
bestemmingsplan

De Meeten 2

Roosendaal

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 28-3-2024
IMRO IDN NL.IMRO.1674.2148DEMEETEN2-0201

PROJECT -Cloetta Rosendaal
PROJECTLEIDER i~ng. J.A. van Broekhoven

OPDRACHTGEVER Cloetta Holland B.V.
PROJECTNUMMER 20220690

AUTEUR
STATUS vast te stellen

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsregeling	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3	Milieu- en omgevingsaspecten	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Mobiliteit	20
3.3	Cultuurhistorie	21
3.4	Ecologie	22
3.5	Bodem	25
3.6	Luchtkwaliteit	25
3.7	Water	26
3.8	Geluid	29
3.9	Bedrijven en milieuzonering	30
3.10	Geur	32
3.11	Externe veiligheid	33
3.12	M.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 4	Visie plangebied	36
4.1	Ruimtelijke en functionele ontwikkelingen	36
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	38
5.3	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	38
5.4	Gehanteerde bestemmingen	40



Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2008 is het bestemmingsplan 'Majoppeveld_nr_2009' vastgesteld, daarin is de uitbreiding van het bedrijventerrein planologisch vastgelegd. De uitbreiding van Majoppeveld is beleidsmatig al vastgelegd in de structuurvisie 'Op weg naar 2015' die in 1994 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tot dusver is er geen invulling gegeven aan de gronden in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein. De indeling van de gronden, van elkaar gescheiden door een weg (de Kernweg), blijkt een van de redenen hiervoor. De gemeente Roosendaal is voornemens door middel van dit bestemmingsplan een betere indeling van de gronden mogelijk te maken. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat de milieucategorieën, bouwhoogten en bebouwingspercentages niet hoger worden.

Inmiddels heeft zich een concreet initiatief gemeld in de vorm van Zoetwaren- en notenbedrijf Cloetta. Dit bedrijf wil van drie afzonderlijke productielocaties naar één nieuwe productielocatie. Twee van deze locaties bevinden zich Roosendaal en één locatie bevindt zich in Turnhout (Be). Het bedrijf wil graag in Roosendaal blijven en hier de totale productie concentreren. De activiteiten van Lonka aan de Gewenten komen daarbij te vervallen. Het bedrijf past binnen de milieucategorieën die in het bestemmingsplan 'Majoppeveld_nr_2009' zijn vastgesteld, maar de weg belemmert realisatie van de bebouwing van de inrichting. Voor het overige past het bouwplan wat milieucategorie, bouwhoogte en bebouwingspercentage betreft.

Het geldende bestemmingsplan uit 2008 is niet opgesteld volgens SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, de regeling uit 2012 ten behoeve van uniformering van bestemmingsplannen), wat herziening van het bestemmingsplan lastig maakt. Daarnaast is er inmiddels een concreet initiatief in de vorm van Zoetwaren- en notenbedrijf Cloetta. Daarom is er voor gekozen een geheel nieuw bestemmingsplan op te stellen waarbij uitsluitend de beoogde productielocatie van Zoetwaren- en notenbedrijf Cloetta conform de aangevraagde vergunning wordt toegestaan. Met als voorwaarde dat de milieucategorieën, bouwhoogten en bebouwingspercentages niet hoger worden dan dat het geldende bestemmingsplan toe laat. Door toespitsen op Cloetta worden de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ingeperkt tot uitsluitend de activiteiten en bebouwing uit de aangevraagde omgevingsvergunning met een milieucategorie 3.2 in plaats van 4.2.

Daarnaast wordt de mogelijkheid voor de zoetwarenfabriek op de locatie Spoorstraat uit het daar geldende bestemmingsplan verwijderd, om zo te borgen dat bestaande stikstofrechten niet opnieuw kunnen worden gebruikt op deze locatie.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld (BP De Meeten 2). Daarbij is gekozen voor het toepassen van de coördinatieregeling, waarbij de vergunningen voor bouwen en milieu gecoördineerd worden met het bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit een locatie aan de Spoorstraat 51 in Roosendaal en het perceel tussen de Rucphensebaan en Spectrum in Roosendaal.

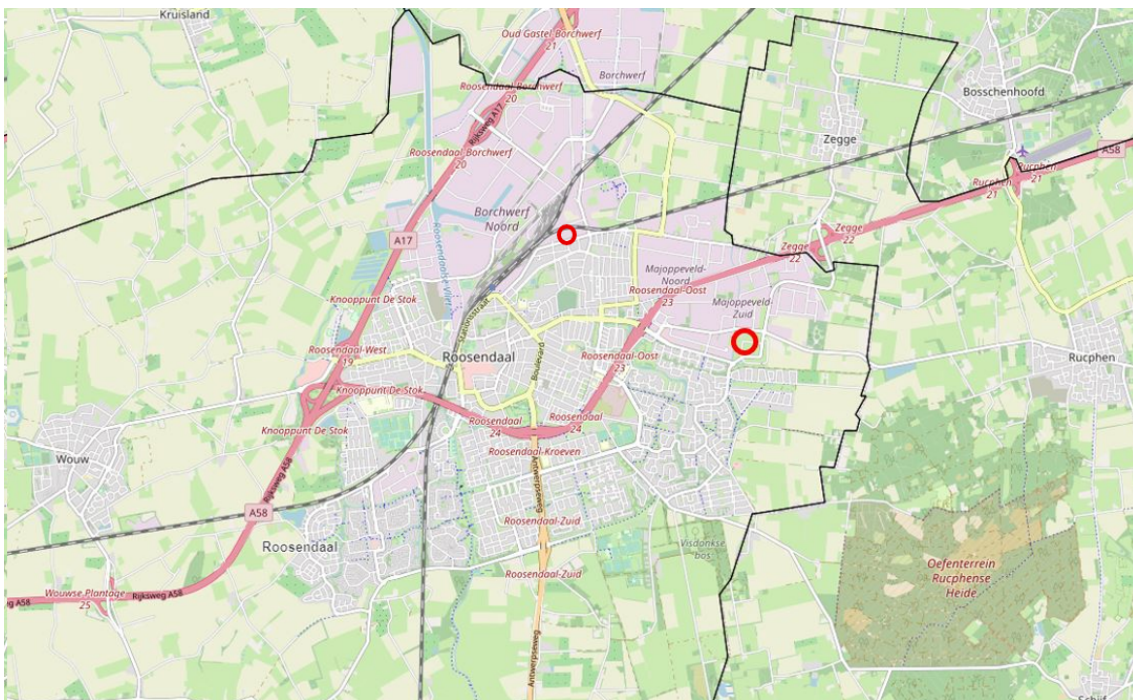
Locatie Spectrum/Rucphensebaan

Deze locatie ligt aan de oostrand van Roosendaal in de zuidoosthoek van het bedrijventerrein Majoppeveld-Zuid. Het plangebied wordt begrensd door de Rucphensebaan aan de noordzijde en de Spectrum aan de oost- en zuidzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een watergang. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de woonwijk Landerije, van het bedrijventerrein gescheiden door een groenstrook en een waterpartij. Ten oosten van het plangebied begint het buitengebied van Roosendaal.

