

Inspraak- en overlegrapport

**“Borchwerf II, Veld B en
Verbindingsweg Majoppeveld -
Borchwerf”**

Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben een bestemmingsplan opgesteld om de aanleg van het bedrijventerrein Borchwerf II, Veld B mogelijk te maken. Veld B vormt de volgende fase van de ontwikkeling van Borchwerf II. Op Veld B wordt tevens de aanleg van een stamlijn voorzien. Het betreft een goederenspoorlijn die een aantal bedrijven op Veld A en mogelijk ook nieuwe bedrijven op Veld B gaat of kan gaan voorzien van transportmogelijkheden via het spoor.

Om het bedrijventerrein goed bereikbaar te maken en tevens ook Kalsdonk en de Gastelseweg te ontlasten van al het vrachtverkeer dat van Majoppeveld naar Borchwerf en vice versa rijdt, is de gemeente voornemens om een verbindingsweg aan te leggen tussen Majoppeveld en Borchwerf. Ook deze verbindingsweg is in het bestemmingsplan opgenomen.

Met ingang van 19 april 2010 is het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening en het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan de provincie en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Tijdens de ter inzage legging hebben wij 11 schriftelijke inspraakreacties binnen gekregen en 1 mondelinge inspraakreactie.

Uit het vooroverleg hebben wij ook een aantal reacties op het plan binnen gekregen. In bijgaande notitie treft u een weergave aan van de ingediende reacties. Bij de reacties treft u ook aan de beantwoording van de reacties en een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreacties

A.

Reactie

1. Indiener heeft bezwaren tegen het nieuwe bedrijventerrein, omdat er geen groenvoorziening op het bedrijventerrein wordt aangelegd;
2. Indiener is van mening dat er sprake zal zijn van waardedaling van zijn woning;
3. Indiener is van mening dat hij geluidsoverlast zal ondervinden;
4. Indiener vreest voor belemmering van zijn uitzicht.

Beantwoording

1. Op het bedrijventerrein is er ruimschoots voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg van zowel water als groen. Deze gronden hebben in het bestemmingsplan ook de bestemming Groen en Water gekregen.
2. Indien indiener van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning, heeft indiener wettelijk het recht om een verzoek in te dienen bij de gemeente voor tegemoetkoming in planschade. Dit kan pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag, worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Legesverordening van de gemeente Roosendaal, leges in rekening gebracht.
3. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verschillende milieuaspecten. Een van de zaken die onderzocht is, is het aspect geluid. Op basis van het akoestisch onderzoek (welke als bijlage bij het voorontwerp was bijgesloten) kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is. Op basis van andere ingediende inspraakreacties zijn de bestemmingen van de naastgelegen percelen van indiener gewijzigd van de bestemming Bedrijventerrein – 1 in de bestemming Agrarisch, Wonen – 3 en Water en Groen. Op basis van deze wijziging is in het kader van dit ontwerp bestemmingsplan opnieuw een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het gedeelte rondom uw perceel zonder maatregelen uit te voeren. Inhoudelijk kan het volgende worden geconcludeerd uit het akoestisch onderzoek:

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Van het onderzoek is de rapportage 'Akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai in het plangebied Borchwerf II te Roosendaal', door de Regionale Milieudienst West-Brabant, d.d. juni 2010 met projectnummer 10060262.G1/RVI, opgesteld. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat in het jaar 2009 ter plaatse van de woning van indiener een geluidbelasting vanwege het wegverkeer optrad, die varieerde van 65 dB (linker zijgevel) tot en met 73 dB (voorgevel). De geluidbelastingen zijn in figuur 1 aangeduid.

Nadat het plangebied ontwikkeld is, zal de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai in het jaar 2020 ter plaatse van de woning variëren van 51 dB (linker zijgevel) tot en met 59 dB (voorgevel). De geluidbelastingen zijn in figuur 2 aangeduid.

Vanwege de ontwikkeling van het bedrijventerrein zal ter plaatse van de woning van indiener een geluidbelasting van maximaal 47 dB(A) etmaalwaarde optreden. Deze geluidbelasting treedt op ter plaatse van de rechter zijgevel. De geluidbelastingen zijn in figuur 3 aangeduid.

Gezien het vorenstaande dient geconcludeerd te worden, dat vanwege de ontwikkeling de geluidbelasting ter plaatse van de woning van indiener niet zal toenemen. Juist door de ontwikkeling zal de totale geluidbelasting op de woning van de indiener afnemen.

4. Het voorontwerp bestemmingsplan zal er inderdaad toe leiden dat het uitzicht van de indiener belemmerd gaat worden. In het kader van het bestemmingsplan heeft een belangenafweging plaats gevonden, waarbij de economische en bedrijfsmatige belangen de doorslag hebben gegeven. Zoals bij punt 2 al is aangegeven kan indiener een verzoek tot planschade indienen indien hij van mening is dat er door belemmering van het uitzicht, sprake is van waardevermindering van de woning.

Aanpassing bestemmingsplan

Op basis van bovenstaande inspraakreactie is het plan inhoudelijk niet gewijzigd. Op basis van andere inspraakreacties en ambtshalve zijn de bestemmingen van de naastgelegen percelen gewijzigd van de bestemming Bedrijventerrein – 1 naar de bestemmingen Groen en Water, Agrarisch en Wonen – 3.

B

Reactie

1. De cliënt van indiener is eigenaar van de percelen en opstallen Vaartkant 3a en 5, welke zijn gelegen in het betreffende plangebied. Op deze percelen is thans een Wet voorkeursrecht Gemeenten gevestigd. Onlangs heeft er een oriënterend gesprek plaats gevonden inzake de verwerving. Indiener is van mening dat gezien het voorgaande gesprek, de familie persoonlijk geïnformeerd had moeten worden over het ter inzage gaan van het voorontwerp bestemmingsplan.
2. Indiener is het niet eens met het voorontwerp, omdat de bedrijfsuitoefening van cliënt bij effectuering van het bestemmingsplan niet gecontinueerd kan worden;
3. Indiener is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het project de nodige vraagtekens oproept, aangezien een aantal percelen (nog) niet in eigendom zijn van de gemeente;
4. Verder is indiener van mening dat het project een aanslag is op de landschappelijke waarde, een aantasting van de flora en fauna, verslechtering van de luchtkwaliteit en de verdere milieuproblematiek.
5. Indiener is van mening dat het veldbezoek voor het flora en faunaonderzoek op het verkeerde tijdstip heeft plaatsgevonden, namelijk buiten het broedseizoen. Het onderzoek is dan ook niet voldoende om conclusies uit te trekken. De soortenanalyse die vervolgens is uitgevoerd is gebaseerd op een inventarisatie van de Grontmij uit 2002 en is derhalve verouderd;
6. Volgens indiener is in het plan onvoldoende onderbouwd dat de ontwikkelingen geen relatieve verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft;
7. In het laatste hoofdstuk van de toelichting wordt vermeld dat de gemeente belanghebbenden betreft bij de voorbereiding. In dit geval is dat niet gebeurd, volgens indiener.

Beantwoording

1. Er hebben inderdaad oriënterende gesprekken plaats gevonden over de mogelijke verwerving van de percelen. In het kader van de verwerving zouden een aantal zaken worden opgestart en uitgezocht door de gemeente. Tijdens deze gesprekken is nooit toegezegd dat de gemeente indiener persoonlijk op de hoogte zou houden van het ter visie gaan van het voorontwerp bestemmingsplan. De gemeente schrijft in principe nooit mensen persoonlijk aan, wanneer er een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In het kader van dit plan zijn een aantal bewoners aan de Gastelseweg aangeschreven, omdat er onduidelijkheid was over het tracé van de stamlijn. Het behoorde tot de mogelijkheden dat de gemeente, in tegenstelling tot eerdere berichten, deze percelen ook nodig zou hebben om de stamlijn te kunnen verwezenlijken. Omdat dit aspect geheel nieuw was en er nog nooit een gesprek met deze bewoners had plaats gevonden, heeft de gemeente er voor gekozen om deze bewoners wel persoonlijk aan te schrijven voor het ter inzage gaan van het voorontwerp bestemmingsplan.
2. De gemeente is inderdaad voornemens om de bestaande functies in het gebied te veranderen naar een bedrijfsfunctie. Vandaar dat er een Wet voorkeursrecht gemeenten voor het gebied is vastgesteld. De gemeente is met alle betrokkenen in overleg. Uiteraard streeft de gemeente er naar om in goed overleg met de betrokkenen tot een oplossing te komen.
3. De gemeente streeft er naar om via minnelijke weg de gronden in het plangebied aan te kopen. In het uiterste geval zal de gemeente tot onteigening over gaan om de percelen te verwerven en het bedrijventerrein tot ontwikkeling te brengen. In de exploitatie van het project wordt rekening gehouden met volledige verwerving van het plangebied. Op grond van deze exploitatie blijkt dat het project economisch uitvoerbaar is. De huidige functies worden middels dit bestemmingsplan weg bestemd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan te worden vastgesteld tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan. In het exploitatieplan wordt het kostenverhaal geregeld. Indien een grondeigenaar tot zelfrealisatie van bedrijventerrein

wil overgaan, dan zal deze grondeigenaar op grond van het exploitatieplan mee moeten betalen aan de plankosten (bijvoorbeeld kosten bestemmingsplan, aanleg wegen, etc.). Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid voldoende gegarandeerd.

