

Toelichting

TOELICHTING

wijzigingsplan Vlietweg 10

Opdrachtgever

Naam : p/a Luijks Makelaardij
contactpersoon : Arnout Wezenbeek
Adres : Engels Dorp 28
PC + plaats : 4756 AV Kruisland
Tel. : 0165-302855
Mail : arnout@luijksmakelaardij.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE ROOSENDAAL
Contactpersoon :
Adres : Postbus 5000
PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
Tel. : (0165) 579 245
Mail :

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. J.J. Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 – 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 01144

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	27 05 2016	Concept-voorontwerp	concept	JC
1-2	25 07 2016	Afb. 4 gecorrigeerd	concept	JC
2-1	03 11 2016	Milieuonderzoeken verwerkt	concept	JC
2-2	07 11 2016	Opmerkingen gemeente verwerkt	concept	JC 

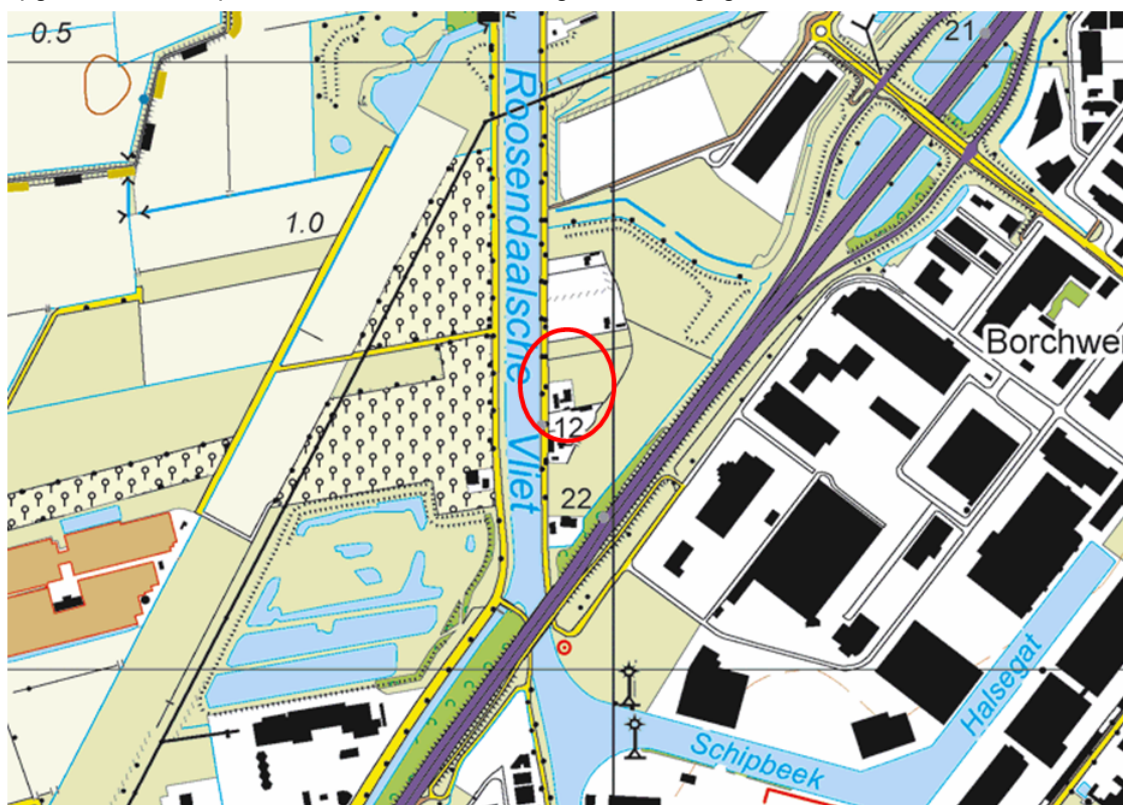
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie Vlietweg 10 te Roosendaal is in het geldende bestemmingsplan aangeduid als agrarisch bouwvlak. De initiatiefnemer is eigenaar van dit pand en wil dit verkopen als burgerwoning. In principe is dit een ontwikkeling, die past in de (overwegend uit verspreide burgerwoningen bestaande) omgeving.

1.2 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het bieden van een juridisch kader voor het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning Vlietweg 10 als burgerwoning, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt opgeheven en ter plaatse een woonbestemming wordt aangegeven.



Afbeelding 1– Situering plangebied

1.3 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal, buiten de bebouwde kom van Roosendaal ten westen van het bedrijventerrein Borchwerf aan de oever van de gekanaliseerde Roosendaalse Vliet.



Afbeelding 2 – Begrenzing plangebied; de grens van het plangebied is door middel van een rode lijn aangegeven; de lijn volgt de grenzen van het perceel en het bestaande agrarisch bouwvlak van Vlietweg 10.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende ruimtelijke regeling voor dit perceel is opgenomen in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen", vastgesteld op 9 juli 2015. Het plangebied is bestemd tot "Agrarisch". Verder is er een agrarisch bouwvlak aangegeven. Ook geldt er de functieaanduiding "paardenhouderij" en de volgende gebiedsaanduidingen: "geluidzone - industrie", "vrijwaringszone - radar 12" en op een strook aan de westzijde de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - beschermingszone".



Afbeelding 3 – Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen

In artikel 3.7.2 van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te wijzigen naar Wonen-2 (zie 1.5).

