

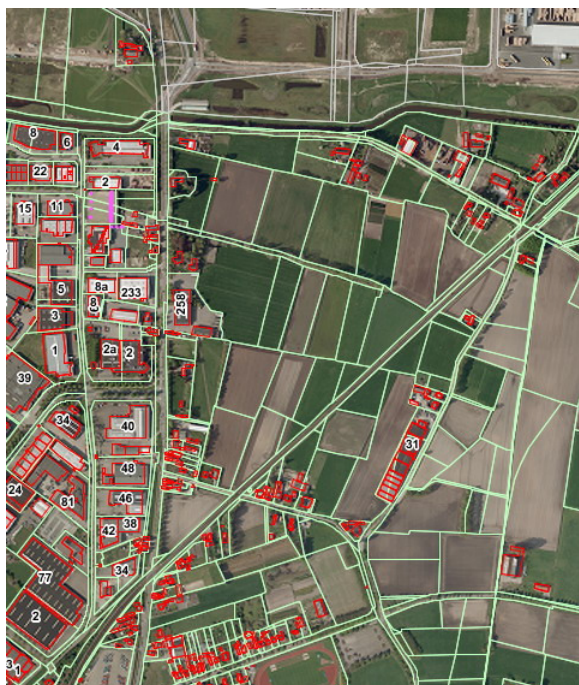
Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Ligging plangebied	7
1.4 Geldende bestemmingsregeling	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	11
2.1 Europees beleid	11
2.2 Rijksbeleid	12
2.3 Provinciaal beleid	19
2.4 Beleid waterschap	23
2.5 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	41
3.1 Historische analyse	41
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	43
3.3 Functionele analyse van het gebied	45
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	47
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	47
4.2 Luchtkwaliteit	50
4.3 Externe veiligheid	52
4.4 Geluid	57
4.5 Bodem	59
4.6 Water	62
4.7 Flora en fauna	68
4.8 Cultuurhistorie	69
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	71
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	71
5.2 Ruimtelijke streefbeelden	72
5.3 Functionele streefbeelden	79
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	83
6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	83
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	83
6.3 Opzet bestemmingsplanregeling	84
6.4 Regeling bestemmingen	85
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	91
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	93
8.1 Overleg	93
8.2 Inspraak	93



Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van de stad



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenten Roosendaal en Halderberge hebben enkele jaren geleden besloten om gezamenlijk het bedrijventerrein Borchwerf II (hierna te noemen Bedrijvenpark Borchwerf) te gaan ontwikkelen. In 2003 is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II opgesteld om bedrijventerreinontwikkeling mogelijk te maken. Het bedrijventerrein is opgeknipt in een aantal deelgebieden, veld A tot en met F. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" (2003) zijn de velden A, C, D en F rechtstreeks tot bedrijventerrein bestemd, voor veld B is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

De gronden van Veld B zijn in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" wel vastgelegd, maar de gronden zijn hoofdzakelijk als agrarisch gebied aangeduid. De belangrijkste reden daarvoor was het gegeven dat volgens de bij het bestemmingsplan horende planning, de ontwikkeling en uitgifte van veld B niet binnen een termijn van 10 jaar plaats zou vinden. In de planning werd toen nog uitgegaan van een uitgifte vanaf 2015.

Veld B werd in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven als een bedrijvenpark voor moderne gemengde bedrijvigheid, voor bedrijven met milieucategorie 3 met een kaveloppervlakte tot 1 hectare en met een maximale bouwhoogte van 12 meter (met een vrijstellingsbepaling om te verhogen tot maximaal 16 meter). Sinds 2003 / 2004 hebben zich zowel in de (o.a. Europese) regelgeving als in (inter-)nationaal bedrijfseconomische opzicht nieuwe ontwikkeling voorgedaan die tot aangepast inzichten hebben geleid. Dit geldt ook voor veld B.

Door de sterk toegenomen globalisering van de wereldeconomie en de sterk toegenomen verplaatsing van productieactiviteiten naar Azië, ging West Brabant, als direct achterland van de mainports Rotterdam en Antwerpen en het in ontwikkeling zijnde Vlissingen, een steeds belangrijkere rol spelen op het gebied van logistiek en distributie. In de nota Ruimte en als vervolg daarop in de nota Pieken in de Delta werden aan West Brabant grote kansen toegekend om zich verder te ontwikkelen als een belangrijke regio voor logistiek en distributie. West Brabant heeft in 2008 en 2009 de positie van logistieke hotspot van Nederland overgenomen van de regio Venlo. Ook de keuze voor Breda als vestigingslocatie voor het Topinstituut Logistiek benadrukte nog eens de belangrijke positie van de regio. Steeds meer Benelux of Europese hoofdkantoren vestigden zich in de regio, vooral in en om Breda. En steeds meer Europese distributie centra vestigde zich in de regio, met name ook in Roosendaal en Halderberge op bedrijvenpark Borchwerf. De economische crisis die zich aankondigde had hier zeker nauwelijks vertragend effect op. Het leidde tot heroverwegingen voor multinationals die vaak weer leidden tot het sluiten van kleinere distributiecentra die verspreid lagen in Europa en het realiseren van grootschalige distributiecentra van onze regio. Dit betekende een enorm positieve impuls voor de lokale economie, omdat er extra werk door de distributieactiviteiten gegenereerd wordt en er in die branche ook steeds vaker full continu gewerkt wordt. De consequentie van deze ontwikkeling was dat de vraag naar grotere kavels voor distributieactiviteiten in onze regio fors toenam. Op het bedrijvenpark Borchwerf heeft dit tot een versnelde uitgifte van de beschikbare kavels geleid. Veld A dat vooral voor deze activiteit bestemd is, is grotendeels uitgegeven (enige jaren eerder dan voorzien). Ook veld C, dat aanvullend voor genoemde activiteit was voorzien (inclusief bijbehorende voorzieningen zoals bewaakt vrachtwagenparkeren) zal binnen afzienbare termijn geheel zijn uitgegeven.

In de regio werd het aantal beschikbare kavels in de regio steeds geringer terwijl de ontwikkeling van in eerste instantie het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijkse Hoek en later de verkleinde vorm daarvan het logistiek park Moerdijk in ontwikkeling achter bleven. Naar verwachting zullen daar de eerste kavels op z'n vroegst eind 2013, begin 2014 kunnen worden aangeboden. De afgelopen jaren heeft de regio samen met de provincie uitgebreid de kwantitatieve en kwalitatieve voorraad aan bedrijventerreinen in beeld gebracht. De conclusie was dat er op zich kwantitatief gezien voldoende voorraad beschikbaar is. Dat geldt ook voor Roosendaal.

In kwalitatieve zin ontbreekt het echter aan voldoende kavels die qua omvang en ligging (bereikbaarheid, multimodaliteit e.d.) geschikt zijn voor de logistiek en distributie. Algemeen is de verwachting dat met de realisering door Rotterdam van de Maasvlakte 2 de vraag naar dit soort kavels voor de droge havengebonden logistiek in de regio in de nabije toekomst niet of nauwelijks af zal nemen.

Het is nauwelijks mogelijk om op de bestaande bedrijventerreinen -zelfs bij herstructurering- kavels van de gewenste omvang en vestigingsvoorwaarden te vormen.

Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen staat, maatschappelijk gezien, ter discussie. Ook Roosendaal onderschrijft dit en heeft in dit verband ook het regionale uitgifteprotocol voor bedrijfsterrein ondertekend. Voor de in 2003 / 2004 geplande gemengde bedrijvigheid in milieucategorie 3, is in Roosendaal nog voldoende aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar. Roosendaal kiest er daarom voor om Veld B uit te werken en te bestemmen voor bedrijven in de logistiek en distributie. Daardoor ontstaat er weer een beperkte voorraad aan geschikte kavels en kan de periode tot het Logistiek Park Moerdijk in ontwikkeling komt, worden overbrugd. Veld B wordt multimodaal ontsloten, beschikt over ruime kavels en wordt daarom bij uitstek geschikt voor Logistiek en Distributie. Hierdoor hoeft voorlopig geen extra nieuw bedrijventerrein ontwikkeld te worden omdat de regio voorlopig weer even aan de vraag vanuit de markt kan voldoen.

Om het bedrijventerrein Borchwerf II, Veld B goed bereikbaar te maken en Kalsdonk en de Gastelseweg te ontlasten van vrachtverkeer dat van Majoppeveld naar Borchwerf rijdt, is de gemeente voornemens een verbindingsweg aan te leggen. Ook wordt een goederenspoor (stamlijn) aangelegd waardoor de multimodaliteit van veld B wordt vormgegeven. Tevens wordt daarmee voorzien in de spoorontsluiting van twee grote bedrijven die zich op veld A (Halderbergs grondgebied) hebben gevestigd juist vanwege het voornemen tot de aanleg van de stamlijn.

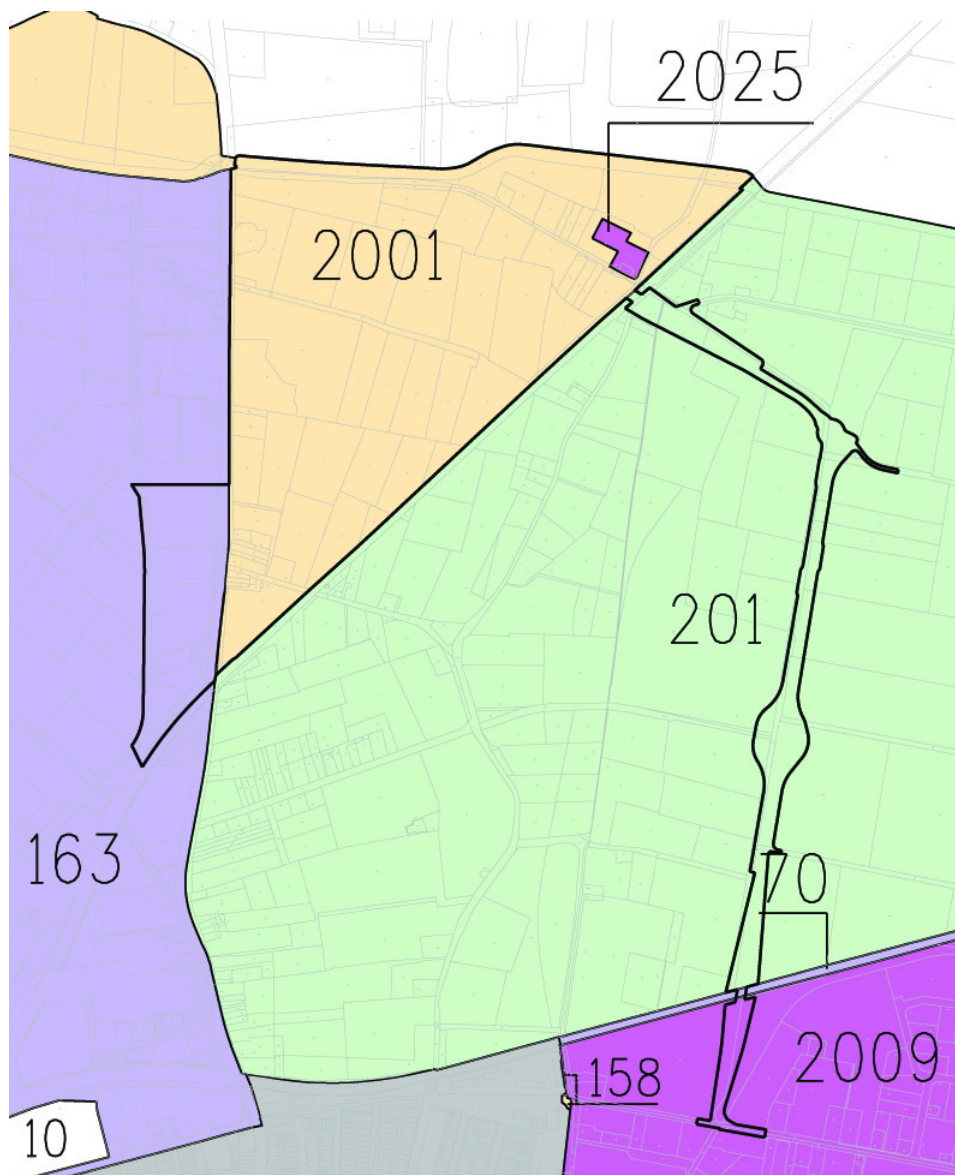
1.2 Doel

Het bestemmingsplan bevat een aantal verschillende deelprojecten, namelijk: ontwikkeling van veld B van bedrijventerrein Borchwerf II, het aanleggen van een stamlijn en het realiseren van een Verbindingsweg tussen de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf II. Het plan beoogt dus meerdere doelen.

Bij de ontwikkeling en realisatie van het terrein Borchwerf II wordt gestreefd naar een duurzame en integrale ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijvenpark en de directe omgeving. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van veld B. Een en ander moet leiden tot versterking van zowel de economische als de ecologische structuur van het gebied net zoals dat is gebeurd bij de velden A, C, D en F.

Door het ontlasten van de wijk Kalsdonk, wordt de leefbaarheid van de wijk vergroot. Er is nu dagelijks nog veel vrachtverkeer dat gebruik maakt van de Christian Huijgensstraat en de Gastelseweg. Dit zorgt voor overlast en verkeersonveilige situaties op de betreffende straten/wegen. De nieuwe verbindingsweg moet hieraan een einde maken.

Door multimodale vervoersmogelijkheden op veld B en deels op veld A aan te bieden, wordt het intensief vrachtverkeer op het bedrijventerrein beperkt en wordt het milieu gediend.



Afbeelding 3: Overzichtskaart vigerende plannen

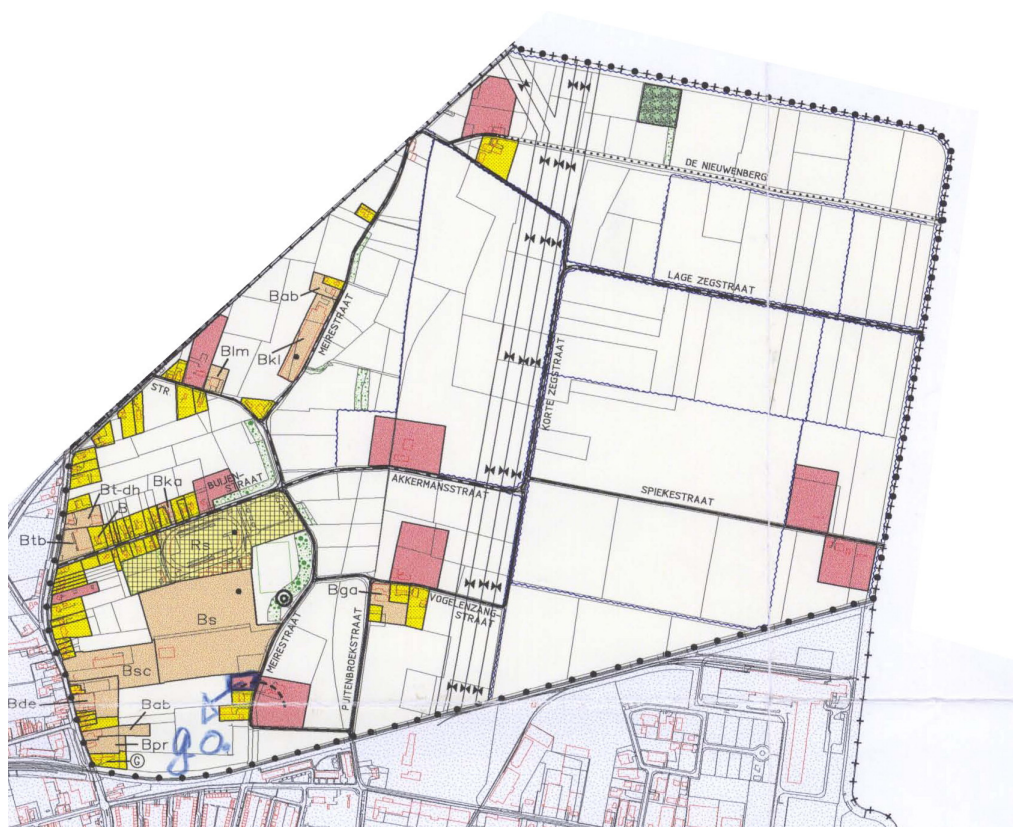
1.3 Ligging plangebied

Het bedrijventerrein Borchwerf II is gelegen in de gemeente Roosendaal en Halderberge. Veld B van dit bedrijventerrein is geheel gelegen op Roosendaals grondgebied. Veld B wordt begrensd door de Gastelseweg, Vaartkant en de Lagestraat. Het tracé van de stamlijn loopt vanaf het spoor, door de Bosstraat, over de Gastelseweg naar Veld B.

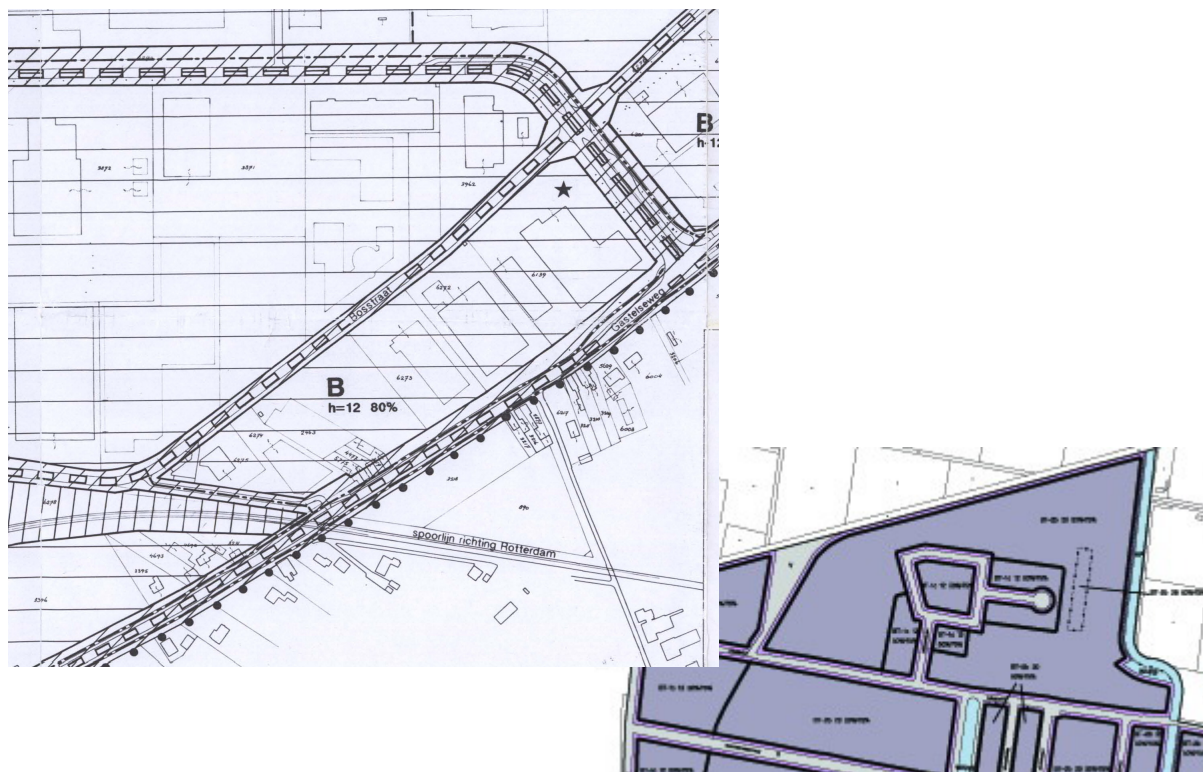
De verbindingsweg loopt van het bestaande bedrijventerrein Majoppeveld naar het bedrijventerrein Borchwerf I en II. De verbindingsweg wordt aangelegd vanaf de Leemstraat, Korte Zegstraat en Vaartkant. Voor een kaartje van het tracé wordt verwezen naar hoofdstuk 4.



Afbeelding 4: Uitsnedes plankaarten "Bedrijventerrein Borchwerf II" en "Herziening bedrijventerrein Borchwerf"



Afbeelding 5: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal en Nispen"



Afbeelding 6: Uitsnedes plankaart bestemmingsplannen "Stationswerf" en "Majoppeveld"

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In het bestemmingsplan worden meerdere ontwikkelingen meegenomen. Deze ontwikkelingen zijn gelegen in vijf bestemmingsplannen.

- a. Borchwerf II, veld B is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II", welke op 29 april 2004 is vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal en "Herziening bedrijventerrein Borchwerf, welke tevens is vastgesteld;
- b. De stamlijn en bijbehorende gronden is gelegen in zowel het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" als in het bestemmingsplan "Stationswerf", dat is vastgesteld op 30 juni 1994;
- c. De Verbindingsweg Majoppeveld - Borchwerf II is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal en Nispen", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2000 en het bestemmingsplan "Majoppeveld", dat op 20 december 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 bevat de relevante onderzoeksaspecten bijvoorbeeld op het gebied van water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, etc. In hoofdstuk 5 wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken een visie uitgewerkt ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied. Hoofdstuk 6 bevat de planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elk RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn (RWSR=Regionale Watersysteem Rapportage). Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. Vaststelling hiervan door de Ministerraad is voorzien op 18 december 2009. Dit moet een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan er echter niet van weerhouden om nu al rekening te houden met de KRW-doelstellingen. Sterker nog, de KRW is al in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is het project riskant?
2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

De beoogde ontwikkeling is niet riskant als het gaat om de doelen uit de KRW. Ook zijn er geen chemische gevolgen te verwachten uit dit project.

Zoals in de inleiding al is omschreven, maakt het plangebied deel uit van een groter geheel. Het plangebied is in de directe nabijheid gelegen van De Bakkersberg. Hier wordt een ecologische verbindingszone met groen en water gerealiseerd. Er kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen dit beleidskader.

2.1.2 Natura

Natuur heeft een belangrijke plek in Nederland en in Europa. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders daardoor ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Om de natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000: een netwerk van Europese natuurgebieden. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Nederland kent een internationale verantwoordelijkheid voor de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Een Natura-2000-gebied is gebaseerd op de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn. Dit zijn twee richtlijnen van de Europese Unie die in Nederland zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het gebied van de EU. Het doel van de Habitatrichtlijn is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna in de EU. Meer informatie over de richtlijnen en de criteria voor aanwijzing en de huidige stand van zaken is te vinden op de pagina [Natura 2000](#). Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Momenteel vindt een aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in tranches plaats. Meer informatie over het proces van deze aanwijzing is te vinden op [Aanwijzing Natura 2000-gebieden](#).

Activiteiten gelegen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden. Informatie over de ligging van Natura 2000-gebieden is te vinden op de website van het ministerie van LNV ([gebiedendatabase](#)). De Gebiedendatabase bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland.

Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Ook activiteiten die zich (ver) buiten een Natura 2000-gebied afspelen, kunnen mogelijk schade aanbrengen. Sommige ingrepen, zoals grondwateronttrekkingen, kunnen zelfs over een grote afstand invloed uitoefenen.

In of in de directe omgeving van de gemeente Roosendaal is geen Natura 2000-gebied aangewezen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben respectievelijk de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Borging van veiligheid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn. Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

De Nota Ruimte streeft naar krachtige steden. Krachtige steden zijn economisch vitaal, bieden hoogwaardige vestigingslocaties, arbeidsplaatsen en hebben daarnaast een hechte sociale samenhang. Een goede regionale bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit is essentieel voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden. Het rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van reeds bestaande terreinen. Revitalisering van deze bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten.

Specifiek staat er in de Nota Ruimte dat de nationale opgave voor herstructurering ruim 21.000 hectare is, dit is ruim 20% van de bestaande bedrijventerreinen. De ervaring leert echter dat herstructurering maar in zeer beperkte mate extra terreinwinst oplevert. Tot en met het jaar 2020 is daarom naar verwachting nog ruim 23.000 hectare nieuwe bedrijventerreinen nodig. Het Rijk zal zich daarbij extra inzetten voor grote en complexe bedrijventerreinen, de 'topprojecten', die binnen de economische kerngebieden liggen. Het Rijk acht de aanleg van deze topprojecten van nationaal belang voor een duurzame economische groei. Hoeksche Waard (300 hectare) en Moerdijkse Hoek (600 hectare) zijn aangewezen als topproject, maar ook Borchwerf II waarvan veld B deel uitmaakt.

Voor Roosendaal betekent dit tevens een cluster van Majoppeveld en Borchwerf I (dat wordt gerevitaliseerd) en Borchwerf II. Borchwerf II is ingericht als bedrijvenpark, met veel groen en water, ingepast in het West-Brabants landschap, milieuvriendelijk, energiearm en mede gericht op het scheppen van (relatief veel) nieuwe arbeidsplaatsen.

Veld B is gelegen aansluitend op het reeds bestaande bebouwde gebied, namelijk aan Borchwerf I, Borchwerf II en de bebouwing aan de Gastelseweg. Gezien de ligging van het bedrijventerrein is er bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan veel aandacht besteed aan de uitstraling van de bedrijfsgebouwen, maar ook de openbare ruimte op het reeds gebouwde gedeelte van Borchwerf II ziet er representatief uit. De ontwikkeling wordt dan ook passend geacht binnen dit beleidskader.

2.2.2 Pieken in de Delta

De beleidsnotitie 'Pieken in de Delta' (Ministerie van Economische Zaken, juli 2004) vloeit voort uit de Nota Ruimte en beschrijft de economische agenda van het kabinet voor zes gebieden in Nederland (Noord-Nederland, Oost-Nederland, Noordvleugel Randstad, Zuidvleugel Randstad, Zuidwest-Nederland en Zuidoost-Nederland).

Dit gebeurt in samenhang met de andere onderdelen van het regionaal-economisch beleid, zoals het beleid voor bedrijventerreinen, het beleidsonderdeel Economie van het Grotestedenbeleid, het toeristisch beleid, de lopende structuurfondsprogramma's en het innovatiebeleid.

De overheid moet de voorwaarden scheppen waaronder economische activiteiten kunnen opbloeien. Dat geldt op terreinen waar sprake is van marktfalen. De overheid kan nieuwe economische kansen scheppen, door knelpunten met een (semi-)publiek karakter weg te nemen. Het kabinet wil de economische groei in alle regio's stimuleren door regiospecifieke kansen van nationaal belang te benutten. Naast de zorg voor een generieke basiskwaliteit, moet dit gebeuren door het wegnemen van regiospecifieke knelpunten van nationaal belang. Wie het nationale groeivermogen wil versterken moet comparatieve voordelen van regio's ('pieken') benutten in plaats van alleen maar achterstanden egaliseren. Het rijk, provincies en gemeenten hebben hierbij hun eigen verantwoordelijkheid.

In eerste instantie moeten lokale en provinciale overheden economische kansen in hun regio zelf benutten. Het hoofdlijnen-akkoord van het kabinet gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het Rijk blijft met dit motto verantwoordelijk voor de borging van de 'basiskwaliteit'.

Dat is het minimale kwaliteitsniveau, ook van economische randvoorwaarden, dat voor álle delen van Nederland moet gelden. Daarnaast heeft het rijk een bijzondere verantwoordelijkheid voor de gebieden in de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Dat zijn de gebieden die bepalend zijn voor de structuur van Nederland, die knelpunten hebben die bestuurlijke grenzen overschrijden, een complexe of kostbare opgave met zich meebrengen of anderszins voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Kortom, de delta moet op orde zijn en het Rijk wil zich vooral richten op de pieken in de delta.

In de Ruimtelijke hoofdstructuur zijn door het kabinet economische kerngebieden benoemd, waaronder de A4-A16-zone in West-Brabant. Deze economische kerngebieden karakteriseren zich door de aanwezigheid van de belangrijkste concentratie stuwende werkgelegenheid, door de aanwezigheid van een of meerdere universiteiten en/of door belangrijke relaties met de twee mainports.