4. Om de mate van aantasting van de aanwezige flora en fauna te bepalen, is in het kader van het bestemmingsplan onderzoek hiernaar uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen nadelige effecten te verwachten zijn en dat flora en fauna geen belemmering vormt om voorliggend plan te verwezenlijken. Ook het aspect luchtkwaliteit en andere milieuaspecten zijn in het kader van het voorontwerp onderzocht. Op basis van het akoestisch onderzoek dienen er een aantal maatregelen in het plangebied te worden genomen. Deze zullen bij de verdere uitvoering van het plan worden meegenomen. Het betreft maatregelen ten aanzien van het aspect geluid voor een aantal woningen aan de Nieuwenberg. Verder zijn er voor wat betreft milieu geen belemmeringen te verwachten voor het plan.
5. De wet schrijft niet voor wanneer de onderzoeken uitgevoerd dienen te worden. In het kader van het bestemmingsplan moet hiernaar onderzoek worden gedaan. Er wordt niet voorgeschreven in welke periode van het jaar dit onderzoek gedaan moet worden en ook niet in welke perioden er geen onderzoek mag plaats vinden. Ook de soortenanalyse van de Grontmij mag en kan nog steeds worden toegepast.
6. In het bijlagenboek is een berekening opgenomen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel is voldoende om te kunnen bepalen of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. De gemeente deelt de mening van indiener niet dat dit onvoldoende onderbouwd is. Verder kan ten aanzien van luchtkwaliteit nog het volgende worden opgemerkt. Zoals in de rapportage (Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan Borchwerf II veld B Gemeente Roosendaal; maart 2010) van het luchtkwaliteitsonderzoek vermeld, wordt de luchtkwaliteit voor het overgrote deel bepaald door de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀. Verder blijkt uit het onderzoek dat de maximaal berekende concentratie voor fijnstof 21,4 µg/m³ bedraagt en voor NO₂ 30,3 µg/m³. Deze berekende maximale concentraties betreffen 2009; voor de komende jaren worden de concentraties, ondanks toename bedrijvigheid en groei verkeer, alleen maar lager. In alle berekende situaties wordt de norm van 40 µg/m³ (ruimschoots) onderschreden. De luchtkwaliteit vormt dus geen enkel beletsel voor de voorgenomen ontwikkelingen volgens de Wet milieubeheer. Bij het luchtkwaliteitsonderzoek is alle relevante informatie over mogelijke toekomstige bedrijvigheid en de ontwikkelingen in het verkeersbeeld in en rondom het plangebied meegenomen. Vervolgens is gerekend met een erkend verspreidingsmodel (GeoSTACKS; rekenhart afkomstig van KEMA); de immissieconcentraties in en rondom het plangebied zijn berekend uitgaande van verplichte data zoals de beschikbare lokale achtergrondconcentraties en de emissiekentallen voor motorvoertuigen.
7. De passage die in het laatste hoofdstuk is opgenomen verwijst naar de inspraak- en vooroverleggronde die afgelopen periode heeft plaats gevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op onze website en op ruimtelijkeplannen.nl en bovendien is er een kennisgeving geplaatst in de Roosendaalse Bode. Het is de bedoeling dat de ingekomen reacties bij het voorontwerp bestemmingsplan onderdeel uitmaken van deze paragraaf. De passage verwijst dus niet naar betrokkenheid bij de totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan, maar naar de inspraak- en vooroverleggronde die onlangs hierover heeft plaatsgevonden.

Aanpassing bestemmingsplan

Bovenstaande inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

C.

Reactie

1. Indiener ziet de noodzaak niet van een verbindingsweg tussen Zegge en Roosendaal en wil graag weten voor welk verkeer de nieuw aan te leggen weg is bedoeld. Er ligt zowel aan de kant van Majoppeveld als aan Borchwerf een rijksweg. Zijn er bepaalde bedrijven die middels de nieuwe weg met elkaar in verbinding moeten staan?
2. Indiener vraagt zich af of er al wel eens gekeken is naar een optie om in navigatiesystemen alleen de rijkswegen op te laten nemen in plaats van de Gastelseweg?
3. Heeft de gemeente via een goede bewegwijzering al geprobeerd om bestuurders en vrachtwagens via een andere route te laten rijden?
4. Is er op dit moment al een goede bewegwijzering op de rijkswegen?
5. Is de gemeente van mening dat plaatselijk verkeer via deze nieuwe weg naar de bedrijven rijden als zij in de stad zijn?
6. Is deze nieuwe weg een verkapte noord-oost verbinding? Waarom wel of niet?
7. Wordt de Akkermansstraat opgewaardeerd?
8. Hoe breed wordt de weg? Wat voor soort weg wordt het als er ook nog een ventweg naast komt te liggen? Waarom moet deze ventweg er naast?
9. Als er een ventweg naast de weg komt, hoe moet men dan aan de andere kant van het land komen?
10. Op de plankaart staan hier en daar verbredingen van de weg. Waarvoor is dat?
11. Welke zijwegen worden verbonden met die weg?
12. Is het zo dat de overweg bij de Puitenbroekenstraat wordt gesloten? Indien dat zo is, is er sprake van een onveilige situatie. Hulpdiensten kunnen onvoldoende op tijd aanwezig zijn;
13. Op dit moment kunnen onze percelen al binnen een paar minuten per tractor bereikt worden. Kan dat straks nog steeds of moet er omgereden worden? Hoeveel tijd kost dat?
14. Indiener heeft ook nog gronden in Oud-Gastel. Hoe kan indiener bij zijn land in Oud-Gastel komen als de Oude Roosendaalsebaan niet bereikbaar is voor tractoren? Zijn tractoren op de nieuwe weg wel toegestaan?
15. Op dit moment is het gebied tussen Zegge en Roosendaal een gebied voor recreanten. Het aanleggen van de weg brengt met zich mee dat het gedaan is met de rust. Bovendien heeft de economie het zwaar. Heeft de gemeente hiermee rekening gehouden? Het zou kunnen dat grote stukken grond niet verkocht worden.
16. In het kader van de toekomstvisie voor Roosendaal is duidelijk de wens uitgesproken om het buitengebied rondom de gemeente in tact te laten. Hoe verhoudt zich dit streven tot het invullen van Veld B?

Beantwoording

1. De verbindingsweg moet een alternatief vormen voor de huidige route via Kalsdonk en de Gastelseweg. Op dit moment wordt veel hinder ondervonden van (voornamelijk) het vrachtverkeer dat via deze route van Majoppeveld naar Borchwerf en vice versa rijdt. De aanleg van de verbindingsweg moet de leefbaarheid op en rond de Gastelseweg en in de wijk Kalsdonk verbeteren en de bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen Majoppeveld en Borchwerf waarborgen.
2. De gemeente heeft niet geprobeerd dit middels navigatiesystemen te veranderen. De gemeente heeft namelijk geen invloed op het toegepaste kaartmateriaal van dergelijke systemen.
3. Ja, in het verleden heeft de gemeente de bewegwijzering al aangepast. Dit heeft echter niet geleid tot het gewenste resultaat.
4. Op dit moment is er op de rijkswegen al een goede bewegwijzering aanwezig.
5. De gemeente is van mening dat het vrachtverkeer straks gebruik zal gaan maken van de nieuwe verbindingsweg. Op de Gastelseweg komt namelijk een vrachtwagenverbod voor doorgaand vrachtverkeer. Hierdoor is doorgaand vrachtverkeer straks genoodzaakt om gebruik te maken van de verbindingsweg.