Locatie Spoorstraat 51

De locatie ligt in het noorden van Roosendaal, tussen de wijk Kalsdonk en de spoorlijn. Aan de zuidzijde bevinden zich woningen aan de noordzijde grenst het plangebied aan de spoorlijn richting Breda. Ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijf en ten oosten braakliggende gronden en een bedrijfswoning.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Nederland, OpenStreetMap)

1.3 Geldende bestemmingsregeling

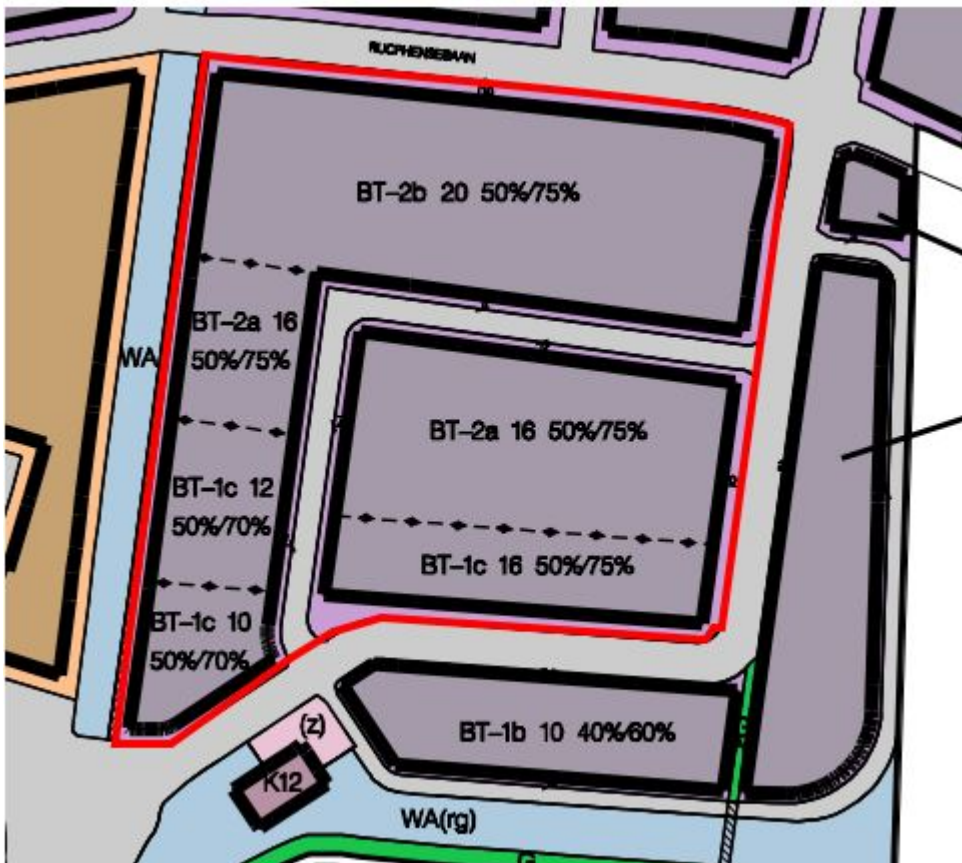
Rucphensebaan/Spectrum

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Rucphensebaan/Spectrum is het bestemmingsplan 'Majoppeveld_nr_2009'. De gronden in het plangebied hebben de bestemmingen

Bedrijventerrein 1, Bedrijventerrein 2 en Verkeer, zie ook figuur 1.2. De bestemming Verkeer is bestemd voor verkeersdoeleinden, speel-, spel- en sportvoorzieningen en watergangen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijven is hier niet toegestaan.

De gronden met de bestemmingen Bedrijventerrein 1 en Bedrijventerrein 2 zijn bestemd voor bedrijven. Binnen Bedrijventerrein 1 zijn ter plaatse van de aanduiding c bedrijven uit milieucategorieën 3.1 en 3.2 toegestaan. De maximale bouwhoogte is 10 (zuidwest), 12 (west) en 16 (oost) meter en het bebouwingspercentage is minimaal 50% en maximaal 75%.

Binnen Bedrijventerrein 2 zijn ter plaatse van de aanduiding a bedrijven uit milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding b zijn bedrijven uit milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 en 4.2A toegestaan. De maximale bouwhoogte is 16 (zuid) en 20 meter (noord) en het bebouwingspercentage is minimaal 50% en maximaal 75%.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Majoppeveld_nr_2009', plangebied rood omrand

Spoorstraat 51

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Spoorstraat 51 is bestemmingsplan Borchwerf I (onherroepelijk 31-10-2012). Op de gronden geldt de enkelbestemming Bedrijventerrein - 1 met functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.2'. Deze gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven en tevens een bedrijf met SBI-code 1071 tot en met 1089 uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (waaronder ook een suikerwerkfabriek met een productieoppervlak van meer

dan 200 m²). Deze uitzondering op de milieucategorie kan komen te vervallen wanneer Cloetta verplaatst wordt naar de nieuwe locatie op de Meeten 2, vanwege de aanwezigheid van woningen tegenover het perceel is een lagere milieucategorie gewenst. Bouwpercelen dienen ten minste 1.000 m² groot te zijn en voor minimaal 30% en maximaal 75% bebouwd te zijn. Bedrijfswoningen zijn binnen het plangebied niet toegestaan.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan Borchwerf I (bron: ruimtelijkeplannen.nl), plangebied rood omrand.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt het actuele beleidskader beschreven en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst;
- in hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de diverse milieuaspecten;
- in hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling beschreven;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving;
- in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra. Verrommeling en versnippering voorkomen is het uitgangspunt. Zo worden logistieke functies op bestaande bedrijventerreinen of langs corridors gepositoneerd.

Toetsing

De ontwikkeling betreft de herinrichting van een bestaand bedrijventerrein. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de NOVI dat verrommeling en versnippering worden voorkomen. In de NOVI zijn voor een ontwikkeling als deze verder geen concrete uitgangspunten opgenomen.


2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaardwegen;
2. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. kustfundament;
4. grote rivieren;
5. Waddenzee en waddegebied;
6. Defensie;
7. hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. elektriciteitsvoorziening;
9. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
11. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale



verordening, dan voldoet men ook aan de Barro.

Toetsing

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro. Evenals de NOVI wordt deze gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend plangebied van toepassing zijn.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herinrichting van een bestaand bedrijventerrein. Het oppervlak van de bebouwing en milieucategorie passen binnen het geldende bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen, zoals gemeenten en bedrijven, wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

Het gaat om een herinrichting van bestaand bedrijventerrein. Doordat het bedrijf Cloetta met deze centralisering van werkzaamheden in Roosendaal gevestigd kan blijven, komt dat de werkgelegenheid ten goede. Daarnaast is het voor het Bedrijf mogelijk om het bedrijf te verduurzamen. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de

omgevingsvisie.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Na vaststelling van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn diverse wijzigingen en een actualisatie (2022) vastgesteld.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Naast de instructieregels bevat de verordening rechtstreeks werkende regels, deze moeten naast het bestemmingsplan worden toegepast bij ontwikkelingen.

Het volgende artikel uit de instructieregels is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;

- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 1. bedrijfswoningen;
 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Daarnaast geldt dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Toetsing

Stedelijk gebied

Lid 1

Het 'stedelijk gebied' zoals gehanteerd door de provincie bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Het plangebied ligt binnen het stedelijk concentratiegebied en betreft bestaand bedrijventerrein waarover regionale afspraken zijn gemaakt.

Lid 2

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling van een bedrijf in een milieucategorie die is toegestaan in het geldende bestemmingplan. De wijziging betreft uitsluitend het omzetten van de verkeersbestemming in het midden van het plangebied naar een bedrijfsbestemming en het actualiseren van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan conform de systematiek van het SVBP 2012. De ontwikkeling past in deze omgeving en levert geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van omliggende gronden (zie ook hoofdstuk 3). De inrichting van het gebied gaat gepaard met een groene inpassing en waterberging. Hiermee is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Lid 3

Onderliggend bestemmingsplan optimaliseert de kavelgrootte ten behoeve van de gronduitgifte van het bestaande bedrijventerrein. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte van een bedrijfssperceel minimaal 1.000 m² dient te zijn. De functie van suikerwerkfabriek past ook in het geldende bestemmingsplan. Er worden geen bedrijfswoningen toegestaan of functies die passend zijn in het gemengd- of centrumgebied.

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit

Regionale afstemming

Het plan dient niet verder regionaal afgestemd te worden omdat het enkel het omzetten van de bestemming van de nooit gebruikte Kernweg betreft. De totale oppervlakte van deze Kernweg betreft 3023 m² en dergelijke

beperkte toevoeging aan bedrijventerreinen dient niet regionaal afgestemd te worden.