Het Rijk richt zich samen met andere overheden en bedrijven op de volgende nationale economische prioriteiten. Dit zijn de pieken in de delta die de basis vormen voor onze internationale concurrentiekracht.

- Internationale concurrerende mainports
- Economische kerngebieden
- Topprojecten bedrijventerreinen
- Prioritaire hoofdverbindingssassen
- Gebiedsgericht innovatiebeleid
- Stedelijke economie en toerisme

Volgens het Rijk moet Zuidwest-Nederland nog beter profiteren van de strategische ligging tussen de twee wereldhavens Rotterdam en Antwerpen. Dit gebied zou daarom moeten streven naar vestigingen van bedrijven die belangrijke relaties onderhouden met deze wereldhavens. Andere mogelijkheden om de productiviteit van deze regio te vergroten, liggen in het versterken van de relaties van het midden- en kleinbedrijf met grote internationale bedrijven en het verbeteren van de kwaliteit van toeleveranciers. Genoeg ruimte bieden aan bedrijven in de procesindustrie, logistiek en havengeralateerde bedrijvigheid, dat is een belangrijke opgave voor deze regio. Een andere belangrijke opgave is verbetering van verbindingen tussen de havens en het achterland. Er liggen bijzonder economische kansen in de Moerdijkse Hoek en het Sloehaven-Kanaalzone-gebied. Het aanvullen van ontbrekende schakels in de A4 is op langere termijn een belangrijke infrastructuuropgave. De toeristische potenties van het kustgebied in Zeeland kunnen verder worden versterkt.

Het Rijk wijst op de noodzaak van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit. Omdat de kwaliteit van bestaande terreinen en het aanbod van nieuwe terreinen te wensen overlaat, is herstructurering van bestaande terreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen (c.q. ruimtereservering daarvoor) van groot belang.

Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008: Samenwerken aan uitvoering

In het Actieplan Bedrijventerreinen geeft het ministerie van Economische Zaken aan hoe het de kwalitatieve en kwantitatieve knelpunten voor bedrijventerreinen wil aanpakken. Kern van de nieuwe aanpak is de expliciete keuze voor vijftig Topprojecten. Het specifieke beleid voor de deze Topprojecten houdt in dat EZ partner wil zijn bij het concreet realiseren van bepaalde bedrijventerreinen. Het gaat om terreinen waarmee belangrijke kansen verzilverd kunnen worden. Het effect van deze bedrijventerreinen is niet alleen op regionale maar op nationale schaal voelbaar. Realisatie van deze terreinen levert een belangrijke bijdrage aan de versterking van de Nederlandse economie en dus werkgelegenheid. Voor deze projecten worden mensen en middelen ingezet. Het gaat daarbij zowel om herstructurering van verouderde terreinen als om aanleg van nieuwe terreinen. Bij deze projecten besteedt het kabinet het grootste deel van de financiële middelen aan herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Regionale partijen kunnen aanleg en exploitatie van nieuwe bedrijventerreinen immers in principe zelf rendabel uitvoeren.

Een Topproject voldoet aan de volgende criteria:

- bovenregionaal karakter
- aaneengesloten terrein van minimaal 150 bruto hectare
- voldoende ruimte voor vestiging van bedrijven in milieucategorie 4 of hoger
- indien sprake is van een nieuw terrein ligt het binnen de economische kerngebieden van de nota Ruimte
- ligt in een gebied waar nieuwe bedrijventerreinen relatief schaars zijn
- een te herstructureren terrein ligt in een regio met een grote herstructureringsopgave

Een bedrijventerrein is bovenregionaal als stuwende bedrijvigheid aanwezig is. Naast de genoemde criteria is bij Topprojecten nog gekeken naar de economisch toegevoegde waarde, fase van het project, bereikbaarheid en of het mogelijk is om bedrijven van milieucategorie 5 of 6 te vestigen. Majoppeveld is aangewezen als Topproject met als doelstelling te komen tot herstructurering. Bedrijventerrein Borchwerf is een Topproject waarbij sprake is van herstructurering (Borchwerf I) en ontwikkeling van een nieuw bedrijvenpark (Borchwerf II). Ontwikkeling van Veld B maakt hiervan onderdeel uit.

2.2.3 Pieken in Zuidwest-Nederland - Profiteren van de strategische ligging

Met de nota Pieken in de Delta van het ministerie van Economische Zaken, heeft de nationale overheid een omwenteling tot stand gebracht in het regionaal economisch beleid. De focus is verschoven van het wegwerken van achterstanden naar het gericht stimuleren van de economische groei door regiospecifieke kansen van nationaal belang te benutten. Pieken in de Delta onderscheidt zes landsdelen, ieder met een eigen economische structuur en groeipotentie. Eén daarvan is Zuidwest-Nederland, bestaande uit de provincie Zeeland en de regio West-Brabant. De strategische ligging van dit gebied, tussen de mainports van Rotterdam en Antwerpen, biedt kansen voor economische ontwikkeling. De economische aanjagers zijn vooral de procesindustrie, de logistiek en het toerisme.

Het ministerie van Economische Zaken heeft regionale partijen opgeroepen om aan dit beleid gezamenlijk invulling te geven door middel van op maat gesneden, meerjarige en gebiedsgerichte economische programma's.

Het programma, Pieken in Zuidwest-Nederland kan worden beschouwd als de uitwerking van het nationaal economisch beleid voor Zuidwest-Nederland en kan als zodanig een belangrijke stimulans zijn voor de schaalvergroting van projecten die nationale impact kunnen hebben. Het programma is een vliegwieltje, waarin de dynamiek vergroot wordt door verbindingen te leggen met andere programma's zoals bijvoorbeeld Europese Structuurfondsen, Fonds Economische Structuurversterking, e.a.

De strategische ligging van Zuidwest-Nederland in de Rijn- Schelde-delta, gekoppeld aan de nabijheid van de mainports Rotterdam en Antwerpen, geeft het gebied, in een straal van 500 km, directe toegang tot 300 miljoen consumenten. De regio onderscheidt zich door de aanwezigheid van alle vervoersmodaliteiten: diep vaarwater met overslagfaciliteiten, spoor, wegen en buisleidingen. Er is ruimte beschikbaar op of in de nabijheid van multimodale knooppunten. Nationaal en internationaal bezien geeft de combinatie van deze vestigingsplaatsfactoren Zuidwest-Nederland een sterke en kansrijke positie.

Zuidwest-Nederland kent vier economische kernen.

1. De Noord-Zuid zones in West-Brabant langs de snelwegen A4, A16/17, A27, via de binnenvaart Schelde-Rijn kanaal, via spoor met Breda als centrum en HSL-shuttle. Het industrie- en havengebied Moerdijk en bovenregionale bedrijventerreinen Majoppeveld, Borchwerf, Vosdonk en de Krogt in West Brabant.
2. West-Oostzone Vlissingen/Terneuzen/ Moerdijk, de A16/A58 richting Tilburg, Venlo, Duisburg.
3. De Westerschelde met het Zeeuwse Sloegebied en de Kanaalzone. In Vlissingen ligt de derde diepzeehaven van Nederland. De mogelijke komst van de Westerschelde Containerterminal biedt nieuwe kansen voor de aan- en afvoer van containers en creëert kansen voor nieuwe activiteiten met toegevoegde waarde. Daarnaast zijn de havens van Terneuzen, Moerdijk en Bergen op Zoom belangrijke centra voor doorvoer en overslag; ze vormen een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor de procesindustrie. De toegevoegde waarde van de activiteiten in de zeehavens van het Scheldebekken en Moerdijk bedroeg in 2004 zo'n 4,35 miljard euro (21% van de landelijke maritieme toegevoegde waarde).

4. De Zeeuwse kust en de Deltawateren trekken jaarlijks honderdduizenden binnenlandse en buitenlandse toeristen. In combinatie met attractieve historische steden (Middelburg, Breda, Bergen op Zoom, Antwerpen, Gent en Brugge), attracties (Efteling, Neeltje Jans) en watersport faciliteiten in de nabije omgeving is Zuidwest-Nederland een belangrijke trekker voor het internationale toerisme.

Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een aantal grote, internationaal opererende multinationals in de procesindustrie en relatief veel grote internationaal werkende logistieke dienstverleners. Voor de hogescholen en ROC's in Zuidwest-Nederland is het de uitdaging om hier nauw bij aan te sluiten.

Beter profiteren van de strategische ligging wordt mogelijk door:

- een sterkere oriëntatie op vestiging van bedrijven die relaties met de havens onderhouden;
- versterking van de relaties van het midden en kleinbedrijf met grote (inter)nationale bedrijfsvestigingen;
- ruimte te bieden aan bedrijven in de toeristisch-recreatieve sector, de procesindustrie, de logistiek en havengerelateerde bedrijvigheid;
- verbeteren van de transportverbindingen tussen havens onderling en met het achterland.

Om met succes te kunnen participeren in een internationaal sterk concurrerende omgeving is het van belang dat bedrijven de ruimte hebben om schaalvergroting door te voeren en dienen de meest kansrijke sectoren hun positie te verbeteren door innovatie en technologische ontwikkeling. De ligging van de Zuidwestelijke Delta biedt bij uitstek kansen voor de verdere ontwikkeling van de speerpuntsectoren: procesindustrie, logistiek en toerisme.

Uitvoering van het programma zal regelmatig inpassing vragen in de ruimtelijke structuur van Zuidwest-Nederland. Door ruimtelijke kwaliteitszonering kan de kwaliteit van landschap, milieu, natuur en water, van stads- en dorps- en van cultuur behouden en versterkt worden. Door de jaren heen is gebleken dat een aantrekkelijke leefomgeving een waardevolle vestigingsvoorwaarde is voor bedrijvigheid.

De voortgang van het programma Zuidwest-Nederland zal gevolgd worden via een nog vorm te geven monitoringsysteem. Er zal zoveel mogelijk aansluiting plaatsvinden op monitoringsystemen van de regio en de eisen en randvoorwaarden, zoals die in de regio zijn opgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling van veld B, de aanleg van de verbindingsweg en de stamlijn vormen dus een van de onderdelen van het programma Zuidwest-Nederland, evenals de revitalisering van Majoppeveld en Brochwerf I.

2.2.4 Nationaal bestuursakkoord water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, die afhankelijk zijn van het grondgebruik, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen zal de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een 'partiële herziening' of een 'onthefing' wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied $T=100$ geëist. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

In het bedrijvenpark Borchwerf II is reeds voorzien in veel extra waterbergmogelijkheden door middelen van waterretentiegebieden waarop dakwater via een apart rioleringsstelsel wordt afgevoerd. Daarbij dienen de zich vestigende bedrijven met een relatief groot dakoppervlak ook op eigen terrein zorg te dragen voor bergingscapaciteit

2.2.5 Zicht op Mooi Nederland, Structuurvisie voor de snelwegomgeving

Deze structuurvisie, oktober 2008, bevat een beleidsvisie van het rijk. Dit betekent dat het rijk deze visie als uitgangspunt voor het eigen ruimtelijke relevante beleid hanteert. Van de structuurvisie gaat geen bindende werking voor andere partijen uit. Voor de planologische doorwerking dient een structuurvisie geëffectueerd te worden door middel van maatregelen en uitvoeringsbesluiten. Het rijk zal daarom de doorwerking van de visie in het beleid van decentrale overheden stimuleren en faciliteren en waar nodig reguleren.

De planlocatie is niet aangeduid als één van de twaalf snelwegpanorama's. Voor het bedrijventerrein gelden derhalve geen extra maatregelen. In het beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein Borchwerf II is voor de gebieden langs de snelweg een aparte regeling opgenomen om een rustig beeld langs de snelweg te waarborgen. Overigens gelden voor Borchwerf II ook in het kader van het Parkmanagement voor de bedrijven die zich vestigen langs de openbare weg (ook niet snelweg zijnde): de eis van het aanleggen van een groenstrook van 3 meter op eigen terrein naast de openbare groenstrook. Deze eisen zullen ook gaan gelden voor veld B.

2.2.6 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een uitwerking op een onderdeel van de Nota Ruimte. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend stelsel voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden. In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor de bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Door de groei van commerciële activiteiten en de toename van het aantal niet-woonfuncties dient er bij de ontwikkeling aandacht te zijn voor verkeersafwikkeling en distributie. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeersslachtoffers. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving, en vervolging.

In Borchwerf II zijn al de nodige voorzieningen getroffen, zoals doorlopende, vrijliggende fietspaden, een parkeerverbod op de openbare weg, toetsing vooraf of voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, ook voor fietsen, een stelsel van collectieve beveiliging, (toezicht) via camera's van wegen en ander openbaar gebied. Dit beleid gaat ook gelden voor veld B. De realisatie van bewaakt vrachtwagenparkeren met faciliteiten op veld C, ten behoeve van zowel Borchwerf I als II draagt bij aan een netwerk van veilige parkeervoorzieningen. De aanleg van de stamlijn draagt bij aan de spreiding van het vrachtverkeer, evenals de aanleg van de verbindingsweg die tevens bijdraagt aan veiliger woonwijken.

2.2.7 Structuurschema Buisleidingen

Het 'Structuurschema Buisleidingen' (Ministerie van EZ, V&W, VROM, juli 1984) vormt een toetsingskader voor de beoordeling van de ruimtelijke consequenties van tracering, aanleg, gebruik en beheer van buisleidingen. Het centrale doel van het schema is gericht op het verlenen van medewerking en waar nodig het bevorderen van de totstandkoming en het gebruik van buisleidingen, voor zover de bijdrage aan het welzijn van de gemeenschap per saldo positief is.

	Buisleidingenstrook	Toetsingsgebied	
		Veiligheidsgebied	Overig deel toetsingsgebied
		Breedte aan weerszijden van de buisleidingenstrook: 55 meter	Breedte aan weerszijden van het veiligheidsgebied 120 meter
<i>Grote ruimtelijke ontwikkelingen</i>			
Woonwijken, flatgebouw en bijzondere objecten categorie 1	Niet toegestaan	Niet toegestaan	
Andere grote ruimtelijke ontwikkelingen (bijv. grote infrastructuurwerken)	Niet toegestaan	In het algemeen toestaan. Binnen de veiligheidsafstand die voor deze ontwikkelingen geldt niet toegestaan.	
<i>Ruimtelijke ontwikkelingen van bescheiden omvang</i>			
Incidentele bebouwing	Indien enigszins mogelijk vermijden	Toegestaan	Toegestaan
<i>Bijzondere objecten</i>			
Categorie II, recreatieterreinen en industrie terreinen	Indien enigszins mogelijk vermijden	Toestaan onder voorwaarden	Toegestaan
Andere ruimtelijke ontwikkelingen van bescheiden omvang (bijv. kleinere infrastructuurwerken)	Indien enigszins mogelijk vermijden	In het algemeen toestaan. Binnen de veiligheidsafstand die voor deze ontwikkeling geldt indien enigszins mogelijk vermijden.	Toegestaan

In het Structuurschema Buisleidingen wordt de buisleidingenstrook langs de westzijde van Roosendaal aangemerkt als buisleidingenstraat. Dat betekent dat de strook primair bestemd en ingericht is voor het leggen en onderhouden van buisleidingen, waarbij als regel grondverwerving en uitvoering van kunstwerken noodzakelijk is. Buisleidingenstroken kunnen in principe ook voor andere doeleinden worden gebruikt. Binnen een zone van 180 meter aan weerszijden van de buisleidingenstrook, de toetsingszone, dient door lagere overheden zorgvuldig met eventuele planologische ontwikkelingen te worden omgegaan. Binnen deze toetsingszone wordt de veiligheidszone onderscheiden, bestaande uit een strook van 55 meter aan weerszijden van de buisleidingenstraat. In deze veiligheidszone en in de leidingenstraat zelf gelden de voorwaarden voor het grondgebruik, zoals weergegeven in voorgaande tabel. De regels met betrekking tot het gebruik van de gronden in de omgeving van de buisleidingenstrook zijn in dit bestemmingsplan toegepast.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Verordening Ruimte

In een vroegtijdig stadium geeft de provincie aan welke belangen zij behartigt. Om deze belangen te behartigen kan zij gebruik maken van diverse bevoegdheden. Per belang weegt de provincie af welke bevoegdheden zij hiervoor inzet. De keuze van de bevoegdheden is afhankelijk van de rol of functie die zij voor de behartiging van dit belang kiest. Een van de bevoegdheden is het stellen van instructieregels voor bestemmingsplannen, projectbesluiten en dergelijke van gemeenten: de planologische verordening. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

Provinciale Staten hebben op 12 december 2008 aan Gedeputeerde Staten de opdracht gegeven een planologische verordening voor te bereiden. De achtergronden en inhoud van deze opdracht zijn opgenomen in de Startnotitie Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De voorbereiding van de verordening is opgesplitst in twee fasen. De eerste fase bevat onderwerpen die niet ter discussie staan bij de herziening van de Interimstructuurvisie, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Wonen en bedrijventerreinen;
- Ecologische hoofdstructuur (EHS);
- Ontwikkelmogelijkheden van intensieve veehouderij;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling;
- Concentratiebeleid glastuinbouw;
- Teeltondersteunende voorzieningen;
- Regionale waterbergingsgebieden e.d.

De bedoeling is de eerste fase in april 2010 vast te stellen. De interimstructuurvisie komt dan te vervallen.

In de verordening zijn bepalingen opgenomen die gericht zijn op een meer duurzame inrichting van (middel)zware bedrijventerreinen. Duurzaam ingerichte (middel)zware bedrijventerreinen zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. De provincie verstaat in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan de provinciale milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is.

Zuinig ruimtegebruik betekent ruimtelijk gezien dat de ruimte op bestaande (middel)zware bedrijventerreinen beter wordt benut waarbij in het bijzonder door intensief en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit wordt verhoogd. Mede daarom zet de provincie sterk in op de herstructurering van verouderde (middel)zware bedrijventerreinen.

In de verordening zijn daarom regels opgenomen die bewerkstelligen dat genoemde aspecten van zuinig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van te herontwikkelen (middel)zware bedrijventerreinen.

Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van (middel)zware bedrijventerreinen worden voorkomen. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een (gemengde) woonomgeving of op een woonwerklocatie en worden in het algemeen geweerd op een (middel)zwaar bedrijventerrein:

- in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van milieucategorie 2 – bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw;
- in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, zover niet direct gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Daarnaast dient bij de herziening van het bestemmingsplan verantwoord te worden in hoeverre het in stand houden van de geldende bestemming met inbegrip van het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik - als hiervoor bedoeld - noodzakelijk is.

In de tweede fase volgen nieuwe onderwerpen die voortkomen uit de herziening van de Interimstructuurvisie.

- GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw
- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Milieuaspecten
- Biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking
- Windenergie
- Cultuurhistorische waarden
- Aardkundige waarden
- Overlegzones infrastructuur
- Kantoren, voorzieningen en detailhandel
- Land- en tuinbouw (overige agrarische functies, niet-agrarische functies buitengebied)
- Nieuwe economische dragers
- Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Het is de bedoeling dat de tweede fase in november 2010 door Provinciale Staten zal worden vastgesteld.

2.3.2 Handleiding voor ruimtelijke plannen: Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

De handleiding voor ruimtelijke plannen met als onderwerp Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld op 20 juli 2004.

De beleidsbrief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waaraan de provincie stringent toetst bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De adviserende criteria zijn criteria die de gemeenten als handreiking worden geboden. In de praktijk verbindt de provincie geen consequenties aan het niet navolgen van deze adviserende criteria, indien gemeenten daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren. Voor bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen en voorzieningen zijn toetsende en adviserende ruimtelijke criteria geformuleerd, voor detailhandel zijn enkel toetsende criteria opgesteld.

Voor bedrijventerreinen is het principe van zuinig ruimtegebruik voor Gedeputeerde Staten een belangrijk uitgangspunt. Hiervan is sprake als bestaande bedrijventerreinen intensiever worden benut, verouderde bedrijventerreinen worden herstructureerd en het ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen wordt geïntensiveerd.

Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden geweerd. In concreto gaat het bij bedrijventerreinen in een stedelijke regio om de volgende zaken die - vanwege het feit dat zij goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu - geweerd moeten worden:

- Bedrijven, behorend tot de milieucategorieën 1 en 2
- Bedrijfswoningen
- Zelfstandige kantooractiviteiten
- Voorzieningen (incl. detailhandel) die niet gerelateerd zijn aan het bedrijventerrein.

Voor (nieuwe) bedrijventerreinen worden door de provincie in het algemeen de volgende diverse uitgangspunten geformuleerd:

- Het hanteren van een minimale kavelgrootte van 1000 m²
- Het hanteren van minimale bouwhoogtes
- Het hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% per kavel.

Naast deze toetsende criteria wordt geadviseerd milieuzonering toe te passen, een regeling op te nemen voor parkeren op eigen terrein en dergelijke.

In de visie horen zelfstandige kantoorvestigingen en voorzieningen niet thuis op een bedrijventerrein, maar in stedelijke centra, aan stadsranden en op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het gaat daarbij om grootschalige ontwikkelingen. Kleinschalige kantoorontwikkelingen en voorzieningen dienen in de visie van de provincie vermengd te worden met andere functies in het bestaand stedelijk gebied.

2.3.3 Integrale strategie milieu 2006-2010

Provinciaal milieubeleid is een zaak van alle Brabanders. Het milieu neemt in het leven een centrale plaats in: lucht, water, steden, planten en dieren. De kwaliteit van het milieu - en daarmee de kwaliteit van leven - staat onder druk door eigen handelen. Door de effecten worden ook latere generaties gedupeerd.

Ontwikkelingen

In het boek 'Allemaal winnen' staat de uitwerking van praktijkvoorbeelden over de nieuwe benadering van het milieubeleid. Inmiddels is ook de MGA-handleiding verschenen (MGA= Mutual Gain Approach). Tot slot vonden de volgende werkateliers plaats:

- Eco efficiency
- Groene daken
- Groene gevels
- Ecological engineering

ISM-uitgangspunten

De integrale strategie milieu (ISM) kent een aantal uitgangspunten waaraan beleid wordt getoetst. De Europese uitgangspunten gelden ook voor de provincie. Zij voegt er nog drie aan toe, als extra inzet van het provinciaal beleid:

- Erfgoed behouden van kwaliteit van water, de bodem en de lucht;
- Eco-efficiency economisch ontwikkelen zonder dat de druk op milieu toeneemt;
- Deregulering (minder regels en anders omgaan met normen).

Maatschappelijke vraagstukken

Om te voorkomen dat het milieubeleid strandt in mooie voornemens is een andere werkwijze ontwikkeld. Van meet af aan worden burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden bij de aanpak betrokken. Zij kunnen bijvoorbeeld deelnemen aan dialogen rond maatschappelijke vraagstukken.

Mensgericht monitoren

De mens staat in de ISM centraal. Gezondheid, veiligheid, leefbaarheid en (bio)diversiteit zijn sprekende thema's en die het milieubeleid tastbaar maken. Verbetering en verslechtering daarvan zijn meteen merkbaar. Deze thema's vormen de rode draad van de ISM-monitoring.

Jongeren en milieu

Jongeren moeten worden betrokken bij het milieu. Zij zijn immers de vormgevers van de nabije toekomst. Scholieren van het Koning Willem 1 College in 's Hertogenbosch hebben bijvoorbeeld in opdracht van de provincie de milieunota gelezen en 'vertaald'. Op de pagina van Trippel Pee staat hun uitleg over de drie p's: people, planet en profit.

2.3.4 Cultuurhistorische Waardenkaart

Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De kaart is te raadplegen op de provinciale website (<http://brabant.esrinl.com/chw/>). De CHW bestaat uit de volgende onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties: hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

De gemeente Roosendaal zal medio 2010 zelf een Cultuurhistorische Waardenkaart presenteren via internet, waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

Het plangebied is op deze kaart aangeduid als historisch geografisch redelijk hoog. De verwachtingswaarde voor Veld B is laag. Voor de verbindingsweg middelhoog/hoog. In de volgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

2.3.5 Waterhuishoudingsplan WHP2+ Verder met water

De provincie Noord-Brabant heeft tal van taken in het waterbeheer. Zo is zij uitvoerder voor het beheer van het diepe grondwater. Ook staat de provincie voor vragen als: 'hoe weeg je het belang van water af tegen bijvoorbeeld economische belangen'? Verder stimuleert de provincie, bijvoorbeeld in de realisatie van waterdoelen door gemeenten.

In de Wet op de waterhuishouding (1989) heeft de provincie de taak gekregen om de hoofdlijnen van het waterbeleid vast te leggen in een plan, gericht op integraal waterbeheer. Een Waterhuishoudingsplan is volgens de wet voor 4 jaar geldig. Daarna moet het worden herzien of kan het plan eenmalig met ten hoogste 4 jaar worden verlengd. In januari 1991 is het eerste Noord-Brabantse Waterhuishoudingsplan 'Werken aan water' (WHP-I) vastgesteld.

Het plan is in januari 1995 ongewijzigd met vier jaar verlengd. In september 1998 is vervolgens het WHP-2 'Samen werken aan water' vastgesteld. Het huidige waterhuishoudingsplan WHP2+ (eind 2002) sluit daarop aan. Dit plan is een gedeeltelijke herziening van WHP-2 en draagt de titel 'Verder met water'. De titel heeft betrekking op twee aspecten. Enerzijds wordt ermee aangegeven dat voortzetting van het bestaande beleid erg belangrijk is: geen nieuw beleid als er geen goede aanleiding voor bestaat. Anderzijds brengt 'Verder met water' ook de relatie met andere beleidsvelden in beeld: we komen verder door op de juiste wijze rekening te houden met water en watersystemen. In het WHP2+ heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding. Herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering. Het WHP 2+ is de afgelopen jaren het kader geweest voor het waterbeheer van de provincie.

Voor de provincie is het belangrijk te weten of zij en andere waterbeheerders het beleid hebben uitgevoerd en tot welke resultaten dat heeft geleid. Daarom evalueert de provincie eens in de twee jaar de effectiviteit van het WHP. Eens in de vier jaar wordt deze beleidsevaluatie gecombineerd met een Regionale WaterSysteemRapportage (RWSR). Deze RWSR beschrijft de toestand van het watersysteem. De evaluatie van het WHP2+ -die de toestand van het water in de periode 2004-2007-

beschrijft- is de laatste evaluatie van het Waterhuishoudingsplan. In 2008 is het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 opgesteld (PWP). Het ontwerp is in januari 2009 ter inzage gelegd. De hoofdthema's uit het WHP2+ zijn aangehouden. Elk hoofdstuk kijkt terug. In november 2008 stelden Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 vast. Van 5 januari tot en met 16 februari 2009 kon erop worden ingesproken. Uiteindelijk zullen Provinciale Staten in het najaar van 2009 het Provinciaal Waterplan 2010-2015 vaststellen, waarmee het PWP het huidige provinciale Waterhuishoudingsplan vervangt.

2.3.6 Aardkundige waardenkaart

De provincie wil de aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in het streekplan en voorzien van aanvullende ruimtelijke bescherming.

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in én buiten de veertig gebieden. Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden.

In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt. In de omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta

In West-Brabant zorgt waterschap Brabantse Delta voor ruim 240 kilometer veilige dijken en kades, zuivert het rioolwater in 18 rioolwaterzuiveringen en regelt de hoogte van het water in duizenden kilometers beken, sloten, rivieren en plassen met behulp van ruim 1700 stuwen, sluizen en gemalen. In het werkgebied van waterschap Brabantse Delta, van Bergen op Zoom tot Tilburg, wonen 751.000 mensen. De oppervlakte is ruim 170.000 hectare.