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

De regels van het bestemmingsplan "bestemmingsplan buitengebied" bevatten de volgende wijzigingsbevoegdheid:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;
- c. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden, of sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling of sloopsubsidie is verkregen op basis van de regeling beëindiging veehouderijtakken;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard."

Ten aanzien van punt a. wordt opgemerkt dat de bestaande voormalige boerderij de bestemming Wonen krijgt en dat de rest van het agrarisch bouwvlak de bestemming agrarisch behoudt, maar dat de aanduiding agrarisch bouwvlak daar wordt opgeheven.

Ten aanzien van punt b. wordt opgemerkt: de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren in een zeer matige staat van onderhoud. De locatie wordt sinds jaren niet meer agrarisch geëxploiteerd en de gebouwen zijn niet meer gemoderniseerd. Voor een agrarische bedrijfsvoering zijn de gebouwen dan ook niet meer functioneel. De locatie heeft momenteel een totale perceeloppervlakte van 1.05.87 ha. In de nabijheid van de locatie zijn geen landbouwgronden verkrijgbaar. Uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied blijkt dat er direct naast en in de omgeving van het agrarisch bouwvlak Vlietweg 10 meerdere burgerwoningen zijn gesitueerd (onder andere Vlietweg 4, 5, 8, 9, en 14). Gezien onder meer de toenemende schaalvergroting in de landbouw en de strengere milieueisen is het daardoor uiterst onwaarschijnlijk dat een rendabel agrarisch bedrijf geëxploiteerd kan worden op het bestaande agrarische bouwvlak Vlietweg 10 te Roosendaal. Het betreffende perceel staat al geruime tijd te koop en er heeft zich geen serieuze kandidaat voor de koop van het perceel gemeld. De mogelijkheden van hergebruik van deze locatie als agrarisch bedrijf zijn, zoals

hiervóór reeds werd aangegeven, uiterst beperkt. Het agrarisch gebruik is beëindigd en er mag van worden uitgegaan dat dit ook in de toekomst zo zal blijven.

Er staan geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het terrein. Op het terrein bevinden zich twee bijgebouwen, een van 307 en een van 20 m². In ieder geval het gebouw van 307 m² zal worden gesloopt. Als de sloop ten goede komt aan extra oppervlakte voor bijgebouwen, zoals in de regels onder d. gemeld, dan mag er in totaal een oppervlakte van $100 \text{ m}^2 + (307/4) = 176,75 \text{ m}^2$ aanwezig zijn. Als de bestaande garage van 20 m² gehandhaafd wordt, mag er dus een nieuw bijgebouw van 156,75 m² gebouwd worden.

Volgens punt e. kan er ook voor gekozen worden de bestaande voormalige boerderij zelf te vergroten. Volgens de regeling kan er dan een uitbreiding van 38 m³ plaatsvinden.

Op de punten g. t/m i wordt in de navolgende hoofdstukken nader ingegaan.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan om gebruikt te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming van de voormalige boerderij te wijzigen in "Wonen".

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied en wordt het ruimtelijk plan, de toekomstige invulling van het plangebied, geschetst. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch beleidskader beschreven, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Onder meer het planologisch beleid op provinciaal niveau komt aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten van het plan beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het Wijzigingsplan in juridische zin beschreven. In hoofdstuk 6 worden de haalbaarheidsaspecten weergegeven.

HOOFDSTUK 2 DE BESTAANDE EN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED

2.1 Topografische situatie

Het plangebied ligt ten westen van de kern Roosendaal in de driehoek tussen de rijksweg A17 en de Roosendaalse Vliet.



Afbeelding 4 – Luchtfoto van het plangebied en omgeving (bron: Google-earth, 2016); het plangebied is met een rode lijn omgeven.

Het plangebied bestaat een ruim perceel van ruim 1 ha, behorende bij het voormalig agrarisch bedrijf Vlietweg 10.



Afbeelding 5 - De voormalige boerderij - de agrarische bedrijfswoning vormt met aangebouwde stal een langevelboerderij; de ramen van het woonhuis zijn geruime tijd geleden vernieuwd en vergroot.

Op de locatie Vlietweg 10 te Roosendaal is een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit een