6. De nieuwe verbindingsweg is geen verkapte noord-oostverbinding. De verbindingsweg is een stedelijke weg die de lokale problemen oplost op en rond de Gastelseweg en in Kalsdonk. De omlegging van de A58 is een ander project met als doel om de problemen op te lossen als gevolg van de doorsnijding van Roosendaal. De omlegging van de A58 is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.
7. De Akkermansstraat blijft zoals hij nu is.
8. De verbindingsweg wordt een stedelijke weg met aan weerszijden een langzaam verkeersroute. De ventweg is bedoeld om de bereikbaarheid van de naastgelegen percelen te garanderen. Deze ventweg is bedoeld voor onder andere landbouwvoertuigen.
9. De bestaande aansluitingen met de verharde wegen blijven gehandhaafd. Hier verandert niets aan. De nieuw aan te leggen ventwegen hebben ook als doel om de omliggende percelen bereikbaar te maken en te houden. De bereikbaarheid van de omliggende percelen is hiermee voldoende gegarandeerd.
10. De verbredingen zijn nodig om de aansluitingen (kruisingen danwel rotondes) te kunnen realiseren. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of er rotondes of kruisingen worden aangelegd bij de aansluitingen, is rekening gehouden met de maximale ruimte voor rotondes.
11. Alle (verharde) zijwegen worden verbonden met de verbindingsweg.
12. In het kader van het bestemmingsplan is het niet relevant of deze overweg wordt gesloten. Wel kan worden opgemerkt dat de gemeente op dit moment niet voornemens is om de overweg af te sluiten.
13. De bereikbaarheid van de kavels langs de verbindingsweg kan worden gegarandeerd door de ventweg die langs de verbindingsweg wordt aangelegd.
14. Het is niet toegestaan om met landbouwvoertuigen over de verbindingsweg te rijden. Vandaar dat er langs de verbindingsweg een ventweg wordt aangelegd. Het gedeelte van de N268 is niet toegankelijk voor tractoren. Dit is een provinciale weg. Enige tijd geleden heeft de provincie besloten dat er op deze weg geen landbouwvoertuigen zijn toegestaan. Dit is een provinciaal besluit, waar de gemeente geen invloed op heeft.
15. De aanleg van een verbindingsweg tussen Majoppeveld en Borchwerf staat al lange tijd op de wensenlijst van de gemeenteraad van Roosendaal om de problemen van de Gastelseweg en in Kalsdonk duurzaam op te lossen. Bij de besluitvorming in 2004 hebben deze argumenten zwaarder gewogen dan het recreatieve gebruik van het gebied.
16. Bij het opstellen van de toekomstvisie voor Roosendaal was al bekend dat Veld B van Borchwerf II zou worden ingevuld met bedrijventerreinen.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

D.

Reactie

Het bestuur maakt zich ernstig zorgen over de veiligheid en bereikbaarheid van De Kapelberg voor een groot deel van haar bezoekers, zowel fietsers als voetgangers, komende uit Zegge, Oudenbosch en Bosschenhoofd via de Lage Zegstraat, Korte Zegstraat en Vaartkant. In het voorontwerp wordt hiervoor geen enkele voorziening voorzien, het woord voetganger komt zelfs in het hele verhaal niet voor. Het bestuur acht een aanpassing van het voorontwerp op dit aspect zeer noodzakelijk.

Beantwoording

Met de realisatie van Veld B blijven alle bestaande verbindingen in tact, zodat de huidige bereikbaarheid van de Kapelberg niet wordt aangetast. Langs zowel de nieuwe weg op Veld B als de verbindingsweg worden vrij liggende fietspaden aangelegd. De verbindingsweg kruist de spoorlijn ongelijkvloers. Voor het langzaam verkeer in het gebied zijn voldoende voorzieningen getroffen voor een verkeersveilige afwikkeling.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

E.

Reactie

1. Allereerst moet het indieners van het hart dat zij verbaasd zijn dat de gemeente zo met het buitengebied omgaat. Ondanks de mooie toezeggingen voor behoud van landschap en natuur, wordt er weer een gedeelte van Roosendaal ontsierd en onleefbaar gemaakt voor de bewoners;
2. Na het verdwijnen van de buurtschappen Kapelberg en Overesselijk is het nu de beurt aan buurtschap Nieuwenberg om van de kaart geveegd te worden;
3. De woning van indieneer wordt omringd door industrie en wegen met een viaduct op ongepaste afstand. Dit is voor indieneer onaanvaardbaar, onverteerbaar en onleefbaar.
4. Indieneer trekt het nut en de noodzaak van de verbindingsweg sterk in twijfel, omdat er maar een beperkt aantal verkeersbewegingen zijn tussen Majoppeveld en Borchwerf;
5. Indieneer vraagt zich af of er tussen de spoorlijn Roosendaal-Rotterdam en de Buijenstraat, vanaf de Gastelseweg, ook een weg komt. Is dit tevens ook de reden van aanpassing van de Buijenstraat?
6. Indieneer is van mening dat de geplande noord-oost tangent, voorliggende maatregelen overbodig maakt. Bovendien is indieneer van mening dat het verkeer nu door de wijk Kalsdonk rijdt, omdat de bewegwijzering het verkeer zo leidt.
7. Voor wat betreft de afbakening van Borchwerf wordt aan een zijde als aanwezige ruimtelijke drager de omleiding van de A58 genoemd. Indieneer vraagt zich af of dit impliceert dat het hele gebied er tussen nu al tot industriegebied is gebombardeerd?
8. Indieneer verzoekt de gemeente om Veld B landbouwgebied te laten en de enorme leegstand op de aanwezige industrieterreinen eerst op te lossen alvorens een nieuw gebied te bestemmen.

Beantwoording

1. In het kader van de toekomstvisie Roosendaal is gesproken over de toekomst van Roosendaal. De wens van de burgers was op dat moment om het buitengebied zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing. De plannen voor Borchwerf II, Veld B waren op dat moment al gemaakt. Veld B is al in de jaren '90 en 2000 in diverse plannen opgenomen als het gaat om de ontwikkeling van het totale bedrijventerrein Borchwerf II. Verder is de gemeente van mening dat dit gebied eigenlijk ook niet tot het buitengebied behoort. Het gebied is een overloopgebied tussen enerzijds een woongebied en anderzijds bedrijventerrein. Van oudsher zijn er al diverse functies aanwezig aan de Gastelseweg. Verder wordt door de gemeente nog opgemerkt dat er bij nieuwe plannen altijd een belangenafweging plaatsvindt tussen de diverse belangen in een gebied of op maatschappelijk, economisch vlak, etc. In dit geval is de gemeente van mening dat het economisch belang zwaarder weegt dan andere belangen in dit gebied.
2. De gemeente heeft inmiddels een aantal woningen van buurtschap Nieuwenberg aangekocht en/of een voorkeursrecht vastgesteld voor bepaalde gronden. Het is inderdaad zo dat er weinig van het buurtschap overblijft en dat er voor de bestaande woningen van het buurtschap veel zal gaan veranderen. Ook hier geldt dat net als bij punt 1 dat de gemeente een belangenafweging heeft gemaakt van de diverse belangen in het gebied en dat het economisch belang de doorslag heeft gegeven.
3. Zie ook de beantwoording onder punt 1 en 2. Door middel van diverse milieuonderzoeken is onderzocht of het plan uitvoerbaar is ten opzichte van de in het gebied of in de directe omgeving aanwezige woningen. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren. Uit het akoestisch onderzoek blijkt wel dat er maatregelen genomen dienen te worden aan de verbindingsweg ten opzichte van enkele woningen aan de Nieuwenberg. Op dit moment is nog niet bekend welke maatregelen er getroffen zullen worden. Mogelijk dat de gemeente in overleg met betrokkenen zal bekijken wat de meest gewenste oplossing is.