Het waterschap stelt regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Dat is noodzakelijk om West-Brabant te beschermen tegen overstromingen. Deze regels worden aangeduid als de keur. De volledige aanduiding is: 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta'. Dit is een verordening met voorschriften die aangeven wat mensen en bedrijven wel en niet mogen in en om waterlopen en dijken.

In de keur staan onder meer regels voor het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van water. Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie/infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater en kleiner is dan 2000 m², kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Indien het afvoerend oppervlak groter is dan 2.000 m², is voor het lozen op oppervlaktewater wel een vergunning van het waterschap nodig. Bij het verlenen van een vergunning wordt de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden 2009' (juli 2009) gehanteerd. Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt. Dit houdt in dat als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak de grondwaterstand niet verlaagd wordt en de afvoer naar het oppervlaktewater niet toeneemt. De veranderingen mogen noch plaatsvinden bij gemiddelde omstandigheden en noch bij extremere omstandigheden. Dit uitgangspunt betekent dat de compenserende maatregel bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om in de te realiseren retentiebehoefte te voorzien. Hierbij geldt (uiteraard) de aanname dat de voorziening in kwestie bedoeld is om een lozing op het oppervlaktewater te bufferen. Indien er niet op het oppervlaktewater geloosd wordt (maar bv. op de riolering) is het waterschap immers niet bevoegd in het kader van de vergunningverlening.

Het waterschap hanteert hierbij de onderstaande voorkeursvolgorde om te bepalen welke soort maatregel in de gegeven situatie het beste van toepassing is. De voorkeursvolgorde moet van boven naar beneden worden doorlopen, waarbij op een weloverwogen basis (vooral doelmatigheid) van boven naar beneden beargumenteerd kan worden welke maatregel het meest toepasselijk is.

1. Infiltreren
2. Retentie aanleggen binnen het plangebied
3. Retentie aanleg buiten het plangebied
4. Berging zoeken in bestaand watersysteem

Combinaties in één voorziening/systeem zijn ook mogelijk, bijvoorbeeld bij onvoldoende infiltratiecapaciteit kan een aanvullende retentievoorziening aangelegd worden.

Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer moet in een voorziening worden gecompenseerd. De compenserende voorziening moet er voor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren. Deze normen zijn in de genoemde beleidsregel opgenomen.

Tevens kent de Keur een aantal verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om waterlopen. Goed onderhoud is noodzakelijk om de waterafvoer te waarborgen. Daarvoor zijn ook regels opgenomen. Het waterschap heeft het beheer over al het oppervlaktewater in West-Brabant, zoals rivieren, sloten en beken. In de meeste gevallen zijn de eigenaren van sloten verantwoordelijk voor het uitvoeren van het onderhoud hieraan. Het waterschap voert hoofdzakelijk het onderhoud uit aan de hoofdwatgangen, de zogeheten leggerwaterlopen. Deze waterlopen zijn immers erg belangrijk voor het afvoeren van overtollig water.

Nieuwe Keur

Waterschap Brabantse Delta stelt een nieuwe Keur op. Aanleiding voor het opstellen van de nieuwe Keur is de nieuwe Waterwet. Die wet vervangt allerlei bestaande wetten op het gebied van water. De Waterwet regelt straks het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het waterschap doet meer dan alleen maar de keur aanpassen aan de Waterwet. Uit de keur volgen ook vergunningplichten. In beleidsregels beschrijft het waterschap hoe met de vergunningverlening wordt omgegaan. Het waterschap heeft daarom als een van de eerste waterschappen in Nederland niet alleen een ontwerpkeur klaar, maar ook al de bijbehorende integrale ontwerpbeleidsregel.

Waterschap Brabantse Delta heeft de aanpassing van de keur ook aangegrepen om de hoeveelheid vergunningsplichten te verminderen. Hierbij gaat het waterschap verder dan de modelkeur van de Unie van Waterschappen. Voor veel relatief kleine en minder risicovolle ingrepen is de bestaande vergunningplicht vervangen door een algemene regel. Wie zich aan die algemene regel houdt, heeft geen vergunning meer nodig. Dit scheelt zowel de burger/ondernemer als het waterschap veel werk, terwijl de waterstaatszorg er niet onder zal leiden. Er zijn algemene regels opgesteld voor diverse ingrepen zoals het aanleggen of vervangen van duikers, het aanbrengen van kabels en leidingen naast en onder waterlopen, enzovoorts. Daarnaast zijn er ook nog enkele regels uit de keur in het geheel geschrapt of danig versoepeld om overbodige regeldruk te voorkomen.

Net als voor de velden A, C, D en F zal voor veld B een Technisch Masterplan worden opgesteld in samenspraak met de gemeente en het Waterschap. Daarin komt ook het aspect waterbeheer aan de orde.

2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het plan is in december 2009 in werking getreden en geldt tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd. Het Waterbeheerplan, het Provinciale Waterplan en het Nationale Waterplansluitend inhoudelijk op elkaar aan en hebben dezelfde planperiode.

Het Waterbeheerplan is anders dan voorgaande plannen. Het plan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het waterbeheer blijft steeds in beweging, net als het water zelf, de samenleving en het klimaat. In zes jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen (wat willen we bereiken?), doen (wat gaan we doen?), controleren (hoe meten we de resultaten?) en aanpassen (wat hebben we de afgelopen jaren geleerd?). Bij ieder thema zijn deze onderwerpen terug te vinden.

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- *Dynamische samenleving*

Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.

- *Verantwoord en duurzaam*

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.

- *Inhaalslag beheer en onderhoud*

De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.

- *Effectief samenwerken*

Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- *Waterplannen op alle niveaus*

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingsplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. Alle waterplannen zijn gelijktijdig in de inspraak gebracht.

- *Gebiedsproces als basis*

Gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen.

- *Controleren en aanpassen*

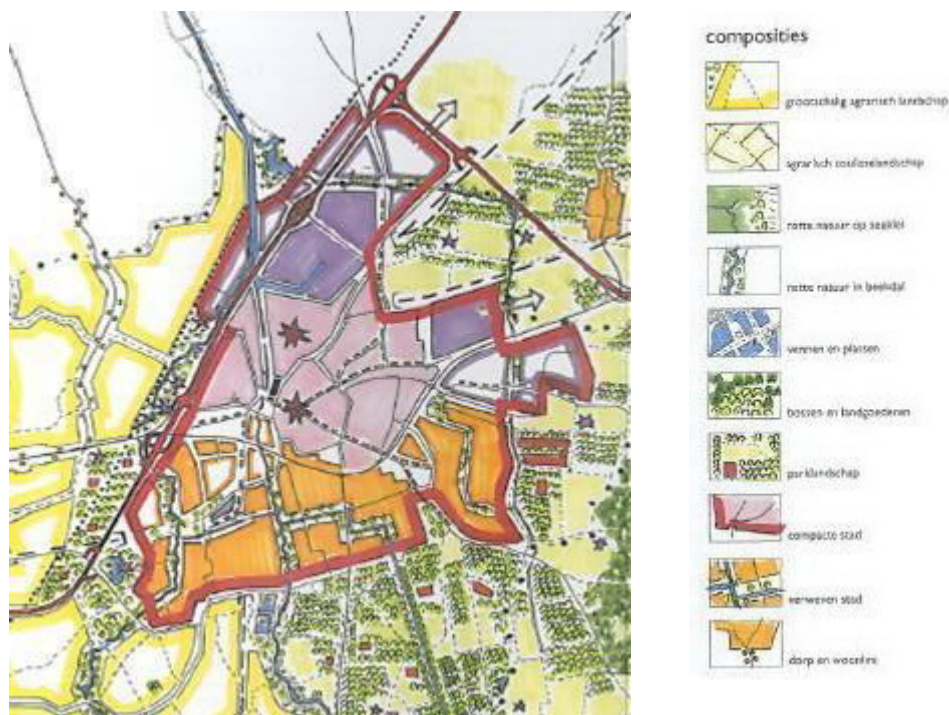
Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders van het waterschap gewaarborgd. Ook voor onderliggend plan is een watertoets uitgevoerd. Voor de resultaten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

De Structuurvisie Plus (januari 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerrein, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een groot deel hebben Bergen op Zoom en Roosendaal daar al over nagedacht toen deze gemeenten ieder afzonderlijk een structuurvisie maakten. In Roosendaal is deze visie in 1998 onder de naam Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2010 (ROS 2030) vastgesteld door de gemeenteraad. Op hoofdlijnen wijkt de Structuurvisie Plus niet af van de afzonderlijke structuurvisies. Toch zijn er bepaalde ontwikkelingen, zoals de aanleg van de industriegebieden Borchwerf II en Auvergnepolder bij Bergen op Zoom, die bij de verdere uitwerking extra aandacht vragen.



Afbeelding 7: Structuurvisie Plus

In de Structuurvisie Plus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen. In de Structuurvisie Plus-benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van de stad en het landschap conditionierend voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De discussie start derhalve aan de kant van het structuurbeeld alvorens tot de confrontatie met programma's over te gaan. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn. Het zijn de condities voor de ontwikkelingen aan de kant van de programma's. Daar is de dynamiek hoger. De conjunctuur aan de vraagzijde van de diverse woon- werk en voorzieningenmilieus is nu eenmaal aan verandering onderhevig. De resulterende dynamiek valt, zeker voor een periode van 30 jaar, moeilijk te voorspellen. Hier zijn "flexibiliteit" condities (in plaats van blauwdrukken), meedemen met de vraagontwikkeling, toverwoorden. Verandering of aanpassingen in de waterlaag en infrastructuurlaag kosten veel tijd en/of hogere investeringen.

Borchwerf II is in deze structuurvisie aangeduid als mogelijke ontwikkelingsrichting op de lange termijn. Daarbij is aangegeven dat het ongewenst en improductief is wanneer twee buurgemeenten, in deze Bergen op Zoom en Roosendaal, elkaar beconcurreren bij het binnenhalen van een bepaald bedrijf. Er zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop potentiële nieuwkomers benaderd worden en over mogelijke differentiatie in aanbod van bedrijventerrein.

2.5.2 Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan 2008-2015 (Partiële actualisatie)

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

De provincie onderscheidt stedelijke en landelijke regio's. Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad er ondanks, of dankzij, de groei in geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Deze activiteiten (economisch en recreatief) leiden tot mobiliteit. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het verkeersoogpunt.

Het GVVP 2004-2015 is op 25 maart 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het plan is bepaald dat het GVVP 2004-2015 tussentijds wordt geëvalueerd en zonodig wordt bijgesteld voor de periode 2007-2010. Als gevolg van maatschappelijke, bestuurlijke en demografische ontwikkelingen is het GVVP op enkele onderdelen beperkt houdbaar en dient de ingezette koers tussentijds te worden geëvalueerd en bijgesteld.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd. Het geformuleerde beleid is echter niet actueel genoeg inzake een aantal grote ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen. Daarnaast heeft het GVVP 2004-2015 tekortkomingen om als kader te dienen voor recente ontwikkelingen op andere beleidsterreinen, zowel ingegeven vanuit het beleid van hogere overheden alsmede vanuit lokale trends en ontwikkelingen. Op basis van de conclusies uit de tussentijdse evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot een partiële actualisering van het GVVP, waarbij het beleidskader is geactualiseerd en meer integraal is (meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkeling, milieu en Wmo). Verder zijn er aanvullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

Het GVVP 2008-2015 is het geactualiseerde integrale verkeers- en vervoerskader voor de periode 2008-2015 met een doorkijk tot 2025. Het dient bij lopende en toekomstige ontwikkelingen gehanteerd te worden als leidraad voor het beleid, beleidsuitwerking en uitvoering van projecten. Het betreft hier een partiële actualisatie. Slechts de onderdelen waarin veranderingen zijn opgetreden, zijn in dit GVVP aangepast.

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de thema's mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.

Monitoring van het verkeers- en vervoersbeleid moet leiden tot inzicht in het verloop van de ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer én in de mate waarin aan de doel- en taakstellingen wordt voldaan. Om de drie jaar wordt het verkeers- en vervoersbeleid geëvalueerd. Het eerstvolgende tussentijdse evaluatiemoment is vastgesteld in 2010 voor de periode 2011-2015.

Ten aanzien van Borchwerf II is in het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan opgenomen dat de gemeente Roosendaal zich ten aanzien van de hoofdwegenstructuur inzet voor de aanpassing van de A17-aansluiting Borchwerf om het extra verkeer ten gevolge van Borchwerf II te kunnen verwerken in relatie tot de kruising met de Stepvelden en een verbindingsweg tussen Borchwerf I, Borchwerf II en Majoppeveld alsmede een extra verbinding tussen Borchwerf I en II via een stamlijn. De eerste doelstelling is inmiddels gehaald.

2.5.3 Samen in Samenhang, Integraal bedrijventerreinbeleid 2007-2011 (mei 2007)

De gemeente Roosendaal bevindt zich in West Brabant tussen de steden Breda, Antwerpen, Bergen op Zoom en Rotterdam. In het uitvoeringsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht is vastgesteld dat Roosendaal een bovenregionale werkgelegenheidsfunctie heeft.

Vanuit de sociaal-economische invalshoek is en blijft het bevorderen van de werkgelegenheid de centrale doelstelling van bedrijventerreinenbeleid. Ook het creëren en handhaven van een goed productiemilieu en ondernemingsklimaat blijven belangrijk. De beleidsdoelstellingen, voor de periode 2007-2011 ten aanzien van de bedrijventerreinen van de gemeente Roosendaal zijn:

- Het verbeteren, waar nodig, van de infrastructuur en het ondernemingsklimaat op bedrijventerreinen.

Sinds 2001 is de gemeente bezig om haar bestaande, verouderde, bedrijventerreinen in functie en aanzien te verbeteren. De herstructurering van Borchwerf I en Majoppeveld is de belangrijkste pijler. De herstructurering van Roosendaals belangrijkste bedrijventerreinen moet per 2015 gerealiseerd zijn.

- Het behouden van uitstraling en voorzieningen behorend bij een modern en duurzaam bedrijventerrein.

De herstructureringsprojecten uit de eerste doelstelling, leveren ook een visie op over de gewenste uitstraling en voorzieningen van bedrijventerreinen. De verbeteringen die worden ingevoerd, dienen te worden vastgehouden en tenminste gehandhaafd te blijven en een voorbeeldfunctie te krijgen.

- Het uitbreiden van de werkgelegenheidspotentie van de regio door middel van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Naast het verbeteren van bestaande bedrijventerreinen is ook uitbreiding noodzakelijk. Dit heeft gestalte gekregen in Borchwerf II en krijgt zijn vervolg met de uitbreiding met veld B. . Ook Majoppeveld zal in oostelijke richting uitbreiden. Met deze uitbreidingen heeft de gemeente een belangrijke rol in de bovenregionale samenwerkingsverbanden die momenteel een rol spelen bij de totstandkoming van openbare ruimtelijke plannen. Roosendaal positioneert zich als belangrijke stad in de economische ontwikkeling van provincie Noord-Brabant en Nederland. Een stad die ruimte creëert voor ondernemerschap.

Een integrale aanpak van bedrijventerreinbeleid vraagt om aandacht voor een aantal thema's die van belang zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen:

- ruimtelijk beleid
- verkeer en vervoer
- onderhoud buitenruimte
- ICT infrastructuur
- veiligheid
- milieu
- regionale samenwerking
- parkmanagement
- profilering
- arbeidsmarkt

Ten aanzien van het thema ruimtelijk beleid onderschrijft en nuanceert de gemeente tegelijkertijd het provinciale bedrijventerreinenbeleid zoals dat verwoord is in de beleidsbrief Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen detailhandel uit 2004. De gemeente Roosendaal geeft met betrekking tot intensief ruimtegebruik voorkeur aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente staat volledig achter het belang en de noodzaak van intensief ruimtegebruik, maar bemerkt dat het optimaal benutten van een bepaald aantal vierkante meters op een bedrijventerrein niet altijd en per definitie tot een stijging van het arbeidspotentieel per vierkante meter leidt. Dit is zeker het geval op logistieke bedrijventerreinen zoals in Roosendaal, waar optimale benutting van vierkante meters vaak tot verbeteringen in opslag en transport (ruime draaicirkels voor vrachtwagens) leidt, zonder dat het tot toename van het aantal arbeidsplaatsen leidt. Met bovenstaande nuancering van het begrip zuinig ruimtegebruik zet de gemeente zich voortvarend in voor de optimale benutting van beschikbare ruimte op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

2.5.4 Economisch Actieplan Actualisatie 2009-2012

Eind 2002 heeft de gemeente Roosendaal met het Economisch ActiePlan (EAP) een nieuw instrument ingevoerd om meer richting te geven aan haar activiteiten op economisch beleidsterrein. Daarmee werd ingegaan op een uitnodiging van de sociaal-economische partners om "samen te ondernemen" in de sociaal-economische ontwikkeling van Roosendaal. Het centrale beleidsdoel "het versterken van de lokale en regionale economie" werd niet anders, de werkwijze echter wel. Het EAP moest vooral een interactief uitvoeringskader worden waarbinnen de gemeente samen met ondernemend Roosendaal vorm zou geven aan de verdere economische ontwikkeling. De nieuwe werkwijze betrof met name de uitgangspunten: (interactieve) samenwerking, regionaal denken en integrale aanpak. Het ging daarbij ook om het scheppen van algemene voorwaarden als het mobiliseren van know-how en de zorg voor meer dynamiek.

Het proces krijgt met name vorm door de jaarlijkse evaluatie- en actualisatiecyclus. Deze cyclus betreft het volgende proces. Op basis van een evaluatierapport wordt steeds gekeken naar de voortgang van het EAP en terug gekeken naar het voorgaande jaar. Een economische barometer zorgt voor een actueel beeld van de lokale economische ontwikkeling. Beide rapportages vormen de input voor een vast te stellen actualisatie van het EAP. Ter voorbereiding van het actualisatiebesluit wordt in een speciaal georganiseerde SEOR-bijeenkomst (Sociaal-Economische Overleg Roosendaal) aan de partners gelegenheid geboden om te adviseren in de te volgen koers en de prioritering. Geconstateerd wordt dat het belang van het EAP en het proces er omheen breed wordt onderkend.

Het Economisch Actieplan heeft als algemene doelstelling: "het versterken van de lokale en regionale economie". De kern van het EAP is samen te vatten als 'wie doet wat wanneer'. Oftewel: het vastleggen van de economische agenda op een zo'n concreet mogelijk niveau. Als afgeleide van de algemene doelstelling zijn de volgende (concrete) subdoelstellingen geformuleerd:

- de evaluatie en actualisatie van het gemeentelijke beleid;
- het onderhouden van een interactief uitvoeringskader waarbinnen samen met ondernemend Roosendaal, de aanwezige instanties en de regio de verdere sociaal-economische ontwikkeling wordt uitgelijnd;
- het verzorgen van een monitor (economische barometer) op basis waarvan de lokale economie en de primaire doelstelling van dit actieplan bewaakt kunnen worden. Belangrijke algemene indicatoren daarbij zijn vooral werkgelegenheid (in relatie tot werkloosheid), als ook de opbouw van de aanwezige economische structuur.

Met de actualiseringsnota en het evaluatieproces dat hieraan vooraf is gegaan, wordt voorzien in het continue beleidsproces zoals dat in bovenvermelde subdoelstellingen is verwoord.

Het EAP en ook deze actualisatie ervan richt zich vooral op de stad en de bedrijventerreinen. Dat de aandacht slechts in beperkte mate uitgaat naar de dorpen en het buitengebied wil echter niet zeggen dat hier geen economische belangen behartigd moeten worden! De aanwezigheid van economische functies zoals de agrarische sector, detailhandel, horeca en toerisme zijn zeker van belang voor de leefbaarheid van de kernen. Dit economische belang vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt binnen de reguliere werkzaamheden van economische zaken, als ook bij de specifieke gebiedsgerichte aanpak van de dorpen en het buitengebied.

Bedrijventerreinenbeleid

In 2007 is de beleidsnotitie 'samen in samenhang' vastgesteld. Hierin is het integraal bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Roosendaal voor de periode 2007-2011 verwoord.

De uitgangspunten en voorwaarden voor integraal bedrijventerreinbeleid:

- Publiek ondernemerschap
- Regionale oriëntatie
- Lokale samenwerking
- Gebiedsgerichte aanpak

Vanuit de sociaal-economische invalshoek is en blijft het bevorderen van de werkgelegenheid de centrale doelstelling van bedrijventerreinenbeleid. Met het aantrekken en behouden van bedrijven ontstaat immers direct en indirect (nieuwe) werkgelegenheid voor de gemeente. Het creëren en handhaven van een goed productiemilieu en ondernemingsklimaat is hierbij van belang. Deze zaken bevorderen bedrijvigheid en dragen zodanig bij aan de economische groeikansen van de gemeente en de regio.

Met bedrijventerreinen als één van de voornaamste motoren voor werkgelegenheid in de regio kunnen expliciete doelen t.a.v. de bedrijventerreinen van de gemeente Roosendaal gesteld worden. De beleidsdoelstellingen voor de periode 2007 tot 2011 zijn:

1. Het verbeteren, waar nodig, van de infrastructuur en het ondernemingsklimaat op de bedrijventerreinen.

De gemeente Roosendaal is in 2001 begonnen om haar bestaande, verouderde, bedrijventerreinen in functie en aanzien te verbeteren. De herstructurering van Borchwerf I en Majoppeveld is de belangrijkste pijler hierin geweest. Beide bedrijventerreinen zijn inmiddels opgenomen in de Topper-regeling van het ministerie voor Economische Zaken. Middels het doorlopen van de in deze regeling opgenomen stappen, moet de herstructurering van Roosendaals belangrijkste bedrijventerreinen per 2015 gerealiseerd zijn. Een belangrijk onderdeel, de herstructurering van het openbaar gebied op Borchwerf West, is in de loop van 2008 afgerond.

2. Het handhaven van de uitstraling en de voorzieningen behorend bij een modern en duurzaam bedrijventerrein.

De herstructureringsprojecten die uit doelstelling 1 voortvloeien, leveren een visie per bedrijventerrein op over de gewenste uitstraling en voorzieningen van de terreinen. Gemeentelijk beleid is erop gericht om de verbeteringen die naar aanleiding van de herstructurering zijn ingevoerd, vast te houden en tenminste te handhaven. Dit moet ertoe leiden dat de Roosendaalse bedrijventerreinen, in de toekomst voortdurend als modern en duurzaam aan te duiden zijn.

3. Het uitbreiden van de werkgelegenheidspotentie van de regio door middel van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein gebieden.

Naast het verbeteren van bestaande bedrijventerreinen is de gemeente Roosendaal haar bedrijventerreinen aanzienlijk aan het uitbreiden. Borchwerf II is als ontwikkelingsproject opgenomen in de Topper-regeling. Daarnaast is het gebied ten oosten van (bestaand) Majoppeveld ook in ontwikkeling. Met deze uitbreidingen heeft de gemeente Roosendaal een belangrijke rol in de bovenregionale samenwerkingsverbanden die momenteel een rol spelen bij de totstandkoming van openbare ruimtelijke plannen. Roosendaal positioneert zich als belangrijke stad in de economische ontwikkeling van provincie Noord-Brabant en Nederland. Een stad die ruimte creëert voor ondernemerschap. In overleg met de regio wordt onderzocht of er nog meer behoefte is aan bedrijventerrein, specifiek voor logistiek en distributie omdat na realisering van logistiek park Moerdijk er geen aanbod meer is voor deze vorm van bedrijvigheid.

4. Het realiseren van een Startercentrum Roosendaal.

Met verschillende partijen (BHB, Aramis Allee Wonen, Onderwijs en bedrijfsleven) is een businessplan opgesteld voor een startercentrum, waarbij niet alleen bedrijfsruimte aangeboden wordt maar ook een heel pakket aan ondersteunende diensten. Het businessplan wordt verder vertaald naar een concreet plan van aanpak.

2.5.5 Beleidsnota Handhaving “Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal”

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving “Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal” vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota “Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal”.

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.5.6 Milieubeleidsplan 2004-2008

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid.

Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid, dat wil zeggen het verder inbedden van de uitvoering in de organisatie oftewel het verder verinnerlijken van het milieu in andere beleidsvelden.

Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de startnotitie 'Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007' die in april 2003 is vastgesteld. In de startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in de komende jaren. Het milieubeleidsplan zet voor een groot deel het reeds in gang gezette beleid voort. De startnotitie resulteerde in de formulering van vijf opgaven. Het milieubeleidsplan is opgebouwd aan de hand van deze opgaven.

- Verinnerlijkingopgave

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden/kaders vanuit milieu aan waaraan de beleidsvelden afval, natuur en landschap, water en verkeer en vervoer dienen te voldoen.

- Bedrijfsgerichte opgave

In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de milieuvergunningverlening en de milieuhandhaving van de bedrijven in de gemeente, alsook van de gemeente als bedrijf. Ook wordt aandacht besteed aan de interne milieuzorg in de gemeente.

- Omgevingsgerichte opgave

Dit hoofdstuk bestaat uit 9 thema's: externe veiligheid, duurzaam bouwen, duurzame energie, omgevingsbeleid, geluid, geur/lucht, bodem, milieu en gezondheid.

- Communicatieve opgave

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieucommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvorlichting, milieu-educatie en milieuparticipatie.

- Organisatorische opgave

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gewenste organisatievorm om te komen tot een optimale uitvoering. Hierbij wordt aandacht besteed aan het versterken van de externe integratie, versterken van de kaderstellende en sturende rol van de raad met betrekking tot het milieubeleid en het versterken van de klantrelatie gemeente - Regionale Milieudienst (RMD).

Per hoofdstuk (met uitzondering van het laatste) worden de verschillende thema's nader uitgewerkt met als hoofddoelstelling: minimaal behoud, maar liever verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Roosendaal. Per opgave wordt een aantal milieuthema's behandeld. Per milieuthema wordt vervolgens ingegaan op de stand van zaken in de gemeente en wat er op grond van wetgeving en beleid van rijk en provincie van de gemeente wordt verwacht. Per thema zijn op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende 4 jaren in de gemeente beschreven.

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

Het *Meerjarenuitvoeringsprogramma* (MUP) geeft voor een periode van 4 jaar - de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen. Het meerjarenprogramma is niet statisch. Jaarlijks wordt een Milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld, eventueel aangevuld met een beleidsparagraaf. Hiermee kan geanticipeerd worden op tussentijdse ontwikkelingen. In het MUP zijn geen activiteiten opgenomen die specifiek op Borchwerf II betrekking hebben.

Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

De *Milieumonitor* is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

Om de gestelde milieudoelstellingen te halen is de afgelopen jaren een aantal convenanten gesloten.

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO₂-reductie, duurzame energie, energiebesparing)
- Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen, epc 0,72),
- Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd)

- Verklaring Roosendaal Millenniumgemeente (Roosendaal doet mee met een landelijke, door de VNG internationaal opgezette actie, om mee te helpen om de 8 door de Verenigde Naties in 2000 opgestelde millenniumdoelstellingen voor 2015 te halen.
- Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen (intentie is uitgesproken om duurzaamheid serieus te nemen en te betrekken in het inkoopproces)

In 2010 zal een startnotitie worden opgesteld die de basis gaat vormen voor een nieuw geactualiseerd Milieubeleidsplan.

2.5.7 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan (november 2004) is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met water binnen Roosendaal wordt omgegaan. De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop dit bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten". Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doelstellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie

Boven op deze doelstellingen worden vanuit het Waterplan extra ambities geformuleerd: 'de na te streven kwaliteit'. Deze verschilt per deelstroomgebied. In het ene geval ligt het accent meer op waterkwaliteit en beleving en in het andere stroomgebied hangt deze extra ambitie samen met het doelmatig afvoeren van grote hoeveelheden water. Deze ambitie wordt omschreven in de vorm van typologieën die samenvallen met één of meerdere deelstroomgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van vijf typologieën:

- *'beeklopen in het groen'*: met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
- *'robuust en veerkrachtig'*: ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
- *'behoud van bovenlopen'*: met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
- Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als *'wijkwaterwensen'*; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
- Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: *'cultuurhistorische turfvaarten'*: Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

2.5.8 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, onder de titel 'De Zoom van West Brabant' opgesteld (november 2004).