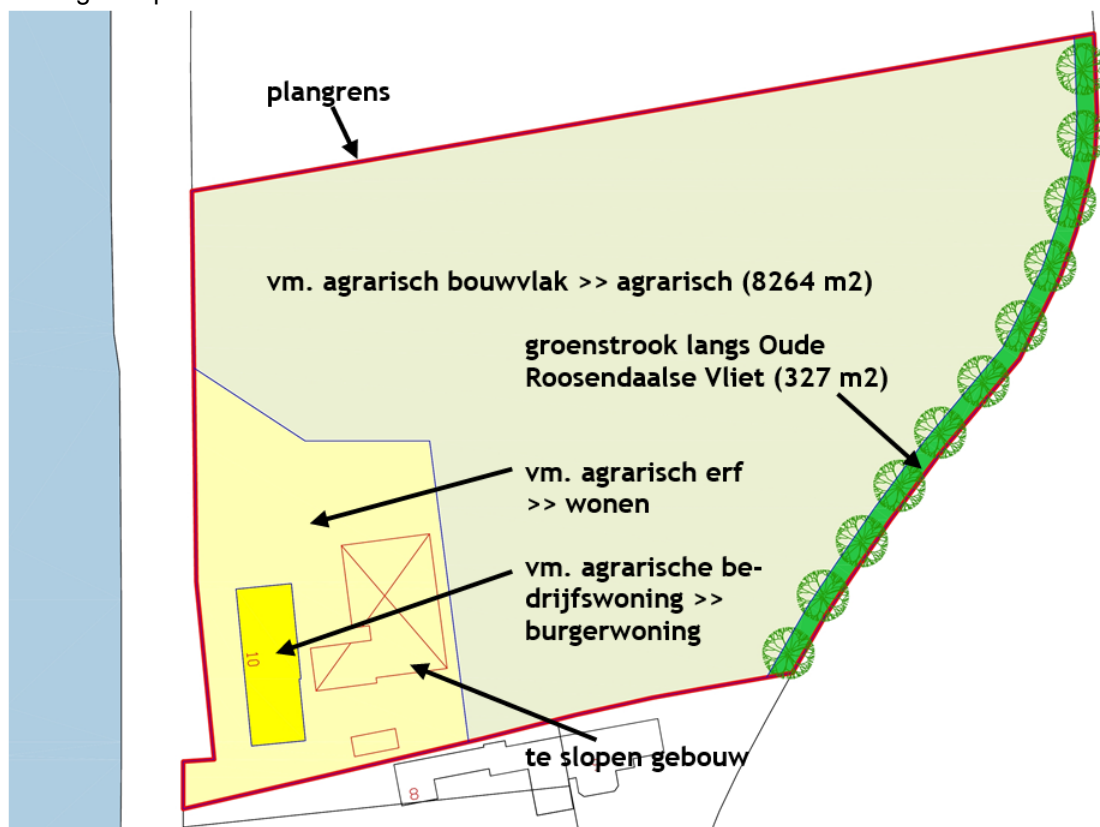
stal/berging van 307 m² en een garage van 20 m². Het woonhuis verkeert in een redelijke staat van onderhoud. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verkeren in een zeer matige staat van onderhoud. Geen van de gebouwen heeft cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 6 - De voormalige boerderij vanaf het noordwesten. Een deel van de aanwezige, af te breken voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is centraal zichtbaar. Op de achtergrond is het bedrijventerrein Borchwerf zichtbaar.

2.2 Planbeschrijving

De initiatiefnemers wensen de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde voormalige stal te gaan gebruiken als burgerwoning. Mogelijk zal dit gebouw behouden worden of anders vervangen door een nieuwe woning. Het daarachter gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt gesloopt.



Afbeelding 7 - Ruimtelijk plan - het voormalige boerenerf krijgt een burgerwoon-bestemming (geel).

De voormalige boerderij krijgt een burgerwoonbestemming. Bij de burgerwoning mag in totaal 176,75 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Als de bestaande garage van 20 m² gehandhaafd wordt, mag er dus een nieuw bijgebouw van maximaal 156,75 m² gebouwd worden. Ook het voormalige boerenerf krijgt een burgerwoonbestemming.

De achterzijde van het perceel wordt voorzien van een groenvoorziening (zie paragraaf 2.3).

De rest van het perceel heeft een agrarische bestemming met de aanduiding bouwvlak. Dat betekent dat er agrarische bedrijfsbebouwing opgericht mag worden. De aanduiding bouwvlak wordt er geschrapt, zodat er geen (agrarische of andere) bebouwing meer opgericht mag worden.

2.3 Landschappelijke situatie

De locatie is gelegen nabij de rand van de stad Roosendaal. Er is een groep woningen aanwezig, die als bebouwingslint omschreven zou kunnen worden, maar het betreft zeker geen historisch bebouwingslint.



Afbeelding 8 - Straatbeeld ter hoogte van het plangebied. Links zijn de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning zichtbaar; centraal de van fraaie laanbeplanting voorziene Vlietweg; rechts is de Roosendaalse Vliet zichtbaar.

Beeldbepalend voor deze omgeving is de Roosendaalse Vliet (zie paragraaf 4.2). Dit was een natuurlijke waterloop die in de jaren 1792-1823 is gekanaliseerd. De Oude Vliet vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Deze waterloop heeft cultuurhistorische betekenis die middels landschappelijke maatregelen benadrukt zou kunnen worden.

2.4 Versterking landschappelijke kwaliteit

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

2.5 Categorie-indeling

In de Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het

landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Onder categorie 2 valt onder meer: "- functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming dan wel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;". Het planvoornemen voldoet aan al deze criteria, waardoor er in dit geval dus sprake van een Categorie 2-ontwikkeling.

2.6 Tegenprestatie categorie

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 2 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang/hoogte van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling bepaald.

Bij een uitbreiding van een agrarisch bouwvlak wordt in het algemeen uitgegaan van 10% van de oppervlakte. Bij andere ontwikkelingen, zoals de onderhavige, gaat het om zo'n 5% van de oppervlakte. Om de oppervlakte te bepalen die nodig is als compensatie is een berekening gemaakt op basis van de rekenmethode categorie 3. Daaruit komt naar voren, dat de benodigde oppervlakte groen volgens categorie 3: ruim 325 m². bedraagt. Nu is categorie 3 zwaarder dan categorie 2, dus een oppervlakte nieuw groen van 325 m² is ruim voldoende als tegenprestatie volgens categorie 2.

Uit de berekening blijkt, dat de voorgestelde beplantingsstrook voldoende is als tegenprestatie.