4. De aanleg van de verbindingsweg vormt een goed alternatief voor de huidige route via Kalsdonk en de Gastelseweg. De aanleg van de weg heeft tot doel de leefbaarheid op en rond de Gastelseweg en in Kalsdonk te verbeteren en de bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen Majoppeveld en Borchwerf te waarborgen. Uit tellingen en onderzoeken blijkt dat deze route veel gebruikt wordt door zowel autoverkeer als vrachtverkeer.
5. Er is niet helemaal duidelijk welke nieuwe weg wordt bedoeld. Alle nieuwe wegen horen bij het plangebied en zijn in het bestemmingsplan opgenomen. De bestaande wegen in en rondom het plangebied blijven in tact. De werkzaamheden aan de Buijenstraat vinden op dit moment plaats in het kader van regulier groot onderhoud van onze wegen. De herinrichting van de Buijenstraat staat los van het voorliggende bestemmingsplan en los van de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling.
6. De omlegging van de A58 dient een heel ander doel dan de beoogde verbindingsweg. De beoogde verbindingsweg is een stedelijke weg die de lokale problemen oplost op en rond de Gastelseweg en in Kalsdonk. De omlegging van de A58 (voorheen noord-oost tangent) moet de problemen oplossen als gevolg van de doorsnijding van Roosendaal. Deze weg zal overigens voornamelijk op het grondgebied van de Gemeente Halderberge en de gemeente Rucphen komen te liggen.
7. Er zijn (vooralsnog) geen plannen om het gebied tussen Veld B en de eventuele omlegging van de A58 op te gaan vullen met bedrijventerreinontwikkeling.
8. Op dit moment werkt de gemeente hard aan de revitalisering van het bedrijventerrein Majoppeveld. Verder is er vraag naar bedrijvengrond, waarbij relatief grote kavels beschikbaar zijn voor bedrijven in de transport- en logistieke sector. Op dit moment zijn er geen of weinig dergelijke kavels beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen. Vandaar dat er behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinontwikkeling.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

F.

Reactie

1. Indiener is van mening dat de nieuwe verbindingsweg overbodig is, te veel geld kost en ten koste gaat van het kostbare agrarisch gebied;
2. Indiener is van mening dat de Spiekestraat in het plan opgenomen had moeten worden. Indiener verwacht namelijk dat deze straat als sluiproute zal gaan fungeren voor verkeer dat naar of vanaf de A58 naar Borchwerf/Oud-Gastel wil rijden.
3. Een gedeelte van de percelen van de boomkwekerij van indiener wordt straks nauwelijks bereikbaar. Toekomstplannen voor verdere uitbreiding komen hierdoor in het gedrang.

Beantwoording

1. De aanleg van de verbindingsweg vormt een goed alternatief voor de huidige route via Kalsdonk en de Gastelseweg. De aanleg van de weg heeft tot doel de leefbaarheid op en rond de Gastelseweg en in de wijk Kalsdonk te verbeteren en de bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen Majoppeveld en Borchwerf te waarborgen. Deze weg is noodzakelijk om deze doelstelling te realiseren. Er vindt bij een nieuwe ontwikkeling altijd een belangenafweging plaats. In dit geval is de gemeente van mening dat deze doelstellingen zwaarder wegen dan het agrarisch gebied. De aanleg van de weg wordt grotendeels bekostigd uit subsidies van het rijk en de provincie. Het deel dat voor rekening van de gemeente komt is relatief klein.
2. Via bewegwijzering worden automobilisten en vrachtwagenchauffeurs via de Leemstraat naar Borchwerf en Oud-Gastel "gestuurd". De gemeente kan niet voorkomen dat er toch automobilisten of chauffeurs zijn die de Spiekestraat als sluiproute gaan gebruiken. De gemeente heeft de verbindingsweg zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt door te kiezen voor ongelijkvloerse kruisingen om zo een optimale doorstroming van het verkeer te hebben. Bovendien zal de nieuwe verbindingsweg niet direct leiden tot meer sluipverkeer op de Spiekestraat, aangezien de verbindingsweg op bestaande wegen wordt aangelegd en automobilisten nu ook al via de Spiekestraat richting Borchwerf en Oud-Gastel kunnen rijden.
3. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de bestaande infrastructuur. Langs de verbindingsweg komt een ventweg te liggen om de bereikbaarheid van alle percelen in de directe omgeving te garanderen.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

G.

Reactie

1. Op enige afstand van de percelen van cliënten is een spoorweg gelegen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse een viaduct wordt aangelegd voor gemotoriseerd verkeer. Blijkens de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om binnen de bestemming verkeer bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 15 meter hoog te realiseren. Dit brengt met zich mee dat cliënten geconfronteerd kunnen worden met een viaduct over het spoor van 15 meter hoog. Dit heeft een hele grote impact voor het buurtschap de Nieuwenberg voor wat betreft afname zonlicht, uitzicht privacy en toename van overlast;
2. Door de realisering van de plannen zal volgens indiener het buurtschap Nieuwenberg van de kaart verdwijnen, omdat alle andere woningen en boerderijen aan de andere zijde van de spoorlijn worden gesloopt;
3. Door de aanleg van een viaduct over het spoor zal de ontsluiting van de percelen van cliënten aangepast moeten worden. Zonder goede op- of afritten voor het viaduct of ventwegen worden de percelen van cliënten feitelijk onbereikbaar. Tevens wordt opgemerkt dat grote voertuigen de draai De Nieuwenberg, Meirestraat op of af de Korte Zegstraat niet kunnen maken. Gelet op de aanwezigheid van het bedrijf van één van de cliënten is dit wel vereist.
4. Indiener is van mening dat cliënten steeds meer in de verdrukking komen, ook al door het verkeersbesluit van de Buijenstraat en dat zij straks nog maar via één weg bereikbaar zijn.
5. Op de verbeelding is bij diverse percelen de bestemming Bmgd opgenomen. Het is indiener niet duidelijk welke bestemming deze gronden hebben;
6. In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarden voor de percelen Nieuwendijk 15 en 15a worden overschreden. In de toelichting is opgenomen dat er maatregelen genomen dienen te worden. Indiener wil graag weten welke maatregelen getroffen zullen worden;
7. Het pand De Nieuwenberg 15a is door de gemeente aangewezen als gemeentelijk monument vanwege de onder andere de vrije ligging. Het voorliggende bestemmingsplan doet de kwaliteit van deze aspecten volledig teniet. Cliënt is ook van mening dat er een monumentenvergunning nodig is om de plannen uit te kunnen voeren.
8. Indiener heeft vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid van het plan, aangezien er nog geen exploitatieplan is opgesteld en aangezien er op dit moment veel bedrijfskavels braak liggen.

Beantwoording

1. Volgens de bouwregels van het bestemmingsplan kan er inderdaad een viaduct van circa 15 meter hoog worden gerealiseerd vlak bij de woningen aan de Nieuwenberg. De gemeente heeft een belangenafweging gemaakt bij het opstellen van dit plan en bij de plannen voor de verbindingsweg. De verbindingsweg moet een goed alternatief vormen voor de Gastelseweg en de problemen op de Gastelseweg en in Kalsdonk oplossen. Het is daarbij van belang dat deze nieuwe weg aantrekkelijker wordt voor automobilisten en vrachtverkeer dan de Gastelseweg. Om deze route aantrekkelijker te maken is er voor gekozen om een optimale doorstroming te bewerkstelligen. Gezien het feit dat er 2 spoorovergangen op het tracé van de verbindingsweg liggen, is er voor gekozen om ongelijkvloerse kruisingen te realiseren. De gemeente is zich er van bewust dat de impact voor de bewoners van de Nieuwenberg groot kan cq. zal zijn.
2. De gemeente is zich er van bewust dat door de sloop van een aantal woningen van het buurtschap weinig overblijft. Bij het opstellen van een nieuw plan of het ontwikkelen daarvan vindt altijd een belangenafweging plaats. Zo is ook het belang van het buurtschap Nieuwenberg in de belangenafweging meegenomen. In dit geval heeft

het economisch belang en het belang van de wijk Kalsdonk zwaarder gewogen dan die van het buurtschap Nieuwenberg.

