het voorstel van de Kamer door in minder bestemmingen te voorzien zou betekenen dat de hoogste categorieën zouden afvallen en dat is uitdrukkelijk niet de insteek van de gemeente: er zijn immers uit milieuoogpunt geen bezwaren om in de gebieden die het verst van woonbebouwing zijn verwijderd ook zware vormen van bedrijvigheid toe te staan. Integendeel, een groot deel van Borchwerf I is juist bedoeld voor deze zwaardere bedrijvigheid. Voor zover de Kamer uitgaat van het standpunt dat juist aan de 'onderkant' bedrijfsbestemmingen kunnen vervallen (dus bij de lichtere zones bestemmingen samengevoegd kunnen worden), dan zou kunnen betekenen dat de in voornoemde brochure vastgelegde afstandseisen van bedrijven ten opzichte van woonbebouwing niet in acht genomen kunnen worden. Dat is evenmin de bedoeling. De opmerking dat de verschillende bedrijfsbestemmingen het plan nodeloos ingewikkeld maken, wordt als zodanig niet gedeeld: in principe zijn de regels duidelijk (qua opbouw) en wordt de gebieden nauwkeurig op de verbeelding weergegeven.

Voor wat betreft op de opmerking van de Kamer over de gedetailleerdheid en beperkingen van de in de diverse bestemmingen opgenomen bouwregels, wordt hier verwezen naar de gemeentelijke reactie op de opmerkingen van inspreker E.

## **8. VAC Roosendaal, Adviescommissie Wonen**

### Reactie

VAC Roosendaal deelt mee geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan.

## **9. Waterschap Brabantse Delta**

### Reactie

Het Waterschap adviseert positief in het kader van de watertoets, maar heeft nog een paar opmerkingen:

- Het stuk betreffende het beleid van het waterschap dient nog te worden geactualiseerd aan de hand van de meest recente stand van zaken (Waterwet en nieuwe Keur van het waterschap)
- De hoofdwaterloop (de Vliet) is aangemerkt als beschermd gebied en het waterschap stelt voor dit te vermelden in de toelichting. Voor deze gebieden wordt een strikte waterhuishoudkundige bescherming voorgestaan waarbij nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet zijn toegestaan tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities van de natuur.
- In het stukje over de waterkwaliteit staat nog de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren. Dit moet Waterwet zijn. Het genoemde besluit lozen buiten-inrichtingen is nog niet van kracht gegaan. Het waterschap adviseert in de toelichting op te nemen dat het waterschap voorstander is van het gebruik van niet-uitlopende bouwmaterialen.

### Beantwoording

De opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

## **10. De Nederlandse Gasunie**

### Reactie

De Nederlandse Gasunie geeft aan dat de aardgastransportleiding Z-529-03 niet in zijn geheel op de verbeelding is aangegeven en verzoekt om deze informatie alsnog op de verbeelding weer te geven. In de regels is een belemmerde strook opgenomen van 5 m. aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. De Gasunie geeft aan dat een zone van 4 m. ter weerszijden van de aardgastransportleiding voldoende is.

Ook verzoekt de Gasunie verbeelding en/of planregels zodanig aan te passen dat toetsing aan de veiligheidsafstanden van leiding aan woningen en 'objecten categorie I' en 'objecten categorie II' mogelijk is.

Ten aanzien van de planregels merkt Gasunie op dat de Gasunie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de belemmerde strook van de aardgastransportleidingen heeft (het gaat daarbij om markeringspalen). Verzocht wordt om in de dubbelbestemming te bepalen dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding mogen worden gebouwd.

De Gasunie adviseert naar aanleiding van het gestelde in paragraaf 4.4.2 (Transport) in de toelichting een nieuwe risicoberekening uit te voeren.

Met ingang van 1 september 2010 dient de gemeente met behulp van het rekenpakket CAROLA zelf de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen te berekenen.

#### Beantwoording

Op de verbeelding is het ontbrekende gedeelte van de aardgastransportleiding opgenomen.

De breedte van de medebestemmingsstrook is teruggebracht tot 4 m.

Bij het ontwerp-bestemmingsplan is een 'Kwantitatieve Risicoanalyse Hogedruk aardgasleidingen' uitgevoerd met het pakket CAROLA uitgevoerd.

## **Ambtshalve aanpassingen**

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn ambtshalve diverse wijzigingen doorgevoerd. Deze hebben vooral betrekking op invoering van de Wabo, het actualiseren van diverse gegevens en het aanbrengen van (kleine) correcties.

**Afdeling Beleidsrealisatie,  
Team ruimtelijke ontwikkeling  
December 2010**