2.7 Inpassing

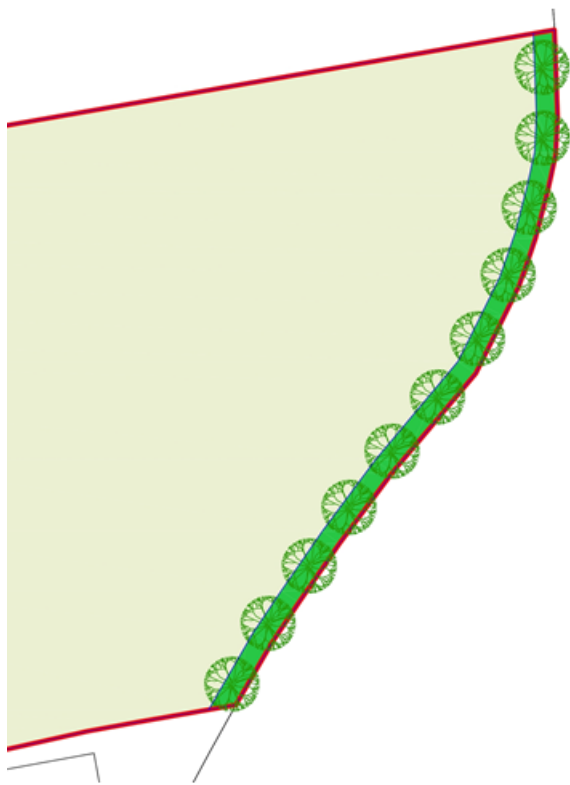
De omgeving van de woning, met name de westzijde, heeft een uitermate groen karakter. De opgaande beplanting langs de Vlietweg draagt bij aan dit groene karakter. De geplande groenstrook langs de Oude Roosendaalse Vliet zorgt voor een verdere geleiding van de ruimte in de omgeving. De Oude Roosendaalse Vliet die een fraaie curve in het landschap maakt, zal op die manier ook van een afstand zichtbaar worden in het landschap.



Afbeelding 9 - Overzicht van het onbebouwde deel van het plangebied; rechts vooraan is nog net een stukje van het voormalig boerenerf van Vlietweg 10 zichtbaar; op de achtergrond het bedrijventerrein Borchwerf zichtbaar met daarvoor de rietkraag van de Oude Roosendaalse Vliet (tussen de gele pijlen).

De geplande groenstrook aan de achterzijde van het perceel volgt de Oude Roosendaalse Vliet in een fraaie curve. De strook is 3 m breed en omvat, naast de bestaande rietkraag, voor het overige bloemrijk grasland. Verder zijn er 11 opgaande bomen (essen) gepland die de ligging van de

waterloop benadrukken en van een afstand zichtbaar maken. De es (*Fraxinus excelsior*) is een boomsoort die past bij het vochtige karakter van de omgeving.



Afbeelding 10 - Geplande groenstrook.

*De groenstrook heeft een breedte van 3 m en wordt ingericht als bloemrijk grasland. In de strook worden 11 essen (*Fraxinus excelsior*) geplant.*

HOOFDSTUK 3 PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk zet zich in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied zijn geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding.

Conclusie: Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Vlietweg 10 naar burgerwoning past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Rijksbeleid - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

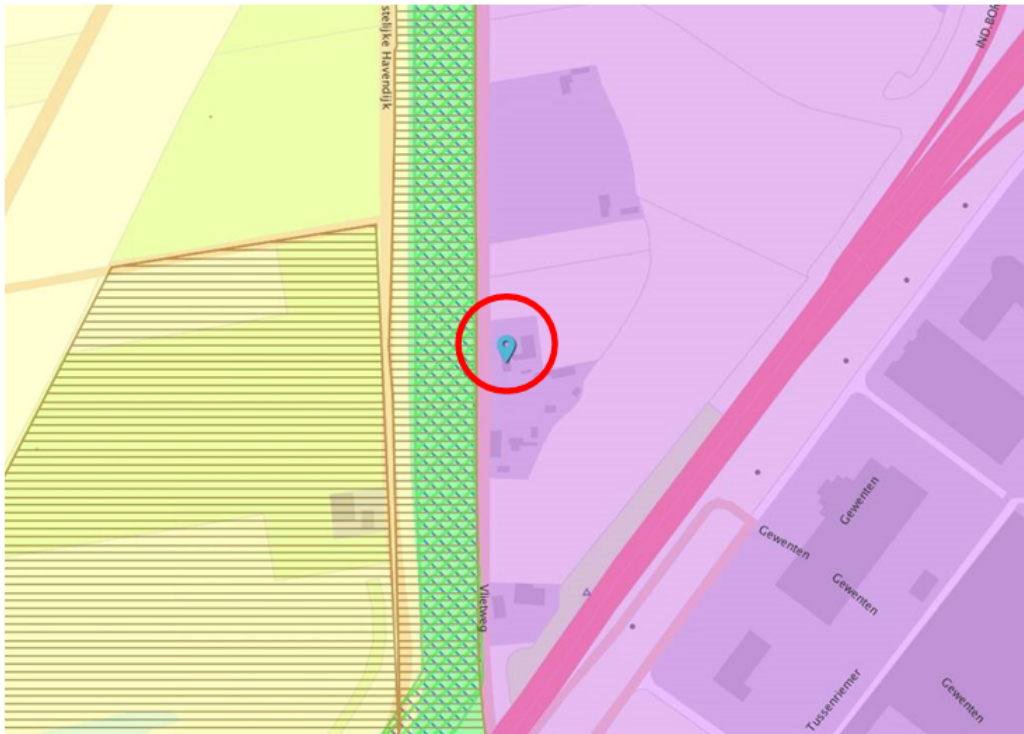
In het plangebied is een nationaal ruimtelijk belang aanwezig in de vorm van een vrijwaringszone radar. Binnen deze zone mogen geen hoge bouwwerken worden opgericht in verband met de nabijheid van het radarstation Roosendaal.