3. De inrichting van de wegen moet nog verder uitgewerkt worden. Uiteraard zal de gemeente er voor zorgen dat de woningen in de omgeving van het plangebied bereikbaar blijven.
4. De nieuwe verbindingsweg sluit geen percelen af of maakt percelen onbereikbaar. Het verkeersbesluit van de Buijenstraat staat los van dit bestemmingsplan en is in dit kader dan ook niet relevant.
5. Er is op geen enkel perceel de bestemming Bmgd opgenomen. Niet duidelijk is wat hiermee wordt bedoeld.
6. Op dit moment is nog niet bekend welke maatregelen de gemeente zal treffen. De inrichting van de weg moet nog verder uitgewerkt worden. Mogelijk dat we in overleg met de betrokkenen kunnen bekijken welke oplossing gewenst is.
7. De motivering om het boerderijcomplex Nieuwenberg 15 op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, bestaat uit een aantal onderdelen die elk een motiverende reden tot uitdrukking brengen waarom plaatsing van het complex op de gemeentelijke monumentenlijst gerechtvaardigd is. Op het moment van de besluitvorming van het college was de ligging van het complex één van de motiveringen, maar niet het enige motief. Opgemerkt wordt dat in de motivatie ook op grond van andere motieven welke meer zijn toegespitst op het complex zelf (dus los van de ligging in de context) de monumentale waarde wordt aangegeven. Met de realisering van de beoogde plannen blijven er naar ons oordeel nog voldoende gronden aanwezig om de monumentale status van het complex te consolideren. Het kan echter niet ontkend worden dat de ontwikkelingen zoals deze in het aan de orde zijnde bestemmingsplan worden beschreven en waarvoor het bestemmingsplan een juridisch-planologische basis zal zijn, zeker afbreuk doen aan de monumentale waarde. In het plangebied zullen immers ingrijpende veranderingen plaatsvinden waardoor het open, agrarische karakter van het gebied in de directe omgeving van de boerderij van insprekers onder andere door de realisering van de beoogde verbindingsweg tussen Majoppeveld en Borchwerf grotendeels verloren zal gaan. Het college is echter van oordeel dat de verbindingsweg een essentiële schakel is voor de verkeersafwikkeling in het noordelijke en noordoostelijke deel van Roosendaal. Om de doorstroming van deze weg te garanderen, worden er ongelijkvloerse kruisingen aangelegd.
8. Op grond van de opgestelde exploitatie blijkt dat het project economisch uitvoerbaar is. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan te worden vastgesteld tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan. In het exploitatieplan wordt het kostenverhaal geregeld. Indien een grondeigenaar tot zelfrealisatie van bedrijventerrein wil overgaan, dan zal deze grondeigenaar op grond van het exploitatieplan mee moeten betalen aan de plankosten (bijvoorbeeld kosten bestemmingsplan, aanleg wegen, etc.). Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid voldoende gegarandeerd.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

H.

MONDELINGE INSPRAAKREACTIE

Reactie

Indiener is van mening dat de bedrijfswoningen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, in strijd zijn met gemeentelijk en provinciaal beleid. Vanwege strengere milieueisen was het vanaf de jaren '80 niet meer mogelijk om een bedrijfswoning op een bedrijventerrein op te richten. De bestemmingsplannen die na die tijd zijn opgesteld sluiten nieuwe bedrijfswoningen uit. De bestaande bedrijfswoningen mogen blijven voortbestaan. Nieuwe dienstwoningen als vervanging van de bestaande zijn tevens juridisch mogelijk.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Borchwerf II, Veld B en Verbindingsweg Majoppeveld – Borchwerf is de beleidslijn van de provincie en de gemeente doorgetrokken. Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn met een functieaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. Deze woningen mogen blijven bestaan en tevens mogen deze bedrijfswoningen worden vervangen door nieuwe bedrijfswoningen. Voor de rest van de bedrijven is het oprichten van een bedrijfswoning niet mogelijk.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

I.

Reactie

Indiener geeft aan dat hun perceel, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, Sectie B, nummer 3930 al 66 jaar in familiebezit is. De gronden worden gebruikt als houtopslag en allerhande andere zaken. Verder ook als verkoop voor kerstbomen. Tevens wordt de grond verhuurd. De opbrengsten dienen als extra aanvulling op het pensioen van indiener. Indiener is dan ook niet bereid om de grond te verkopen.

Beantwoording

Om de ontwikkeling Borchwerf II, Veld B en de Verbindingsweg Majoppeveld – Borchwerf te kunnen realiseren, is het niet noodzakelijk dat de gemeente het perceel van indiener aankoopt. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming voor het perceel van indiener gewijzigd van de bestemming "Bedrijventerrein – 1" naar de bestemming "Agrarisch". Indiener kan het perceel dan ook blijven gebruiken als opslag en verkoop van kerstbomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming van het betreffende perceel gewijzigd van de bestemming "Bedrijventerrein – 1" naar de bestemming "Agrarisch".

J.

Reactie

Indiener woont aan de Lagestraat 8a. Deze locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarische bedrijfslocatie. In het voorliggende voorontwerp is de locatie bestemd als Wonen. Dit impliceert dat een bedrijfsfunctie op dit perceel niet meer mogelijk is. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen en de agrarische bedrijfsfunctie op het perceel mogelijk te maken.

Beantwoording

Het klopt dat het betreffende perceel in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Agrarisch heeft. Op dit moment is de gemeente met indiener in gesprek om de agrarische gronden in het plangebied aan te kopen. De bedrijfsloods en de bedrijfswoning kunnen op grond van voorliggend plan blijven bestaan. Indiener stelt terecht dat de bestemming Wonen niet de lading dekt voor wat betreft de activiteiten en de bebouwing op het betreffende perceel. De gemeente zal de bestemming Wonen dan ook wijzigen in de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming is het mogelijk om ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen en tevens mag er opslag plaats vinden. De bestaande bedrijfswoning krijgt de aanduiding bedrijfswoning.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming van het perceel Lagestraat 8a gewijzigd van de bestemming Wonen in de bestemming Bedrijf. Tevens is ter plaatse van de huidige bedrijfswoning een aanduiding bedrijfswoning opgenomen.

K.

Reactie

Indiener vraagt zich af wat er met de nieuwe weg wordt bedoeld. Is dit een nieuw deel van de A58? Indien dat zo is, dan dienen de kavels 5, 6, 7 en 8 geen categorie 3.1 en 3.2 bestemming te krijgen, maar een lagere categorie. Vooral voor de kavels 5 en 6 die tegen het spoor, de stamlijn en de A58 aan komen te liggen, is deze categorie bij een calamiteit veel te hoog.

Beantwoording

De nieuwe verbindingsweg maakt geen onderdeel uit van de omlegging A58. Zoals in de milieuraapporten is te lezen, wordt de verbindingsweg een stedelijke weg die de lokale verkeersproblemen van de Gastelseweg en Kalsdonk op moet lossen. De maximum snelheid van deze weg wordt 60 km/uur. Uit de diverse milieuonderzoeken naar onder andere luchtkwaliteit en geluid kan worden geconcludeerd dat deze zaken geen belemmeringen vormen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

L.

Reactie

1. Indiener verzoekt om de bestaande woningen te handhaven;
2. Indiener verzoekt om de Gastelseweg af te sluiten voor doorgaand vrachtverkeer en alleen bestemmingsverkeer toe te staan;
3. De aanleg van de stamlijn via het perceel van Musterd heeft de voorkeur van indiener;
4. Indiener vindt de groenstroken en waterpartijen rondom de huizen aan de Gastelseweg en de achterste woning aan de Lagestraat een prima plan;
5. Indiener verzoekt de Lagestraat doodlopend te laten en geen extra verkeer door deze straat toe te staan;
6. Indiener verzoekt om in de hoek Lagestraat/spoorlijn/Gastelseweg geen bedrijven toe te staan, maar ook hier een waterpartij of groenstrook aan te leggen;
7. Indien punt 6 niet tot de mogelijkheden behoort, verzoekt indiener om in deze hoek de bouwhoogte te beperken tot 6 meter met een groenstrook langs de Lagestraat en de woningen die in deze hoek liggen. Indiener verzoekt tevens om het perceel op de Gastelseweg te ontsluiten in plaats van op de Lagestraat
8. Indiener geeft aan dat indien deze plannen doorgang vinden en de woningen dalen in waarde, dat zij gebruik zullen gaan maken van het recht op planschade.