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap - inclusief het groen in het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

Het LOP geeft antwoorden op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft *de huidige en gewenste kwaliteit en structuur van het landschap*. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.
- Het LOP geeft *voorstellen voor de afstemming van de dynamiek op het landschap*. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

Vanuit deze centrale opgaven zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd.

- De duurzame structuur van reliëf, natuur en water
- Het agrarische werklandschap
- De cultuurhistorische structuur
- Het landschap en de kernen

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

- De landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming.
- De gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

Door beide sporen te volgen, wordt bereikt dat de planologische doorwerking en de actieve kant van het landschapsbeleid elkaar versterken en dat het draagvlak voor de kwaliteit van het landschap zal toenemen.

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Geen van deze projecten heeft betrekking op het plangebied Borchwerf II.

2.5.9 Gemeentelijk rioleringsplan 2004-2008 en Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is vastgelegd hoe de gemeente het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden. Het GRP is een strategisch en beleidsmatig plan, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

In de loop van 2010 wordt het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008 vervangen door het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013 is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater - waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn - vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken - in werking per 1 januari 2008 - worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2010-2013 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
- Zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- Met het rioleringssysteem het milieu zo min mogelijk belasten;
- Uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
- Bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;
- Inzicht krijgen in grondwatersysteem Roosendaal door het opzetten van een meetsysteem en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

Deze maatregelen zijn reeds verankerd in de Technische Masterplannen van de velden A, C, D en F van Borchwerf II. Dit zal ook het geval zijn voor het Technisch Masterplan van veld B.

2.5.10 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandsnota voor de gemeente Roosendaal is in juni 2004 vastgesteld en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebepaling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Roosendaal beschikt dus over zo'n nota. Ten aanzien van Borchwerf II is opgenomen dat deze ontwikkeling binnen de invloedssfeer van de A17 ligt en dat een beeldkwaliteitsplan van toepassing is. Dit plan gaat ook gelden voor veld B. Aanvullend is wel bepaald dat indien de welstandscommissie tweemaal een plan heeft afgekeurd, het college het eindbelsuit neemt.

De belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn:

- identiteit en representativiteit van de bebouwing
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering
- massa en maatvoering
- materiaal- en kleurgebruik
- reclame-uitingen

Voor een uitvoerige omschrijving van de beeldkwaliteit wordt tevens verwezen naar hoofdstuk 4.

2.5.11 Nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed de aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende plan periode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER). De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld. De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

Het bovenstaande heeft onder andere geresulteerd in het systeem van collectieve beveiliging van Borchwerf II.

2.5.12 Masterplan Borchwerf II

In het Masterplan Borchwerf II (Grontmij, Advies & Techniek, december 1999) zijn de contouren voor de ontwikkeling van Borchwerf II geschetst. In het Masterplan is de integrale gebiedsvisie voor het zoekgebied Borchwerf II neergelegd. Daarnaast is ingegaan op de haalbaarheid van de voorgestelde ontwikkelingen wat betreft grondverwerving, financiering, communicatie, juridisch procedureel traject en tijdsplan. In het Masterplan wordt gesteld dat voor de planontwikkeling een duurzaam bedrijventerrein uitgangspunt is; een goed functionerend bedrijventerrein waarbij recht wordt gedaan

aan de aanwezige kwaliteiten in het zoekgebied (inpassing en versterking van de aanwezige ecologische structuren). Voor Borchwerf II zijn structuurdragers en velden onderscheiden. De ligging van de structuurdragers is het ordenend principe van Borchwerf II en leidt tot een segmentering en zonering. Zo zijn de gebieden die geschikt zijn voor hoogwaardige bedrijvigheid ('zichtlocaties') gesitueerd in smalle zones parallel aan de noordzuidgerichte A17.



Figuur 8 en 9 Historische kaart en luchtfoto (1989) van het gebied

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse

Historie

Tot ver in de 20ste eeuw kende het gebied Borchwerf een agrarische inrichting. De oudste cultuurlandschappelijke elementen zijn de meanderende Roosendaalse Vliet (beek), de Deurlechtse vaart met een vermoedelijke nederzetting en kapel, de Rucphense vaart met het turfhoofd van Roosendaal, en het dorp Kalsdonk.

Het grote veengebied ten oosten van Roosendaal werd in de 13de en 14de eeuw ontwaterd en voor turfvetten toegankelijk gemaakt via de Deurlechtse vaart in het noorden en de Rucphense vaart in het zuiden. Deze hadden beide een uitmonding in de Roosendaalse vliet in de vorm van een havenhoofd (turfhoofd). Deze turfhoofden, met name de zuidelijke, zijn eeuwenlang van groot economisch belang geweest voor Roosendaal en omstreken. Via de (later gekanaliseerde) Vliet werd de turf verder noordwaarts getransporteerd. In 1450 werd een deel van de Vliet gekanaliseerd, inclusief de aansluiting met het turfhoofd. De huidige Nieuwe Vliet zal als kanaal in de 17de en 18de eeuw zijn aangelegd.

Het reeds in 1268 genoemde Kalsdonk (later ook als Kalfsdonk geschreven) is een van de oudste nederzettingen in het gebied. Op de oudste kadastrale kaarten van 1811-1832 staan verschillende clusters van woningen en boerderijen in de omgeving: het straatdorp Groot Kalsdonk, van waaruit enkele wegen naar het noorden leidden tot Klein Kalsdonk en een groepje boerderijen met de naam De Zandberg. Ten noorden van Klein Kalsdonk lag de kruising met de Deurlechtse vaart. Ten noorden van deze vaart bevond zich een ander conglomeraat van boerderijen aan de weg naar Oud Gastel. De huidige kapel aan de vaart ligt enkele honderden meters ten westen van de 'Kappelberg', zoals die op de kadastrale kaart is weergegeven. De kapel bestond al in de 16de eeuw en zou deel hebben uitgemaakt van een nederzetting van turfstekers nabij het turfhoofd. Het is niet duidelijk of de Kappelberg een plaats is waar eerder een (oudere) kapel heeft gestaan. Deze plaats bevindt zich immers op het hogere zand, terwijl de huidige kapel op een laag terrein staat.

De nu verdwenen Akkerstraat en in het verlengde daarvan de Deurlechtsestraat verbonden de twee turfhoofden met elkaar en vormden tevens de uiterste westrand van het akkergebied. Ten westen daarvan lagen de Kal(f)sdonkse Maden: een natte weide- en rietzone in het stroomdal van de Oude Vliet. De Rucphense vaart had zijn loop via de huidige Brugstraat, onder het station door en boog dan af naar het westen om in de Roosendaalse Vliet uit te monden. Op de oudste kadastrale kaart is nog vaag 'Turfhoofd' weergegeven, hoewel deze toen allang niet meer bestond. Op de historische atlas van 1836-1843 is het turfhoofd als een akkerperceel afgebeeld. Een schematische weergave van het turfhoofd komt voor op de kaart van Jan Symons uit 1590. Het turfhoofd was bijzonder groot en besloeg een aanzienlijk deel van het tegenwoordige zuidelijke plangebied Borchwerf. De landelijke, agrarische inrichting bleef tot in de 19de eeuw behouden. De grootste ruimtelijke ingreep was de bouw en uitbreiding van het spooremlacement vanaf 1854. Langs de Vliet verschenen fabrieken. Omstreeks 1900 waren er ten zuiden van het oude turfhoofd een kandijfabriek en een suikerfabriek gevestigd. In enkele decennia breidde de suikerfabriek uit tot over het voormalige turfhoofd.

De oude landwegen zoals Akkerstraat, Lepelstraat en Deurlechtsestraat verdwenen geleidelijk door de vanuit het zuiden oprukkende industrialisering, vooral vanaf de jaren '60 van de 20ste eeuw. Het gehucht Kalsdonk werd opgenomen door de uitbreidingen van Roosendaal en doorsneden door de spoorwegen. De straten Gastelseweg en Lepelstraat zijn zeer oud maar de bebouwing herinnert nauwelijks nog aan de vroegere dorpsstructuur. Thans heeft alleen nog het gebied ten noorden van Borchwerf, de omgeving van de Kapelberg/Kapelweg, zijn landelijke karakter behouden. De rest van het gebied is vrijwel geheel ingevuld met bedrijven en industrie.

Landschap

Het gebied maakt deel uit van het Westbrabantse zandlandschap. De bodem van West-Brabant bestaat uit pleistocene zandafzettingen met leemlagen van afwisselende dikte (Formatie van Tegelen). In de late IJstijd zijn hierop stuifzanden afgezet, de dekzanden. Plaatselijk werden deze zanden ook weer weggeblazen of verspoeld waardoor dalen ontstonden. Op sommige plaatsen werden de noord-zuid gerichte oude afwateringssystemen geblokkeerd zodat beken een ander verloop kregen. Na de laatste IJstijd trad een klimaatverbetering op. Door stijging van de zeespiegel steeg ook het grondwaterpeil. Door de vernatting van het landschap ontstonden meren en plassen. De ondoordringbare leemlagen in West-Brabant, in combinatie met een slechte afwatering, zorgden voor grote gebieden met stilstaand water, waar veengroei in ontstond. Vanaf ca. 6000 v.Chr. begon dit proces. In eerdere studies is berekend dat een aanzienlijk deel van het Westbrabantse landschap ooit door veen was bedekt. Een deel hiervan was voedselrijk Hollandveen, dat vooral in het lage noordwesten voorkwam; de hogere delen van het pleistocene zand waren bedekt met voedselarm Griendtsveen-veen. De veenkussens bereikten plaatselijk hoogtes van 4 meter.

Het plangebied Borchwerf bestaat uit een dekzandplateau, dat in het westen aan het beekdal van de Roosendaalse Vliet grenst. In het noordwesten bevinden zich resten van de getijde-oeverwal van de Vliet, die tot aan de kanalisaties een sterk meanderende loop had. De getijdewerking is vooral na 1421 toegenomen. Stroomopwaarts, in het zuidwesten voorbij de aftakkingen van de Engebeek/Rissebeek, bevinden zich beekdalgronden van de Vliet.

Plaatselijk bevinden zich oude bouwlanddekken in het gebied (esdekken). Een dun esdek (als podzolgrond aangeduid op de bodemkaart) bevindt zich in de omgeving Klein Kalsdonk, Zandberg en Kalsdonk, een dikker esdek (als enkeerdgrond aangeduid) ten noorden daarvan bij de Deurlechtsse Vaart/Gastelseweg. Deze landbouwgronden hoorden bij de nederzettingen Kalsdonk en (het niet precies te traceren) Deurlecht. De tot ver in de 20ste eeuw nog aanwezige noord-zuid verlopende Akkerstraat en Deurlechtsestraat vormden de scheiding tussen de lage gronden in het westen en de hogere gronden in het oosten. Het terrein helt af in westelijke en zuidwestelijke richting. Het maaiveld ligt in het uiterste zuidwesten van het plangebied op minder dan 2.00 meter +NAP. Dit stijgt tot 2.75 meter +NAP in het centrale gedeelte. Ten oosten van de voormalige Akkerstraat stijgt het maaiveld tot 5.35 meter +NAP bij Kalsdonk. Het terrein ten noorden van de Deurlechtsse vaart ligt op 3 tot 4 meter +NAP.

Stedelijke ontwikkeling

De stedelijke ontwikkeling van Roosendaal is met de komst van het spoor in 1854 in gang gezet. Tot de Tweede Wereldoorlog is Roosendaal gestaag gegroeid, maar de echte ontwikkeling van de stad is pas na de Tweede Wereldoorlog in gang gezet. Tot de Tweede Wereldoorlog was de bedrijvigheid in de straat geconcentreerd en langs de haven.

De omgeving van de Gastelseweg, van oudsher een verbindingsweg tussen Roosendaal en Oud Gastel, is een gebied met een gemeleerde bebouwingsstructuur. Van oudsher waren hier woningen en kleinschalige bedrijven gesitueerd. Die bedrijvigheid varieert van detailhandel tot (kleinschalige) bedrijvigheid. Door de uitbreiding van Borchwerf is aan deze kleinschalige opzet een einde gekomen. Wel is de oorspronkelijke bebouwing overwegend gehandhaafd. Dit heeft geleid tot een uit stedenbouwkundig oogpunt wat rommelige structuur waarbij achter en soms naast de bebouwing grootschalige bedrijfsontwikkelingen hebben plaatsgevonden.

Borchwerf II -vroeger Borchwerf Noord genoemd- is het meest noordelijk deel van Borchwerf en bestaat uit het gebied tussen de Gastelseweg (oostzijde), Stepvelden (westzijde), de A17 (noordzijde) en het meest noordelijke stuk van de weg Borchwerf (zuidzijde). Borchwerf II met de velden A, C, (Halderberge), F (grotendeels Halderberge) en C (Roosendaal) is de afgelopen jaren tot ontwikkeling. Daaraan wordt nu veld B toegevoegd.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Afbeelding 10 Luchtfoto Borchwerf II met de diverse velden (oranje veld is Veld B)

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Roosendaal kent drie bedrijventerreinen: Majoppeveld, Borchwerf en Borchwerf II. Het gebied Vijfhuizenberg is weliswaar ook te beschouwen als een bedrijventerrein maar is qua maat, schaal en verschijningsvorm door de ligging tussen woongebieden heel anders van karakter. Borchwerf en Majoppeveld zijn de twee grote betaande bedrijventerreinen in Roosendaal, die door hun ligging, bereikbaarheid, omvang en voor wat betreft de mogelijke milieucategorieën ook een regionale en bovenregionale betekenis hebben.

In algemene zin wordt het overgrote deel van Borchwerf, dat vanaf de jaren zestig/zeventig van de vorige eeuw tot ontwikkeling is gebracht, gekenmerkt door vrijstaande grootschalige gebouwen in een vaak rationeel verkavelingspatroon met een op de functie gerichte zonering. Het ruimtelijk beeld wordt vaak bepaald door opslag van goederen en grootschalige parkeervoorzieningen. In de gebieden is over het algemeen maar in beperkte mate groen aanwezig. De bouwmassa en -hoogte vertonen een grote variatie; bouwhoogten kunnen variëren van 5 tot 25 meter. De vormgeving is sober en wordt gekenmerkt door een functionele en industriële uitwerking. Over het algemeen prevaleert de functie boven het uiterlijk. Er is grote variatie in materialen en kleurgebruik. Materialisering bestaat veelal uit beton, (metalen) beplatingen en baksteen. Bij de representatieve onderdelen van de bedrijfsvoering zoals de kantoorgedeelten, zijn over het algemeen meer verbijzonderingen aanwezig.

Borchwerf II is geen herkenbare ruimtelijke eenheid, maar een gedifferentieerd buitengebied dat momenteel in hoofdzaak een agrarisch gebruik kent. Transformatie van het buitengebied in een grootschalig bedrijventerrein houdt een rigoureuze verandering in. De bijzondere gebiedskarakteristieken zijn als uitgangspunt genomen bij de ontwikkeling van Borchwerf II.

Het plangebied is momenteel een weids open landschap, met bijna eindeloze vergezichten, nu en dan onderbroken door oude linten met incidentele laanbeplanting. Het landschap wordt parallel aan de A17 rigoureus doorsneden door de Buisleidingenstraat.

Voor Borchwerf II is een Masterplan opgesteld. Het Masterplan introduceert een raamwerk, dat bestaat uit de belangrijkste structuurdragers, die de kwaliteiten van het gebied bepalen. Het raamwerk deelt het plangebied op in velden, zie afbeelding 10. Dit raamwerk vormde de basis voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd terrein. De structuurdragers bestaan uit infrastructurele elementen, waterwegen en ecologische verbindingzones en zijn dus onderling van elkaar verschillend. Doordat de structuurdragers van karakter verschillen, bepalen deze de segmentering en profilering van de velden.

Met Borchwerf II wordt gestreefd naar duurzaamheid. Een duurzame ontwikkeling voorkomt dat negatieve milieuhygiënische, economische en sociale effecten afgewenteld worden op de omgeving op de korte en/of de lange termijn.

Voor een optimale integratie van duurzaamheidsaspecten in de planontwikkeling voor Borchwerf II zijn 3 belangrijke thema's als uitgangspunt genomen:

- ecologie, natuur en water;
- milieuzonering en ruimtegebruik;
- verkeer en vervoer.

Naast deze thema's spelen ook energie en materiaalgebruik op omgevingsniveau een belangrijke rol. Een goede openbaar vervoersontsluiting versterkt het duurzame karakter. De diverse velden in Borchwerf II zijn gedifferentieerd uitgewerkt, gerelateerd aan de functioneel-ruimtelijke betekenis van de structuurdragers van het plangebied. Deze structuurdragers bestaan uit forse elementen waarin infrastructuur, oppervlakte, water en groenstructuren gebundeld zijn. Dit beeldbepalend raamwerk moet niet alleen worden ingezet om een functioneel-ruimtelijke samenhang te brengen tussen de verschillende velden, maar ook om te komen tot een integratie met het omliggende gebied en het bestaande bedrijventerrein Borchwerf I.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Borchwerf II is c.q. wordt een multimodaal bedrijventerrein:

- met de beoogde stamlijn verbonden met het nationale en internationale spoorwegennet;
- via de Roosendaalse Vliet is Borchwerf I verbonden met de Dintel en daarmee met de grote Zeeuwse en Zuid-Hollandse wateren en met Rotterdam. Het kanaal is bevaarbaar voor schepen tot 1.350 ton. De Vliet grenst ook aan veld C van Borchwerf II;
- strategisch gelegen aan de hoofdverbindingssas tussen Rotterdam en Antwerpen.

Weg

Borchwerf II is gelegen aan de A17 en heeft daartoe twee eigen toe- en afritten (afrit 20 en 21) een goede verbinding met zowel Rotterdam (via de A16) en Antwerpen, als met de andere steden in Noord-Brabant (via de A58). Laatstgenoemde wordt verbeterd met de realisering van de verbindingsweg. Het oorspronkelijke knelpunt op de A17 bij afrit 20 (filevorming op de snelweg en het bedrijventerrein) is inmiddels weggenomen door de verbreding van het viaduct ter hoogte van de Stepvelden. Afrit 20 verbindt nu ook Borchwerf I en Borchwerf II (veld C).

3.2.3 Groen, water en ecologie

Velden C en D van Borchwerf II zijn inmiddels woonrijp, veld A in 2011, veld F is bouwrijp. Deze velden hebben een groen karakter en uitstraling gekregen en er zijn reeds vele percelen uitgegeven. Er zijn veel retentievoorzieningen gerealiseerd. In het hart van veld F is een goene oase met vijvers voorzien, mede een rustpunt voor de omliggende bedrijfsperven en de kantorenstrook langs de A17.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is nu nog hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Hierbij is een onderscheid te maken in gras, of weiland, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomkwekerijen. Op dit moment worden door gemeente regelmatig percelen aangekocht.

In totaal worden vijf velden gerealiseerd. Vier van deze velden zijn inmiddels gerealiseerd dan wel in de uitvoeringsfase. Het onderscheid is gemaakt aan de hand van de aanwezige infrastructurele, ecologische, landschappelijke en recreatieve structuurdragers. Deze dragers geven aan waar het bedrijventerrein op een verantwoorde wijze duurzaam en ruimtelijk ingepast moet worden.

Gezien de grote omvang van Borchwerf en de plaatselijke grootschalige bebouwing is in het stedenbouwkundig plan voorzien in een groenstructuur passend bij de schaal en maat van het bedrijventerrein. De waaivormige assen zijn zodoende ingericht als groene lanen door het toepassen van bomenrijen en het opnemen van wadi's in het profiel. De velden A, B en F zijn bovendien omgeven door forse groen-blauwe stroken als afscherming naar het landschap en de snelwegen.

Tussen de velden A respectievelijk F en het toekomstige veld B ligt de Turfvaart Bakkersberg. Deze watergang maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone van circa 100 meter breed. De zone is binnen Borchwerf II al grotendeels gerealiseerd. Met het oog op de verbindingsweg zal de plaats waar de Roosendaalsebaan de Bakkersberg doorsnijdt, verplaatst worden. Daarover zijn inmiddels afspraken gemaakt met het waterschap.

Het plangebied wordt getypeerd door kleinschalig halfopen agrarisch landschap. De wegen in dit gebied ten oosten van de Gastelseweg, worden veelal begeleid door laanbeplantingen. Deze zijn als linten duidelijk herkenbaar in het landschap, evenals het bosperceel langs de Oude Roosendaalsebaan. De van oudsher aanwezige onregelmatige en kleinschalige blokverkavelingen gaan soms vergezeld van opgaande beplantingen. De voorheen zo kenmerkende houtwallen zijn door herverkavelingen grotendeels verdwenen.

3.2.4 Sociale veiligheid

Borchwerf II is ontwikkeld als blijvend duurzaam en representatief bedrijventerrein. Het bedrijvenpark heeft daarom parkmanagement en onder andere collectieve beveiliging van het openbaar gebied met camera's.

3.3 Functionele analyse van het gebied

In onderstaande paragraaf wordt de functionele structuur van het huidige plangebied weergegeven.

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het gebied rondom de nieuwe verbindingsweg kenmerkt zich door een overwegend agrarisch gebruik. Dat geldt ook voor het gebied waar veld B beoogd is. De Gastelseweg is een overwegend gemengd gebied. Er zijn diverse functies in de vorm van bedrijvigheid en woningbouw aan de Gastelseweg gevestigd.

3.3.2 Wonen

In het plangebied is een aantal burgerwoningen en bedrijfswoningen gelegen. Vooral aan de Gastelseweg is nog een aantal burgerwoningen aanwezig, die van oudsher als bebouwing aan deze toegangsweg stonden. In de loop der jaren zijn veel woningen vernieuwd, herbouwd of gemoderniseerd. Ook aan de Lagestraat zijn diverse woningen gelegen. Aan de Gastelseweg is ook bedrijvigheid gevestigd. Bij een aantal bedrijven is ook een bedrijfswoning opgericht. Deze woningen zijn opgericht toen de ruimtelijke ordeningsregels nog minder stringent waren dan nu het geval is. Op basis van het bestemmingsplan Borchwerf II en voorliggend bestemmingsplan, worden nieuwe bedrijfswoningen niet meer toegestaan.

Sinds 29 mei 2008 geldt voor het plangebied veld B een Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit houdt in dat de gemeente eerste recht van koop heeft als de eigenaren van de gronden en opstallen hun eigendommen willen verkopen. In dat kader heeft de gemeente al een aantal gronden in het plangebied verworven. Zo ook een aantal (voormalige) burgerwoningen aan de Vaartkant. Deze woningen worden op dit moment niet meer bewoond en zullen worden gesloopt ten behoeve van het bedrijventerrein.

3.3.3 Detailhandel

Op bedrijventerreinen is detailhandel in principe niet toegestaan. In de jaren zeventig van de vorige eeuw zijn daartoe bestemmingsplannen ontwikkeld waarin gebruiksvoorschriften waren opgenomen om detailhandel uit te sluiten, met uitzondering van perifere detailhandelsactiviteiten die door middel van een vrijstelling (thans: ontheffing) konden worden toegestaan. Het ging daarbij om vormen van detailhandel die qua volumineusheid niet thuishoorde in de winkelgebieden (binnenstad en/of wijkwinkelcentra). Het betrof vooral: bouwmarkten, detailhandel in auto's, boten, caravans, keukens en keukenmaterialen. Later werd ook meubeldetailhandel onder volumineuze detailhandel gerekend. Dit beleid werd doorvertaald in het bestemmingsplan Stationswerf (huidige Borchwerf I). Bij de uitwerking werd daarbij aangestuurd op het tot ontwikkeling brengen van een autoboulevard in het noordoostelijk deel van Borchwerf I. Dit heeft ook feitelijk z'n beslag gekregen in de jaren negentig van de vorige eeuw.

Aan de Gastelseweg zijn nog enkele, verspreide detailhandelsvestigingen die niet vallen onder de noemer perifere detailhandel. Het betreft van oudsher aan deze historische verbindingsweg aanwezige functies.

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Borchwerf II is op veld D langs de A17 een beperkte vorm van detailhandel toegestaan (auto's, boten, caravans), in veld A is op sommige plaatsen bij groothandels in bouwmaterialen detailhandel als ondergeschikte functie toegestaan. De bestaande detailhandel in het plangebied is ingepast in het bestemmingsplan als zijnde de huidige functie. Het betreft een autobedrijf met tankstation en verkoop van food en een zaak waar keukenverkoop plaatsvindt. Op veld B wordt geen detailhandel toegestaan.

3.3.4 Horeca

Op Borchwerf II is op basis van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Borchwerf II op twee plaatsen horeca mogelijk. Te weten een alternatieve locatie voor de Stormhoeve (deze is gesloopt) en (beperkt) op veld C als onderdeel van het beoogde Business Facility Point. Er is op dit moment een derde herziening in de maak van dit bestemmingsplan waarbij een kleine horecafaciliteit bij het bewaakt vrachtwaterparkeren wordt mogelijk gemaakt. In veld B worden geen nieuwe horecagelegenheden voorzien danwel mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 Inleiding

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: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit bestemmingsplan.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*</i>
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

** indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).*

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent. De twee omgevingstypen worden hierna kort geschetst.

Rustige woonwijk

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een 'stillegebied' of een 'natuurgebied'.

Gemengd gebied

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het bestemmingsplan 'Borchwerf II veld B' maakt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. Op het plangebied en de directe omgeving is het omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing.

Het gebied langs de Gastelseweg en Lagestraat kan worden gekwalificeerd als een 'gemengd gebied', omdat hier sprake is van een ligging van woningen langs de hoofdinfrastructuur van de gemeente Roosendaal. Bovendien liggen de woningen op of in de directe invloedssfeer van het bestaande industrieterrein.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is van toepassing op de woningen ten oosten van het plangebied, omdat de woningen aan de oostzijde van het plangebied in de directe invloedssfeer liggen van de spoorverbinding Roosendaal-Rotterdam v.v. Bovendien liggen er aan de Meirestraat een groot bedrijfsverzamelgebouw en een autobedrijf.

Wijze van meten

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

4.1.2 Bestaande situatie

Het gebiedsdeel ten westen van de Gastelseweg ligt in bestemmingsplan 'Stationswerf'. De betreffende percelen hebben daarin de bestemming Bedrijven. Daar zijn bedoeld industriële of ambachtelijke bedrijven en inrichtingen, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Inrichtingen behorende bij dit bestemmingsplan dan wel daarmee naar aard gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

Het plangebiedsdeel, ingesloten door de Gastelseweg, de waterloop Bakkersberg en de spoorlijn (Roosendaal-Rotterdam) ligt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Borchwerf II'. De meeste gronden hebben daarin de bestemming 'Landelijk gebied'. Er zijn acht blokken met de bestemming 'Burgerwoningen' en twee blokken met de bestemming Bedrijven. Het bedrijvenblok aan de Gastelseweg, aangeduid met Bvt is bestemd voor een veehandels- en transportbedrijf. Het bedrijvenblok aan de Vaartkant, aangeduid met Bhm, is bestemd voor een handelsbedrijf in metalen. Op beide bedrijvenblokken zijn bedrijfswoningen aanwezig. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch gebied te transformeren naar bedrijvigheid.