Binnen de vrijwaringszone moeten bouwwerken lager zijn dan 48 m +NAP, oplopend met 0,25 graden tot een hoogte van 113 m op een afstand van 15 km van de radarantenne. Het plangebied ligt ongeveer 12 km van het radarstation Woensdrecht. De maximale bouwhoogte bedraagt er dus 52 m +NAP. Het terrein ligt op 1,20 m +NAP. Dat wil dus zeggen dat de maximale bouwhoogte voor de vrijwaringszone 50,80 m is. In de bestemmingsregels is de maximale bouwhoogte gesteld op 10 m zonder ontheffingsmogelijkheid. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze regel. De vrijwaringszone is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen en wordt niet veranderd door de onderhavige wijziging.

Conclusie: Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Vlietweg 10 naar burgerwoning past binnen het rijksbeleid zoals dat geformuleerd is in diverse nota's en visies, zoals het Barro.

3.3 Provinciaal beleid - Verordening Ruimte 2014

Op provinciaal niveau is de Verordening ruimte van belang voor dit planvoornemen. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. In de Verordening ruimte 2014 zijn diverse regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen die plaats kunnen vinden in de provincie. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van omgevingsvergunningaanvragen.



Afbeelding 11 - Verordening ruimte 2014 - het plangebied is aangeduid als Bestaand stedelijk gebied; verder rusten er geen aanduidingen op.

Het plangebied is aangewezen als Bestaand stedelijk gebied. De verordening kent ten aanzien van het planvoornemen geen regels. Het gaat hier immers niet om de nieuwbouw van een woning, maar om het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswooning als burgerwoning. Dit past geheel in de doelstellingen van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Vlietweg 10 naar burgerwoning past binnen het provinciaal beleid zoals dat geformuleerd is in de Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid - Structuurvisie Roosendaal

De structuurvisie voor de gemeente Roosendaal is vastgesteld op 10 juli 2012. In de structuurvisie is de omgeving van het plangebied aangeduid als cultuurhistorische hoofdstructuur, waarbij de bestaande bebouwing als plukjes "bedrijven" zijn aangegeven.



Afbeelding 12 - Schetskaart StructuurvisiePlus - het plangebied is gelegen aan de rand van de bestaande bebouwde kom.

In beginsel is de voorgestelde functiewijziging niet in strijd met de structuurvisie.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

4.1 Archeologie

Blijkens de archeologiekkaart, onderdeel van de erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal, heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Nu er in het kader van de beoogde functieverandering bovendien geen of hoogenaamd geen roering van de ondergrond plaatsheeft, mag ervan uitgegaan worden dat de realisering van deze planwijziging geen overwegende schade zal toebrengen aan het archeologisch bodemarchief.



Legenda

AMK

-  Terrein van hoge archeologische waarde
-  Terrein van zeer hoge archeologische waarde
-  Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
-  Historische kern

Verwachting

-  bebouwd
-  hoog (21,383 km²)
-  middelhoog (9,450 km²)
-  laag (22,952 km²)
-  Ontgrondingen
-  GBKN

Afbeelding 13 - Archeologiekkaart - aangegeven is de archeologische verwachting; deze is laag binnen het plangebied (bron: gemeente Roosendaal: Erfgoedkaart, 2011)

Geconcludeerd wordt, dat er uit archeologisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het onderhavige wijzigingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in de onmiddellijke omgeving van de Roosendaalse Vliet. Deze waterloop ontspringt nabij Kalmthout in België (als Wildertse Beek) en stroomt door Roosendaal en gaat hier over in de Nieuwe Roosendaalse Vliet.



Afbeelding 14 – Situatie van het plangebied omstreeks 1840 – het plangebied was destijds geheel onbebouwd. Duidelijk is het beloop van de Oude Roosendaalse Vliet en dat van de enkele decennia daarvoor aangelegde Nieuwe Roosendaalse Vliet te zien.

De omgeving van het plangebied was voorheen een gebied van gorsen, doorsneden met kreken. Vanaf de late middeleeuwen werd het steeds verder bedijkt. In verband met hun watervoerende functie bleven de belangrijkste kreken, zoals de Roosendaalse en de Steenbergse Vliet, behouden.

In 1451 werd de Roosendaalse Vliet bevaarbaar gemaakt en werd een haven aangelegd, die de basis legden voor de bloei van Roosendaal. In deze tijd stond de Roosendaalse Vliet via het Volkerak nog in open verbinding met de zee. Door eb en vloed werd veel slib aangevoerd, waardoor verzanding een voortdurend probleem was.

In de jaren tussen 1792 en 1823 werd een nieuwe bedding van de Roosendaalse Vliet gegraven, waarbij de Vliet gedeeltelijk is gekanaliseerd. De Oude Vliet bleef als een waterloop in het gebied achter. Het beloop is nog te zien aan de achterste perceelsgrens van het plangebied.