Beantwoording

1. De bestaande woningen aan de Gastelseweg zullen worden gehandhaafd. Ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan was het tracé van de stamlijn nog niet bekend. Vandaar dat er in het voorontwerp bestemmingsplan nog rekening mee werd gehouden dat een aantal woningen aan de Gastelseweg geamoveerd zouden kunnen worden. Op dit moment is er nog steeds geen definitief tracé bekend. In de toelichting van het bestemmingsplan is een kaartje opgenomen met een indicatief tracé. Mogelijk dat dit tracé een aantal meters zal opschuiven. We merken op dat de voornemens zijn om de woningen aan de Gastelseweg te handhaven. De wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen om de bestemmingen van de percelen aan de Gastelseweg te wijzigen van Wonen en Tuin in de bestemming Bedrijventerrein is uit het bestemmingsplan gehaald. De bestemming Wonen en Tuin blijven nu conform de huidige feitelijke situatie in tact.
2. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is het de bedoeling van de gemeente om de Gastelseweg af te sluiten voor doorgaand vrachtverkeer. Hiervoor zullen te zijner tijd maatregelen worden getroffen aan de Gastelseweg. Deze maatregelen passen binnen de bestemming Verkeer. In het kader van het bestemmingsplan kan dit niet expliciet worden geregeld. Hiervoor zal te zijner tijd een apart verkeersbesluit worden genomen.
3. Zoals bij punt 1 opgemerkt, is de gemeente niet voornemens om een variant te kiezen voor de stamlijn, waarbij de woningen aan de Gastelseweg zouden moeten verdwijnen. Op dit moment wordt gekeken naar andere varianten waarbij het uitgangspunt is dat de woningen gehandhaafd blijven.
4. De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en is blij dat de bewoners dit een prima plan vinden.
5. Op dit moment is de Lagestraat al een doodlopende straat. Met het voorliggende bestemmingsplan zal dit zo blijven. Op de hoek spoorlijn, Gastelseweg, Lagestraat is wel een nieuwe bedrijfskavel voorzien. De gemeente kan op dit moment nog niet zeggen of deze kavel ontsloten wordt via de Gastelseweg of via de Lagestraat. Het bedrijf zal hiervoor te zijner tijd een uitritvergunning aan moeten vragen. In het kader van het bestemmingsplan kan de gemeente dit niet regelen of afdwingen.
6. In het plangebied wordt al in voldoende mate voorzien in groen en water. Bovendien ligt deze kavel een stuk hoger dan de andere kavels in het plangebied, waardoor dit gedeelte altijd droog zal zijn. Vandaar dat er voor gekozen is om deze kavel toch als bedrijfskavel uit te geven.

7. De gemeente kan zich vinden in de wens van de bewoners om de bouwhoogte voor het perceel op de hoek Lagestraat, spoorlijn en Gastelseweg te beperken tot 6 meter. De gemeente is van mening dat deze bouwhoogte beter aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving (Gastelseweg en Lagestraat). De bouwhoogte van dit perceel is dan ook terug gebracht naar 6 meter.
8. Iedereen heeft het recht om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente, wanneer zij van mening zijn dat zij financieel nadelige gevolgen ondervinden van een planologische maatregel. Dit verzoek tot planschade kan pas worden ingediend wanneer het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het in behandeling nemen van een dergelijk verzoek worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Legesverordening van de gemeente leges in rekening gebracht.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. De bouwhoogte van het perceel in de hoek spoorlijn, Gastelseweg en Lagestraat is terug gebracht naar 6 meter. De wijzigingsbevoegdheid voor de woningen aan de Gastelseweg om de bestemming te wijzigen van Wonen en Tuin in de bestemming Bedrijventerrein - 2 is uit het plan gehaald. In de toelichting van het bestemmingsplan is een kaartje opgenomen met een indicatief tracé. Mogelijk dat het tracé in de toekomst een aantal meters opschuift.

VOOROVERLEG

1. Provincie Noord-Brabant

Reactie

Een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen is een belangrijk speerpunt van het provinciaal beleid en daarmee van provinciaal belang. Om te zorgen voor de noodzakelijke regionale afstemming zijn afspraken gemaakt in de regionale planningsoverleggen. Op dit moment werkt de provincie aan een inpassingsplan voor Logistiek Park Moerdijk. Afgesproken is dat grootschalige logistieke bedrijven, groter dan 50.000 m² zich alleen op Logistiek Park Moerdijk mogen vestigen. Het voorliggende bestemmingsplan laat bedrijven toe met een kavelgrootte van maximaal 100.000 m². Dit is in strijd met de gemaakte afspraken. De provincie is van mening dat dit zal leiden tot ongewenste concurrentie. De provincie verzoekt de gemeente om meer inzicht te geven in het nut en de noodzaak van dergelijke grote bedrijven op Borchwerf II, Veld B. Verder vragen zij inzicht te geven in de mate waarin Veld B al dan niet concurrerend is met LPM en wanneer de gemeente verwacht te starten met de uitgifte van kavels. De provincie is van mening dat door de ontwikkeling de provinciale belangen op onvoldoende wijze zijn gewaarborgd. De provincie verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan aan te passen en daarbij rekening te houden met het provinciale belang.

Beantwoording

De gemeente ondersteunt het belang dat de provincie hecht aan een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen volledig. Uiteraard is de gemeente op de hoogte van de plannen voor logistiek park Moerdijk (LPM). Net zoals de gemeente bij het vaststellen van bestemmingsplan Borchwerf II op de hoogte was van de destijds spelende planideeën voor Moerdijkse Hoek. Om een goede regionale afstemming te bereiken is destijds met de provincie de afspraak gemaakt over de kaveloppervlaktes. Vanuit provinciaal en regionaal economisch belang is destijds ook de mogelijkheid opgenomen om op Borchwerf II wat grotere kavels (> 50.000 m²) te realiseren, zodat zowel de provincie als de regio niet het risico zouden lopen dat er belangrijke bedrijven de regio en provincie voorbij zouden gaan omdat er geen geschikte kavels aangeboden zouden kunnen worden. Overigens werd er toen vanuit gegaan dat Moerdijkse Hoek, 2 jaar na Borchwerf II in exploitatie zou komen (in 2007). Belangrijk is nog om op te merken dat in de periode dat bestemmingsplan Borchwerf II tot stand kwam, de logistieke bedrijven vooral dienden voor grootschalige opslagactiviteiten, die veel ruimte vergden en weinig werkgelegenheid boden.

Sinds 2004/2005 hebben er een aantal belangrijke ontwikkelingen plaats gevonden op de "markt".

- Er heeft schaalvergroting plaats gevonden binnen de logistiek - en distributiesector. Om efficiency redenen hebben multinationals besloten meer tot concentratie van deze activiteiten over te gaan.
- De logistiek en distributie is een full continu activiteit geworden wat betekent dat deze bedrijfstak veel meer mensen in dienst heeft en dat de bereikbaarheid in verband met de ploegendiensten voor de werknemers steeds belangrijker wordt. Roosendaal kent een arbeidsintensiteit van 45 arbeidsplaatsen per hectare.
- Door de ontwikkeling van de Maasvlakte 2 en het niet doorgaan van het logistiek park Hoekse Waard is en zal de druk van droge havengebonden bedrijvigheid (logistiek en distributie) vanuit de Rotterdamse haven op het directe achterland, wat West Brabant ondertussen is, alleen maar groter worden.
- De beschikbare kavels op Borchwerf II zijn dan ook veel sneller uitgegeven dan verwacht werd. Ondanks de economische crisis is er nog frequent vraag naar grote kavels.
- De vraag naar multimodaal ontsloten bedrijventerrein wordt veelvuldig gesteld.

Het is de bedoeling om veld B in 2011 uit te gaan geven. Verwacht wordt dat binnen een termijn van 2 tot 3 jaar dit gerealiseerd kan worden. Veld B is multimodaal ontsloten en voldoet aan de meest gestelde vestigingsvoorwaarden. De provincie stelt in haar reactie bewust of onbewust dat het LPM in de nabije toekomst ruimte gaat bieden aan grootschalige logistieke bedrijvigheid. Volgens onze informatie zal dit nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein op z'n vroegst eind 2013 aangeboden kunnen worden aan de markt. Voor wat betreft de planning hoopt de gemeente dat Borchwerf II dan al grotendeels gerealiseerd is.

De gemeente begrijpt de opmerking van de provincie niet helemaal dat Borchwerf II concurrerend en zelfs ondermijnend zou kunnen zijn voor LPM, omdat de ervaring heeft geleerd dat bedrijven gemakkelijker de beslissing nemen om zich in een regio te vestigen als ze de keuze hebben uit 1 of meer locaties. Wat de gemeente betreft is een goed functionerende regionale markt voor bedrijventerreinen een absoluut na te streven doel. Daarom is het van belang dat de regio ook grote kavels aan kan blijven bieden. Als dat op Borchwerf II niet mogelijk is, betekent dat een leemte tot op het moment dat LPM uitgegeven wordt van minimaal 3 jaar. Dat is economisch schadelijk en in de periode van economisch herstel, ons inziens ook niet verantwoord. De gemeente vindt het dan ook absoluut een gemiste kans om geen grote kavels uit te kunnen geven met een goede spoorontsluiting.