Het oostelijke plangebiedsdeel, voor de nieuwe verbindingsweg, ligt in bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal en Nispen'. De betreffende percelen zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Het zuidoostelijke plangebiedsdeel, voor de nieuwe verbindingsweg, ligt in bestemmingsplan Majoppeveld. De betreffende percelen zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

Aanwezige bedrijven

In het plangebied ligt een klein aantal bedrijven. Allereerst is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven, die zijn gelegen in het plangebied 'Borchwerf II veld B', zodat met de aanwezige bedrijvigheid rekening gehouden kan worden bij het vaststellen van de toegelaten milieucategorieën in het plan. Daar er geen nieuwe gevoelige functies zijn voorzien in het plan zijn de bedrijven gelegen in de directe omgeving van het plan niet geïnventariseerd.

Van de aanwezige bedrijven/bedrijfsactiviteiten is met behulp van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave voorjaar 2009) de milieucategorie bepaald en de daarbij behorende richtafstand vastgesteld.

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn vooral actief in de productie en zakelijke dienstverlening in de categorieën 1 tot en met 3.2. In de agrarische sector zijn een drietal agrarische bedrijven actief, waaronder een veehouderij aan de Vaartkant.

De veehouderij legt zich toe op het fokken en houden van varkens. De bijbehorende milieucategorie van het bedrijf is 4.1. Met de ontwikkeling worden deze agrarische bedrijven geamoveerd. Een overzicht van de aanwezige bedrijven is opgenomen in de bijlage.

Ten tijde van de verlening van de milieuvergunning of de behandeling van de melding voor de bestaande bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer is er getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afweging is gemaakt met het oog op de omgeving. Bij vergunningplichtige bedrijven is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften (voorheen nadere eisen) gesteld.

Aanwezige woningen

In het plangebied liggen woningen aan de Gastelseweg, Lagestraat, Vaartkant en Nieuwenberg. Een deel van deze woningen zal worden geamoveerd. Zie ook onder paragraaf 4.1.3.

4.1.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het plangebied omgezet naar een bedrijventerrein waar bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 zich kunnen vestigen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden de bedrijven aan de Vaartkant en de Nieuwenberg, met uitzondering van het bedrijf aan de Vaartkant 1a, geamoveerd. In het overzicht van de aanwezige bedrijven, dat is opgenomen in de bijlage, is aangegeven welke bedrijven in de toekomstige situatie worden geamoveerd.

Vestiging van nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Daartoe is in het bestemmingsplan vastgelegd welke milieucategorie toelaatbaar is. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de voorschriften die gesteld worden ingevolge de Wet milieubeheer.

De woningen die definitief worden geamoveerd zijn gelegen aan de Vaartkant 1a, 2, 3, 3a, 4, 5, 8, 10, de Nieuwenberg 1, en 4. Voor het milieuaspect bedrijven en milieuzonering is als uitgangspunt gehanteerd dat de woningen die gehandhaafd blijven, zijn gelegen aan de Gastelseweg en Lagestraat.

4.1.4 Inwaartse milieuzonering

Om gevaar en hinder van de nieuwe bedrijvigheid op de woningen te voorkomen is voor het plangebied een globale milieuzonering opgesteld. De globale milieuzonering geeft de richtafstand van de bestaande woningen tot de nieuwe bedrijvigheid. Hierbij zijn de eerder genoemde VNG-richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' toegepast ten opzichte van de aanwezige woningen in en in de directe omgeving van het plangebied.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden voor milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 respectievelijk de richtafstanden 10, 30 en 50 meter. Deze richtafstanden, die gelden vanaf de woningen tot de percelen van bedrijvigheid in de betreffende milieucategorie, zijn opgenomen op navolgende kaart en vormen de globale milieuzonering. Vanaf de 10, 30 en 50 meter lijn mogen zich bedrijven vestigen met respectievelijk de maximale milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Afwijken van de richtafstanden is mogelijk mits goed gemotiveerd.

In de regels van het bestemmingsplan is een Staat van bedrijfsactiviteiten voor het bedrijventerrein opgenomen. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is milieucategorie 3.2 de maximale milieucategorie. De Staat van bedrijfsactiviteiten geeft inzicht in de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten.

In de regels is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen waarmee bedrijven kunnen worden toegestaan die op papier niet passen in de aangegeven milieuzonering maar qua daadwerkelijke milieubelasting wel. De aanwezige bedrijven die een hogere milieucategorie hebben dan op basis van de globale milieuzonering is toegestaan zijn in het bestemmingsplan opgenomen middels een specifieke aanduiding.

4.2 Luchtkwaliteit

In verband met de ontwikkeling van Borchwerf II veld B is het gewenst en passend in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening, de consequenties van de voorziene nieuwe ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in het gebied vast te stellen. Dit is met name van belang in de nabijheid van gevoelige bestemmingen, zoals woningen.

De Regionale Milieudienst West-Brabant heeft voor de ontwikkeling van Borchwerf II veld B een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is uitgevoerd voor het peiljaar 2020, wat aansluit bij de planhorizon van het bestemmingsplan. Hierbij is zowel de verwachte uitstoot van de componenten fijnstof (PM₁₀) als stikstofdioxide (NO₂) van wegverkeer meegenomen als de verwachte uitstoot van de te vestigen bedrijven. Om het effect op de luchtkwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen te kunnen bepalen is tevens de huidige situatie (2009) onderzocht, om zo een vergelijking mogelijk te kunnen maken.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgegaan van de volgende ontwikkeling:

- een modern gemengd bedrijventerrein van ca. 30 ha waarop bedrijven met milieucategorie 3.1 en 3.2 zich kunnen vestigen; bedrijven met een kavelgrootte van circa 3.000 m² en onder andere actief in de logistieke dienstverlening;
- een stamlijn die aftakt van de doorgaande spoorbaan Roosendaal-Dordrecht en lopend door veld B;
- een verbindingsweg Majoppenveld-Borchwerf II.

4.2.1 Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen (in de buitenlucht) opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen, met alle daarbij behorende besluiten en ministeriële regelingen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in nieuwe besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen Wm) opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof of PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Maatgevend voor de luchtkwaliteit zijn onder normale omstandigheden de luchtcomponenten zwevende deeltjes en NO₂; dit worden daarom ook wel de 'probleemstoffen' genoemd. Volgens artikel 70 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten zowel de concentraties van NO₂ als van PM₁₀ worden berekend op maximaal 10 meter van de wegand.

Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀ en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor PM₁₀ geldt (vanaf 2005) een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat de 24-uurgemiddelde concentratie maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden;
- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ als uurgemiddelde grenswaarde, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Met ingang van 1 januari 2010 geldt voor NO₂ een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie.

In de Wet milieubeheer is bepaald dat bij het vaststellen van het luchtkwaliteitsniveau (voor de in bijlage 2 van de wet vermelde componenten) stoffen in beschouwing worden genomen, die direct of indirect door de mens in de lucht worden gebracht en die schadelijke gevolgen kunnen hebben voor de gezondheid van de mens of het milieu. Omdat zeezout niet schadelijk zou zijn, maar wel meegenomen wordt in de bepaling van de concentratie zwevende deeltjes, is in de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' een procedure opgenomen om bij de meet- en rekenresultaten van deze luchtcomponent daarvoor te corrigeren. Deze correctie is van toepassing zowel op de jaargemiddelde concentratie als voor de 24-uurgemiddelde concentratie van PM₁₀.

4.2.2 Conclusie

Op basis van de modelberekeningen van het luchtkwaliteitsonderzoek, worden onderstaande conclusies getrokken ten aanzien van de luchtkwaliteit voor de jaren 2009 en 2020 in het plangebied Borchwerf II veld B.

De luchtkwaliteit wordt voor het overgrote deel bepaald door de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀.

Fijn stof

De hoogste concentraties voor PM₁₀ en het hoogste aantal overschrijdingsdagen wordt in de huidige situatie aangetroffen langs de Gastelseweg-Roosendaalsebaan. In 2020 verschuift dat richting Vaartkant. Naast het toegenomen (vracht)-verkeer is de vestiging van de bedrijven hier verantwoordelijk voor.

Met betrekking tot PM₁₀ worden in het gehele plangebied zowel in de huidige situatie als in het zichtjaar 2020 geen overschrijdingen van de normen berekend. De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 21,4 µg/m³ in 2009 en 18,7 µg/m³ in 2020. Het maximum aantal toegestane overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde PM₁₀-concentratie van 50 µg/m³ ligt onder de toegestane 35 dagen: voor 2009 zijn maximaal 11 overschrijdingsdagen berekend, voor 2020 5 dagen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de achtergrondconcentratie van 2009 naar 2020 sterker afneemt dan de berekende concentratie PM₁₀. Hieruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen, met vestiging van bedrijven en een hogere verkeersintensiteit (en een groot aandeel vrachtauto's) leiden tot een *relatieve* verslechtering van de luchtkwaliteit: de luchtkwaliteit wordt in de toekomst beter, maar minder snel dan bij autonome ontwikkeling.

Stikstofdioxide

De resultaten voor stikstofdioxide volgen die voor fijnstof: de hoogste concentraties voor NO₂ worden in de huidige situatie aangetroffen langs de Gastelseweg-Roosendaalsebaan en in 2020 bij de Vaartkant. Naast het toegenomen (vracht)-verkeer is de vestiging van de bedrijven hier verantwoordelijk voor.

Met betrekking tot NO₂ worden in het gehele plangebied zowel in de huidige situatie als in het zichtjaar 2020 geen overschrijdingen van de normen berekend. De jaargemiddelde concentratie NO₂ is maximaal 30,3 µg/m³ in 2009 en 21,6 µg/m³ in 2020. Het maximum aantal overschrijdingen van de uurwaarde ligt met 0, voor zowel de huidige als de toekomstige situatie onder de toegestane 18 overschrijdingen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat, net als bij fijnstof, de afname van de achtergrondconcentratie van 2009 naar 2020 sterker afneemt dan de berekende concentratie NO₂. Hieruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied een (bescheiden) invloed hebben op de luchtkwaliteit en er dus sprake is van een *relatieve* verslechtering van de luchtkwaliteit: de luchtkwaliteit wordt in de toekomst beter, maar minder snel dan bij autonome ontwikkeling.

Afsluitende conclusie

Uit bovenstaande volgt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt om het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het integrale advies externe veiligheid, waarin tevens de risicoberekeningen zijn opgenomen, vormt een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.3.2 Bedrijven

Wettelijk kader

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Bestaande situatie Bevi-inrichtingen

Uit het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen blijkt, dat binnen het plangebied een LPG-tankstation is gelegen waarop het Bevi van toepassing is. Daarnaast blijkt dat het plangebied binnen de invloedsgebieden is gelegen van de firma Van den Anker, gesitueerd aan de Stepvelden, en het spoorwegemplacement Roosendaal. Over deze drie inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

- Van den Anker

Voor het bedrijf Van den Anker is een kwantitatieve risico-analyse uitgevoerd bij de aanvraag om een Wet milieubeheervergunning. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het invloedsgebied van Van den Anker reikt tot op een afstand van 625 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 450 meter en ligt daarmee gedeeltelijk binnen het invloedsgebied. Uit de kwantitatieve risico-analyse volgt dat er geen sprake is van een relevant groepsrisico.

- Spooremlacement

Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter. Aangezien het plangebied ligt op een afstand van circa 500 meter van het emplacement, gerekend vanaf de zuidgrens van het plangebied tot circa 1.500 meter gerekend vanaf de noordoostgrens, valt dit binnen het invloedsgebied waardoor het Bevi van toepassing is.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan SpoorHaven Roosendaal zijn risicoberekeningen uitgevoerd door Oranjewoud/SAVE. Hieruit blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt berekend en dat het maximaal berekende groepsrisico gelijk is aan de oriënterende waarde.

- LPG-tankstation

Het Shell LPG-tankstation is gelegen aan de Gastelseweg 201. Op grond van de Revi bedraagt het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar: 45 meter vanaf het vulpunt, 15 meter vanaf de afleverzuil en 25 meter vanaf het ondergrondse LPG-reservoir. Binnen de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar zijn in de bestaande situatie geen kwetsbare objecten gelegen. Wel liggen er twee beperkt kwetsbare objecten binnen, waarvan er één deel uitmaakt van de inrichting van het tankstation. Dit is garagebedrijf Musterd. Het groepsrisico vanwege het tankstation is berekend en ligt onder de oriënterende waarde.

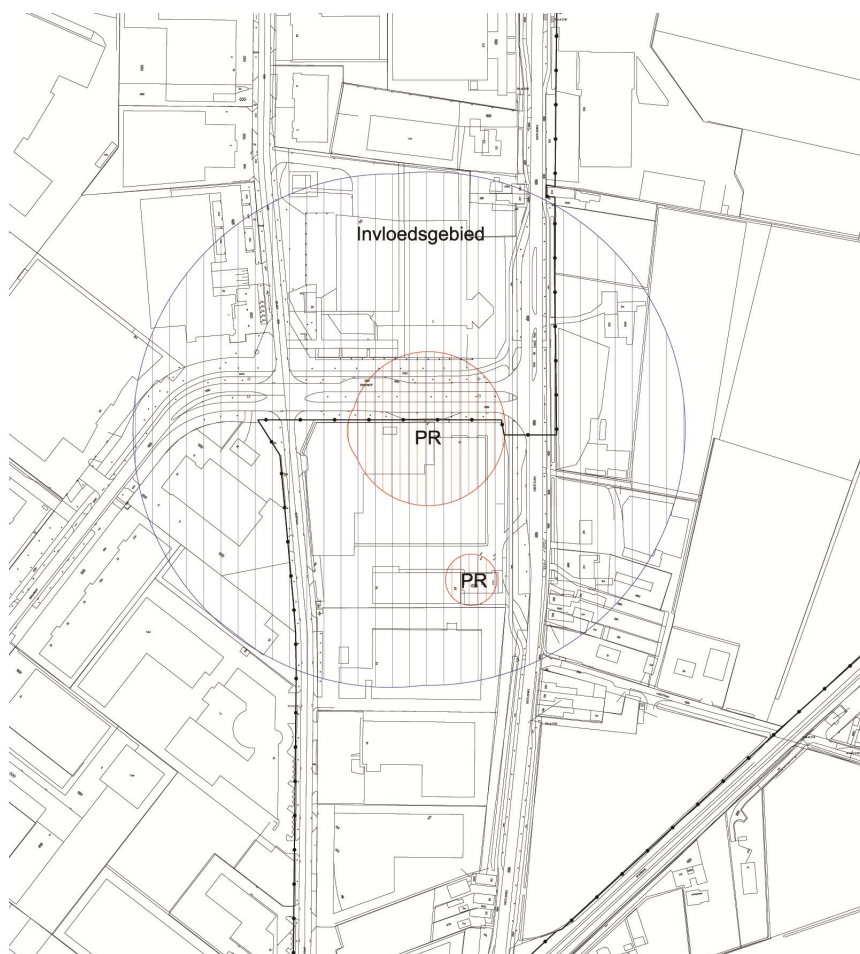
Nieuwe situatie Bevi-inrichtingen

- Van den Anker

Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Het deel van het plangebied dat valt binnen het invloedsgebied is conserverend van aard. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor het groepsrisico. Mogelijk zelfs zal er sprake zijn van een (geringe) afname van het groepsrisico, indien de spoorlijn wordt gerealiseerd. Binnen dat gebied is immers geen sprake van de aanwezigheid van personen.

- Spooreplacement

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico leveren geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Het groepsrisico ligt rond de oriënterende waarde en zal niet stijgen. De invloed van het plan op het groepsrisico is gering vanwege de afstand tot de risicobron en de beperkte bevolkingsdichtheid.



Afbeelding 11 risicocontouren

- LPG-tankstation

De nieuwe ontwikkelingen in veld B liggen niet binnen de 10^{-6} contouren van het tankstation. Een minimaal deel van het te ontwikkelen bedrijventerrein is in het invloedsgebied gelegen van het LPG-vulpunt. Dit heeft geen significante gevolgen voor het groepsrisico. Ter informatie zijn de risicocontouren weergegeven op bovenstaande kaart.

Conclusie Bevi-inrichtingen

Van de aanwezige Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied, zijnde Van den Anker en het spooreplacement, zijn geen plaatsgebonden risicocontouren gelegen over het plangebied. Het groepsrisico vanwege beide inrichtingen zal niet stijgen als gevolg van de ontwikkeling van veld B.

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar van het tankstation zijn geen kwetsbare objecten gelegen, wel twee beperkt kwetsbare objecten. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze contouren dienen te worden uitgesloten. Zie hiervoor onder het kopje 'bestemmingsplan'. Het groepsrisico veroorzaakt door het LPG-tankstation ligt onder de oriënterende waarde, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie. Het bestemmingsplan heeft geen significante gevolgen voor het groepsrisico.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden op grond van art. 13 van het Bevi.

- Bestemmingsplan

Geadviseerd wordt om bestaande Bevi-bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar binnen of buiten de inrichting te handhaven. In de bestemmingsplanvoorschriften dienen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar van het LPG-tankstation te worden uitgesloten, evenals nieuwe beperkt kwetsbare objecten en uitbreiding van bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen deze contouren.

Het voorstel is om nieuwe Bevi-bedrijven in beginsel niet toe te staan, met een mogelijkheid tot ontheffing op voorwaarde dat:

- de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar t.a.v. kwetsbare objecten in acht genomen wordt;
- rekening gehouden wordt met de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar v.w.b. beperkt kwetsbare objecten;
- advies wordt ingewonnen bij de Regionale Brandweer.

Tevens wordt geadviseerd om AMvB-inrichtingen waarvoor krachtens art. 8.40 Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, niet toe te staan tenzij de veiligheidsafstanden binnen de eigen perceelsgrens liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A. Ontheffingsmogelijkheid opnemen met voorwaarden:

- veiligheidsafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht nemen;
- rekening houden met veiligheidsafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
- advies Regionale Brandweer inwinnen.

4.3.3 Transport

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984.

De Rijksoverheid is bezig met de ontwikkeling van nieuwe regelgeving en adviseert hierop te anticiperen. Het betreft het Basisnet Weg, het Basisnet Spoor, het Basisnet Water, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev wordt beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een plasbrandaandachtsgebied (PAG) moet voldoen.

Bestaande situatie transport

- Vaarwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Gemeentelijke wegen

Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Gastelseweg en de Borchwerf. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico benadert dan wel overschrijdt de oriënterende waarde (OW) niet ($GR\ 0.001 \times OW$).

- Snelwegen

De rijkswegen A17 en A58 liggen op meer dan 200 meter van het plangebied en zijn derhalve niet risicorelevant voor de planontwikkeling.

- Spoorwegen

Het plangebied grenst aan de spoorlijn Roosendaal-Dordrecht. Voor de bestaande situatie is een berekening uitgevoerd uitgaande van 80% blokvervoer. Hiermee zijn de toekomstige scenario's van de bestaande situatie bepaald. Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Deze contour is op circa 12 meter vanaf het hart van het spoor gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen ($0.06 \times OW$).

- Buisleidingen

Binnen het plangebied zijn een hogedruk aardgasleiding en een zuurstofleiding (Air Liquide) gelegen. Zuurstofleidingen zijn niet relevant voor de externe veiligheid, de aardgasleiding is dat wel. Het invloedsgebied van deze leiding ligt tot op 95 meter van beide zijden van de leiding. Binnen het plangebied zijn enkele woningen gelegen die tevens in het invloedsgebied van de aardgasleiding liggen. Voor zover bekend is een groepsrisicoberekening niet eerder uitgevoerd. De leiding heeft geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

Nieuwe situatie transport

- Vaarwegen

Dit aspect is niet relevant, zie de opmerking onder 'Bestaande situatie transport'.

- Gemeentelijke wegen

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe wegen die deels het industrieterrein Borchwerf II veld B ontsluiten. Het betreft verbindingswegen die op zichzelf geen nieuwe transporten aan gevaarlijke stoffen genereren. De afsluiting van de Gastelseweg voor vrachtverkeer zal gevolgen hebben voor de intensiteit van het transport van gevaarlijke stoffen over de andere gemeentelijke wegen gelegen in het plangebied.

Gezien de beperkte omvang van het transport van gevaarlijke stoffen zal deze herrotering niet leiden tot een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar en tevens niet tot een benadering dan wel overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

De nieuwe situatie is berekend. Omdat diverse routes mogelijk zijn, zijn deze ook allemaal in één berekening gemodelleerd. Hiermee is gekozen voor een worst-case scenario. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Tevens blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de oriënterende waarde ($GR\ 0.001 \times OW$).

- Snelwegen

De rijkswegen A17 en A58 zijn beide gelegen op meer dan 200 meter van het plangebied (A17 op 900 meter en de A58 op 1800 meter). Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rijkswegen voor de ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is.

Ondanks dat een beschouwing van de risico's achterwege kan blijven, laat dit onverlet dat de omvang van het invloedsgebied verder reikt dan 200 meter. In het geval van de A17 en A58 wordt het invloedsgebied veroorzaakt door toxische vloeistoffen (toxische wolk van Acrylonitril ca. 3 km) en LPG (warme BLEVE ca. 300 m). Het invloedsgebied dient betrokken te worden bij de verantwoording.

Daarom wordt geadviseerd om de Regionale Brandweer te betrekken bij de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

- Spoorwegen

Om de risico's te kunnen beoordelen zijn diverse berekeningen uitgevoerd. Voor de nieuwe situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van het vervoer dat is gerealiseerd in 2008 en de Basisnetcijfers (zowel 100% als 80% blokvervoer). Voor het huidige vervoer is uitgegaan van 75% blokvervoer omdat dit tot op heden meestal is gehanteerd. Uit deze berekeningen blijkt dat er ter hoogte van het plangebied sprake is van een plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar van maximaal 13 meter vanaf het hart van de spoorlijn. Deze risicocontour reikt echter niet tot aan de bouwvlakken zodat deze geen belemmering veroorzaakt.

Het groepsrisico ligt in alle beschouwde situaties ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Uitgaande van het huidige transport bedraagt het groepsrisico 0.06 maal de oriënterende waarde. Bij toepassing van de uitgangspunten voor het Basisnet blijkt het groepsrisico tussen de 0.08 en 0.17 maal de OW te liggen.

Ten opzichte van de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een significante toename van het groepsrisico (van 0.06 naar 0.08 tot 0.17 x de OW). Het groepsrisico blijft echter ruim onder de oriënterende waarde. Wel wordt geadviseerd om de Regionale Brandweer te betrekken bij de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de spoorlijn nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) in de toekomst aan de orde is.

Op dit moment is er wetgeving cq. beleid in de maak, waarbij risicocontouren van het spoor vastgelegd moeten gaan worden in een bestemmingsplan. Op dit moment is dit nog geen vigerend beleid cq. wetgeving. In het kader van dit bestemmingsplan is hiermee dan ook geen rekening gehouden.

De beoogde stamlijn is niet relevant voor de externe veiligheid, aangezien er geen gevaarlijke stoffen over vervoerd zullen worden.

- Buisleidingen

Er zijn plannen om de buisleiding van Air Liquide te verplaatsen. De aanwezigheid en de verlegging van deze leiding zijn evenwel niet relevant voor de externe veiligheid.

Binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding, direct langs de leiding, is een perceel bestemd voor bedrijven. Daarnaast zijn binnen het invloedsgebied bestaande woningen aanwezig. Hoewel de toename van de bevolking binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding beperkt is, is de Gasunie gevraagd om het groepsrisico te berekenen, zodat dit weloverwogen kan worden verantwoord.

Conclusie transport

Het aspect 'vervoer van gevaarlijke stoffen over vaarwegen' is niet relevant.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en door buisleidingen leidt niet tot een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor veroorzaakt een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar dat op maximaal 13 meter van het hart van het spoor is gelegen. De bebouwingsvlakken binnen het plangebied zijn echter op grotere afstand gelegen. Derhalve levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Als gevolg van het transport over de weg is er geen sprake van een relevant groepsrisico. Als gevolg van het transport over het spoor is er wel sprake van een significante toename van het groepsrisico, maar het groepsrisico blijft ruim onder de oriënterende waarde.

Binnen het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Hoewel de toename van de bevolking binnen het invloedsgebied beperkt is, is de Gasunie gevraagd het groepsrisico te berekenen, zodat het groepsrisico kan worden verantwoord.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het onderhavige plangebied voorziet niet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Wel voorziet het plan in de aanleg van nieuwe wegen en een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein, dat niet gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder, alsmede in de reconstructie van enkele wegen. Onderzoek naar de geluidbelasting op het plangebied ten gevolge van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen is derhalve niet uitgevoerd. Er is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de nieuwe en de te reconstrueren wegen, alsmede naar de geluidbelasting vanwege het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein (veld B), waarop ook een stamlijn wordt aangelegd.

4.4.2 Bedrijventerrein

Het plangebied wordt voorzien van een bedrijventerrein, dat niet gezoneerd is/wordt ingevolge de Wet geluidhinder. De intentie is het plangebied met categorie 3.1 en 3.2 (logistieke) bedrijven in te richten, dan wel hiervoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van het te ontwikkelen gebied. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de rapportage 'Akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai in het plangebied Borchwerf II te Roosendaal', opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant d.d. juni 2010 met projectnummer 10060262.G1/RVI.

De directe omgeving van het te ontwikkelen gebied is te kwalificeren als een gemengd gebied, zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een dergelijk gebied gelden de volgende richtwaarden voor het aspect geluid.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$):

- 50 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 45 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 40 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$):

- 70 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 65 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 60 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Uit onderzoek is gebleken, dat het gehele plangebied alleen met categorie 3.1 en 3.2 (logistieke) bedrijven ingericht kan worden indien de werkzaamheden en activiteiten op de te ontwikkelen percelen enkel in de dagperiode plaatsvinden. Indien de bedrijfsgebouwen op de uit te geven kavels tussen de geluidbronnen en gevoelige bestemmingen opgericht worden, dan bestaat de mogelijkheid dat er geen dan wel minder beperkingen zijn voor het realiseren van categorie 3.2 inrichtingen.

Indien de bronvermogens van de kavels, die in tabel 6 van voornoemde rapportage genoemd zijn, teruggebracht zijn naar een bronvermogen dat bij een categorie 3.1 behoort, dan bedraagt ter plaatse van diverse woningen de geluidbelasting nog steeds meer dan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde, die ingevolge de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wenselijk is. De overschrijding van de richtwaarde bedraagt dan ter plaatse van de woningen maximaal 6 dB ter plaatse van de woning Gastelseweg 196. Om de geluidbelasting ter plaatse van deze woning te reduceren kan overwogen worden om:

- op kavel 11 alleen categorie 1 of 2 bedrijven toe te laten;
- dat categorie 3.1 bedrijven op dit kavel alleen in de dag- en avondperiode in werking mogen zijn;
- nabij de perceelsgrens gebouwen opgericht worden, die voor een natuurlijke afscherming van het geluid vormen.

Realisatie van categorie 4.1 bedrijven is, zonder het stellen van zeer strikte voorwaarden, die nader onderzocht dienen te worden, niet mogelijk.

4.4.3 Wegverkeerslawaaï

Het plan voorziet in de aanleg van nieuwe wegen en in de reconstructie van enkele wegen. Ingevolge de Wet geluidhinder dient onderzocht te worden wat de consequenties zijn van de aanleg van de nieuwe wegen en de te reconstrueren wegen. Er is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting in het peiljaar vanwege de nieuw te realiseren wegen en de te reconstrueren wegen. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage.