Vanaf 1824 beschermden de sluizen van Benedensas het achterliggende gebied tegen hoge vloed.

4.2.1 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Cultuurhistorische Waardenkaart is al vanaf 2002 een belangrijke pijler van het provinciale beleid voor behoud, herstel en ontwikkeling van ruimtelijk erfgoed en versterking van de regionale identiteit. In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW 2010) benoemt de provincie haar provinciaal cultuurhistorisch belang en geeft ze informatie over cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang. De CHW 2010 is opgebouwd uit meerdere groepen kaartlagen. Deze kaartlagen zijn een uitwerking van het provinciaal cultuurhistorisch belang zoals verwoord in de Structuurvisie RO en de Verordening ruimte 2014.

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden van plaatselijk, regionaal of provinciaal belang aanwezig.

4.2.2 Monumenten en karakteristieke bebouwing

In en nabij het plangebied zijn geen beschermde monumenten in de zin van de Erfgoedwet/Monumentenwet 1988 aanwezig. Ook zijn er, blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

Conclusie: Door het voorgenomen hergebruik van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning, worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.3 Flora en fauna

Ten behoeve van de opstelling van dit wijzigingsplan is een ecologische verkenning uitgevoerd. De rapportage is als bijlage (bijlage 1) bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van de verkenning luiden:

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 9,1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Het Natura 2000-gebied betreft een vogelrichtlijngebied. Van significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling eveneens niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de gekanaliseerde Vliet en ligt aan overzijde (westzijde) van de Vlietweg. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling een omzetting betreft van een agrarische woning naar een burgerwoning zal het uitstralingseffect van licht op NNN niet wijzigen. Het plangebied heeft verder geen directe relatie met de Vliet en vervult geen verbindende functie, waardoor negatieve effecten uit te sluiten zijn. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen, zoals bijvoorbeeld de conform de Quickscanhulp waargenomen eekhoorn. Gedurende het veldbezoek is grondig gezocht

naar sporen zoals uitwerpselen, vraatsporen zoals afgebeten veren of loopsporen van marterachtigen. Deze zijn niet aangetroffen. Men kan redelijkerwijs ervan uitgaan dat marterachtigen geen gebruik maken van het plangebied. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, egel, konijn en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

De langgevelboerderij is opgetrokken uit steensmuren evenals de stenen bijgebouwen, van een spouw is dan ook geen spraken. De bijgebouwen verkeren in een vervallen staat. In de boerderij zijn eveneens vele openingen welke toegang bieden voor vleermuizen. De houten balken zijn ruw en geschikt als hangplek voor vleermuizen. Het dak van de langgevelboerderij is onderlaten met houten planken. Bij het slopen of verbouwen van de langgevelboerderij en/of bijgebouwen zal nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuissoorten conform het landelijk vleermuizen protocol plaats moeten vinden. Dit om het eventueel aantasten van rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen te kunnen uitsluiten.

Door de afwezigheid van bomen in het plangebied kunnen vast rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen van boombewonende vleermuizen worden uitgesloten. Binnen het plangebied zijn geen vliegroutes en foerageergebieden aanwezig, gezien de afwezigheid van opgaand groen. In de directe omgeving zijn deze wel aanwezig (Vlietweg) maar zullen met de voorgenomen planontwikkeling niet worden gehinderd.

Gedurende het veldbezoek zijn er geen vogels waargenomen. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen (broedtijd circa half maart tot en met half juli). Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. De sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of groene elementen binnen het plangebied gebruiken als vaste aanvliegroete tussen verblijfplaats en foerageergebied. Direct buiten het plangebied zijn meerdere groene elementen (Vlietweg) aanwezig welke met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd blijven. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

De daken van de bijgebouwen zijn niet onderlaten, waardoor nesten van de huismus en gierzwaluw hier kunnen worden uitgesloten. De langgevelboerderij is bedekt met dakpannen en onderlaten met houten planken, door de openingen in het dak kunnen nesten van de huismus en gierzwaluw hier niet worden uitgesloten. Huismussen en gierzwaluwen gebruiken dezelfde type openingen in daken. Bij het slopen of werkzaamheden aan het dak van de langgevelboerderij zal er nader onderzoek conform de soortenstandaard plaats dienen te vinden naar de huismus en gierzwaluw.

Conclusie

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde. Geschikte leefbiotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

4.4 Geluidhinder

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeers- en industrielawaai. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

"Voor de wijzigingsbevoegdheid hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder omdat sprake is van de aanwezigheid van een bestaande woning en bestaande wegen. Daarnaast wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai niet overschreden.

Het akoestisch klimaat ter plaatse van de onderzoekslocatie kan omschreven worden als redelijk tot tamelijk slecht. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder waarbinnen woningbouw als realiseerbaar wordt geacht. Omdat in deze situatie sprake is van een reeds bestaande woning en waarvan het akoestisch klimaat past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder kan de wijziging van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning als aanvaardbaar worden aangemerkt."

4.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de situatie met betrekking tot milieuzonering. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

De aanwezige bedrijven worden niet onevenredig beperkt in hun functioneren. Het woon- en leefklimaat wordt gecategoriseerd als redelijk tot tamelijk slecht. "Omdat in deze situatie sprake is van een reeds bestaande woning en waarvan het akoestisch klimaat past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder, kan de wijziging van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning als aanvaardbaar worden aangemerkt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de haalbaarheid van de functiewijziging."