De gemeente is bereid om met LPM tot goede zakelijke afspraken te komen in het belang van de regio.

Verder vraagt de provincie om nut en noodzaak aan te tonen voor bedrijven groter dan 50.000 m². De provincie weet uit eigen ervaringen bij LPM dat deze vraag zeer moeilijk te beantwoorden is. De markt bepaalt de vraag en de vraag ontstaat pas als er grond aangeboden wordt. In dat verband wordt opgemerkt dat de beste onderbouwing voor LPM is dat op Borchwerf II in de periode voorafgaand aan de uitgifte van LPM aantoonbaar grote kavels verkocht worden omdat daarmee aangetoond wordt dat er vraag naar is.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt inhoudelijk niet aangepast naar aanleiding van bovenstaande reactie.

2. Kamer van Koophandel

Heeft kenbaar gemaakt dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben op het plan.

3. VAC

Heeft kenbaar gemaakt dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben op het plan.

4. VROM-inspectie

Heeft kenbaar gemaakt dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben op het plan.

5. NS Reizigers

Heeft kenbaar gemaakt dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben op het plan.

6. Brabant Water

Reactie

Brabant water heeft geconstateerd dat de waterleiding Zwaanhoefstraat-Borchwerf niet in het plan is opgenomen. Zij verzoeken om deze waterleiding alsnog op te nemen.

Beantwoording

Conform het verzoek van Brabant Water is de waterleiding alsnog opgenomen op de verbeelding. In de regels is een vrijwaringszone opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De in het plangebied aanwezige waterleiding is op de verbeelding opgenomen. In de regels is tevens een vrijwaringszone opgenomen.

7. Gasunie

Reactie

In het plangebied liggen een drietal aardgastransportleidingen. Voor deze leidingen is zowel op de verbeelding als in de regels een beschermingszone opgenomen aan weerszijden van de hartlijn van de leiding van 5 meter. De Gasunie stelt dat een zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding voldoende is.

Verder merkt de Gasunie op dat er infrastructurele voorzieningen worden beoogd nabij de gasleiding. De Gasunie verzoekt de gemeente om contact op te nemen met de Gasunie voor mogelijke maatregelen en consequenties.

Beantwoording

De leidingen zoals opgenomen op de verbeelding van de Gasunie zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De vrijwaringszone is conform het verzoek van de Gasunie aangepast van 5 meter naar 4 meter.

In het voorontwerp bestemmingsplan was een gasleiding voorzien langs de nieuwe verbindingsweg. Deze gasleiding was bedoeld als omlegging van de gasleiding Air Liquide, waarvan Philips gebruik maakt. Uit gesprekken met de gebruiker is gebleken dat er niet langer behoefte is aan deze leiding. De leiding wordt nu volledig uit het plan(gebied) verwijderd.

Er ligt nog wel een andere gasleiding in het plangebied. Zodra er werkzaamheden plaatsvinden in de (directe) omgeving van deze leiding, zal de gemeente uiteraard contact opnemen met de Gasunie, als leidingbeheerder.

Aanpassing bestemmingsplan

De plaats van de gasleidingen is overgenomen van de door de Gasunie aangeleverde kaart. Verder is de vrijwaringszone langs de gasleiding verkleind van 5 meter naar 4 meter.

8. Pro Rail

Reactie

1. Pro Rail geeft aan dat de bouwhoogte ten aanzien van de bestemming Verkeer (Railverkeer) gemeten dient te worden vanaf de bovenkant spoorstaaf in plaats van vanaf het peil tot het hoogste punt. Pro Rail verzoekt om dit in de wijze van meten aan te passen.
2. Pro Rail verzoekt om de twee varianten voor de stamlijn in het plan op te nemen, zodat zij het plan goed kunnen beoordelen. Tevens wil Pro Rail graag inzicht in de gebruikers van de stamlijn en de goederen die hierover vervoerd zullen gaan worden.

Beantwoording

1. Conform het verzoek van Pro Rail is er een begrip toegevoegd aan de wijze van meten waarbij de hoogte van bouwwerken ten behoeve van railverkeer worden gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf.
2. Er vindt op dit moment nog steeds studie plaats naar het meest gewenste en haalbare tracé. Op dit moment vindt er al wel op ambtelijk niveau overleg plaats tussen de gemeente en Pro Rail over de stamlijn cq. aansluiting. Uiteraard zal de gemeente in gesprek met Pro Rail blijven over het tracé, de aanbesteding en engineering van de stamlijn cq. aansluiting. Op dit moment zijn er twee bedrijven op Borchwerf II, Veld A die hiervan gebruik willen gaan maken. Deze bedrijven zullen hout en bruin- en witgoed gaan vervoeren. Nieuwe bedrijven op veld B mogen hiervan ook gebruik gaan maken stamlijn. Op dit moment is nog niet bekend om welke bedrijven het gaat en om hoeveel bedrijven. Mogelijk dat ook andere stoffen over de stamlijn vervoerd gaan worden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt in het bestemmingsplan in ieder geval uitgesloten.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande reactie is toegevoegd aan de wijze van meten, de hoogte van bouwwerken ten behoeve van railverkeer waarbij de hoogte van bouwwerken wordt gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf tot het hoogste punt.

9. Waterschap Brabantse Delta

Reactie

1. Het waterschap merkt op dat in de waterparagraaf meerdere keren wordt aangegeven dat er nog onvoldoende informatie beschikbaar is om de gevolgen voor het watersysteem te kunnen beoordelen. Het waterschap adviseert om eerst een geohydrologisch onderzoek uit te laten voeren alvorens het bestemmingsplan wordt opgesteld, zodat bestemmingskeuzen in een uitleggegebied hierop kunnen worden afgestemd.
2. Het waterschap merkt op dat het van belang is om langs categorie A-waterlopen 5 meter te reserveren voor de volgens de Keur verplichte onderhoudsstroken. Dit geldt ook voor eventuele categorie A-waterlopen langs nieuw aan te leggen provinciale wegen met de bestemming Verkeer.
3. Ten noorden van het gebied loopt de Bakkersberg. Dit is voor de totale waterhuishouding een belangrijke waterloop. Het waterschap voert het beleid dat dergelijke waterlopen een hoofdbestemming krijgen en in de verbeelding als harde lijn worden opgenomen. Het waterschap merkt op dat dit op de verbeelding nu niet helemaal het geval is.
4. De retentievoorzieningen hebben daarentegen wel de bestemming Water gekregen. Het Waterschap merkt op dat er een degelijk bodemkundig/hydrologisch onderzoek moet zijn alvorens te kunnen beoordelen of de situering van de retentievoorzieningen het best geschikt zijn.

Beantwoording

1. In de meest ideale en optimale situatie zou er eerst een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd. Echter de doorlooptijd van een dergelijk onderzoek is vaak zo lang dat daar in de meeste gevallen niet op gewacht kan worden. In het geval van voorliggend bestemmingsplan is er sprake van een Wet voorkeursrecht Gemeenten. Dat houdt in dat gedurende de periode van het voorkeursrecht de gemeente het eerste recht van koop heeft. Dit voorkeursrecht loopt af op 25 november aanstaande. Dat betekent dat er op deze datum een vastgesteld bestemmingsplan moet zijn. Het voorkeursrecht kan niet meer verlengd worden of iets dergelijks. In de waterparagraaf wordt aanbevolen om een geohydrologisch onderzoek uit te voeren. Dit zal worden uitgevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek zal te zijner tijd gekeken moeten worden welke maatregelen er getroffen moeten worden. Vanwege het voorkeursrecht is er op dit moment geen andere optie.
2. Op verzoek van het waterschap is langs de waterpartijen in het plangebied een groenstrook aangehouden van 5 meter, zodat er voldoende ruimte is om onderhoud te plegen.
3. Er is al eerder met het waterschap een plan besproken om de Bakkersberg om te leggen en een duiker onder de verbindingsweg te maken. Dit deel van de omlegging valt op het grondgebied van de gemeente Halderberge. Wij kunnen geen gronden in ons bestemmingsplan opnemen die niet binnen de eigen gemeentegrenzen liggen. In het bestemmingsplan dat geldt voor het grondgebied van de gemeente Halderberge is de omlegging van de Bakkersberg afdoende gewaarborgd. Voor de duidelijkheid is hierover nog een passage opgenomen in de plantoelichting.
4. Zie de beantwoording onder punt 1. Verder wordt nog opgemerkt dat er bij het opstellen van een bestemmingsplan diverse belangen spelen die in het kader van het plan afgewogen moeten worden. Zo is er ook het beleidsuitgangspunt van de provincie en gemeente voor efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit dit oogpunt is het wel wenselijk om de retentie op deze manier aan te leggen. Tussen de woningen aan de Gastelseweg en het nieuwe bedrijventerrein dient in het kader van milieuwetgeving een "bufferzone" te worden gehanteerd. Deze "bufferzone" mag niet worden bebouwd voor bedrijventerreinen. Deze "bufferzone" wordt opgevuld met water en groen. Tot slot merkt de gemeente op dat binnen elke bestemming (dus ook binnen de bestemming Bedrijventerrein) de aanleg van groen en water en retentievoorzieningen mogelijk is.