Uit onderzoek is gebleken, dat bij de aansluiting van de doorgetrokken Korte Zegstraat op de Leemstraat sprake is van een reconstructie. Immers, de rijbaan van de Leemstraat wordt gewijzigd, de geluidbelasting bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde (= 48 dB) en de toename van de geluidbelasting bedraagt 2 dB of meer. Thans is onduidelijk wat de positie is waar het werk ten behoeve van de aansluiting van de Leemstraat op de doortrekking van de Korte Zegstraat stopt. De afstand van de aansluiting tot aan de dichtstbij gelegen woning bedraagt ca. 210 m. Indien de afstand van het einde van het werk tot aan de dichtstbij gelegen woning minder dan 67 m bedraagt, is er sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh. Indien de afstand van het einde van het werk tot de dichtstbij gelegen woning meer dan 67 m bedraagt, dan is artikel 99, lid 2, van de Wgh van toepassing. Hieraan is reeds voldaan, immers de geluidbelasting is bepaald. De toename van de geluidbelasting vanwege de Leemstraat bedraagt bij de van belang zijnde woningen maximaal 5 dB.

Uit het onderzoek is gebleken, dat ter plaatse van de woning Gastelseweg 238 de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï vanwege de aanleg van de doortrekking van de Gastelseweg naar de Vaartkant overschreden wordt. De geluidbelasting in het jaar 2020 bedraagt maximaal 56 dB ter plaatse van de woning Gastelseweg 238. Dit betreft een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Om de geluidbelasting ter plaatse van deze woning te reduceren kunnen de volgende maatregelen getroffen worden:

- het toepassen van een dunne deklaag, type B, op de doortrekking van de Gastelseweg naar de Vaartkant;
- het oprichten van een scherm;
- een combinatie van beide vorenstaande maatregelen.

Ook is uit het onderzoek gebleken, dat bij de Korte Zegstraat/Vaartkant sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh. Dit betreft de woningen aan de Nieuwenberg 15 en 15A. Daar waar bij de bestaande woningen sprake is van een reconstructie zoals bedoeld in de Wgh, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten van die woningen minimaal het verschil tussen de berekende gecumuleerde gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï en 33 dB te bedragen. Voor de woning Gastelseweg 238 geldt dit eveneens.

In de tabel zijn de geluidbelastingen ter plaatse van de maatgevende woningen vanwege de te reconstrueren wegen voor de jaren 2009 en 2020 gepresenteerd:

Woning	Geluidbelasting 2009	Geluidbelasting 2020	Maatgevende weg
Nieuwenberg 15A	48 dB	56 dB	Korte Zegstraat/Vaartkant
Nieuwenberg 15	47 dB	55 dB	Korte Zegstraat/Vaartkant

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï overschreden wordt dan wel de geluidbelasting na reconstructie met 2 dB of meer toeneemt (in onderhavige situatie bedraagt ved toename maximaal 8 dB), is onderzocht welke maatregelen er mogelijk zijn om de geluidbelasting vanwege het wegverkeer te reduceren. Om de geluidbelasting te reduceren zijn maatregelen aan de bron en maatregelen in de overdracht mogelijk. Thans is nog niet bekend welke maatregelen getroffen gaan worden. Hierdoor kan nog geen uitspraak gedaan worden of er hogere waarden verleend dienen te worden en zo ja, welke hogere waarden.

4.4.4 Stamlijn

Het plangebied wordt voorzien van een stamlijn. De geluidbelasting vanwege de stamlijn is door middel van een onderzoek bepaald. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn beschreven in de akoestische rapportage.

Uit het onderzoek is gebleken, dat het mogelijk is om in de avondperiode 50 bakken naar en van veld B te rijden, zonder de voorkeursgrenswaarde ($L_{den} = 55$ dB) te overschrijden. Om de geluidbelasting van de stamlijn te reduceren kunnen maatregelen aan de spoorlijn en in de overdracht getroffen worden.

4.4.5 Cumulatie

Omdat thans nog geen concrete invulling van het plan bekend is, kan de gecumuleerde geluidbelasting nog niet bepaald worden.

4.5 Bodem

Op 2 februari 2009 is door Breijn B.V., Stedelijke Infra schriftelijk opdracht gegeven aan Heijmans Infra Techniek B.V. voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voor Veld B van Bedrijvenpark Borchwerf II in Roosendaal.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de norm NEN 5740 *Bodem, onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek*.

De aanleiding van het onderzoek betreft het feit dat de locatie in de toekomst her(ontwikkeld) gaat worden. In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling is een bodemonderzoek noodzakelijk ten behoeve van het afgeven van een bouwvergunning.

Historisch onderzoek

Het gebied kent voornamelijk een agrarische bestemming. Slechts enkele percelen zijn bebouwd. Binnen het onderzoeksgebied zijn gelegen:

- een metaalrecyclingsbedrijf (Vaartkant 1a-1d);
- een voormalig agrarisch bedrijf (Vaartkant 2)
- een voormalige veehouderij (Vaartkant 3)
- een voormalige rundvee- en varkensfokkerij (Vaartkant 3a/5)
- een voormalige varkensmesterij
- en diverse locaties waar geen dossier van is (Vaartkant 8 en 10, Nieuwenberg 1 en 4, Gastelseweg 238 en 280 en Lagestraat 8a).

Binnen het onderzoeksgebied zijn diverse olietanks vergund (geweest) en zijn er asbesthoudende bouwmaterialen in/op de bebouwing toegepast.

Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op delen van de huidige onderzoekslocatie blijkt dat er (plaatselijk) licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK worden gemeten in de bovengrond. Tevens zijn er lichtverhoogde gehalten aan zware metalen gemeten in het grondwater. Bij het metaalrecyclingsbedrijf (Vaartkant 1a-1d) is in 2005 een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. De verontreiniging is beperkt van omvang (5 m^3) en niet perceelsgrens-overschrijdend. Het is niet bekend of deze verontreiniging is gesaneerd.

Onderzoeksopzet

De onverdachte terreindelen (circa 75% van de locatie) is als grootschalig onverdacht onderzocht. De percelen met bebouwing en bedrijven zijn separaat onderzocht. Ook ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tanks en puinpaden is aanvullend onderzoek verricht.

Visuele waarnemingen tijdens veldwerk

In het puinpad en langs het gebouw aan de Vaartkant 3 is veel asbest aangetroffen in een halfverhardingslaag.

Verder wordt verdeeld over de diverse bebouwde percelen puin en kolengruis in de bodem aangetroffen tot circa 0,7 m-mv, plaatselijk dieper. Op het perceel van Vaartkant 3 wordt op een diepte van 3,5-3,7 m-mv nog glas in de bodem aangetroffen.

Grondwatergegevens

De grondwaterstand varieert van 1,37 m-mv tot 3,90 m-mv. De hoogteverschillen worden waarschijnlijk veroorzaakt door de glooiing van het terrein en de kleilagen in de bodem. De pH en geleidbaarheid zijn relatief laag voor freatisch grondwater in een zandige bodem. Hiervoor is geen oorzaak aan te wijzen.

Analysestrategie

De analysestrategie is mede gebaseerd op de bijmenging die tijdens het veldwerk is aangetroffen. Zo zijn bodemlagen met bijmenging van puin, sintels en slakken separaat geanalyseerd evenals bodemlagen waarin asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Verder zijn de standaard analyses uitgevoerd behorende bij een verkennend bodemonderzoek.

Analyseresultaten

Landbouwpercelen

In de monsters van de bovengrond (zowel met als zonder bijmenging) zijn licht verhoogde waardes gemeten voor de parameters zware metalen en PAK. Het betreft een overschrijding van de achtergrondwaarde.

In de mengmonsters van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde waardes gemeten, ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn licht verhoogde waardes aan zware metalen gemeten. Deze overschrijden de streefwaarde. In twee peilbuizen wordt een matige verontreiniging met zink en nikkel gemeten.

Nieuwenberg 1

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde waardes gemeten, ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn licht verhoogde waardes aan zware metalen en VOCl gemeten. Deze overschrijden de streefwaarde.

Vaartkant 3

In de monsters van de bovengrond (zowel met als zonder bijmenging) zijn maximaal licht verhoogde waardes gemeten voor de parameters zware metalen en PCB. Het betreft een overschrijding van de achtergrondwaarde. In de mengmonsters van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde waardes gemeten, ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Rondom de voormalige bovengrondse dieseltank en in pandige afgewerkte olietank is voor geen van de geanalyseerde parameters een waarde gemeten die hoger is dan de gestelde achtergrondwaarde/streefwaarde. Dit geldt voor zowel de geanalyseerde grond als grondwatermonsters.

De twee puinpaden op deze locatie zijn sterk verontreinigd met zware metalen en PCB en matig verontreinigd met PAK. Tevens is een deel van puinpad 1 asbesthoudend met een asbestconcentratie die de interventiewaarde overschrijdt. Dat geldt ook voor de oprit van Vaartkant 3.

In het mengmonster van de bodemlaag onder het puinpad zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde waardes gemeten, ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn licht verhoogde waardes aan zware metalen en naftaleen gemeten, deze overschrijden de streefwaarde.

Vaartkant 8

In de monsters van de bovengrond (zowel met als zonder bijmenging) zijn maximaal licht verhoogde waarden gemeten voor PCB. Het betreft een overschrijding van de achtergrondwaarde.

In de mengmonsters van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde waarden gemeten, ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn licht verhoogde waarden aan zware metalen, benzeen en VOCI gemeten, deze overschrijden de streefwaarde.

Vaartkant 10

In de monsters van de bovengrond (zowel met als zonder bijmenging) zijn maximaal licht verhoogde waarden gemeten voor PAK en zware metalen. Het betreft een overschrijding van de achtergrondwaarde.

In de mengmonsters van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde waarden gemeten, ten opzichte van de achtergrondwaarde.

In het grondwater zijn licht verhoogde waarden aan zware metalen gemeten, deze overschrijden de streefwaarde.

Conclusie

Alle onderzochte percelen zijn maximaal licht verontreinigd met uitzondering van Vaartkant 3. De matig verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater op de landbouwpercelen zijn eerder aangetoond in andere bodemonderzoeken. Deze worden als verhoogde achtergrondconcentratie gezien.

Op het perceel aan Vaartkant 3 dient rekening gehouden te worden met een drietal verontreinigingen, te weten:

- Puinpad 1
Een deel van het pad is met asbest verontreinigd. De asbestconcentratie is dermate hoog dat het verwijderd dient te worden. De omvang is berekend op 1.322 m³. Verder is op een ander deel van het puinpad een sterke verontreiniging met zink aangetroffen. Deze dient aanvullend te worden onderzocht om de exacte omvang van de verontreiniging vast te stellen.
- Puinpad 2
In een deel van het puinpad is matige verontreiniging met koper en PAK aangetroffen. Deze dient aanvullend te worden onderzocht om de exacte omvang van de verontreiniging vast te stellen. Er is geen asbest aangetoond.
- Oprit
De oprit is met asbest verontreinigd. De asbestconcentratie is dermate hoog dat het verwijderd dient te worden. De omvang is berekend op 72 m³.
Ten westen van de schuur is asbest aangetroffen. Deze dient aanvullend te worden onderzocht om de exacte omvang en mate van de verontreiniging van de verontreiniging vast te stellen.

Daar de oprit en het puinpad dermate veel bijmenging bevat is het geen bodem meer in de zin van de wet Bodembescherming. Het materiaal kan daarom zonder BUS-melding en/of geschikt saneringsplan worden gesaneerd.

Toets aan Kwalibo-normen

Het veldwerk is uitgevoerd zoals dat in de Kwalibo-richtlijnen wordt vermeld. Ook de onderzoeksopzet sluit aan bij de geldende richtlijnen.

Aanbevelingen

Op basis van het bestudeerde bodemonderzoek wordt aanbevolen om:

- aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren aan Vaartkant 3. Hierbij dienen de mate en omvang van de asbestverontreiniging ten westen van de schuur te worden onderzocht evenals de verspreiding van de zinkverontreiniging in puinpad 1 als de PAK verontreiniging in puinpad 2. Op basis van het aanvullende onderzoek zou het mogelijk zijn dat er aanvullende saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Deze zijn vooralsnog niet geraamd;
- Indien de opstallen worden aangekocht dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende bouwmaterialen. Voorafgaand aan de sloopvergunning dient een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd op de te slopen bouwwerken. Indien er daadwerkelijk asbest wordt aangetroffen zal dit door een erkend bedrijf dienen te worden gesaneerd hetgeen extra tijd en kosten vergt tijdens de sloopwerkzaamheden. Daar het onderzoek nog niet is uitgevoerd kan hiervoor geen raming worden opgesteld;
- Tijdens de verwijdering van de opstallen dient rekening te worden gehouden met het, conform de richtlijnen, verwijderen van de aanwezige tanks en andere bodembedreigende activiteiten.

De bodemonderzoeken hebben slechts betrekking op een deel van Veld B deel 1. Conclusies verwoord in deze notitie hebben derhalve geen betrekking op het volledige plangebied en aanwezige sloten en verhardingen.

Voor Veld B zal een aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet op dit moment nog in gang worden gezet. De resultaten hiervan kunnen dus nog niet in deze fase van het bestemmingsplan worden meegenomen.

Voor de Verbindingsweg is inmiddels ook een verkennend onderzoek uitgevoerd. Op basis van de analyseresultaten van de onderzochte locaties is sprake van een sterke bodemverontreiniging. Uit de huidige onderzoeksresultaten blijkt dat op de onderzoekslocatie een sterke grondverontreiniging met PAK worden aangetoond. Omdat de verontreiniging is gemeten in een mengmonster is geen inschatting te maken van de mogelijke omvang. De geconstateerde grondverontreiniging is te relateren aan de bijmengingen met puin.

In de overige boven- en ondergrondmonsters zijn plaatselijk gehalten aan zware metalen en PCB aangetoond die ten hoogste de achtergrondwaarden overschrijden. In het grondwater over de gehele onderzoekslocatie worden licht verhoogde concentraties aan barium en zink gemeten.

Gelet op de overschrijding van de interventiewaarde voor PAK kan in deze fase van onderzoek niet worden uitgesloten dat er binnen de onderzochte locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Hiervan is sprake als meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd. Indien zulks het geval blijkt, is op enig moment (afhankelijk van de risico's) een bodemsanering verplicht, waarbij de provincie het bevoegd gezag is. Om hierover uitsluitel te krijgen is een nader bodemonderzoek naar de aangetoonde sterke PAK verontreiniging noodzakelijk.

Naar aanleiding van de resultaten van het aanvullend bodemonderzoek dient te worden bepaald of het uitvoeren van nader bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging noodzakelijk is. Indien grond en/of puin van de locatie verwijderd wordt, zal door middel van een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit bepaald moeten worden of de vrijkomende grond geschikt is voor hergebruik. Sterk verontreinigde grond die van een locatie verwijderd wordt, zal moeten worden gereinigd. Niet reinigbare grond moet worden gestort. Bij het werken op de locatie wordt het nemen van maatregelen conform Publicatie 132 van CROW aanbevolen.

4.6 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden doorlopen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstelling zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

In 2003 zijn de gemeenten Halderberge en Roosendaal gestart met de ontwikkeling van een gezamenlijk bedrijventerrein, Borchwerf II genaamd. Dit bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld, in totaal vijf fasen. De eerste 4 fasen zijn middels het bestemmingsplan Borchwerf II mogelijk gemaakt. Deze fasen zijn inmiddels uitgevoerd of in uitvoering. De laatste fase (Veld B) is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het betreffende bestemmingsplan. Omdat de invulling niet past binnen de wijzigingsregels wordt nu een nieuw bestemmingsplan voor Veld B opgesteld. Daarnaast wordt er binnen het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe verbindingsweg mogelijk gemaakt om ontsluiting van het bedrijventerrein en de nabij gelegen wijk Kalsdonk te voorzien. Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure dient een waterparagraaf te worden opgesteld. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

4.6.1 Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "Waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' (september 2009) opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap (via e-mail) van 22 maart zijn in de waterparagraaf verwerkt. Vervolgens heeft het waterschap op 7 mei 2010 een negatief wateradvies gegeven op het ontwerp bestemmingsplan. Op 26 augustus 2010 heeft het waterschap zienswijzen ingediend op het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen uit de zienswijze zijn in onderstaande waterparagraaf meegenomen. Daarnaast is een Waterhuishoudkundig plan opgesteld (Breijn B.V. 21 september 2010). De conclusies uit dit plan zijn in de voorliggende waterparagraaf verwerkt.

4.6.2 Beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, die afhankelijk zijn van het grondgebruik, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen zal de gemeente deze mogelijke functieveranderingen (bijvoorbeeld dubbelbestemming) door middel van een 'partiele herziening' of een 'vrijstelling' wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' is voor het stedelijk gebied $T=100$ geëist. Het is het meest voor de handliggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze

wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie/retentievoorziening. Het is alleen toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, als er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elke RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn. Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming zijn de maatregelen in 2009 opgenomen in de 'deelstroom-gebiedsbeheersplannen' voor de Maas en de Schelde. Hierdoor moet een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan rekening houden met de KRW-doelstellingen. Sterker nog, de KRW is al in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord;

- Is het project riskant?
- Zijn er relevante chemische gevolgen?
- Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

Met betrekking tot het onderhavige plan zijn in deze waterparagraaf (zie hoofdstuk "Toekomstige situatie") de bovenstaande vragen beantwoord.

Waterschap

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient in veel gevallen een watervergunning te worden aangevraagd. De basis voor de watervergunning zijn de [Waterwet](#) en de Keur Waterschap Brabantse Delta (vastgesteld op 9 december 2009). Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap beleid waarin staat in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden. De belangrijkste beleidsregel daarvoor is de 'Beleidsregel toepassing Waterwet en keur', vastgesteld op 15 december 2009 en de Hydraulische randvoorwaarden 2009.

Kwantiteit

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen van hemelwater op oppervlaktewater, dat afkomstig is van een verhard oppervlak van 2000 m² of meer. Bij kleinere oppervlaktes volstaat een melding aan het waterschap. Indien door de ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt eist het waterschap compensatie voor de uitbreiding van verharding. Dit heeft als doel te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- Infiltreren
- Retentie binnen het plangebied
- Retentie buiten het plangebied
- Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 780 m³ per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen. In gebieden met klei in de bovengrond volstaat een benodigde retentie van 604 m³ per ha verhard oppervlak.

Indien afkoppeling van bestaande verharding plaatsvindt, het bestaande rioolstelsel niet wordt

aangepast en lozing binnen het bestaande rioleringsgebied wordt gesitueerd, is compensatie van de berging in het stelsel niet verplicht. Bij afkoppelen met aanpassing van het rioolstelsel, of als lozing plaatsvindt buiten het bestaande rioleringsgebied, dient het verlies aan berging te worden gecompenseerd. Deze benodigde berging bij afkoppeling wordt gezien als een gezamenlijke opgave voor gemeente en waterschap.

Kwaliteit

De samenstelling van het afvloeiende hemelwater bepaalt mede de wijze waarop met de afvoer van het hemelwater wordt omgegaan. De bestemming van het water volgt uit de lokale situatie. Hierbij gelden geen dogma's: lozing in de bodem is niet altijd goed en afvoer naar de rwzi is niet altijd slecht.

- Schoon hemelwater, dat wil zeggen hemelwater dat afvloeit van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "gering" (o.a. van daken), kan direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
- Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "matig" (o.a. bedrijfsterreinen met kantoren en lichte industrie (categorie 1 en 2)), kan worden geïnfilteerd, of na zuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze zuivering kan lokaal of centraal worden vormgegeven.
- Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "groot" (o.a. bedrijfsterreinen met zware industrie (categorie 3 tot en met 5)), dient afgevoerd te worden naar de rwzi. Er dient dan bij voorkeur te worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS), waarbij het waterschap voor matig en zwaar verontreinigde oppervlakken uitgaat van een berging van 2- 4 mm en een pompovercapaciteit van 0,2 mm/uur.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van milieucategorie 3.1 en 3.2. De gevolgen voor de keuze van het type rioolstelsel staan beschreven onder hoofdstuk "Nieuwe situatie Hemelwater".

Gemeente

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het "Beleidsnota stedelijk water" van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van "schone" verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak.

Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2000 m² en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m³/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport "Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal" d.d. 13 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

4.6.3 Huidige situatie

Borchwerf Veld B wordt aan de westzijde begrensd door de Gastelse Weg. De zuidoostelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Roosendaal-Rotterdam. De Vaartkant vormt de noordelijke grens van veld B. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 32 hectare. Het gebied helt van 5,50 m +NAP in het zuiden tot circa 3,50 m + NAP in het noorden van veld B. Het gebied is voornamelijk in agrarisch gebruik.

In het noordoosten en het oostelijk deel bevinden zich laagten, die ontstaan zijn door afgraving. Het oostelijk deel van het veld wordt in hoofdzaak gevormd door een dekzandrug al dan niet met een oud bouwlanddek. De bodem in het plangebied bestaat uit Laarpodzolgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Tijdens het verkennend bodemonderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd werd in 22 boringen voornamelijk matig fijn zand, zwak siltig en zwak tot sterk humushoudend met een enkel spoor van veen aangetroffen. Tussen een traject van ca. 1,5 tot 2,5 m onder maaiveld is een leemlaag (kleilens/storende laag) aanwezig (Waterhuishoudkundig plan; Breijn B.V.; september 2010).

Op basis van de bodemkaart van Nederland is in het plangebied grondwatertrap VI gekarteerd. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich tussen 0,4 en 0,8 m–mv bevindt, de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 1,2 m –mv. In een TNO-peilbuis ten zuidwesten van het plangebied werd op basis van een langjarige meetreeks een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 4,48 m+NAP aangetroffen. Ten noordwesten van het plangebied is de GHG in de aanwezige peilbuis 2,56 m+NAP (TNO-NITG dinoloket).

In verband met de intentie tot infiltreren van hemelwater in de bodem is een gericht onderzoek verricht naar de infiltratiemogelijkheden. Hiertoe zijn een 22-tal doorlatendheidproeven verricht. De gemiddelde gemeten doorlatendheid bedraagt 0,38 m/dag (matig tot slecht). Op basis van deze doorlatendheid en de aanwezigheid van slechtdoorlatende leemlagen kan worden dat infiltratie van grote hoeveelheden hemelwater in het plangebied nagenoeg uitgesloten is.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ten noorden van het plangebied loopt de watergang Omloopleiding Bakkersberg, deze sluit aan op de Roosendaalse Vliet. In het plangebied is drukriolering aanwezig behorend tot rioleringsgebied A14.

4.6.4 Toekomstige situatie

De ontwikkeling betreft de laatste fase van het bedrijventerrein Borchwerf II. Om het extra verkeer ten gevolge van Borchwerf II te kunnen verwerken wordt daarnaast een nieuwe verbindingsweg gerealiseerd. De verbindingsweg wordt grotendeels aangelegd op bestaande wegen. Bij de ontwikkeling worden een aantal aanwezige watergangen gedempt. Het totaal bruto oppervlak voor veld B is bepaald op 33,3 ha en is gebaseerd op de plangrenzen van Veld B.

De globale verdeling van de oppervlakken voor het plangebied, veld B inclusief verbindingsweg zijn hieronder samengevat.

Totaal uitgeefbaar van veld B	24,6 ha
Totaal dakoppervlak van veld B	11,1
Totaal oppervlak verhard terrein particulier terrein van veld B	11,1
Totaal oppervlak wegen openbaar terrein van veld B	4,5
Totaal groen op particulier terrein	2,4
Totaal groen en water op openbaar terrein	4,2
Totaal oppervlak verharde verbindingsweg (bestaand is 0,63 ha)	2,4

Hierbij is voor veld B uitgegaan van een totale verharding van maximaal 90% van het uitgeefbaar oppervlak per perceel en een voorlopig bebouwingspercentage van de percelen van gemiddeld 50% van maximaal te verharderen oppervlak.

Als gevolg van de ontwikkeling van veld B zal het totale verhard oppervlak met circa 26,7 ha toenemen.

Afvalwater

Omdat in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan wordt van milieucategorie 3.1 en 3.2 dient er in het gebied een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater dient middels aparte leidingen afgevoerd te worden op het vuilwaterriool van dit stelsel.

Dit vuilwaterriool loost onder vrijverval via een gemaal en persleiding op de bestaande persleiding. Het aansluitpunt van het gemaal ligt aan de noordzijde van het plangebied en wordt aangesloten op de reeds bestaande aansluiting van de hoofdpersleiding van veld A naar uiteindelijk de Potendreef.

Hemelwater

De neerslag die afvloeit van “schone” oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Aangezien het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt, is conform de Keur een vergunning vereist van het waterschap Brabantse Delta voor de afvoer op oppervlaktewater. In deze vergunning zal worden bepaald dat er binnen de plangrenzen retentie aanwezig moet zijn van 780 m³ water per ha verhard oppervlak. Dit betekent dat voor de totale ontwikkeling van Borgwerf II veld B en de verbindingsweg: circa 20.800 m³ (= 26,7 ha x 780 m³/ha) retentie dient te worden gerealiseerd. Deze hoeveelheid water dient geborgen te kunnen worden zonder dat er overlast optreedt en met een gereguleerde afvoer naar het aanwezige oppervlaktewater conform de landelijke afvoer. De hoeveelheid berging in het VGS- stelsel en de hoeveelheid regenwater afkomstig van verhard oppervlak van de verbindingsweg welke infiltreert in de zijbermen (extra afstromend wegwater 1,77 ha), kan in mindering worden gebracht op de totale retentie eis. In het Waterhuishoudingsplan zijn de retentievoorzieningen verder uitgewerkt.

In het kader van de verdere civieltechnische uitwerking zullen nog aanvullende peilbuismetingen worden uitgevoerd ten behoeve van de inrichting en vormgeving van de retentievoorzieningen en het bepalen van bouw- en wegpeilen.

In het ontwerp bestemmingsplan Borchwerf II veld B wordt vooralsnog uitgegaan van milieucategorie 3.1 en 3.2. Op basis daarvan dient het afstromend regenwater van bedrijfsterreinen afgevoerd te worden via een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) met een berging van 2-4 mm en een pompovercapaciteit 0,2 mm/uur. De maximale hoeveelheid regenwater die afgevoerd mag worden op riolering bedraagt 75 l/sec/ha. Voor een grotere hoeveelheid neerslag dienen bedrijven op eigen terrein voorzieningen te treffen om het regenwater tijdelijk te bufferen om vervolgens gedoseerd te lozen op riolering. Het afstromend regenwater van daken kan direct afgevoerd worden naar retentievoorzieningen.

Het hemelwater van de verbindingsweg wordt door middel van berminfiltratie vertraagd afgevoerd. Tevens zijn aan weerszijde van de parallelwegen zaksloten/greppels geprojecteerd, waarin het overtollige hemelwater kan worden opgevangen. Deze bermsloten zullen via een knijpconstructie afvoeren op het watersysteem van het waterschap.

Conform het Nationaal Bestuursakkoord Water dient wateroverlast ter plaatse van de bebouwing te worden voorkomen tot neerslaggebeurtenissen met een herhalingsijd van 100 jaar. In deze situaties is water op straat wel toegestaan. Daarom wordt geadviseerd het bouwpeil minimaal 0,2 m hoger te leggen dan de terreinverharding en het straatpeil in de directe omgeving. Op deze manier wordt voorkomen wordt dat hemelwater afstroomt in de richting van de bebouwing.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

Ten behoeve van de afwatering van de verbindingsweg hanteert het waterschap het “ Integraal Hemelwaterbeleid deelgebied West Brabant” (juni 2008).

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water worden de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord.

Is het project riskant?

Ten behoeve van de hemelwaterafvoer van het bedrijventerrein wordt een VGS-stelsel gerealiseerd. Hierdoor wordt voorkomen dat vervuild regenwater afstroomt naar grond- en oppervlaktewater.

Zijn er relevante chemische gevolgen?