4.6 Bodem

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de milieukundige bodemkwaliteit ter plaatse. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

"Aanleiding en doel

In opdracht van de ervan van de heer M.C.F. van den Broek heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Vlietweg 10 te Roosendaal. De locatie betreft een erf met een woning en omliggende opstallen en heeft een oppervlakte van circa 1.950 m².

Voor het perceel Vlietweg 10 in Roosendaal is een wijzigingsplan opgesteld om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In het kader van het wijzigingsplan is inzicht gewenst in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Resultaten vooronderzoek en hypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek en het voormalige gebruik van de locatie dient de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, verdachte locatie. Tevens zijn op de locatie twee tanks aanwezig (geweest) welke als aparte verdachte deellocaties dienen te worden onderzocht. Op verzoek van de opdrachtgever is voor onderzoekslocatie de strategie voor een onverdachte locatie (ONV) van de NEN 5740 gehanteerd. De locaties van de tanks zijn niet als aparte deellocaties onderzocht.

Uitvoering veld- en laboratoriumonderzoek

Het plaatsen van de boringen en peilbuizen is op 27 september 2016 door de heer T.A. van Dongen uitgevoerd, conform de voorschriften en werkwijze van het protocol 2001. De monsternamen van het grondwater heeft plaatsgevonden op 4 oktober 2016 door de heer T.A. van Dongen, conform protocol 2002. De grond- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd door het milieulaboratorium van Eurofins OMEGAM Laboratoria te Amsterdam.

Plaatselijk rondom de opstallen is asbestverdacht materiaal op het maaiveld aanwezig. In de bovenste meter van de bodem zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen, puin, metaal en sintels aangetroffen.

Toetsing hypothese en conclusies

- In de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) met bijmengingen aan baksteen, puin, metaal en sintels zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood, zink en PAK gemeten;
- In de zandige ondergrond (0,7-1,2 m-mv) met sporen baksteen en resten sintels zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, minerale olie en naftaleen gemeten. De licht verhoogde concentratie aan barium betreft mogelijk een licht verhoogde achtergrondwaarde. De licht verhoogde concentraties aan minerale olie en naftaleen zijn waarschijnlijk te relateren aan de (voormalige) tanks op de locatie;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten leveren bij het toekomstige gebruik van de locatie voor wonen geen beperkingen op. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de gehanteerde onderzoeksstrategie niet een geheel dekkend beeld geeft van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de aanwezige verdachte deellocaties.

Aanbevelingen en opmerkingen

Opgemerkt wordt dat de bij het veldonderzoek waargenomen asbestverdachte materialen op het maaiveld rondom de opstallen en de bijmengingen met puin in de bodem aanleiding geven tot het verrichten van een onderzoek naar asbest in bodem conform de NEN 5707."

4.7 Externe veiligheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid ter plaatse. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

"In de omgeving komen meerdere risicobronnen voor. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de A17, een hogedruk aardgasleiding A-667 gelegen in de leidingenstraat en de inrichting Wubben Oliebewerking B.V. Geen van de PR 10-6 contouren reikt tot het plangebied, waardoor er geen wettelijke belemmeringen gelden voor het plan.

Voor de risicobronnen A17, de aardgasleiding A-667 en Wubben Oliebewerking B.V. is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld, waarbij de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd zijn. De veiligheidsregio wordt om advies gevraagd.

Bij een positief advies van de veiligheidsregio gelden er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming."

4.8 Water

4.8.1 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheersplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater

uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

4.8.2 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

4.8.3 Wijzigingen in het watersysteem

Het planvoornemen gaat gepaard met een geringe wijziging van het watersysteem. Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, wordt er 1 voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt met een totale oppervlakte van 307 m². De nieuwbouw omvat een bijgebouw bij de bestaande woning met een oppervlak van maximaal 176,75 m². In totaal neemt de oppervlakte verhard oppervlak dus af met 130 m². Volgens het beleid van het waterschap hoeven er bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² geen aanvullende maatregelen genomen te worden. Omdat in dit geval er zelfs sprake is van een afname van het verharde oppervlak, hoeven er geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

De riolering van het bijgebouw zal worden afgekoppeld. Dat wil zeggen dat het relatief schone hemelwater, in overleg met de rioolbeheerder, afzonderlijk zal worden afgevoerd naar een van de aanwezige berm- of kavelsloten. Dat betekent onder meer dat er geen uitloegbare materialen mogen worden toegepast in de nieuwbouw.

4.8.4 Advies waterbeheerder

Het advies van de waterbeheerder wordt gevraagd in het kader van het vooroverleg over het plan.

4.8.5 Conclusie

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal worden afgebroken. De veranderingen aan het watersysteem zijn gunstig en extra voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

4.9 Windmolens

In de omgeving van Vlietweg 10 zijn in het recente verleden drie windmolens gebouwd: Windmolenpark Roosendaalse Vliet.