Achterblijvende locaties

De bestaande locatie van Cloetta aan de Spoorstraat in Roosendaal blijft in de basis de bestemming bedrijventerrein behouden. De locatie komt mogelijk beschikbaar voor herontwikkeling naar woningbouw en is als zodanig ook opgenomen in de gemeentelijke beleidsnotitie 'Ontwikkelplan Rondje Roosendaal' van 15 november 2022. Een deel van de gebouwen is Rijkserfgoed.

De locatie aan de Gewenten is gesitueerd op het bedrijventerrein Borchwerf 1 en komt beschikbaar voor een andere bedrijfsmatige ontwikkeling overeenkomstig het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Borchwerf 1.

Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde van Cloetta bevindt zich in de eindfase van de agrarische waardeketen in West-Brabant waarbij de Economic Board West-Brabant de keuze heeft gemaakt voor een plant-based economie. Een belangrijke grondstof voor Cloetta is suiker wat net ten noorden van Roosendaal door Cosun Beet Company wordt geproduceerd. Daarbij is Nederland, en Brabant in het bijzonder gespecialiseerd in food-processing technology. Bij Cloetta wordt dit toegepast, zonder lokale productiefaciliteiten zal deze kennis eroderen. De realisatie van eindproducten op basis van lokaal geproduceerde bieten verhoogt vanzelfsprekend de regionaal toegevoegde waarde. Cloetta is nog één van de weinige 'maakindustrieën' binnen de gemeente Roosendaal, met een rijke historie van bijna 100 jaar. Het bedrijf en zijn producten behoren tot het cultureel erfgoed van de gemeente Roosendaal. Daarbij is het bedrijf ook belangrijk voor de regio West-Brabant, het Nederlandse hoofdkantoor bevindt zich in Breda.

Cloetta neemt ook zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid. Via de Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven is het erkend voor diverse opleidingen. Deze opleidingen (bijvoorbeeld Procesoperator A en B) worden door Cloetta voorzien van mentoren en dus kundige begeleiding. Heden (september 2023) zijn er zo'n 30 medewerkers van Cloetta in een dergelijke opleiding.

Met de keuze van Cloetta voor Roosendaal wordt belangrijke werkgelegenheid op verschillende niveaus voor de gemeente Roosendaal behouden. Daarnaast wordt de nieuwe locatie 'Centre of Excellence' binnen Cloetta met belangrijke ondersteunende functies in de operatie, innovatie, kwaliteitsdienst en engineering. De aanwezigheid van een bedrijf als Cloetta in Roosendaal en omgeving genereert daarnaast de nodige indirecte werkgelegenheid voor (lokale) toeleveranciers en dienstverleners. Cloetta kent een lange historie van uitbesteding van werkzaamheden aan het sociaal ontwikkelbedrijf van de gemeente Roosendaal (WVS). Deze werkzaamheden betreffen groenvoorziening, transport en inpak.

Duurzaamheid

Wat duurzaamheid betreft heeft Cloetta een actief duurzaamheidsbeleid waarbij het bedrijf wil voldoen aan de Science Based Targets 2030 van het klimaatakkoord van Parijs, dat door Cloetta wordt onderschreven. Daarbij is de keuze voor elektrificatie vanuit Cloetta een zeer vooruitstrevende stap mede gezien de bestaande congestie op het elektriciteitsnet. Ondanks deze onzekerheid heeft Cloetta reeds opdracht gegeven tot de aanleg van de benodigde elektriciteitskabel en onderzoekt momenteel alternatieve toepassingsmogelijkheden voor de benodigde elektriciteitsvoorziening (waaronder E-hubs).

Cloetta wil in Roosendaal een volledig elektrische productielocatie openen. Dit levert jaarlijks een besparing op van 7.000 ton CO2. Begin vorig jaar heeft Cloetta daarvoor een aansluiting aangevraagd op het elektriciteitsnet voor bedrijven. Daarmee staat Cloetta redelijk hoog op de wachtlijst voor grootzakelijke klanten van netbeheerder Enexis. Tevens heeft Cloetta het ministerie van Economische Zaken en Klimaat benaderd voor nader overleg om het belang van het ASF-project te benadrukken. Tenslotte onderzoekt Cloetta of er ook capaciteit opgewekt kan worden met duurzame energie. De rest van het gebouw wordt maximaal 12,7 meter hoog. Deze hoogte is nodig om gebruik te kunnen maken van de zwaartekracht bij het transporteren van snoep. Dat bespaart energie en is dus duurzamer.

Zie ook: <https://www.cloetta.com/en/sustainability/>

Met de waarden in het gebied zijn rekening gehouden, daaraan is in hoofdstuk getoetst.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de omgevingsverordening.

2.2.3 Beleidskader Wonen en Werken


Brabant staat de komende twintig jaar voor een grote verstedelijkingsopgave: de verduurzaming van het bestaand stedelijk gebied in samenhang met de groeiopgave. Het beleidskader Wonen en Werken bevat een uitwerking van de ambities uit de Omgevingsvisie voor een sterk stedelijk netwerk gezien vanuit het verstedelijkingsbeleid.

Brabant staat voor een aantal urgente en omvangrijke opgaven met betrekking tot de thema's wonen, werken en de transformatie van bestaande stedelijke gebieden (zowel dorpen als steden). Daarbij spelen de opgaven met betrekking tot klimaatadaptatie, energietransitie en mobiliteit een belangrijke rol. Doel voor 2050 uit de Omgevingsvisie is daarbij dat het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool.

Voor de ontwikkelingen met betrekking tot de verplaatsing c.q. centralisering van Cloetta is met name het thema 'Werken' van belang. De provincie hanteert als uitgangspunten bij de ontwikkeling van werklocaties het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'. Het gaat daarbij om een passend werkmilieu op de goede plek met een daarbij passende mobiliteitsaanbod, zoals voldoende watergebonden kavels, voldoende beschikbare vervoersmogelijkheden in de omgeving, een goede achterlandverbinding en aansluiting op het arbeidsaanbod. Bij het voorzien in de vraag wordt uitgegaan van regionale meerwaarde, een balans tussen de mate van regionale gebondenheid en de mate van bijdrage aan de maatschappelijke- en economische ambities van Brabant. Bij (her)ontwikkelingen van werkgebieden worden de drijfveren en strategische opgaven van de (regionale) economie en de omgeving meegenomen.

Toetsing

Cloetta is reeds sinds 1928 verbonden met Roosendaal en biedt een werkgelegenheid van ongeveer 350 personen in de nieuw te bouwen productielocatie. Deze nieuwe locatie bestaat uit de samenvoeging van 3 bestaande productielocaties, twee in Roosendaal en één gelegen in Turnhout (BE). Het landelijk hoofdkantoor van Cloetta is gevestigd in Breda en Cloetta vormt een belangrijk onderdeel in het West-Brabantse agrofoodcluster waarbij waarde wordt toegevoegd aan de bestaande suikerbietenteelt en -verwerking (Royal Cosun). De twee bestaande productielocaties in Roosendaal zijn belangrijk voor regionale toeleveranciers in de



maakindustrie en de voorziene nieuwe productielocatie zal bijdragen een modern regionaal industrieel cluster van maakindustrie.

Dit betekent dat behoud van deze bedrijvigheid van regionale meerwaarde is. Niet alleen economisch, maar ook maatschappelijk daar de nieuwe productielocatie ook bijdraagt aan duurzaamheid en Cloetta een belangrijk leerwerkbedrijf is.

Conclusie

Het ruimte bieden op een bestaand bedrijventerrein voor het samenvoegen van de productielocaties van Cloetta om het bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden te bieden en zo voor de regio te behouden sluit aan bij de doelen uit het beleidskader Wonen en Werken.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)

Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een 'verbonden gemeente'. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Roosendaal ontleent ook haar kracht aan de verbondenheid met omliggende gemeenten in de regio, met de Brabantse stedenrij en met de metropolen Rotterdam, Antwerpen en Brainport Eindhoven. Deze verbondenheid is al eeuwen de stuwende motor achter de ontwikkeling van Roosendaal en zorgt ervoor dat voor inwoners een scala aan kwalitatieve voorzieningen én werkgelegenheid binnen handbereik ligt. Voor bedrijven zijn internationale afzetmarkten goed bereikbaar.

