

Verslag Hoorzitting
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 30 augustus 2017
Zienswijzenbehandeling
Ontwerpbestemmingsplan "Majoppeveld"

Aanwezig:

Commissie	:	Dhr. mr. H.G.J. Norbart (voorzitter); Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); Mevr. P. de Waal (adviseur); Dhr. mr. M.A.B. Kools (adviseur); Mevr. C. Frijters (notuliste).
Reclamanten aanwezig	:	Mevr. S. de Rijk en dhr. J. Wijngaards, namens Jan de Rijk Logistics Dhr. G.J. Weemaes namens dhr. Van Gessel c.q. den Goubergh.
Raadsleden aanwezig	:	Dhr. C. Janssen; Dhr. C. Hoendervangers; Dhr. R. Verhoeven.
Burgerraadslid aanwezig	:	Dhr. O. Mouwen.

De voorzitter opent de hoorzitting, hij stelt zichzelf en de andere commissieleden voor en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Hierna vraagt hij aan de raadsleden om zichzelf voor te stellen.

Het betreft vanavond het ontwerpbestemmingsplan "Majoppeveld". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 10 juli 2017 gedurende zes weken. Iedereen heeft kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan en het bijbehorende dossier. Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

Aan de orde is het voornemen van de gemeenteraad van Roosendaal om over te gaan tot de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vanavond krijgen belanghebbenden de gelegenheid om een nadere toelichting te geven en tegelijkertijd maakt deze bijeenkomst onderdeel uit van het besluitvormingstraject van de gemeenteraad. Dit verklaart ook de aanwezigheid van een aantal raadsleden.

Aldus wordt de hoorzitting gecombineerd met een beeldvormende raadsbijeenkomst. Deze bijeenkomst wordt benut om aan de hand van zowel de schriftelijke als ook de mondelinge bijdragen van de indieners van zienswijzen en eventuele vragen en opmerkingen van aanwezige raadsleden, de besluitvorming in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het is niet de bedoeling om in debat te gaan met elkaar. Het gaat erom te komen tot een verdieping van de informatie die wederzijds is neergelegd. Indien er nog iets ontbreekt, kan dit alsnog ingebracht worden.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Wijngaards van Jan de Rijk Logistics.

Deze licht de zienswijze d.d. 18 juli 2017 nader toe. Het eerste punt wat de heer Wijngaards verder toelicht gaat over dienstwoningen, zoals die in het bestemmingsplan zijn aangegeven en de mogelijkheden daarvan.

De hoofdzetel van het bedrijf is gesitueerd aan de Leemstraat. Hiervoor was dit het logistiek centrum van Philips Lightning. De locatie is dus reeds lang een logistiek centrum. Dit betekent vrachtwagenbewegingen. Ondanks alle geluidsnormen waar zij aan voldoen, is er wel eens hinder van het geluid van een vrachtwagen. Dit betekent dat indien hier op een later tijdstip iemand gaat wonen in een dienstwoning, men last zou kunnen hebben van het geluid van de vrachtwagens. Jan de Rijk Logistics is van mening dat gezien zij hier al langere tijd zitten en met een bestemming die al langere tijd een logistiek centrum mogelijk maakt, zij geen hinder mogen ondervinden van dienstwoningen en alle verplichtingen die hieruit voortvloeien. Geen hinder in de activiteiten maar ook niet bij een eventuele uitbreiding van die activiteiten wil men niet gehinderd worden door dienstwoningen. Zij vinden dat andere richtlijnen en regels hier van toepassing zouden moeten kunnen zijn. Roosendaal is een logistieke hotspot en als bedrijf is men trots hier deel van uit te maken. Logistieke activiteiten in zo'n hotspot moeten niet worden beperkt. Er wordt gesproken over een grootschalig Majoppeveld. Dit strookt niet met de aanwezigheid van dienstwoningen. Die horen meer thuis bij het MKB en MKB-achtige bedrijven. Verzoek is om Majoppeveld in ieder geval niet verder uit te breiden met dienstwoningen. Gelet op de grootschaligheid levert dit alleen maar meer hinder op. Dit is niet bevorderlijk voor de ontwikkeling naar de grootschaligheid van Majoppeveld.

Verder wil men wederom aandacht vragen voor de aanleg van een fietspad. Een van de medewerkers is recht voor de poort al eens van de fiets gereden, gelukkig zonder ernstige lichamelijke gevolgen. Het bedrijf wil dat de medewerkers echter wel in een veilige werkomgeving zitten. Medewerkers, die in Roosendaal en directe omgeving wonen, worden aangemoedigd om met de fiets te komen. Dit is goed voor mens en milieu, maar dan moet het wel veilig zijn. Men vindt nog steeds dat, gelet op toegenomen drukte met vrachtwagens en het feit dat de Leemstraat nu echt een verbindingsweg is geworden, de veiligheid minder goed geborgd is. Men wil de gemeente oproepen hierin de verantwoordelijkheid te nemen en met enige vindingrijkheid de benodigde meters en fondsen hiervoor te vinden. Men is van mening dat hiervoor in het bestemmingsplan ruimte gemaakt zou moeten worden.

Tenslotte voor wat betreft de schaalgrootte nog het volgende. De omgeving en het industrieterrein maken een wat oude en verkavelde indruk. Men roept op om de sanering in het bestemmingsplan te zetten of de mogelijkheden daartoe op te nemen of beter te verwoorden. Men pleit ervoor om de sanering op de agenda te zetten zodat het industrieterrein een wat meer modernere en efficiëntere uitstraling krijgt. Dit ontbreekt nu. De oproep is om in het bestemmingsplan hier ruimte voor te creëren of de mogelijkheid voor het realiseren van een sanering open te laten.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Kools.