Door de realisatie van een VGS-stelsel en het realiseren van bronmaatregelen (o.a. toepassen van niet-uitloogbare materialen), wordt voorkomen dat er relevante chemische gevolgen optreden op grond- en oppervlaktewater,

Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

Er doen zich geen kansen voor in veld B om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

Aanleg of wijzigen bestaand oppervlaktewater

Er worden in het plangebied een aantal sloten gedempt. De bergingscapaciteit van deze sloten wordt in het plangebied gecompenseerd. Het waterschap toetst op de waarborging van de aan- en afvoer van het water en de bergingscapaciteit van de nieuwe oppervlaktewaterlichamen in relatie tot de gedempte watergangen

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

- Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² zal toenemen is conform de Keur van het waterschap Brabantse Delta een vergunning vereist.
- Per hectare verharding dient 780 m³ water binnen het plangebied te worden geborgen zonder overlast te veroorzaken en met een gereguleerde afvoer naar het oppervlaktewater. Dit betekent dat er binnen het plangebied ruimte moet zijn voor circa 20.800 m³ retentie
- De retenties en nieuwe watergangen dienen te worden aangelegd conform de beleidsregels zoals opgenomen in "waterlopen op orde"(1 september 2005) en "hydraulische randvoorwaarden 2009" (7 juli 2009).
- Ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein dient een VGS-stelsel te worden gerealiseerd.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

4.7 Flora en fauna

In het plangebied kunnen dier- en plantsoorten voorkomen die wettelijk beschermd zijn in de flora- en faunawet. In deze wet zijn circa 500 soorten opgenomen. Het uitgangspunt van de wet is dat er geen schade toegebracht mag worden aan organismen die in deze wet beschreven staan, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij-beginsel") Vaak gaan de werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen, maar soms is het echter onvermijdelijk dat schade wordt toegevoegd aan beschermde soorten. In dat geval moet bekeken worden of een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing aangevraagd dient te worden.

Om dit na te gaan is er een quick scan uitgevoerd naar het mogelijk (voorkomen) van beschermde soorten in het plangebied.

Een quick scan is de eerste stap van de Natuurtoets. Bij een quick scan worden kort de mogelijke effecten van de geplande ingrepen op de bestaande soorten geïnventariseerd. Daarnaast wordt ook gekeken naar de ligging van de locatie ten opzichte van beschermde gebieden. Naast bronnenonderzoek wordt ook een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Dit laatste om na te gaan of het plangebied beschikt over habitats waar beschermde soorten gebruik van kunnen maken. Op basis van deze quick scan wordt vervolgens beoordeeld of aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Op basis van de quick scan kan worden geconcludeerd dat er geen bijzonderheden zijn.

Er wordt in de quick scan wel een aantal (algemene) aanbevelingen gedaan.

- Bij het omleggen van een watergang kan er gebruik worden gemaakt van de goedgekeurde gedragscode "Gedragscode Flora- en Faunawet voor waterschappen".
- Binnen het plangebied komen geen vleermuizenkolonies voor. Gezien het feit dat de lijnvormige structuur gehandhaafd blijft, hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Het kappen van bomen mag uitsluitend plaatsvinden buiten het broedseizoen.
- Voordat de bomen gekapt worden, moet worden bekeken of er nesten in de bomen aanwezig zijn. Tevens dienen de weilanden hierop nagelopen te worden.
- Tevens worden er aanbevelingen gedaan voor het aanleggen van een duiker.

Voor de Verbindingsweg is inmiddels ook onderzoek gedaan naar de in het gebied aanwezige flora en fauna. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen vleermuiskolonies in het

plangebied voorkomen. Er zijn enkel langsvliegende en foeragerende exemplaren waargenomen. Omdat de lijnvormige structuren gehandhaafd dan wel terug gebracht worden hoeft er voor vleermuizen geen ontheffing aangevraagd te worden.

Alle vogels in Nederland zijn beschermd, onafhankelijk van het feit of ze algemeen voorkomen of niet. Er moet buiten het broedseizoen (half maart tot en met half juni) gewerkt worden. Nesten en verblijfplaatsen van vogels zijn jaarrond beschermd. Voordat de bomen gekapt gaan worden, moeten deze worden nagelopen op eventuele nesten. Er kunnen maatregelen genomen worden om te voorkomen dat vogels in bomen nesten gaan maken. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het ophangen van linten in de bomen. Tevens moeten de weilanden worden nagelopen op broedende weidevogels.

Tijdens het veldbezoek zijn van de overige plant- en diersoorten alleen algemene soorten aangetroffen of soorten die opgenomen zijn in tabel 1 van de Flora- en Faunawet aangetroffen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling.

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.8.2 Archeologie

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat er in Borchwerf II een aantal zones zijn waar een hoge verwachtingswaarde is. Voor een aantal locaties is dan ook aanbevolen om vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren.

Voor Veld B is een plan van aanpak opgesteld, welke is goedgekeurd door een archeoloog. Een aantal percelen is nog niet in eigendom van de gemeente. Deze percelen zijn op dit moment nog agrarisch in gebruik. Het graven van proefsleuven is dan ook op een aantal percelen niet mogelijk. Op dit moment wordt het proefsleuvenonderzoek opgestart voor die percelen die de gemeente reeds in eigendom heeft, als ook de percelen waarvoor de gemeente toetredingstoestemming heeft. Op basis van de resultaten uit die onderzoeken zal worden bepaald of er later nog onderzoek dient plaats te vinden op die percelen die nu nog niet worden onderzocht.

Voor de verbindingsweg is inmiddels ook archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het noordwestelijke deel van het plangebied (d.w.z. ten noordwesten van de spoorlijn Roosendaal - Oudenbosch) een lage archeologische verwachting voor alle perioden. Voor de zone direct ten zuidoosten hiervan, ter hoogte van het gehucht Nieuwenberg, geldt een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd tot bronstijd en een hoge verwachting voor ontginnings- en nederzettingssporen uit de Late Middeleeuwen-B en Nieuwe Tijd. Voor het resterende deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd tot bronstijd en nederzettingssporen uit de late Middeleeuwen -B tot Nieuwe Tijd (nederzettingssporen) en een hoge verwachting voor ontginningssporen uit de Late Middeleeuwen-B tot Nieuwe Tijd. De sporen en vuursteenconcentraties worden (in situ) in de top van de onverstoorde bodem (E-, B- of C-horizont) verwacht.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan de archeologische verwachting voor alle perioden naar beneden toe worden bijgesteld. De bodemopbouw is door het reeds aanwezige wegtracé dermate diep verstoord dat geen intacte archeologische resten meer worden verwacht.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek door BAAC bv is ter plaatse van het plangebied wegtracé Borchwerf-Majoppeveld geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Dit advies vormt een selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met de bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid. Inmiddels heeft de gemeentelijke archeoloog het rapport beoordeeld en akkoord bevonden.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Er wordt dan ook op gewezen dat men bij een bodemverstorende activiteit alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

4.8.3 Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.



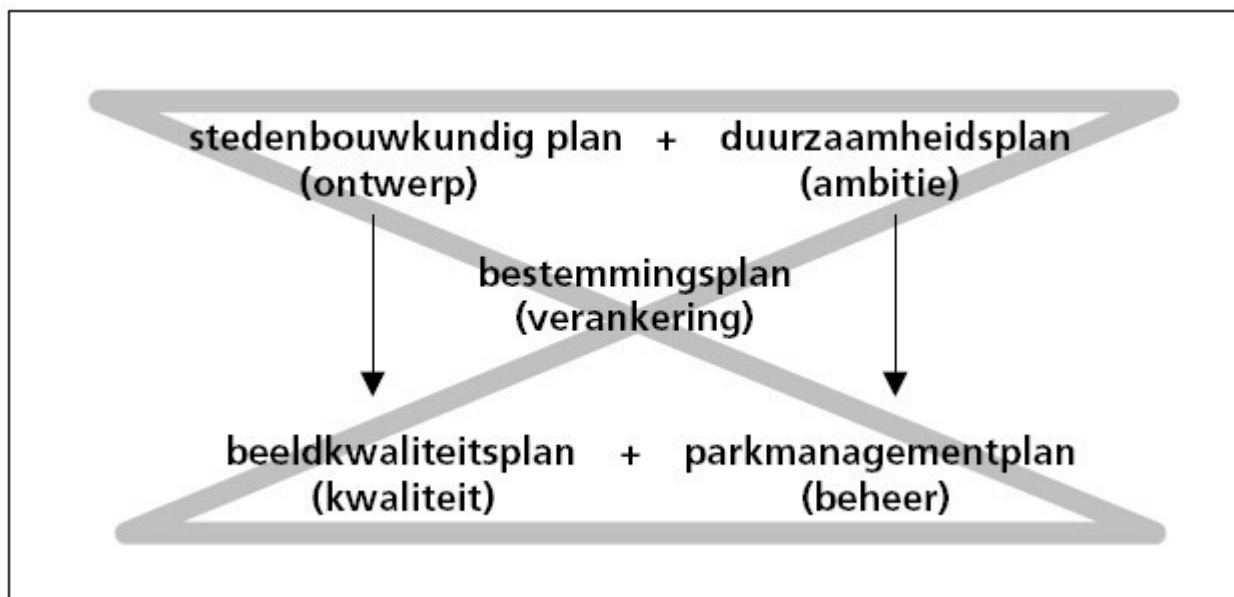
Afbeelding 12 Foto's bedrijventerrein Borchwerf II

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

De uitgangspunten voor het gehele bedrijventerrein Borchwerf II zijn in 2003 al verankerd in diverse plannen. Zo is er eerst een Masterplan opgesteld. Vervolgens is er een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin het masterplan verder ruimtelijk is uitgewerkt. In deze plannen is de ambitie uitgesproken voor een duurzaam bedrijventerrein. Deze ambitie is doorvertaald in een duurzaamheidsplan. Deze plannen hebben de basis gevormd voor het bestemmingsplan Borchwerf II. Zowel het stedenbouwkundig plan als het duurzaamheidsplan kennen een verdieping in respectievelijk het beeldkwaliteitsplan en het parkmanagementplan waarin achtereenvolgens welstandseisen en beheeraspecten van het bedrijventerrein worden behandeld. Het bestemmingsplan neemt hierin in elk geval een centrale positie in. Voor een overzicht van de bestaande plannen wordt verwezen naar onderstaande figuur.



De uitgangspunten en randvoorwaarden voor veld B zijn ook bovenstaande plannen opgenomen. Ten aanzien van de uitgangspunten wordt hiernaar korthedshalve verwezen.

5.1.2 Uitgangspunten op basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Op basis van de verschillende beleidsstukken, is onderstaand weergegeven de belangrijkste uitgangspunten voor voorliggend bestemmingsplan.

- In het plangebied worden categorie 3.1 en categorie 3.2 bedrijven mogelijk gemaakt;
- Optimaal gebruik van alle transportmogelijkheden, waaronder ook het spoor. Hiervoor wordt een stamlijn aangelegd in veld B;
- Op basis van het GVVP wordt een verbindingsweg aangelegd tussen Majoppeveld en Borchwerf I en II om zodoende de wijk Kalsdonk te ontlasten en ook het aantal verkeersbewegingen op de Gastelseweg te verminderen. Hierdoor wordt de leefbaarheid vergroot. De weg heeft tevens tot doel om het bedrijventerrein Borchwerf II beter bereikbaar te maken;
- Het feit dat het bedrijventerrein te zien is langs de snelwegen en grenst aan het buitengebied, vraagt om een goede landschappelijke inpassing en aandacht voor beeldkwaliteit;
- Vanuit sociaal-economisch vlak wordt het creëren van voldoende werkgelegenheid als centrale doelstelling geformuleerd.

5.2 Ruimtelijke streefbeelden

5.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Inleiding

Bedrijvenpark Borchwerf II is een modern bedrijventerrein in West-Brabant van 200 hectare dat ruimte biedt aan alle bedrijfstypen van elke omvang.

Het park is gelegen op de grens van Roosendaal en Halderberge, aan de A17 en de A58 in een gebied tussen Rotterdam en Antwerpen. Dit gebied koppelt een uitstekend ondernemersklimaat aan een evenwichtige arbeidsmarkt, met een ruime keuze aan kennisinstellingen en opleidingsinstituten en een aangenaam woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling van Borchwerf II is met name bedoeld voor de opvang van de lokale en regionale vraag naar bedrijventerrein. De locatie is echter ook geschikt voor beperkte opvang van de bovenregionale of landelijke vraag als overlooplocatie voor Moerdijk. Voorop staat echter de ontwikkeling van een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein, dat:

- landschappelijk zorgvuldig moet zijn ingepast;
- ruimtelijk moet zijn afgestemd op de kwaliteiten van de plek;
- minimale milieubelastingen voor de omgeving oplevert;
- efficiënt en compact ruimtegebruik;
- multimodale potenties benut;
- kwaliteiten ook in de toekomst vasthoudt.

Een optimaal vestigingsklimaat is het uitgangspunt. Daartoe is geheel bedrijvenpark Borchwerf ingedeeld naar een aantal branchespecifieke velden. Ook de ecologische zones en groenpartijen dragen bij aan een goed klimaat. Verder kenmerkt het bedrijventerrein zich door het zichtbare resultaat van kwaliteit, stimulerende richtlijnen voor de architectuur. De bestemmingsplanregels moeten zorgen voor een efficiënte en optimale invulling op de bedrijfskavels.

Borchwerf II is ruim opgezet. Bovendien is er veel aandacht voor het oog en de beleving waar het gevraagd wordt. Bij de entree van het gebied zijn representatieve gebouwen gerealiseerd en tevens grote geconcentreerde groengebieden. Een centraal onderhouden groenzone aan de voorzijde van elke kavel draagt bij aan een rustig beeld en zorgt voor een blijvend representatieve omgeving.

Opbouw Borchwerf II en Veld B

De basis voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Borchwerf II is gelegd in het Masterplan Borchwerf II; daarin is de keuze verwoord om te komen tot een geconcentreerde uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Borchwerf. Alleen op deze wijze kon bewerkstelligd worden dat de grote ruimte behoefte in de regio niet zou leiden tot een versnipperde uitbreiding van allerlei kleinere bedrijventerreintjes. Het bedrijventerrein vormt een multimodaal bedrijventerrein, dat de potenties biedt voor optimale bereikbaarheid over water, over de weg en via het spoor.

Strategische ligging en bereikbaarheid

Borchwerf vormt een goede uitvalsbasis met goede ontsluiting voor alle vormen van vervoer en transport. De centrale ligging in het westelijk deel van de benelux, tussen de Randstad agglomeratie, de Vlaamse Ruit en het Duitse Ruhrgebied, maakt West-Brabant tot een aantrekkelijke vestigingsregio. De wereldhavens Rotterdam en Antwerpen bevinden zich op zeer korte afstand en ook de internationale luchthavens zijn binnen een uur bereikbaar.

Parkmanagement

Borchwerf is ontwikkeld als blijvend duurzaam en representatief bedrijventerrein. Het park is daarom onder gecentraliseerd en collectief parkmanagement gerealiseerd voor en door ondernemers. Hiermee zijn we verzekerd van behoud van optimale kwaliteit van zowel de panden als de omgeving.

Veld B: Transport en Logistiek

Roosendaal staat internationaal bekend als een goede vestigingsplaats voor bedrijven op het gebied van distributie en logistiek. De on-site douane faciliteiten, die een snelle en vlekkeloze afhandeling van transportformaliteiten mogelijk maken, maken dit gebied een goede locatie.

Borchwerf II is gefaseerd tot ontwikkeling gebracht.

Veld B maakt onderdeel uit van Fase 3, de laatste fase van de totale ontwikkeling. Deze fase sluit nauw aan bij fase 2.

De structuur van Veld B volgt in hoge mate die van Veld A. De noord-zuid lopende ontsluitingsas wordt in dit veld doorgezet. De vorm van dit veld wordt voornamelijk bepaald door de ligging tussen bestaande elementen zoals het bebouwingslint langs de Gastelseweg, de spoorlijn Roosendaal-Dordrecht, de Bakkersberg en de woongemeenschap aan de Vaartkant.

Keuzes inrichting Borchwerf II

Borchwerf II is ontwikkeld als een modern bedrijventerrein dat optimaal inspeelt op de wensen en eisen van moderne bedrijven. De ontwikkeling is in lijn met het nieuwe ruimtelijke ordeningsbeleid dat het rijk voorstaat. Met de Vijfde Nota lijkt het rijk te willen inspelen op deze behoefte, door aan gemeenten en provincies meer mogelijkheden te bieden voor het formuleren van passend beleid. Dit beleid biedt ruimte voor maatwerk op lokaal en regionaal niveau. Het doel is het bieden van goede vestigingsplaatsen voor bedrijven, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van de regio Roosendaal-Halderberge.

Bij de ontwikkeling van Borchwerf II staan efficiënt ruimtegebruik, optimaal gebruik van vervoersmogelijkheden, bereikbaarheid per fiets alsmede functiemenging en een goede architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit centraal.

De ontwikkeling van Borchwerf II wordt door de van oorsprong aanwezige ruimtelijke dragers opgedeeld in verschillende velden. De ruimtelijke dragers zijn de Roosendaalse Vliet, de nationale Buisleidingenstraat, de A17, de omlegging A58, de Roosendaalsebaan/Gastelseweg en de Bakkersberg.

Aan de vijf bebouwingsvelden worden verschillende bedrijfsprofielen gekoppeld. Deze thematische ordening speelt in op de plaatselijke kwaliteiten, dit kan een bebouwingsveld onderscheiden van andere maar tevens de samenhang vormen tussen de verschillende velden onderling. Er is niet alleen gezocht naar een sterke samenhang tussen de vijf bebouwingsvelden, ook de samenhang met het bestaande bedrijventerrein Borchwerf I speelt hierin een belangrijke rol.

5.2.2 Verkeer en infrastructuur



Afbeelding 13: Toekomstige hoofdwegenstructuur (Bron GVVP) (NB: het tracé van de omlegging A58 is indicatief)

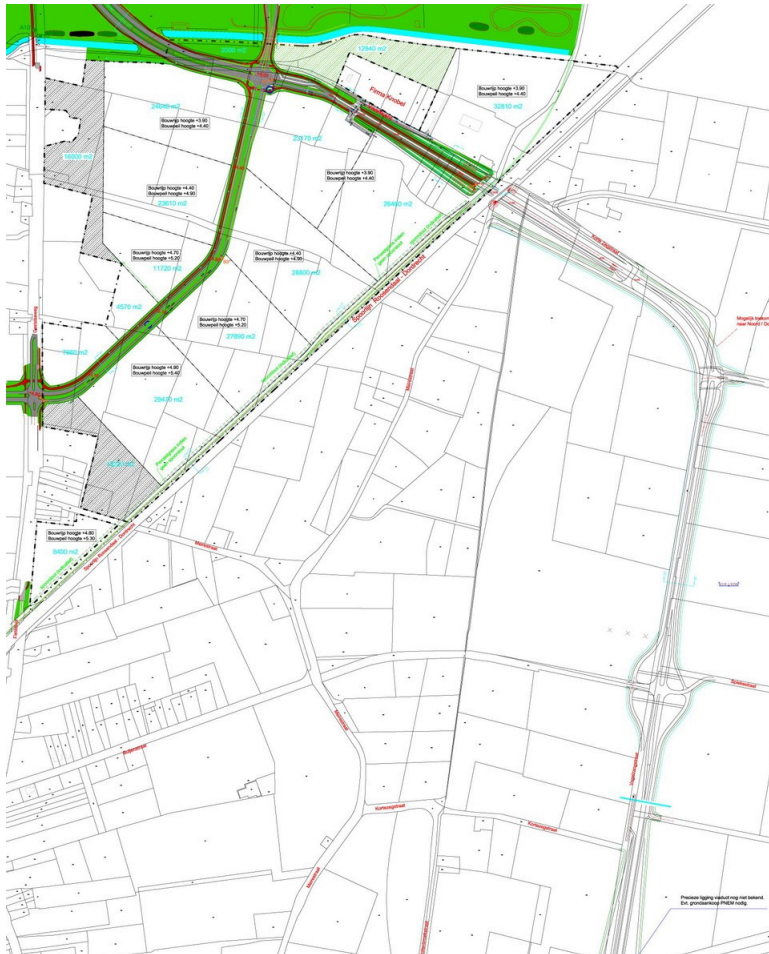
Verbindingsweg Majoppeveld - Borchwerf II

De huidige verkeersstructuur van Roosendaal is sterk gekoppeld aan de A17 en de A58. Het bedrijventerrein Borchwerf wordt met twee aansluitingen ontsloten op de A17. Afrit 20 (Borchwerf) ontsluit Borchwerf I alsmede veld C van Borchwerf II en afrit 21 (Roosendaal-Noord) ontsluit Borchwerf II. Vanaf de A58 is het bedrijventerrein Majoppeveld bereikbaar. Het bedrijventerrein wordt met de afritten 22 (Zegge) en 23 (Roosendaal-Oost.) ontsloten op de A58. Een doorkoppeling tussen de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf vindt plaats via de Gastelseweg –Christiaan Huygensstraat – Leemstraat. Daarnaast is er een ongewenste verkeersstroom door de wijk via de Gastelseweg en de Philipslaan vanaf de aansluiting Roosendaal Oost. De Gastelseweg betreft een oude verbindingsweg tussen Roosendaal, Oud Gastel en Oudenbosch. Langs deze weg ligt lintbebouwing. De weg heeft een smal profiel en is derhalve niet erg geschikt voor hoge intensiteiten en zwaar verkeer. Ondanks het smalle profiel van de Gastelseweg maakt veel werkverkeer tussen Majoppeveld en Borchwerf gebruik van deze weg. Routeplanners op het internet en GPS-systemen geven de route over de Gastelseweg aan als zijnde kortste route. Omrijden via de snelwegen A58 en A17 is dan ook minder aantrekkelijk voor de meeste automobilisten. Daarnaast maakt ook veel lokaal woon-werk verkeer gebruik van de route over de Gastelseweg.

Het opwaarderen dan wel verbreden van de Gastelseweg is niet mogelijk vanwege het gebrek aan ruimte doordat er dicht langs de weg karakteristieke lintbebouwing dan wel bedrijfsbebouwing staat. Dit is ook niet wenselijk aangezien daardoor de route door de wijk Kalsdonk alleen maar aantrekkelijker wordt. Ook de twee spoorwegovergangen op de Gastelseweg zorgen voor een regelmatig oponthoud en een beperking in de doorstroming. Het werkverkeer en het lokale verkeer van Majoppeveld naar Borchwerf of vice versa maakt niet alleen gebruik van de Gastelseweg maar ook van het wegennet in het woongebied Kalsdonk. Hoge intensiteiten en de routing voor zwaar verkeer door het woongebied zorgen voor verkeeronveilige en overlastsituaties. Het is dan ook van belang dat zowel het woongebied Kalsdonk als de Gastelseweg ontlast gaan worden.

In het GVVP heeft de gemeente een toekomstscenario opgenomen voor de infrastructuur. Zonder maatregelen zullen de toenemende verkeersintensiteiten op de Gastelseweg, in combinatie met de spoorwegovergangen leiden tot capaciteitsproblemen. Bovendien zal de verkeersonveiligheid naar verwachting verslechteren en de wijk Kalsdonk zal nog meer verkeershinder ondervinden omdat ook daar de verkeersintensiteiten zullen toenemen. Kortom, de bereikbaarheid en leefbaarheid komen zonder aanvullende maatregelen verder onder druk te staan.

Uit de analyses in het GVVP is de wenselijkheid en noodzaak van een nieuwe verbindingsweg tussen de bedrijventerreinen Majoppeveld en Borchwerf naar voren gekomen. De nieuwe verbindingsweg moet er enerzijds voor zorgen dat de bedrijventerreinen goed bereikbaar blijven, anderzijds dat zowel het woongebied Kalsdonk als de Gastelseweg ontlast worden van hoge verkeersintensiteiten en doorgaand verkeer.



Afbeelding 14: Verbindingsweg Majoppeveld - Borchwerf

In de visie op de toekomstige ontsluitingsstructuur is de noord-zuid route van de Gastelseweg niet meer de belangrijke invalsweg voor het centrum. De aansluitingen op de A17 (Borchwerf en Roosendaal-Noord) worden primair bedoeld voor de ontsluiting van de bedrijventerreinen. Het centrumgebied van Roosendaal wordt primair ontsloten via de Burg. Freijterslaan/A17 en de aansluiting Roosendaal op de A58. Aansluiting Majoppeveld op de A58 wordt primair ingericht voor het vracht- en bestemmingsverkeer voor de bedrijventerreinen.

Dit betekent dan ook dat de verkeersstructuur in Noord-Roosendaal gericht is op het ontsluiten van de bedrijventerreinen onderling en op de autosnelwegenstructuur. De Gastelseweg wordt als secundaire ontsluiting gehandhaafd. Het afsluiten van de Gastelseweg wordt niet wenselijk geacht vanwege de ontsluiting van de aan de Gastelseweg gelegen bedrijven en woningen.

De nieuwe verbindingsweg moet de huidige functie van de Gastelseweg overnemen en is daarbij gericht op de lokale herkomst en bestemmingsverkeer van de bedrijventerreinen. De verbindingsweg moet geen concurrent worden van de autosnelwegenstructuur noch in de huidige noch in de toekomstige situatie. Wel kunnen de aansluitpunten op de verbindingsweg veranderen. Bij de realisatie van de omlegging A58 zal de bestaande aansluiting Noord-Roosendaal vervallen en zal er een nieuwe aansluiting op de omlegging A58 worden gerealiseerd. Deze aansluiting zal worden aangesloten op de Verbindingsweg, waarbij deze zorgt voor de verdere ontsluiting van de bedrijventerreinen.

Omlegging A58

De snelweg A58 loopt dwars door Roosendaal en doorsnijdt acht woonwijken. Roosendaal heeft de ambitie om op termijn de A58 uit de stad te halen en om de stad heen te leiden. Voor het omleggen en verwijderen van de A58 zijn diverse redenen te noemen. De meest belangrijke is het negatieve - en ontoelaatbare - effect van de A58 op de gezondheid en het welzijn van de inwoners van Roosendaal die langs de snelweg wonen en leven. Een tweede reden is het gebrek aan doorstroming van het Rijkswegennet. Uit onderzoek van Rijkswaterstaat blijkt dat de A58 de komende jaren verder dichtslibt waardoor de belangrijkste oost-westverbinding binnen West-Brabant - en de regionale bereikbaarheid - verder onder druk komt te staan. Een derde reden is de barrièrewerking van de A58 binnen de bebouwde kom. Hierdoor wordt de stadsontwikkeling geremd. De aanpak van de A58 is momenteel onderwerp van studie. Het meest voor de hand liggende gebied om de A58 om te leggen is het gebied ten noordoosten van Roosendaal. In dit verband hebben de gemeenten Halderberge, Roosendaal en Rucphen op 7 april 2008 een intentieovereenkomst Omlegging A58 ondertekend. In deze intentieovereenkomst is vastgelegd dat men gezamenlijk een gebiedsvisie voor het gebied ten noordoosten van Roosendaal zal opstellen. De studie is geen blauwdruk voor het gebied ten noordoosten van Roosendaal. Het beeld dat in de gebiedsvisie geschetst wordt, is voor Roosendaal, Rucphen en Halderberge de ideale situatie.

De omgelegde A58 zal naar verwachting in de directe omgeving van de huidige op- en afrit Roosendaal Noord worden aangesloten op de A17. Deze op- afrit zal daardoor moeten worden verplaatst en wel op de omgelegde A58. Deze op en afrit zal vervolgens worden aangesloten op de verbindingsweg. Het is nog niet bekend wanneer zicht is op de omlegging van de A58.