Bij het realiseren van deze ambitie hanteert de gemeente drie leidende principes:

1. Stad van de menselijke maat

In de toekomst is goed wonen een onderscheidende kwaliteit van de gemeente. Roosendaal is een aantrekkelijke en gezonde woonstad voor haar inwoners, in al hun diversiteit, met veel ruimte voor ontmoeting en oog voor het individu. De woonwijken en dorpen zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig en veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit.


2. Balans tussen mens en natuur

Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal klimaatadaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie.

3. Ruimte voor talent en ondernemerschap

Roosendaal huisvest nu en in de toekomst bedrijven die sterk zijn in het opschalen van innovaties. De beroepsbevolking is opgeleid voor een plaatsje op de arbeidsmarkt in sectoren die perspectief bieden. Bedrijven, mbo+ en hbo werken samen aan goed hierbij passende opleidingen in de zorg, techniek, logistiek en vrijetijdseconomie. Roosendaal is hiermee een belangrijke schakel in een rij van sterke steden en in een regio die gericht is op vernieuwend ondernemerschap.

Een analyse van de ontwikkeling en huidige situatie van Roosendaal, de trends en ontwikkelingen, in combinatie



met de geformuleerde ambitie voor de toekomst en leidende principes, leidt tot een drietal overkoepelende opgaven voor Roosendaal. Deze zijn:

1. inspelen op extra groei;
2. inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid;
3. werken aan een inclusieve stad.

Toetsing

Stad van de menselijke maat

Toetsing aan de diverse milieuaspecten en in het kader van de omgevingsvergunning aan het activiteitenbesluit wijst uit dat de vestiging van Cloetta op deze locatie voldoet aan de wet- en regelgeving en dat ter plaatse van omliggende woningen een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

Balans tussen mens en natuur

Het geldende bestemmingsplan verplicht een minimaal bebouwingspercentage van 50%, doordat dit met het voorliggende bestemmingsplan wordt losgelaten, is er meer ruimte voor waterberging en groene inrichting van het bedrijfsperceel. Daaraan wordt ook bij de uitwerking van het inrichtingsplan van Cloetta uitwerking gegeven aan de zuid- en oostkant van het perceel.

Ruimte voor talent en ondernemerschap

Het behoud en verdere ontwikkeling van Cloetta in Roosendaal zorgt voor het behoud van arbeidsplaatsen in de regio. Daarnaast zorgt de innovatieslag van Cloetta ook voor nieuwe functies en perspectieven in de arbeidsmarkt. En bieden de vertreklocaties ook weer mogelijkheden tot herontwikkeling.

Conclusie

Invulling van het leegstaande bedrijventerrein past binnen de Omgevingsvisie Roosendaal.

2.3.2 Roosendaal Natuurstad

De gemeente heeft in dit beleidskader haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor aangener en aantrekkelijker Roosendaal.

Vanaf 2020 moeten gemeenten klimaatadaptief handelen en in 2050 moet Roosendaal klimaatadaptief zijn. Deze verplichting combineert Roosendaal met meer vergroening zodat Roosendaal en de omliggende dorpen samen een aantrekkelijke, groene gemeente vormen waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven.

Roosendaal Natuurstad richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen benutten wij tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen) te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

Deze uitvoeringsagenda geeft normen aan waar her- en nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte aan moeten voldoen ten aanzien van:

1. bestrijding van droogte, hittestress en wateroverlast;
2. borging van waterveiligheid voor zover nodig; en

3. verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit (laatste behoort niet alleen tot de scope van Roosendaal Natuurstad).

De gemeente Roosendaal heeft een waarderingssysteem in het leven geroepen om de score voor een reconstructie of nieuwe inrichting van de openbare ruimte te bepalen. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn bijvoorbeeld afkoppelen van regenwater, wadi's en waterbergingsvijvers, typen halfverharding, introduceren van verschillende typen planten en bomen, maar ook zitplekken in de zon en schaduw en beweegaanleidingen, wandelroutes en groene daken.

Toetsing

De inrichting van het plangebied gaat gepaard met een groene omlijsting waar voldoende ruimte is voor infiltratie van water. Ook worden bloemenvelden en groene parkeerplaatsen onderdeel van de inrichting om zowel hittestress tegen te gaan als biodiversiteit te stimuleren.



Figuur 2.1 Inrichtingstekening locatie Rucphensebaan / Spectrum

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan alle relevante sectorale aspecten. Deze toetsing geldt als basis voor de planologische afweging. Daarbij is uitgegaan van de afwijkende mogelijkheden van voorliggend bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Majoppenveld_nr_2009' vastgesteld op 20 december 2007 en de inpassing van de vestiging van Cloetta hier in. Voor de locatie Spoorstraat 51 geldt dat hier alleen sprake is van het weghalen van de mogelijkheid voor het vestigen van een suikerwerkfabriek, om zodoende te borgen dat er niet opnieuw gebruikgemaakt kan worden van de bestaande stikstofruimte. Dit heeft geen effect op de Milieu- en omgevingsaspecten, omdat de overige functies reeds mogelijk zijn en er geen wijzigingen worden doorgevoerd in bouwmogelijkheden of gebruiksregels. Bij de toetsing hierna wordt daarom alleen de locatie Rucphensebaan/Spectrum getoetst.

3.2 Mobiliteit

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan, dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.


3.2.1 Parkeren

Omdat in dit bestemmingsplan alleen de vestiging van Cloetta is toegestaan, is geïnventariseerd hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor het aantal werknemers dat op de productielocatie werkzaam zal zijn (bijlage 1). Daarbij is uitgegaan van de productielocatie zoals die in dit bestemmingsplan wordt toegestaan en wordt uitgegaan van de drukste bezetting. Op dat moment zijn er maximaal 126 medewerkers. Daarnaast zijn er voor leveranciers en bezoekers 24 parkeerplaatsen noodzakelijk. Er wordt worst case uitgegaan van 150 parkeerplaatsen (één per werknemer en 24 voor bezoekers/leveranciers). Dit aantal is tevens in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

3.2.2 Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarin onderzoek is gedaan naar de verkeerseffecten van Cloetta Holland B.V. op de locatie aan het Spectrum. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek kort weergegeven.

Op basis van de ervaringscijfers van Cloetta Holland B.V. is berekend dat de verkeersgeneratie 307 mvt/etmaal zal zijn. Deze verkeersbewegingen komen op twee locaties op het bestaande wegennet terecht. Vrachtverkeer is in het oosten ontsloten op het Spectrum; personenverkeer is ontsloten in het zuiden op het Spectrum. Circa 50 motorvoertuigen per werkdag etmaal ontsluiten in noordelijke richting over het Spectrum naar de A58. Het grootste gedeelte van het verkeer rijdt via de Dijkrand in zuidwestelijke richting. Een klein deel hiervan rijdt vervolgens over de A58 Roosendaal uit. Een groter aantal voertuigen rijdt echter over de Van Beethovenlaan



door Roosendaal heen, waarna verkeer verder over het netwerk verspreid.

Op kruispuntniveau is het effect van de ontwikkeling van de fabriek beperkt. Op alle drie de onderzochte kruispunten is in zowel de referentiesituatie 2040 als in de plansituatie 2040 sprake van voldoende afwikkelingscapaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Alleen voor het kruispunt VRI Dijkrand-Van Beethovenlaan-Rucphensebaan (dit is het kruispunt tussen de McDonalds en de Woonboulevard met stoplichten) is de wachtrijvorming op de afslag vanaf de A58 richting de Dijkrand een aandachtspunt. Verkeer dat rechtsaf wilt slaan kan incidenteel geblokkeerd worden door rechtdoorgaand verkeer. Dit betreft echter weinig verkeer in beide spitsen, waardoor dit in de praktijk geen probleem zal zijn. Bovendien is dit ook aan de orde in de huidige situatie. Zodoende worden op kruispuntniveau geen knelpunten verwacht.