Aanpassing bestemmingsplan

Langs de waterpartijen is een groenstrook van 5 meter rondom opgenomen op de verbeelding. Verder is in de toelichting verduidelijkt dat de Bakkersberg omgelegd wordt, maar dat dit buiten het plangebied valt. Omdat er ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan nog een aantal zaken onduidelijk was, kon de waterparagraaf nog niet volledig worden opgesteld. Inmiddels zijn er meer gegevens bekend en is de waterparagraaf hierop aangepast.

10. Veilig Verkeer Nederland

Reactie

1. Veilig Verkeer Nederland vraagt om er voor te zorgen dat er geen op onthoud van het verkeer op de nieuwe verbindingsweg zal ontstaan. Veilig Verkeer Nederland vindt de Leemstraat geen goede locatie om de verbindingsweg op aan te sluiten. Een aansluiting op de afrit Zegge op de A58 is realistischer.
2. Veilig Verkeer Nederland merkt op dat de doorstroming van de Gastelseweg door de spoorovergangen niet optimaal is. Zij verzoeken dan ook om de nieuwe verbindingsweg ongelijkvloers te laten kruisen met de spoorovergangen.
3. Gezien de ontwikkelingen van de omlegging van de A58 vindt VVN het realistisch om een 2 x 2 rijstroken aan te leggen. Tevens adviseren zij een maximumsnelheid van 70 of 80 kilometer per uur.
4. In het voorontwerp wordt alleen gesproken over fietsers op Borchwerf. VVN wil fietsverkeer stimuleren en pleit er dan ook voor dat er voor gezorgd wordt dat fietsers veilig kunnen fietsen en dat hiervoor voldoende voorzieningen worden getroffen. Graag willen zij inzicht in de plannen voor het fietsverkeer.
5. Vanuit het oogpunt van de fietser adviseert VVN om de kruisingen van de verbindingsweg te wijzigen in rotondes. Het bestemmingsplan biedt hiervoor voldoende ruimte.

Beantwoording

1. De capaciteit op de nieuwe verbindingsweg is voldoende. Landbouwverkeer is op de nieuwe verbindingsweg niet toegestaan. Langs de verbindingsweg wordt een ventweg aangelegd, waarover landbouwverkeer wel is toegestaan. Voor fietsverkeer worden vrij liggende fietspaden aangelegd en het spoor wordt ongelijkvloers gekruist. De doorstroming is hiermee voldoende gewaarborgd.
2. Zoals Veilig Verkeer Nederland wenst, zal de verbindingsweg beide spoorovergangen ongelijkvloers kruisen.
3. De verbindingsweg is een stedelijke weg die de lokale problemen oplost op en rond de Gastelseweg en in Kalsdonk. Over de snelheid op deze weg is in het kader van het bestemmingsplan nog geen definitief besluit genomen. In het kader van de diverse milieuonderzoeken is uitgegaan van een maximum snelheid van 60 km/uur. Bij de definitieve afweging zal het advies van Veilig Verkeer Nederland worden betrokken.
4. De gemeente ondersteunt het "beleid" van VVN om het fietsverkeer te stimuleren. Vandaar dat er langs de verbindingsweg vrij liggende fietspaden worden aangelegd.
5. Op dit moment is nog niet bekend of er kruisingen of rotondes worden aangelegd. In het bestemmingsplan is de maximale ruimte voor Verkeer gereserveerd.

Aanpassing bestemmingsplan

De reactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

11. Brandweer

Reactie

1. De brandweer verzoekt om de grenswaarden van het plaatsgebonden risico en de veiligheidszone vast te leggen op de plankaart;
2. De brandweer verzoekt om het groepsrisico te verantwoorden conform artikel 4.3 van de Circulaire Risiconormering vervoer Gevaarlijke Stoffen, artikel 13 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
3. De brandweer adviseert om voor kantoorgebouwen langs het spoor bepaalde voorschriften op te nemen;
4. De brandweer verzoekt om de wegen in het plangebied uit te voeren conform de randvoorwaarden voor de bereikbaarheid van de openbare weg;
5. De brandweer verzoekt om er voor zorg te dragen dat er voldoende bluswater voorhanden is conform de randvoorwaarden beschikbaarheid bluswatervoorziening;
6. De brandweer verzoekt om in de bouwregels een minimale afstand op te nemen van PGS loodsen van 20 meter.

Beantwoording

1. De risicocontouren worden bewust niet op de verbeelding aangegeven. Indien een bedrijf zou verdwijnen of de doorzet van bijvoorbeeld LPG wordt verlaagd, zou dat betekenen dat de risicocontour verschuift en dat het bestemmingsplan in dat geval volledig herzien zou moeten worden. De gemeente heeft wel naar aanleiding van de opmerking van de brandweer een kaart met de risicocontouren opgenomen in de plantoelichting. Verder is in de regels afdoende geregeld wat er wel en niet mag worden gerealiseerd binnen deze risicocontouren. Voor wat betreft het risico rondom het spoor. Deze zone is niet in het plan opgenomen, omdat dit nog geen vaststaand beleid is.
2. Het groepsrisico is alsnog verantwoord.
3. In het plan worden geen (zelfstandige) kantoorgebouwen voorzien.
4. In het kader van het bestemmingsplan is deze opmerking niet relevant. Op dit moment is de exacte inrichting van de wegen nog niet bekend. De gemeente zal bij de verdere uitwerking van de inrichting van het plan zo veel mogelijk rekening houden met de randvoorwaarden voor de bereikbaarheid van de openbare weg, die de brandweer hieraan stelt.
5. In het gebied loopt een waterleiding voor onder andere bluswatervoorziening en het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van (voldoende) open water. Bij het verder inrichten van het gebied zal er rekening mee worden gehouden dat er voldoende bluswatercapaciteit voorhanden is.
6. De minimale bouwafstand van PGS loodsen wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Op dit moment is nog niet bekend wat voor soort bedrijven er gerealiseerd zullen worden op Veld B, laat staan waar er mogelijk PGS loodsen kunnen komen. Bij de bouwvergunning en ook de milieuvergunning kunnen deze eisen voldoende worden gewaarborgd en afgedwongen. De gemeente stelt dan ook voor om het bestemmingsplan niet aan te passen op dit onderdeel, maar om dit in het kader van de diverse vergunningen te regelen.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de reactie van de brandweer is het groepsrisico verantwoord en is een kaartje met de risicocontouren van het LPG-tankstation aan de toelichting toegevoegd.

12. Seniorenraad

Heeft kenbaar gemaakt dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben op het plan.

13. Essent Netwerk BV

Geen reactie ontvangen.

14. KPN Telecom

Geen reactie ontvangen.

15. Rijkswaterstaat

Geen reactie ontvangen.

16. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed

Geen reactie ontvangen.

17. Ministerie van Economische Zaken

Geen reactie ontvangen.

18. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

Geen reactie ontvangen.

19. Brabantse Milieufederatie

Geen reactie ontvangen.

20. ZLTO

Geen reactie ontvangen.

21. Politie Midden- en West Brabant

Geen reactie ontvangen.

22. Bureau Gezondheid, Milieu & Veiligheid

Geen reactie ontvangen.

23. GHOR Midden en West Brabant

Geen reactie ontvangen.

24. Milieuadviesraad

Geen reactie ontvangen.

25. Bewonersplatform Kalsdonk

Geen reactie ontvangen.

26. Staatsbosbeheer

Geen reactie ontvangen.

27. Stichting Brabants Landschap

Geen reactie ontvangen.

28. Gemeente Halderberge

Geen reactie ontvangen.

Hoogachtend,
College van Burgemeester en Wethouders van Roosendaal