

Zienswijzenota

Omgevingsplan wijziging “Herelsestraat 124 Heerle”

Gemeente Roosendaal, september 2025

1. INLEIDING EN DOEL

Het doel van deze omgevingsplanwijziging is het realiseren van een twee-aaneen-gebouwde woning ter hoogte van de Herelsestraat 124 te Heerle. De huidige invulling van het adres betreft de voormalige Maalderij. Dit monumentale bedrijfspand wordt her ontwikkeld naar twee grondgebonden woningen.

Het ontwerpomgevingsplan 'Herelsestraat 124 Heerle' heeft met ingang van 7 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft één belanghebbende een zienswijze tegen het ontwerpomgevingsplan ingebracht. In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Opgemerkt wordt dat alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar wellicht niet in de samenvatting zijn weergegeven, mede in de beoordeling en overwegingen zijn betrokken.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft geen hoorzitting plaatsgevonden. Er was geen behoefte om de ingebrachte zienswijze nader mondeling toe te lichten.

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de reacties weggelaten. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van reacties, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Onderstaand zal eerst de zienswijze worden samengevat. Daarna volgt het gemeentelijk antwoord.

2.1 Samenvatting zienswijze Provincie Noord-Brabant

Het plan verhoudt zich onvoldoende met de in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: OV) opgenomen en in instructieregels vertaalde provinciale belangen. De ontwikkeling wordt door indiener wel als voorstelbaar geacht.

Het gebied is aangewezen als gebied t.b.v. 'Waterwinning voor menselijke consumptie' (hierna te noemen: Waterwingebied), zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van de OV. Daarnaast is het gebied gelegen in een 'Boringsvrije zone', zoals opgenomen in artikel 5.18 van de OV.

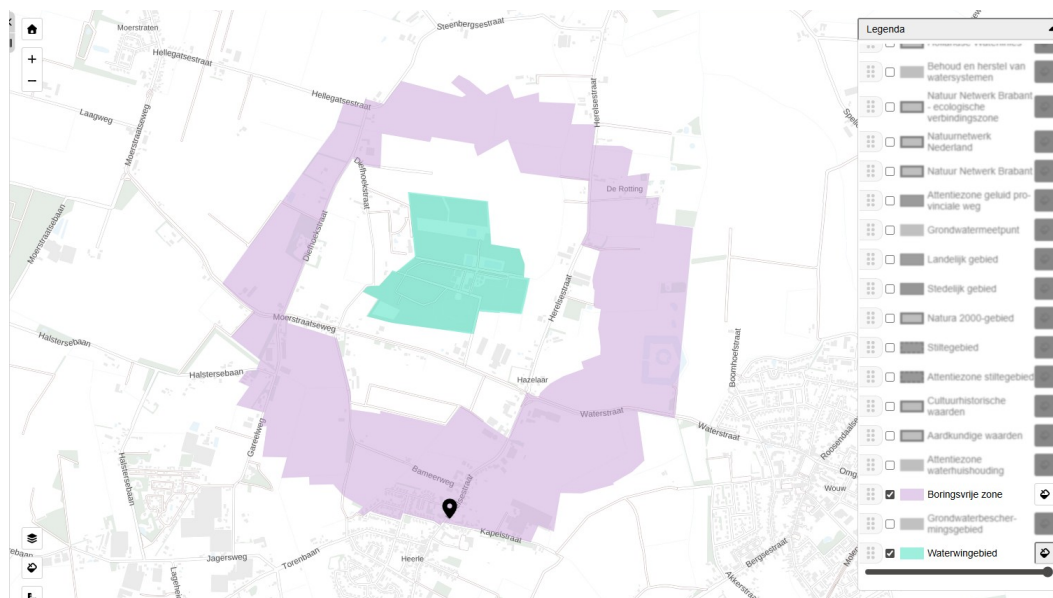
Voor beide aanwijzingen moeten er passende preventieve maatregelen worden genomen om de kans op verontreiniging van de bodem en het grondwater te minimaliseren.