Interne ontsluitingsstructuur Veld B

De interne ontsluitingsstructuur van de bedrijven van bebouwingsveld B wordt opgehangen aan de eerder toegelichte lokale hoofdinfrastructuur. De gebieden A en B zijn ruimtelijk gestructureerd door een centrale stedelijke as. Aan weerszijden van deze stedelijke as worden de bebouwingsgebieden ontsloten door middel van een orthogonaal stratenpatroon. Dit stratenpatroon sluit aan de westelijke en oostelijke zijde op twee noord-zuid gerichte straten aan en loopt buiten veld A door in de ontsluitingsstructuur van Veld F.

De bebouwing direct gelegen aan de Rooselsebaan en de centrale ontsluitingsas zijn in de velden A en F voorzien van parallelwegen die de bedrijfsbebouwing ontsluit op de doorgaande routes. Langs deze parallelwegen bevindt zich tevens ruimte voor haaksparkeren. Dit zijn de enige plaatsen waar parkeergelegenheden in het openbaar gebied worden toegepast. Voor de rest van Borchwerf II geldt namelijk dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

In veld B ontbreken de parallelwegen langs de centrale as. Deze heeft hier uitsluitend een doorgaande functie. De percelen worden bereikt door een haaks op deze as liggend stratenpatroon.

Veld B moet worden gezien als een koppeling tussen Borchwerf I en Veld A. Verkeerskundig wordt op termijn niet alleen een directe verbinding gelegd met de hoofdstructuur in Veld A, maar wordt tevens de weg geopend voor een directe verbinding met het bedrijventerrein Majoppeveld. Daarmee kan de binnenstedelijke verkeersstructuur van Roosendaal worden ontlast en is er sprake van een structurele verbetering.

De structuur van Veld B volgt in hoge mate die van Veld A. De noord-zuid lopende ontsluitingsas worden in dit veld doorgezet. De percelen in dit bebouwingsveld zijn bedoeld voor reguliere bedrijvigheid tot een perceelsoppervlak van +/- 1 ha. De groenstructuur in dit veld wordt gevormd door beplantingen langs de hoofdontsluitingswegen. Hierlangs liggen ook de retentievoorzieningen. Op de koppen van deze voorzieningen aan de noordzijde van dit veld zijn een tweetal grotere gebieden voor retentie gereserveerd. In dit veld is voldoende oppervlak voor retentie gevonden door diepere wadi's aan te leggen. Hierbij is gebruik gemaakt van de hogere ligging van het gebied en de navenant lagere stand van het grondwater ten opzichte van het maaiveld.

Openbaar vervoer

De buslijn van Roosendaal naar Oud-Gastel blijft gehandhaafd. Deze zal via de Gastelseweg blijven rijden en ter hoogte van de kruising met Borchwerf gebruik maken van de Verbindingsweg die richting Oud-Gastel loopt.

Parkeren

Evenals voor de rest van Borchwerf II, geldt ook voor de bedrijven van veld B dat deze op eigen terrein dienen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.



Afbeelding 15: Stamlijn

Stamlijn

Vanaf het spoor Roosendaal – Dordrecht zal er een stamlijn worden aangelegd die via Veld B naar Veld A van Borchwerf zal lopen. Op dit moment is het tracé nog niet definitief bekend. Hiernaar vindt op dit moment studie plaats. Op bovenstaande figuur is een mogelijk tracé van de stamlijn opgenomen. Dit tracé is indicatief. Er bestaat een mogelijkheid dat door nader onderzoek blijkt dat de stamlijn enkele meters op zal (moeten) schuiven in verband met eigendommen. Uitgangspunt is in ieder geval wel dat de bestaande woningen aan de Gastelseweg gehandhaafd blijven.

De stamlijn zorgt er voor dat er goederenvervoer per spoor mogelijk is. Op dit moment zijn er twee bedrijven gevestigd op Veld A die gebruik willen maken van deze stamlijn. Ook nieuwe bedrijven die zich willen vestigen op Veld B kunnen gebruik gaan maken van deze stamlijn. De verwachting is dat er eenmaal per etmaal een trein zal gaan rijden met circa 20 wagons.

5.2.3 Groen en Water/Ecologie

De groenstructuur in dit veld wordt gevormd door beplantingen langs de hoofdontsluitingswegen. Hierlangs liggen ook de retentievoorzieningen. Op de koppen van deze voorzieningen aan de noordzijde van dit veld zijn een tweetal grotere gebieden voor retentie gereserveerd. In dit veld is voldoende oppervlak voor retentie gevonden door diepere wadi's aan te leggen. Hierbij is gebruik gemaakt van de hogere ligging van het gebied en de navenant lagere stand van het grondwater ten opzichte van het maaiveld. De totale oppervlakte hiervoor bedraagt 2,3 ha.

De retentiegebieden hebben in het bestemmingsplan al de bestemming water gekregen. Deze dienen tevens als een goede bufferzone tussen de bestaande woningen aan de Gastelseweg en het nieuw te realiseren bedrijventerrein.

Verder is in het plangebied de Bakkersberg aanwezig. Dit is een belangrijke waterloop in het gebied. Deze waterloop zal voor een deel worden omgelegd in Borchwerf II. Onder de weg wordt een duiker aangelegd. Omdat een (groot) deel van de omlegging van de Bakkersberg op Halderbergs grondgebied is gelegen, komt dit niet terug in het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan van de gemeente Halderberge is de omlegging afdoende gewaarborgd.

5.2.4 Sociale veiligheid

Borchwerf is ontwikkeld als blijvend duurzaam en representatief bedrijventerrein. Het park is daarom onder gecentraliseerd en collectief parkmanagement gerealiseerd voor en door ondernemers. Hiermee zijn we verzekerd van behoud van optimale kwaliteit van zowel de panden als de omgeving. De beveiliging is hier ook onder geregeld. Het openbaar gebied wordt bewaakt met camera's en er wordt 's nachts en in het weekend gepatrouilleerd door de Nederlandse Veiligheidsdienst. Dat geldt ook voor veld B.

5.2.5 Welstand en Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de planmatige ontwikkeling van Borchwerf II is beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarbij is ingegaan op de volgende onderwerpen:

Architectuur

Ter versterking van het parkachtige karakter van het bedrijventerrein is een sterke eenheid in architectuur gewenst. De eenheid wordt bereikt door het toepassen van een ingetogen, zakelijke architectuur met een terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik

Uitgangspunt is een duurzaam materiaalgebruik, passend bij dit type bedrijvigheid. Te denken valt aan (geribbelde) metaalplaten, beton en helder, niet-reflecterend glas, afgewisseld met baksteen of keramische plaat. De voorkeur gaat uit naar materiaal eigen kleurgebruik, in afwisselende tinten. Kleuraccenten kunnen worden aangebracht met baksteen of keramische beplanting.

Reclame

Het is niet de bedoeling om bedrijfskleuren in de gevels te verwerken. Het is wel noodzakelijk om de plaats van reclameuitingen integraal in het plan te verwerken. Losse elementen zoals vlaggenmasten, reclamezuilen of reclameborden op het dak zijn niet toelaatbaar.

Andere bouwwerken

Het is niet toegestaan om allerlei losse bouwwerken op het terrein te plaatsen: traforuimten en containeropstelplaatsen moeten in het bouwplan worden meegenomen. Denkbaar is een gecombineerde voorziening, bijvoorbeeld geïntegreerd met een fietsenstalling.

Parkeren

Al het parkeren is voorzien op eigen terrein. Elk bedrijf moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Dit betekent dat aangetoond moet worden dat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan. Gezamenlijke parkeerterreinen van meerdere bedrijven worden gestimuleerd om te komen tot een optimale uitwisselbaarheid van de parkeercapaciteit.

Laden en lossen

Het laden en lossen dient volledig op eigen terrein te geschieden. In verband hiermee is het niet toegestaan om load-docks binnen een afstand van 22 m² van de uitgiftegrens te projecteren.

Erfafscheidingen

Het is niet toegestaan om hekwerken hoger dan 1m voorbij de gevellijn te plaatsen. Hekwerken in de gevellijn of daarachter mogen tot 2 meter hoog worden gerealiseerd. Het soort hekwerk is voorgeschreven.

Straatmeubilair

Al het straatmeubilair dient op een zorgvuldige wijze te worden afgestemd op het bouwplan.

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Voor bedrijventerrein Borchwerf II is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan bestaat uit hoofdstructuur met daarbinnen verschillende bebouwingsvelden met een eigen karakter. In diverse beeldkwaliteitsplannen - later samengevoegd tot één beeldkwaliteitplan - is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid verder uitgewerkt.

Bedrijventerrein Borchwerf II is gelegen aan de rand van Roosendaal en heeft een divers karakter. Zware industrie wordt hier gecombineerd met logistieke bedrijfsvoering en hoogwaardige kantoorlocaties. Het bedrijventerrein ligt hoofdzakelijk in het stedelijk gebied en heeft veel zichtlocaties en locaties gelegen aan groen en/of retentiegebieden.

Roosendaal wordt begrensd door de A17 in het westen en de noordoostelijke zijde door het landelijk gebied van de gemeente Halderberge. De zuidzijde van de stad loopt over in open landschap.

Toetsingsinstrument voor welstand is primair het door de gemeente Roosendaal en Halderberge vastgestelde Beeldkwaliteitplan voor heel Borchwerf II.

Belangrijkste punten voor welstandstoetsing zijn:

- identiteit en representativiteit van de bebouwing
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering
- massa en maatvoering
- materiaal- en kleurgebruik
- reclame-uitingen

In de welstandsnota het beeldkwaliteitsplan Borchwerf II opgenomen.

5.3 Functionele streefbeelden

5.3.1 Functionele hoofdstructuur

De verkaveling in veld B is traditioneel van opzet waar bedrijven in de transportsector en distributiesector zijn gevestigd. De bedrijfspercelen zijn allen gekoppeld aan een centraal door het gebied lopende ontsluiting die onderdeel uitmaakt van de verbindingsweg Borchwerf II – Majoppeveld.

In het in 2004 vastgestelde bestemmingsplan Borchwerf II, zijn de contouren van veld B wel vastgelegd maar zijn de gronden daarbinnen nog als agrarisch gebied aangeduid. De belangrijkste reden daarvoor was het gegeven dat volgens de bij het bestemmingsplan horende planning, de ontwikkeling en uitgifte van veld B niet binnen een termijn van 10 jaar plaats zou vinden. In de planning werd toen nog uitgegaan van een uitgifte vanaf 2015.

Veld B werd in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven als een bedrijvenpark voor moderne gemengde bedrijvigheid, voor bedrijven met milieucategorie 3 met een kaveloppervlakte tot 1 hectare en met een maximale bouwhoogte van 12 meter (met een vrijstellingsbepaling om te verhogen tot maximaal 16 meter).

Sinds 2003 / 2004 heeft er op economisch gebied alsmede in de (Europese) regelgeving een aantal ontwikkelingen plaats gevonden dat tot gewijzigde inzichten geleid heeft met betrekking tot veld B.

Door de sterk toegenomen globalisering van de wereldeconomie en de sterk toegenomen verplaatsing van productieactiviteiten naar Azië, ging West Brabant, als direct achterland van de mainports Rotterdam en Antwerpen en het in ontwikkeling zijnde Vlissingen, een steeds belangrijkere rol spelen op het gebied van logistiek en distributie. In de nota Ruimte en als vervolg daarop in de nota Pieken in de Delta werden aan West Brabant grote kansen toegekend om zich verder te ontwikkelen als een belangrijke regio voor logistiek en distributie.

West Brabant heeft in 2008 en 2009 de positie van logistieke hotspot van Nederland overgenomen van de regio Venlo. Ook de keuze voor Breda als vestigingslocatie voor het Topinstituut Logistiek benadrukte nog eens de belangrijke positie van de regio. Steeds meer Benelux of Europese hoofdkantoren vestigden zich in de regio, vooral in en om Breda. En steeds meer Europese distributie centra vestigde zich in de regio, met name ook in Roosendaal en Halderberge op bedrijvenpark Borchwerf. De economische crisis die zich aankondigde had hier nauwelijks een vertragend effect op. Het leidde tot heroverwegingen voor multinationals die vaak weer leidden tot het sluiten van kleinere distributiecentra die verspreid lagen in Europa en het realiseren van grootschalige distributiecentra van onze regio. Dit betekende een enorm positieve impuls voor de lokale economie, omdat er heel veel extra werk door de distributieactiviteiten gegenereerd wordt en er in die branche ook steeds meer full continu gewerkt wordt. De consequentie van deze ontwikkeling was dat de vraag naar grotere kavels voor distributieactiviteiten fors toenam. Op het bedrijvenpark Borchwerf heeft dit tot een versnelde uitgifte van de beschikbare kavels geleid. Veld A en veld C, de velden die vooral voor deze activiteit bestemd zijn, zijn grotendeels uitgegeven.

In de regio werd het aantal beschikbare kavels steeds kleiner. In dat verband is het ook belangrijk om te constateren dat de ontwikkeling van in eerste instantie het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijkse Hoek en later als resultante daarvan het logistiek park Moerdijk in ontwikkeling achter bleven. Naar verwachting zullen daar de eerste kavels op z'n vroegst eind 2013, begin 2014 kunnen worden aangeboden. De afgelopen jaren heeft de regio samen met de provincie uitgebreid de kwantitatieve en kwalitatieve voorraad aan bedrijventerreinen in beeld gebracht. De conclusie was dat er kwantitatief gezien voldoende voorraad beschikbaar is. Dat geldt ook voor Roosendaal. In kwalitatieve zin ontbreekt het aan voldoende grote kavels voor de logistiek en distributie, waaraan ook nog eens extra eisen gesteld worden voor wat betreft bereikbaarheid, multimodale ontsluiting, etc. Met de realisering door Rotterdam van de Maasvlakte 2 is de verwachting dat in de nabije toekomst de vraag naar dit soort kavels voor de droge havengebonden logistiek in de regio zeker niet af zal nemen.

Het is nauwelijks mogelijk om op de bestaande bedrijventerreinen, zelfs bij herstructurering, kavels van de gewenste omvang en met de gewenste vestigingsvoorwaarden te situeren. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen staat, maatschappelijk gezien, ter discussie. Ook Roosendaal onderschrijft dit en heeft in dit verband ook het regionale uitgifteprotocol voor bedrijventerrein ondertekend.

Voor de in 2003 / 2004 geplande gemengde bedrijvigheid in milieucategorie 3, is in Roosendaal nog voldoende aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar. Roosendaal kiest er daarom voor om veld B uit te werken en te bestemmen voor bedrijven in de logistiek en distributie. Daardoor ontstaat er weer een beperkte voorraad aan geschikte kavels en kan de periode tot het Logistiek Park Moerdijk in ontwikkeling komt, worden overbrugd. Veld B is multimodaal ontsloten en door veld B te bestemmen voor Logistiek en Distributie, behoeft er noodgedwongen voorlopig geen extra nieuw bedrijventerrein ontwikkeld te worden omdat de regio voorlopig weer even aan de vraag vanuit de markt kan voldoen.

5.3.2 Wonen

De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is uitgesloten. De bestaande bedrijfswoningen worden gehandhaafd. Diverse van oudsher aanwezige woningen aan de Gastelseweg en in de Lagestraat hebben een woonbestemming gekregen in dit bestemmingsplan. Deze woningen zijn in het verleden niet als bedrijfswoning opgericht. Voor een aantal woningen aan de Gastelseweg is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Mogelijk dat ter plaatse van deze woningen een stamlijn wordt gerealiseerd.

5.3.3 Detailhandel

De bestaande detailhandel is ingepast in het bestemmingsplan. Het betreft een autobedrijf, met tankstation en verkoop van eet- en drinkwaren en een zaak waar keukenverkoop plaatsvindt. Beide detailhandelsbedrijven zijn specifiek bestemd als zijnde de huidige functie.

5.3.4 Dienstverlening en kantoren

Het is niet de bedoeling dat er op veld B zelfstandige kantoren worden gerealiseerd.

5.3.5 Horeca

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om horeca op veld B te realiseren.

5.3.6 Bedrijven

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een nieuw gedeelte bedrijventerrein van Borchwerf II. Op het terrein worden nieuwe categorie 3.1 en 3.2 bedrijven voorzien. De verwachting is dat deze bedrijven vooral actief zijn in de transport- en logistieke sector. De bestaande bedrijven aan de Gastelseweg zijn positief bestemd in dit bestemmingsplan. Tevens is er sprake van een aantal aan-huis-gebonden-beroepen aan de Gastelseweg. Ook deze bedrijven worden grotendeels positief bestemd.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan erg belangrijk zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang willen bekijken. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) -die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)- maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, grotendeels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. In de omgevingsvergunning worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning. Hiermee kan de Wabo kan procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn.

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse "kruimel"-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen nu de Wabo is ingevoerd onder de noemer 'Omgevingsvergunning'.

Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels.

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat deze weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

Het meest ingrijpende is het vergunningsvrij bouwen, dat geregeld is in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hier kan onderscheid worden gemaakt tussen het vergunningsvrij bouwen passend binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen maar strijdig met het gebruik van het bestemmingsplan. In tweede instantie is daarom toch een omgevingsvergunning nodig, al is het slechts een reguliere. Om te vermijden dat onnodige procedures moeten worden doorlopen, kan een gemeente er voor kiezen om de bebouwingsregeling zo veel mogelijk af te stemmen op de Bor.

6.3 Opzet bestemmingsplanregeling

6.3.1 Uitgangspunten

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen gronden bestemmingen toegewezen met bij behorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven niet het gehele plangebied te bedekken.

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

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

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

a. *Rechtszekerheid en klantgerichtheid*

Dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

b. *Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten*

Een plan waaraan bouwvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.

c. *Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan*

Dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

6.3.2 Opbouw van de regels

De opbouw van de regels is als volgt:

1. Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
2. De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
3. Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
4. Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

- a. Bestemmingsomschrijving;
- b. Bouwregels;
- c. Nadere eisen;
- d. Specifieke gebruiksregels;
- e. Ontheffing van de gebruiksregels;
- f. Aanlegvergunning;
- g. Sloopvergunning;
- h. Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing op te nemen of de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen. Tevens kan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro leiden tot meer flexibiliteit in bestemmingsplannen. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzings.

Het is niet mogelijk een ontheffing te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Ontheffingen niet gebruiken voor gebruikswijzigingen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling bestemmingen

In deze paragraaf worden diverse bestemmingsregelingen die in Borchwerf II, Veld B en de Verbindingsweg Majoppeveld - Borchwerf II voorkomen, beschreven.

6.4.1 Bestemming Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan, met uitzondering van bepaalde bouwwerken.

6.4.2 Bestemming Bedrijf

De bestemming Bedrijf wordt, gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie de bijlage bij de regels), toegekend aan solitair gelegen bedrijfsvestigingen, die voornamelijk gesitueerd zijn in de (directe) omgeving van woning(en).

6.4.3 Bestemming Bedrijventerrein

De meeste gronden in het plangebied zijn aangewezen als Bedrijventerrein. Een aantal bedrijven heeft een aanduiding gekregen, namelijk: het benzineverkooppunt aan de Gastelseweg in verband met de verkoop van lpg, een detailhandelsbedrijf in keukens en een detailhandelsbedrijf in auto's aan de Gastelseweg. Voor het plangebied is zowel de bestemming Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2 opgenomen. Voor de percelen die grenzen aan of in de directe nabijheid liggen van milieugevoelige bestemmingen, is een lichtere categorie bedrijven opgenomen en voor het merendeel van de percelen op Borchwerf II, Veld B is een zwaardere categorie opgenomen, namelijk; categorie 3.1 en 3.2.

Bij het opstellen van de regels is de Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd en is rekening gehouden met het provinciaal beleid (Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel). Op basis van het provinciaal beleid is het ongewenst om de bestemming te kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn bedrijfswoningen toegestaan. In het gebied zijn op dit moment al een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn ook als zodanig in het plan opgenomen. Het beleid is om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op de bedrijventerreinen. Dit beleid wordt tevens ook in dit bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht.

In de bestemming Bedrijventerrein - 1 is een aanduiding opgenomen voor een grootschalige nutsvoorziening aan de Lagestraat.

De gronden van de bestaande detailhandelsbedrijven aan de Gastelseweg en Bosstraat hebben de bestemming Bedrijventerrein - 2 gekregen. Voor deze gronden zijn specifieke functieaanduidingen opgenomen voor de verkoop van auto's en keukens. Het beleid van de provincie is om dergelijke functies niet (meer) toe te staan op een bedrijventerrein. Omdat deze bedrijven hier al gevestigd zijn, is er voor gekozen om deze specifiek te bestemmen. Verder is het realiseren van detailhandel niet toegestaan, anders dan ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit.

De gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen, en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Binnen de bestemming zijn bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. De regels bevatten bepalingen over de goothoogte, de totale hoogte, de situering van gebouwen, etc.

Het plan bevat ontheffingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden om om bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen toe te staan.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden beperkt kwetsbare objecten toe te staan.

Binnen het plangebied wordt de realisering van een stamlijn beoogd. Voor een gedeelte valt dit tracé op de gronden met de bestemming Bedrijventerrein. Deze gronden hebben de aanduiding sbt-stl (specifieke vorm van bedrijventerrein - stamlijn) gekregen.

6.4.4 Bestemming Groen

Groengebieden die ruimtelijk relevant zijn, worden bestemd als Groen (G). Andere groenstroken zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. De wegen in de plangebieden zullen bestemd worden tot Verkeer (V). De bermvallen hier ook onder. De belangrijkste waterlopen zijn voorzien van de bestemming Water (WA).

Uitwisseling tussen de bestemmingen is toelaatbaar indien dit noodzakelijk is in het kader van het beleid inzake verkeer- en groenstructuur of de waterhuishouding. Tevens kunnen ondergeschikte delen van de openbare ruimte worden toegevoegd aan de woonpercelen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Binnen het plangebied wordt de realisering van een stamlijn beoogd. Voor een gedeelte valt dit tracé op de gronden met de bestemming Groen. Deze gronden hebben de aanduiding sg-stl (specifieke vorm van groen - stamlijn) gekregen.

6.4.5 Bestemming Tuin

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.

Een aantal woningen aan de Gastelseweg liggen ver naar voren ten opzichte van de weg en ten opzichte van andere gebouwen.

Om beide situaties op te lossen is aan de voorzijde van de woningen de bestemming Tuin opgelegd. Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming te bouwen.

6.4.6 Bestemming Verkeer

De wegen in het plangebied zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn gebouwen als transformatorhuisjes toegestaan en andere bouwwerken, zoals speeltoestellen, afvalcontainers, etc. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de bouwhoogtes.

Binnen deze bestemming is de aanduiding 'railverkeer' opgenomen voor de spoorlijn Dordrecht - Roosendaal.

Binnen het plangebied wordt de realisering van een stamlijn beoogd. Voor een gedeelte valt dit tracé op de gronden met de bestemming Verkeer. Deze gronden hebben de aanduiding sv-stl (specifieke vorm van verkeer - stamlijn) gekregen.

6.4.7 Bestemmingsplan Water

De retentiegebieden en bestaande waterpartijen en sloten zijn als water bestemd. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan.

Binnen het plangebied wordt de realisering van een stamlijn beoogd. Voor een gedeelte valt dit tracé op de gronden met de bestemming Water. Deze gronden hebben de aanduiding swa-stl (specifieke vorm van water - stamlijn) gekregen.

6.4.8 Bestemming Wonen

In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied komen twee woonbestemmingen voor, nl. Wonen - 2 en Wonen - 3.

- Wonen - 2: twee- aaneen, geschakeld en vrijstaand;
- Wonen - 3: binnen deze bestemming vallen uitsluitend vrijstaande woningen.

De basis voor de voorgestelde regeling van de gronden rondom de woning vormt een methodiek met twee bestemmingen: Wonen en Tuin.

In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijgebouwen op het erf toegestaan. Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeke).

Onder een woning/wooneenheid wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht. Het gaat uitdrukkelijk om drie mogelijke situaties: in een woning is òf een huishouding gevestigd en/of een huishouding met daarnaast nog drie personen òf vier (afzonderlijke) personen zonder huishouding.

Ook is het begrip 'wonen' gedefinieerd: het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen'. Aldus worden de begrippen 'woning/wooneenheid' zoals opgenomen in de begripsbepalingen gekoppeld aan de verschillende woon-bestemmingen.

De nieuwe definitie van het begrip 'woning/wooneenheid' vloeit voort uit het recentelijk door de gemeente opgestelde paraplubestemmingsplan "Herijking begripsomschrijving woning (/wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven". Met deze nieuwe begripsomschrijving wordt de huisvesting van personen buiten het verband van een huishouden in woningen eenduidig en uniform geregeld.

Door deze eenduidige planologische regeling worden enerzijds mogelijkheden gecreëerd voor individuele personen, die samen geen huishouden vormen, om gehuisvest te worden in een woning. Anderzijds wordt er voorkomen, dat grote aantallen personen in woningen mogen verblijven waar dit niet passend is uit oogpunt van de ruimtelijke ordening.

Voor de aanwezige woningen in het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen van Wonen - 2 of Wonen - 3 in de bestemming Bedrijventerrein - 1 en/of Bedrijventerrein - 2. Deze wijzigingsbevoegdheid is onder andere opgenomen vanwege het feit dat er op dit moment nog een studie plaats vindt naar een tracé van de beoogde stamlijn. Er bestaat een mogelijkheid dat deze stamlijn over de betreffende percelen zal lopen. Ook is het vanuit milieuoogpunt gewenst om de mogelijkheid voor het wijzigen in het bestemmingsplan op te nemen. Het feit dat deze mogelijkheid in het plan is opgenomen, wil niet zeggen dat hiervan ook daadwerkelijk gebruik van zal worden gemaakt.

Aan-huis-gebonden-beroepen

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken. Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.

Ook in woningen, die op of aan de rand van een bedrijventerrein zijn gesitueerd, wordt op basis van het beginsel van de rechtsgelijkheid de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden een beroep aan huis te kunnen uitoefenen. De bestemmingsregeling sluit aan op de regelingen die in de gemeente Roosendaal bijvoorbeeld in de woonwijken gebruikelijk zijn.

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning (met inbegrip van bijgebouwen), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, moet in overwegende mate de woonfunctie behouden.
- Het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep mag geen ernstige afbreuk of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en / of niet leiden tot een onaantvaardbare parkeerdruk.
- Het aan huis gebonden beroep mag geen publieksgericht karakter hebben.
- Detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Voor een perceel aan de Gastelseweg is de aanduiding dienstverlening opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat het aldaar gevestigde bedrijf hoort bij een woonhuis en niet helemaal voldoet aan bovengenoemde criteria.

Bijzondere woonvormen

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke verbodsbepaling opgenomen. In de woonwijken is voor een dergelijke woonvorm naast een verbodsbepaling tegelijkertijd ook een ontheffingsmogelijkheid vervat. Gelet op het specifieke karakter van de bijzondere woonvorm wordt het niet wenselijk geacht een dergelijke functie ook toe te staan in woningen die aan de rand of op een bedrijventerrein zijn gesitueerd.

Mantelzorg

De regeling zoals die is neergelegd in het paraplubestemmingsplan Mantelzorg is in de onderhavige regels doorvertaald.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden. Nog niet alle gronden binnen het plangebied zijn door middel van actieve grondpolitiek (minnelijk) verworven en evenmin is met alle eigenaren in het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst van grondexploitatie gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van het daarbij behorende bestemmingsplan, is derhalve verplicht.

Voor het ontwikkelen van Veld B en het aanleggen van de verbindingsweg is inmiddels een exploitatieplan opgesteld. Dit exploitatieplan is samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder Rijks- en Gemeentelijke instanties. De resultaten van het vooroverleg treft u aan in het inspraak- en overlegrapport.

8.2 Inspraak

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. De ingediende inspraakreacties treft u aan in het inspraak- en overlegrapport.