De heer Kools licht toe dat Majoppeveld eind jaren '40 in ontwikkeling is gebracht met de komst van Philips naar Roosendaal. Van daaruit is het terrein in oostelijke richting uitgebreid. In de jaren '40, '50 en '60 was het gebruikelijk dat bij een bedrijf een dienstwoning werd gerealiseerd. Dit is ook op Majoppeveld gebeurd. Nu worden we geconfronteerd met een behoorlijk aantal bestaande woningen op het bedrijventerrein. Dit zijn gedeeltelijk dienstwoningen en gedeeltelijk voormalige dienstwoningen. De heer Wijngaards refereert in de zienswijze aan art. 14 (de bestemming Wonen). Die bestemming is alleen gelegd op de woningen, die eigenlijk buiten het bedrijventerrein zijn gesitueerd.

Slechts één of twee woningen hiervan bevinden zich aan de rand van het plangebied namelijk in de buurt van de spoorwegovergang bij Kalsdonk. De rest is gesitueerd buiten het bedrijventerrein. In de 4 bedrijfsbestemmingen is uitdrukkelijk vastgelegd dat op basis van het bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd. Wel moeten de bestaande dienstwoningen worden gerespecteerd. Hiervoor is geregeld dat ze legaal op het bedrijventerrein zijn gesitueerd, maar voor nieuwe bedrijfswoningen geldt dit uitdrukkelijk niet.

De heer Wijngaards vraagt de heer Kools eens te laten zien waar dit in het bestemmingsplan vermeld staat. De heer Kools zegt dit te zullen doen.

De heer Kools vult nog aan dat Boerkensleen van een veel later tijdstip is, namelijk begin jaren '90. Op basis van toenmalige inzichten is er uitdrukkelijk voor gekozen, dat dit een soort van enclave op het bedrijventerrein zou zijn waar kleinschalige bedrijven met dienstwoningen konden worden gerealiseerd. Deze situatie kan de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan niet omkeren.

De heer Wijngaards zegt dat dit gedeelte eind jaren '90 is gerealiseerd.

De heer Mouwen vraagt naar een verduidelijking als het gaat om de dienstwoningen. De wetgeving is zijns inziens veranderd. Gelijktijdig met de Wet plattelandswoningen is bepaald dat de juridische status van dienstwoningen het toetsingskader is voor de omgeving en niet meer het feitelijk gebruik.

De heer Kools zegt dat bedrijfswoningen op het bedrijventerrein een andere status hebben dan woningen in een rustige woonwijk. Voor wat betreft milieuaspecten zit hier duidelijk een verschil in. Woningen, die losgekoppeld worden van een agrarisch bedrijf, kunnen minder rechten claimen ten aanzien van het aspect milieu. Dit geldt ook voor woningen op een bedrijventerrein. Natuurlijk moet er wel een milieuverantwoorde situatie gecreëerd worden.

De heer Mouwen zegt dat dit gelijktijdig in de Wabo gekomen is. Vóór de wijziging van de Wabo keek men bij dienstwoningen als er een burger woonde, die klaagde over stof of geluid, naar de feitelijke situatie. De woning werd dan als burgerwoning beschouwd. Dit is gelijktijdig met de regeling inzake plattelandswoningen gewijzigd; nu blijft de juridische status bepalend ook als er mensen wonen, die geen binding hebben met een bedrijf.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Weemaes.

Deze licht toe dat een gedeelte van de gronden van Den Goubergh in het bestemmingsplan Majoppeveld valt. Men wilde liever dat het bedrijf in zijn geheel werd opgenomen in het bestemmingsplan Majoppeveld in plaats van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen. Dit bleek echter voor gemeente niet wenselijk. Voor Den Goubergh is dit helder. Verzoek is om voor een gedeelte agrarische grond, waar sinds 2003 tijdens evenementen op wordt geparkeerd, de bestemming uit te breiden met parkeren. Nu vindt dit illegaal plaats.

De voorzitter vraagt of het dan gaat om agrarisch met dubbelbestemming parkeren.

De heer Weemaes zegt dat het ook agrarisch met recreatief mag zijn of recreatief medegebruik. Het gaat Den Goubergh er om dat er tijdens evenementen legaal geparkeerd mag worden.

De heer Vergouwen vraagt of het niet om een verkeersbestemming gaat?

De heer Weemaes bevestigt dat het verzoek alleen voor evenementen bedoeld is. Recreatief medegebruik zou voldoende zijn.

De voorzitter deelt mee dat er nog een zienswijze was ingediend door de gemeente Rucphen over de bedrijfsklassen, maar die gemeente heeft aangegeven niet aanwezig te zullen zijn.

De heer Vergouwen geeft tot slot een nadere uiteenzetting over het verdere verloop van de procedure. Burgemeester en wethouders zullen de gemeenteraad een voorstel doen tot het vaststellen van het plan. Na een commissiebehandeling volgt de besluitvorming door de gemeenteraad, die het bestemmingsplan zal vaststellen naar alle waarschijnlijkheid in oktober of november a.s.

Van tevoren ontvangen de indieners van zienswijzen de conceptraadsstukken thuis, met het voorstel van het college. Hij wijst er wel op, dat tijdens de vergaderingen van commissie en gemeenteraad er geen gelegenheid meer is om gebruik te maken van het spreekrecht.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve raadsbesluit ook weer toegezonden. Het plan en het vaststellingsbesluit liggen dan 6 weken ter inzage. Er is dan alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening te vragen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

De voorzitter dankt eenieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

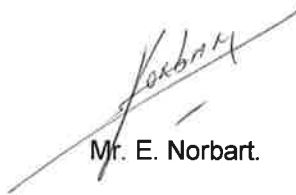
De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

De voorzitter,



Mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.



Mr. E. Norbart.