Verkeersgeneratie ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is circa 8 ha bedrijventerrein bestemd. Op basis van CROW publicatie 381 is de verkeersgeneratie voor een gemengd bedrijventerrein 128 mvt personenauto en 30 mvt vrachtauto per netto ha bedrijventerrein per weekdagemaal. De netto-oppervlakte bedraagt circa 77% van het bruto-oppervlak (bron: CROW publicatie 381). Dit betekent in het geval van de bestaande mogelijkheden een verkeersgeneratie van 973 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van Cloetta is daarmee 666 mvt/etmaal lager dan bij een volledige invulling van de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan.

Conclusie

De realisatie van de productielocatie op de locatie aan het Spectrum veroorzaakt geen knelpunten op omliggend wegennetwerk. Verkeer is dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.3 Cultuurhistorie

3.3.1 Cultuurhistorie en waardevolle objecten

Toetsingskader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met cultuurhistorie. Hierin is opgenomen dat gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten rekening moeten houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging.

Toetsing

De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Erfgoedkaart waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en wordt ondersteund met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW daar waar nodig worden aangepast.

In het plangebied of directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig die van gemeentelijk, provinciaal of Rijksbelang zijn.

Conclusie

De ontwikkeling schaadt geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.3.2 Archeologie

Toetsingskader

Op grond van de Wro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

De archeologische bescherming wordt geregeld op basis van een stelsel van archeologische aandachtsgebieden met indicaties van (lagere of hogere) waarden. De provincie heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld met een waardering van mogelijke archeologische gebieden waarvan de bescherming in het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning geregeld dient te worden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen.

Toetsing en conclusie

In het kader van het bestemmingsplan Majoppeveld uit 2018 is een inventarisatie gedaan van de te verwachten archeologische waarden aan de hand van de reeds uitgevoerde onderzoeken. Hieruit is gebleken dat alleen ten noorden van het plangebied een middelhoge archeologische trefkans aanwezig is. Overige gronden, inclusief het plangebied van onderliggend bestemmingsplan geldt een lage trefkans. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)


Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wnb en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke



habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. In de provincie Brabant heten deze gebieden dan ook NNB (Natuurnetwerk Brabant). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van

gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij het Natuurnetwerk Nederland ligt op 700 meter afstand. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 10 km en betreft het gebied 'Brabantse Wal'. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling leidt wel tot een toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie, ook wordt gebruikgemaakt van een gasgestookte installatie en leidt daarmee mogelijk tot vermisting en/of verzuring als gevolg van stikstofdepositie. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is met behulp van de AERIUS Calculator de (eventuele) stikstofdepositie berekend. Daarbij is de verplaatsing van Zoetwaren- en notenbedrijf Cloetta van Spoorstraat 51 naar locatie Rucphensebaan/Spectrum als uitgangspunt genomen. De verplaatsing van de locatie Gewenten is hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat deze locatie niet in gebruik was door Cloetta Holland B.V. ten tijde van de referentiedatum. De verplaatsing van Cloetta aan de Spoorstraat naar de locatie de Meeten 2 wordt beschouwd als één project (de vestiging op de locatie Rucphensebaan/Spectrum is onlosmakelijk verbonden met het vertrek op de locatie Spoorstraat).

Gedurende de bouwfase zal de productielocatie op de Spoorstraat nog in gebruik zijn. Na de bouwfase zal de productie naar de nieuwe hal worden verplaatst. Daarmee is de organisatorische samenhang gegeven. De activiteiten aan de huidige locatie zullen worden gestaakt ten behoeve van de nieuwe locatie. De sluiting wordt planologisch geborgd door de huidige locatie bij het plangebied te betrekken. Daarmee zijn beide activiteiten zodanig met elkaar verbonden (onlosmakelijk verbonden) dat er sprake is van één project, althans van één ruimtelijke ontwikkeling, waarbij het beëindigen van de activiteiten op de huidige locatie ten behoeve van de nieuwe locatie een 'zodanige ruimtelijke samenhang' hebben dat zij niet anders dan onlosmakelijk verbonden kunnen zijn. Het gaat immers om de verplaatsing van een doorlopende activiteit waarbij sluiting van de oude locatie noodzakelijk is om de nieuwe locatie mogelijk te maken.

De stikstofberekening is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j in de bouwfase en in de gebruiksfase en opstartfase. Er is gebruikgemaakt van interne saldering met de vergunning aan de Spoorstraat 51. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de ontwikkeling niet verplicht, de provincie kan doormiddel van een positieve weigering op de vergunningaanvraag ook op deze manier beslissen. In dat kader is een aanvraag Wet Natuurbescherming gedaan (zie ook bijlage 4). Om te borgen dat niet beide locaties in gebruik kunnen blijven, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het gebruik van de nieuwe locatie. Daarnaast is het met dit bestemmingsplan ook niet langer mogelijk een suikerwerkfabriek te starten op de locatie Spoorstraat, omdat deze activiteiten niet meer zijn toegestaan.

Soortenbescherming

Het perceel betreft een braak liggend perceel met grasland en een weg. De gronden waar de bestemming wijzigt betreffen de gronden waar in de huidige situatie een geasfalteerde weg aanwezig is. Er is een quickscan ecologie uitgevoerd om te onderzoeken welke functie het plangebied heeft voor beschermde soorten. De resultaten van deze quickscan zijn toegevoegd in bijlage 5 bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er rekening dient te worden gehouden met foeragerende vleermuizen en broedvogels. Door lichtuitstraling te beperken bij de watergang, kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met broedvogels door buiten het broedseizoen te werken of te werken volgens een werkprotocol Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

De Wnb staat het bestemmingsplan aanpassing niet in de weg, mits rekening gehouden wordt met broedvogels en lichtuitstraling bij de watergang wordt beperkt en een berekening voor de aanlegfase wordt gemaakt waaruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

3.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik. Dit onderzoek is in bijlage 6 toegevoegd. Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik en dat nader onderzoek naar asbest tevens niet noodzakelijk is.

3.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Dit onderdeel van de Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 3.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
------	--------------	-------------

stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

1. een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
2. een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto-vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De luchtkwaliteit verhoudt zich tot de huidige situatie waar nog geen sprake is van de aanwezigheid van een bedrijf. De gevolgen van de beoogde situatie voor de luchtkwaliteit in de omgeving is onderzocht (bijlage 7). Luchtkwaliteitbepalende stoffen zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂). Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden, zoals opgenomen in de Wm.

Ter hoogte van het onderzoeksgebied kan voor de overige in de Wm opgenomen stoffen, zonder verder onderzoek, worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de activiteiten inpasbaar zijn en het effect op de omgeving zeer beperkt is. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Water

Aanleiding

De voorgenomen herontwikkeling van het bedrijventerrein past niet in het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het veranderen van een verkeersbestemming naar een bedrijfsbestemming. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar

te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW).

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het 'waterpanel Roosendaal'. De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het 'Handboek bij de watertoets bij de gemeente Roosendaal'. Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de gemeente Roosendaal eenmaal per kwartaal deel aan het overleg. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven op concepten.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap.

Huidige situatie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit.

Tabel 3.2. Bodemopbouw

diepte (m -NAP)	laagaanduiding	lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	deklaag		veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1 ^e watervoerend pakket (minder goed doorlatend)	'Middelste Fijn'	fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1 ^e watervoerend pakket (goed doorlatend)	'Onderste Grof'	matige grof zand met schelpen of schelpengruis

85-110	scheidende laag	afzetting van Kallo	klei met schelpen of schelpengruis
110-> 150	2 ^e watervoerende pakket	zanden van Kattendijk	matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Vanwege de ligging in bebouwd gebied is het plangebied niet gekarteerd op de bodemkaart van Nederland. Het maaiveld ligt op circa 2,5 meter t.o.v. NAP.

Rioolstelsel

In Majoppeveld Zuid (ten zuiden van de A58) is een gescheiden rioolstelsel aanwezig, met uitzondering van De Meeten II, waar een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig is

Oppervlaktewater

Uit de Legger van waterschap Brabantse Delta blijkt dat er binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een waterloop categorie A. Hiermee is rekening gehouden door een beschermingszone van 5 meter op te nemen. Ten zuiden van het plangebied is tevens een watergang aanwezig. Deze grenst niet aan het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving ligt geen oppervlaktewaterlichaam dat is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.