Afbeelding 15 - Situering windmolens t.o.v. woning Vlietweg 10 (bron: ZLTO: Windpark Roosendaalse Vliet)

Bij de voorbereiding van het park zijn diverse aspecten nader onderzocht (ZLTO: Windpark Roosendaalsche Vliet, 2009-2013), zoals geluid (Adviesbureau van der Boom bv: Akoestisch onderzoek t.b.v. de windtrubines Roosendaalsche Vliet te Roosendaal, Versie 18 december 2012) en slagschaduwwerking (adviesbureau van der Boom bv: Slagschaduwonderzoek tbv drie windtrubines Roosendaalsche Vliet te Roosendaal Versie 18 december 2012). Bij de betreffende onderzoeken werd ook het pand Vlietweg 10 betrokken, dat in de berekeningen werd meegenomen als "woning". Uit de onderzoeken blijkt, dat voldaan wordt aan de normen en dat de windmolens geen onevenredige hinder veroorzaken voor de onderhavige woning. Geconcludeerd kan worden dat het woonmilieu ter plaatse van voldoende kwaliteit is ten opzichte van de geplaatste windmolens.

HOOFDSTUK 5 HET WIJZIGINGSPLAN

Het Wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Een en ander is opgesteld overeenkomstig de standaarden die daarvoor gelden en de gemeentelijke afspraken.

5.1 Plangrens

Het plangebied van dit wijzigingsplan omvat het gehele perceel Vlietweg 10. Het deel van het plangebied waarbinnen de voormalige agrarische bedrijfswoning staat, die gebruikt zal gaan worden als burgerwoning, krijgt de bestemming "Wonen-2", overeenkomstig de systematiek van het Handboek actualisering bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal, waarbij een bouwvlak wordt aangegeven en er dus één woning mag worden gebouwd. De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch'. De in 2.3 aangegeven groenstrook krijgt de bestemming 'Natuur'. De plangrens van dit wijzigingsplan omsluit het plangebied: De grens van het wijzigingsplan volgt de perceelsgrenzen van het te splitsen perceel.

5.2 De verbeelding

De opzet van het wijzigingsplan is zoveel mogelijk afgestemd met de opzet van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit wijzigingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning de bestemming "Wonen-2" aangebracht; de rest van het voormalige agrarisch bouwvlak heeft de bestemming 'Agrarisch' (zonder bebouwing) en de aan te brengen strook natuur langs de Oude Vliet krijgt de bestemming 'Natuur'.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld het bouwvlak. Binnen dit vlak moeten het hoofdgebouw en de bijgebouwen opgericht worden.
- de functieaanduiding "paardenhouderij", die op het moederplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen') was aangegeven, vervalt.
- de gebiedsaanduidingen: "geluidzone - industrie", "vrijwaringszone - radar 12" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - beschermingszone" op de strook langs de Roosendaalse Vliet die al op het moederplan aangegeven waren, blijven gehandhaafd op de verbeelding.

5.3 De regels

Omdat het een wijzigingsplan betreft, gelden de regels van het moederplan, het bestemmingsplan buitengebied. Ten behoeve van de wijziging behoeften er geen aanpassingen in de regels plaats te vinden, met dien verstande, dat er een voorwaardelijke bepaling is opgenomen dat het pand pas in gebruik mag worden genomen als burgerwoning als de strook "Natuur" is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden

HOOFDSTUK 6 HAALBAARHEIDSASPECTEN

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

Deze planwijziging omvat een juridische regeling voor het mogelijk maken van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het wijzigingsplan en de procedurekosten. Mogelijke planschade is eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. De meerwaarde van de extra bestemming van een burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn ook geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

Conclusie: De financieel-economische uitvoerbaarheid is in het kader van de opstelling van het wijzigingsplan door een ervaren stedenbouwkundige getoetst. Er zijn geen aspecten gevonden die de uitvoerbaarheid onevenredig negatief beïnvloeden.

6.2 Grondexploitatie

De centrale doelstelling van de grondexploitatieregelingen zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), 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.

Het uitgangspunt van de regeling is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Roosendaal heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

Conclusie: Het verhalen van de kosten die de gemeente moet maken voor dit plan is geregeld in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.3 Eigendomssituatie

De gronden zijn of komen in eigendom bij de initiatiefnemer. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde functiewijziging bekend. Daarom moet het plan ook in dit opzicht haalbaar worden geacht.

Conclusie: Er hoeven geen gronden verworven te worden of andere privaatrechtelijke regelingen getroffen te worden voor de realisering van het plan.

6.4 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst door in een vroeg stadium overleg te voeren met de betrokken omwonenden en door de gebruikelijke inspraakprocedure van een wijzigingsplan te volgen. Deze procedure is aangegeven in artikel 36.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen.

6.4.1 Procedure

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel 33.1 gelden hiervoor de volgende procedureregels.

36.2.1 Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een ontheffing of wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

36.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

36.2.3 Zienswijzen

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.'

6.4.2 Inspraak

p.m.

bijlagen bij deze toelichting:

- Bijlage 1: Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet, Vlietweg 10 te Roosendaal, Oosterhout, 2016.
- Bijlage 2: Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai Vlietweg 10 te Roosendaal, Oosterhout, 2016.
- Bijlage 3: Agel Adviseurs: Advies Bedrijven en milieuzonering Vlietweg 10 te Roosendaal, Oosterhout, 2016.
- Bijlage 4: Agel Adviseurs: Verkennend bodemonderzoek Vlietweg 10 te Roosendaal, Oosterhout, 2016.
- Bijlage 5: Agel Adviseurs: Milieuparagraaf externe veiligheid Vlietweg 10 te Roosendaal, Oosterhout, 2016.

's-Hertogenbosch, november 2016

CUIJPERS ADVIES

PROJECTBUREAU RUIMTELIJKE ONTWIKKELING