Het plan dient nader te worden gemotiveerd aan de hand van paragraaf 5.2 van de OV. Waar nodig dienen de regels hierop te worden aangescherpt/aangepast.

2.2 Beantwoording

3.1 Waterwinningsgebied

Indiener geeft aan dat het gebied is gelegen in een waterwingebied. De Herelsestraat 124 is volgens de Omgevingsverordening gelegen in een boringsvrije zone. Deze boringsvrije zone is verbonden aan het waterwingebied ten noorden van Heerle, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.



Abbeelding 1. Plankaart van waterwinningsgebied en boringsvrijezone t.o.v. plangebied

Hoewel er dus wel sprake is van een boringsvrije zone voor het waterwingebied, is het waterwingebied zelf niet gelegen binnen het plangebied. De Raad stelt daardoor dat artikel 5.16 van de OV niet van toepassing is. Zij zal daarom zich toespitsen naar artikel 5.18 van de OV, hetgeen gaat over de boringsvrije zone.

3.2 Boringsvrije zone

3.2.1 Regels

In de OV is een instructieregel opgenomen ten behoeve van een boringsvrije zone, luidend:

‘Artikel 5.18 Boringsvrije zone

1 Een omgevingsplan ter plaatse van Boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.

2 Het omgevingsplan, bedoeld in het eerste lid, stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.

Toelichting

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe zijn concrete regels gesteld in hoofdstuk 2. Over het algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming in het omgevingsplan op te nemen aangezien hoofdstuk 2 voorziet in een systeem van melding van activiteiten. Desondanks is opname van de zone in het

bestemmingsplan zinvol vanwege beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van nieuwe functies.'

De Raad heeft gekozen om een vergunningsstelsel te hanteren ter bescherming van het grondwater. Het is daarmee verboden om verschillende activiteiten te verrichten, zonder omgevingsvergunning. Dit is in lijn met de instructieregel van artikel 18.2 van de OV.

Echter, het doel van de boringsvrije zone is niet volledig in lijn met het doel van de boringsvrije zone zoals genoemd in artikel 5.18 van de OV. Waar de OV spreekt over het beschermen van weerstandbiedende bodemlagen, spreekt het omgevingsplan over de kwaliteit van het grondwater. Deze doelen moeten, om verwarring te voorkomen, op elkaar worden afgestemd. De regels worden dan ook aangepast op dit punt.

De aangepaste artikelen luiden:

Artikel 11 Waarde- en beperkingengebied boringsvrije zone

11.1 Doel waarde- en beperkingengebied boringsvrije zone

Grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. Bij een boringsvrije zone wordt het water voor menselijke consumptie gewonnen uit een dieper pakket, die wordt afgesloten door een kleilaag. Deze zone is aangewezen voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

(...)

11.4.2 Beoordelingsregels vergunningplichtige bouwwerken in waarde- en beperkingengebied boringsvrije zone

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wordt verleend als:

- a. het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de *bescherming van de weerstandbiedende bodemlagen en het zich daarin bevindende grondwater*;

Hierbij is het *schuingedrukte* aangepast ten opzichte van het ontwerp.

3.2.2 Motivering

In de motivering dient te worden uiteengezet dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Deze ETFAL is het uitgangspunt voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Het thema 'Water' is een van de milieuthema's die in de ETFAL aan bod komt. In hoofdstuk 5.13 van de motivering is het thema water behandeld. Hierbij is ingegaan op beleid en het plan.

In de motivering is ten onrechte opgenomen: 'Het plangebied ligt tevens niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrije zone'. Er is echter wel sprake van een boringsvrije zone. De motivering dient hierop te worden aangepast en aangevuld. In de motivering zal worden ingegaan op de aanwezigheid van de boringsvrije zone.

3. CONCLUSIE

Het ontwerp omgevingsplanwijziging 'Herelsestraat 124 Heerle' wordt aangepast. De motivering wordt aangevuld en de regels over de boringsvrije zone worden aangepast.

Gemeente Roosendaal

Ruimte Wonen Grond

18 september 2025