Grondwater

In het plangebied zijn op basis van het provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant geen regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden voor waterberging aangewezen. Daarnaast zijn er in het plangebied geen waterwingebieden gelegen of grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaar zone en 100-jaar zone). Ook zijn er op basis van de Keur van het waterschap Brabantse Delta geen beperkt en volledig beschermde gebieden in het plangebied gelegen. Uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Roosendaal 2020-2023 (05-09-2019) blijkt dat de ontwateringsdiepte ter plaatse van het plangebied varieert tussen 0,7 en meer dan 1,5 meter.

Toekomstige situatie

Het plangebied is onbebouwd en grotendeels onverhard. In de toekomstige situatie zal verharding en bebouwing worden gerealiseerd. De functieverandering van bedrijfspercelen mogen niet leiden tot het optreden van wateroverlast in of buiten Majoppeveld. Dit betekent dat afstromend hemelwater van daken en perceelsverharding moet worden vastgehouden en gecontroleerd dient te worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel van Majoppeveld. De gemeente stelt eisen aan het maximale aanbod van hemelwater afkomstig van bedrijfspercelen.

Het surplus aan hemelwater dient tijdelijk op eigen terrein te worden vastgehouden. Wateroverlast ter plaatse van de bedrijfspercelen in het plangebied wordt voorkomen door het bouwpeil minimaal 0,2 meter hoger te leggen dan het wegpeil. Het plangebied wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling en dient dan ook te voldoen



aan een bergingseis van 60 mm. Aan de hand van een inrichtingstekening zal berekend worden hoeveel waterberging noodzakelijk is om aan de bergingseis te voldoen. Aan deze bergingseis zal worden voldaan door de aanleg van waterbergende voorzieningen op eigen terrein middels bijvoorbeeld retentievijvers of wadi's of onder de parkeervoorzieningen (zie figuur 2.1 voor de inrichtingstekening).

Rioolstelsel

Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak wordt apart ingezameld en zal afgevoerd worden naar de gescheiden riolering. Het overige afvalwater wordt afzonderlijk ingezameld en afgevoerd naar de gescheiden riolering. Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het toepassen van klimaatbestendige maatregelen, zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De mogelijkheden hiervoor zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.

Oppervlaktewater

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd. Wanneer het afstromend regenwater wordt afgevoerd naar de watergang langs de snelweg dient hier rekening mee te worden gehouden. Omdat er geen oppervlaktewater in of nabij het plangebied is gelegen waar afstromend regenwater naar wordt afgevoerd, hoeft er geen watervergunning te worden aangevraagd.

Risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW)

Conform het beleid van het waterschap wordt bij de ontwikkelende partij aandacht gevraagd voor het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Dit kan echter niet afgedwongen worden. De toe te passen bouwmaterialen moeten namelijk getoetst worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling. De wetgever biedt geen mogelijkheden om vanwege de mogelijke uitloging van materialen, aanvullende eisen te stellen ter bescherming van bijvoorbeeld het milieu.

Conclusie

Vanuit de eisen van het waterschap is watercompensatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk. Daarnaast is in het plangebied geen oppervlaktewater gelegen. In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met het waterschap en is deze waterparagraaf opgesteld. Hieruit volgen voor de ontwikkeling de volgende randvoorwaarden:

- ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen;
- regenwater en huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar de gemengde riolering. Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. Ook voorziet het ontwerp van de buitenruimte in locatie voor waterberging.

3.8 Geluid

De ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige functie. Er is dan ook geen onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

3.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Hoe werkt het met milieucategorieën en het bestemmingsplan?


Eerst bondig een inleiding milieuzonering. Er wordt in de handreiking bedrijven en milieuzonering onderscheid gemaakt tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Om globale sturing te geven aan de ruimtelijke inrichting heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een (vrijwel) uitputtende lijst opgesteld met alle milieubelastende activiteiten en de gewenste afstand (op basis van geur, geluid, licht, stof en gevaar) die bewaard dient te worden tot gevoelige functies. De milieuzonering (richtafstand) wordt voor een milieubelastende activiteit bepaald door de maatgevende activiteit.

Bestaande situatie Cloetta (Spoorstraat)

De bestaande locatie van Cloetta aan de Spoorstraat heeft de bestemming Bedrijventerrein - 1. Op deze locatie zijn bedrijven toegestaan in ten hoogste milieucategorie 3.2. De huidige activiteiten van Cloetta aan de Spoorstraat passen in deze milieucategorie.

Huidige situatie bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is uitgegaan van een gezonde indeling van bedrijfscategorieën aangepast naar de functies (met name woningen ten zuiden) in de omgeving. Deze indeling is toegepast om aan de richtafstanden behorende bij deze milieucategorieën te voldoen. Zo is in het zuiden van het plangebied maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan, de bijbehorende richtafstand tot woningen is 100 meter in een rustige woonwijk en 50 meter in gemengd gebied. Aan de noordzijde van het plangebied is maximaal milieucategorie



4.2, met een richtafstand van 300 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning buiten een bedrijventerrein bedraagt circa 75 meter. De dichtstbijzijnde woningen gelegen in gemengd gebied (op bestaand bedrijventerrein) bevindt zich op circa 33 meter afstand.

Nieuwe situatie Cloetta

In het geval van de beoogde nieuwe locatie van Cloetta aan de Rucphensebaan gaat het wat betreft de maatgevende milieubelastende activiteiten om het produceren van snoepgoed en daarbij mogelijk deels het verwerken van elders gemaakte chocolade en/of gebrande suiker.

Cloetta gaat op de nieuwe locatie niet zelf chocolade produceren en/of suiker branden. Dit is dan ook geen onderdeel van het bestemmingsplan en het wordt ook niet aangevraagd in de milieuvergunning. Vertaald naar de VNG-lijst betekent dit milieucategorie 3.2: suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: productieoppervlak > 200 m². Hierbij hoort een richtafstand van 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en 50 meter voor geluid in een rustige woonwijk en respectievelijk 50, 10 en 30 meter in gemengd gebied. Deze richtafstanden zijn lager of gelijk dan de richtafstanden behorende bij de milieucategorieën uit het geldende bestemmingsplan.


Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is sprake van zowel omgevingstype rustige woonwijk als gemengd gebied. De woonwijken Landerije en Kortendijk aan de zuidkant worden geclassificeerd als rustige woonwijk, de bedrijventerreinen aan de noord- en westzijde en de woningen in het landelijke gebied aan de rand van het bedrijventerrein aan de oostzijde worden geclassificeerd als gemengd gebied.

De dichtstbijzijnde woning in een woonwijk bevindt zich op ongeveer 75 meter afstand (ten zuidwesten). Hier is sprake van een rustige woonwijk en wordt niet aan de richtafstand voor geur voldaan. In het geldende bestemmingsplan zijn de activiteiten al toegestaan, er is dan ook geen verandering ten opzichte van de aanwezige planologische mogelijkheden. Bij de inrichting van het terrein is wel rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen in deze hoek door hier het parkeerterrein en het kantoor te voorzien. De richtafstand tot de hinderlijke bedrijfsactiviteiten is ruimschoots meer dan 100 meter.

Ten westen van het plangebied liggen ook nog (voormalige) bedrijfswoningen, de dichtstbijzijnde bedrijfswoning bevindt zich op ongeveer 30 meter afstand. De bedrijfswoningen bevinden zich in gemengd gebied, waardoor een stap terug gedaan mag worden in de richtafstanden (respectievelijk 50, 10 en 30 meter). Hier wordt eveneens niet aan de richtafstanden voor geur voldaan. Ook hier geldt dat er geen verandering is ten opzichte van de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Bij de inrichting van het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van ook deze woningen.

Bij de inrichting van het perceel is rekening gehouden met de omliggende woningen. Aan de zuidrand, op de kortste afstand tot de woningen in de rustige woonwijk is er voor gekozen het kantoor, het parkeren, groen en waterberging te plaatsen. Deze activiteiten hebben een veel kleinere richtafstand. Aan de westzijde is het laboratorium voorzien. Daarnaast is in het kader van de melding Activiteitenbesluit aan het Activiteitenbesluit getoetst. In bijlage 8 is het akoestisch onderzoek opgenomen dat is uitgevoerd om te onderzoeken of de inrichting niet leidt tot onaanvaardbare geluidshinder bij omliggende woningen. Uit dit onderzoek blijkt dat in de dag-, avond- en nachtperiode wordt voldaan aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor



zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidsniveaus. Tevens wordt voldaan aan de richtwaarden voor geluidsniveaus ten gevolge van de indirecte hinder (wegverkeerslawaaï door de verkeersaantrekkende werking).

Omdat met dit bestemmingsplan alleen de vestiging van de inrichting voor het vervaardigen van suikerwaren conform de verleende vergunning is toegestaan en hiervoor toetsing aan het Activiteitenbesluit vereist is, wordt ook voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit die gelden ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De inpassing van de productielocatie op de locatie aan het Spectrum is milieuhygiënisch inpasbaar daarnaast voldoet deze aan het Activiteitenbesluit.

3.10 Geur

Inleiding

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet milieubeheer en staan in algemene milieuregels zoals het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

Bestaande bedrijven

Om het plangebied zijn verschillende bedrijven gelegen, zoals de bedrijven op bedrijventerrein Majoppenveld en een pluimveebedrijf.

Deze bedrijven, net als de overige bedrijven in de nabijheid van het plangebied, moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften zodat de eventuele geurhinder die een bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen acceptabel blijft.

Uitbreiding van bestaande bedrijven in de nabijheid van het besluitgebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt, zal moeten voldoen aan de bepalingen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de geldende milieuvoorschriften.

Nieuwe bedrijven

Vestiging van nieuwe bedrijven in en in de nabijheid van het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de bepalingen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de eigen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

Toetsing

Het productieproces in de beoogde situatie is vergelijkbaar met het huidige productieproces van Cloetta aan de Spoorstraat 51. Er vindt wel een aantal verbeteringen plaats. zo wordt de lucht uit de droogkamers niet langer direct naar buiten toe afgeblazen en wordt een actief koolfilter toegepast op de ruimteafzuiging van de

gietafdeling.

Door middel van een geuronderzoek is in beeld gebracht wat de mogelijke effecten zijn van de ontwikkeling ten aanzien van geur. Daarbij is getoetst aan het geurbeleid van de provincie Noord-Brabant. Het onderzoek is als **bijlage ...** opgenomen bij de toelichting. Uit de resultaten van de berekening volgt dat er wordt voldaan aan de richt- en grenswaarden uit het geurbeleid Noord-Brabant. Er zijn voor wat betreft het aspect geur geen belemmeringen voor het verlenen van de vergunning OBM in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Conclusie

Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor het conserverende bestemmingsplan.

3.11 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.


Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen



Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} -waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} -contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het GR geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling van het onderdeel bedrijventerrein maakt het oprichten van risicovolle inrichtingen mogelijk. Kwetsbare objecten in de vorm van woningen bevinden zich op relatief korte afstand (ca. 150 meter). Met de milieucategorieën die worden toegestaan met dit bestemmingsplan wordt gestuurd op het planologisch mogelijk maken van de vestiging van relatief beperkt milieubelastende bedrijven. Risicocontouren zullen daarmee ook beperkt blijven.

Daarnaast betekent de vestiging van Cloetta een toename in het aantal gebruikers van het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarom de risicobronnen in de omgeving geïnventariseerd. Op korte afstand vinden er geen gevaarlijke transporten plaats over water, spoor of de weg. Wel bevindt zich op een kleine 800 meter een buis transportleiding. Deze is niet relevant voor het risico van de locatie. Risicovolle inrichtingen in de omgeving zijn Vos Logistics Roosendaal en Keller Keukenfabriek BV. Beide locaties vormen geen maatgevende risico's voor het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan. De veiligheidsregio heeft in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Bro aangegeven dat het plangebied voldoet aan het standaardadvies.

3.12 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek en conclusie

Wanneer activiteiten zijn vermeld in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage en de omvang op of boven de drempelwaarde ligt, is een m.e.r.-procedure verplicht. Daarnaast kunnen activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn wanneer zij zijn vermeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die genoemd zijn in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit. Cloetta is een suikerwarenfabriek zoals bedoeld in categorie D 38.3, de productiecapaciteit ligt boven de drempelwaarde. Daarom is de omgevingsvergunning voor Cloetta m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Er is een aanmeldnotitie opgesteld en aan de hand daarvan is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 9). Deze beoordeling heeft geleid tot het besluit dat er geen aanleiding is tot het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure en daarmee het opstellen van een project-MER en/of plan-MER.

Bij het bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Er is sprake van één-op één-inpassing van de suikerwarenfabriek in het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor toekomstige uitbreidingen van de suikerwarenfabriek (het bestemmingsplan is niet kaderstellend). Tevens bestaat geen verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wnb voor dit plan. Dit betekent dat voor het bestemmingsplan geen sprake is van een planMER-plicht en dat volstaan kan worden met een zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Hoofdstuk 4 Visie plangebied

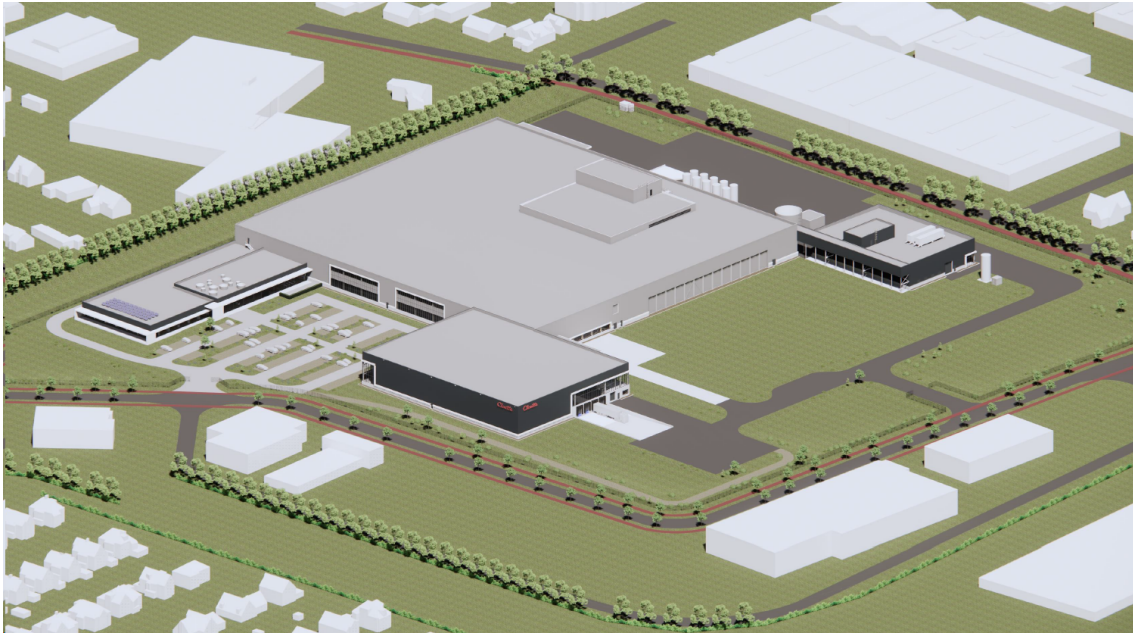
4.1 Ruimtelijke en functionele ontwikkelingen

Zoetwaren- en notenbedrijf Cloetta is voornemens op voorliggende locatie een nieuwe productielocatie met kantoren te ontwikkelen. Het bedrijf heeft momenteel drie vestigingen, één in Turnhout (België) en twee in Roosendaal en wil deze drie bestaande productielocaties sluiten en samenbrengen op één nieuwe locatie. Op deze locatie wil men met nieuwe machinerie een kwaliteitsslag maken. Tegelijkertijd biedt de nieuwbouw de mogelijkheid het productieproces te verduurzamen. Zo zal bij de opening een forse afname in gasverbruik zijn ten opzichte van de huidige situatie en is het de bedoeling het gasverbruik verder te reduceren zodra dit technisch mogelijk is. Voor het productieproces is stoom nodig en die wordt in de huidige situatie gemaakt met een gasgestookte installatie. In de nieuwe situatie is gekozen voor een volledig elektrische installatie.

Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de woonwijken aan de zuidzijde. Zo wordt aangesloten bij de inwaartse zonerings die bij het bedrijventerrein Majoppenveld is bedacht. De productieruimten komen aan de noordzijde en de opslag en kantoren aan de zuidzijde. De laboratoriumruimte komt daarnaast aan de westzijde als buffer naar het naastgelegen gemengde bedrijventerrein.

De transporten worden vanaf de A58 uit noordelijke richting via het Spectrum naar de locatie geleid, waar aan de oostzijde de ontsluiting van het perceel is voor vrachtverkeer. Na laden/lossen wordt dit verkeer ook weer via deze ontsluiting in noordelijke richting naar de A58 geleid. Uitsluitend personeel en bezoekers zullen via de zuidzijde het perceel betreden, waar een parkeerterrein naast het kantoor zal worden aangelegd.

De bouwhoogte van de beoogde bebouwing past binnen de maximale afmetingen die het geldende bestemmingsplan toestaat (maximaal 20 meter aan de noordzijde aflopend tot maximaal 10 meter in de zuidwesthoek), waarbij de hoogte van 20 meter uitsluitend gehaald wordt door enkele accenten. En aan de zuid- en oostzijde is ruimte voor groene inrichting voorzien. In figuur 4.1 is schematisch een impressie gegeven van de indeling van het terrein en de plaats van de gebouwen.



Figuur 4.1 3D Voelvluchtimpresie vanuit de zuidoosthoek gezien



Figuur 4.2 Impresie vanuit de zuidwesthoek op het kantoor en de opslaghal, met op de voorgrond een deel van de waterberging

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

5.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

5.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig

worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan;
- makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast;
- duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Het bestemmingsplan bestaat uit het perceel op Spoorstraat 51 (een van de vertreklocaties van Cloetta Holland B.V.) en de locatie van de beoogde nieuwbouw, het perceel tussen de Rucphensebaan en het Spectrum. De vertreklocatie is opgenomen om te kunnen borgen dat hier niet langer een suikerwarenfabriek kan blijven bestaan en zo ook te borgen dat er geen gebruikgemaakt kan worden van de stikstofrechten die daarmee samenhangen. De mogelijkheid om hier een bedrijf met milieucategorie 3.2 te vestigen (o.a. een suikerwarenfabriek) is geschrapt.

Op de locatie van de beoogde nieuwbouw is uitsluitend de beoogde productielocatie toegestaan, dit om enige onzekerheden met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden zonder inspraak bij omwonenden tot een minimum te beperken. Daarom is geen algemene afwijkingsbevoegdheid (om 10% af te wijken van maten) opgenomen.

5.3.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd. In niet alle bestemmingen komen alle leden voor.

5.4 Gehanteerde bestemmingen

In deze paragraaf worden diverse bestemmingsregelingen, die in het bestemmingsplan De Meeten 2 voorkomen, beschreven. Daarbij is aangesloten bij de regeling zoals die geldt in het bestemmingsplan Majoppenveld.

De bestemmingen Bedrijventerrein -1 en Bedrijf

Het bestemmingsplan bestaat uit twee plangebieden bestaande uit de locatie Spoorstraat 51 en het perceel aan de Rucphensebaan/Spectrum.

De volgende bestemmingen maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan:

- Bedrijventerrein -1: locatie Spoorstraat 51;
- Bedrijf: locatie Rucphensebaan / Spectrum.

Bedrijventerrein -1

Deze bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan Borchwerf (vastgesteld 21 december 2011) blijft van toepassing en wordt partieel herzien. Op deze locatie is een suikerwarenfabriek niet langer toegestaan. Verder komt de bepaling over de oppervlakte van het kantoor van Leaf (nu Cloetta) te vervallen.

Het bepaalde in artikel 3.1 onder b wordt geschrapt, het gaat om de bepaling:

'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2' tevens een bedrijf met SBI-code 1071 tot en met 1089 uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;'

In lid 3.1 onder i wordt het deel na de komma geschrapt. De bepaling luidt dan als volgt:

'per bedrijfsvestiging het kantoorvloeroppervlak niet meer van 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 500 m².'

Bedrijf

Op deze locatie is uitsluitend een inrichting voor het vervaardigen van suikerwerken conform de omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met nummer 2023-001444 zoals verleend door het bevoegd gezag op **PM datum** opgenomen. De vergunde activiteiten van het bedrijf Cloetta worden daarmee een-op-een ingepast. **Voor de duidelijkheid is tevens bepaald dat de toegelaten bedrijfsactiviteiten niet zwaarder mogen zijn dan milieucategorie 3.2.** Ook is opgenomen dat ten minste 150 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. **Daarnaast is ontsluiting van het perceel (in-en uitrit) aan de zuid- en oostzijde vastgelegd, deze is uitsluitend toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'ontsluiting'.**

In de gebruiksregels is een begrenzing opgenomen voor de stikstofemissie ten gevolge van de activiteiten binnen de bestemming.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling daarvan is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan of een omgevingsvergunning met afwijking. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade zijn geregeld. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk. Voor de aankoop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Omwonenden en belanghebbenden zijn door middel van een informatieavond geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling.

6.2.2 Inspraak

Conform de inspraakverordening van de gemeente Roosendaal is de inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 30 januari 2023 voor een periode van zes weken (dus tot en met 13 maart 2023) ter inzage gelegd. Gedurende die termijn werd de gelegenheid geboden aan eenieder om een inspraakreactie in te dienen. Ook is in voornoemde termijn een inspraakbijeenkomst georganiseerd waarbij ook mondeling kan worden ingesproken. Inspraakbijeenkomsten hebben de vorm van een 'inloopbijeenkomst' en zijn vooral bedoeld om kennis te nemen van het bestemmingsplan en om mondelinge inspraakreacties naar voren te brengen, die via daartoe ontwikkelde formulieren kunnen worden ingediend. Van de inspraakbijeenkomst (belegd op 2 maart 2023) heeft overigens slechts één persoon gebruikgemaakt. Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 280 inspraakreacties ingekomen. De inspraakreacties zijn samengevat en van antwoord voorzien in bijlage 10.

6.2.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse overleginstaties.

- Er is door het Waterschap Brabantse Delta een positief wateradvies gegeven, onder voorbehoud van de uitwerking van de retentieopgave.
- De provincie Noord-Brabant heeft geadviseerd over het verscherpen van de planregels over regionale binding en het beperken van de oppervlakte grootschalige logistiek. Met aanpassing van het plan naar het uitsluitend toestaan van Cloetta op de locatie Spoorstraat wordt hieraan toegemoetgekomen. Daarnaast heeft de provincie aangegeven graag argumentatie te zien hoe voorliggend initiatief voldoet aan de regionale afspraken.
- De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft aangegeven dat het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies.


De overlegreacties zijn samengevat en van antwoord voorzien in bijlage 10.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd voor de vaststellingsprocedure (op grond van artikel 3:8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze op het plan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een snoepfabriek (OBM) en de activiteit bouwen, gelegen in het gebied tussen de Rucphensebaan en het Spectrum in Roosendaal (kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie S, perceelnummers 01481 (ged.) en 00718) met ingang van 28 augustus 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 9 oktober 2023).

Tijdens deze periode zijn tien zienswijzen ingediend. Bij twee van de tien zienswijzen hebben zich meerdere betrokkenen en belanghebbenden aangesloten. Dit betekent dat er in totaal door 101 betrokkenen en belanghebbenden is gereageerd. In de nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.



Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Daarnaast zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

6.2.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.