

# **Inspraak- en overlegrapport**

**“Bestemmingsplan Majoppeveld”**

René Kools,  
team ruimtelijke  
ontwikkeling  
Juli 2017



## **Inleiding**

Met ingang van 8 mei 2017 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Majoppeveld' op grond van de Inspraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 6 juni 2017 vond een inspraakbijeenkomst plaats, waarbij gelegenheid werd geboden om het bestemmingsplan in te zien en desgewenst mondeling van gedachte te wisselen en een inspraakreactie in te dienen. Deze bijeenkomst viel uiteen in twee sessies. Een bedoeld voor de ondernemers die in het plangebied gevestigd zijn en een tweede sessie bedoeld voor de bewoners van de woonwijken die grenzen aan het plangebied Majoppeveld.

Van de mogelijkheid om in te spreken is gebruik gemaakt door diverse personen.

Uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn van diverse instanties opmerkingen ingekomen. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien. Diverse opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

### Provincie Noord Brabant

De provincie constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan Majoppeveld een verruiming oplevert van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein in die zin, dat een bepaalde selectie van milieucategorie 2-bedrijven nu direct wordt toegestaan op alle delen van het bedrijventerrein. De provincie is van oordeel dat aan het op voorhand toestaan van milieucategorie 2-bedrijven geen zwaarwegende motieven ten grondslag liggen.

Ook heeft de provincie een opmerking aangaande de bepaling voor de overschrijding van de maximale perceelsgrootte voor zittende bedrijven die reeds groter zijn dan 4 ha. De provincie merkt dienaangaande op dat het voorstelbaar is dat dergelijke zittende bedrijven in de gelegenheid worden gesteld uit te breiden naar meer dan 5 ha tot een maximum van 7,5 ha. De provincie wil daarbij wel weten om welke bedrijven het gaat. Tevens wordt in overweging gegeven om een andere bestemmingsplanmethodiek te hanteren, nl. uit te gaan van een verbodsbepaling met een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden.

#### *Gemeentelijke reactie*

##### *Toelaatbaarheid milieucategorie 2- bedrijven en Regionaal afsprakenkader*

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is de door de gemeente in het voorontwerpbestemmingsplan neergelegde regeling met betrekking tot de toelaatbaarheid van milieucategorie 2-bedrijven nog eens kritisch bezien.

Feit is dat op het bedrijventerrein Majoppeveld in diverse gebieden in de loop der jaren bedrijven vallend in milieucategorie 2 zijn gevestigd.

Feit is ook, dat het daarbij vaak gaat om bedrijven waarvan gesteld moet worden, dat deze bedrijven niet thuishoren in een woonwijk omdat ze een aantasting zouden opleveren voor het in een woonwijk na te streven woongenot en niet voldaan kan worden aan de bij dit soort bedrijven behorende afstandseis van 30 m. ten opzichte van een gevoelige functie. Dit zou betekenen, dat de vestiging van milieucategorie 2-bedrijven in Roosendaal een lastige opgave wordt. Het gaat daarbij onder andere om (regelmatig voorkomende) bedrijven als aannemingsbedrijven, autoreparatie-inrichtingen en dergelijke

In de voorontwerpversie van het bestemmingsplan Majoppeveld is gekozen voor het toelaten van milieucategorie 2 bedrijven op alle delen van het bedrijventerrein Majoppeveld. Deze keuze is naar aanleiding van de opmerking van de Provincie heroverwogen.

Deze heroverweging heeft ertoe geleid, dat om het karakter van Majoppeveld als middelzwaar bedrijventerrein sterker te benadrukken, voor die delen waar de zwaardere milieucategorieën gevestigd kunnen worden, de mogelijkheid voor de vestiging van milieucategorie 2 te laten vervallen. Dit betekent, dat alleen in die plandelen die de bestemmingen BT-1, BT-2 en BT-3 hebben gekregen, vestiging van milieucategorie 2 bedrijven mits opgenomen in de lijst, mogelijk is. Dat impliceert dat een aanzienlijk deel van Majoppeveld, voorbehouden blijft aan bedrijven in een hogere milieucategorie (vanaf 3.1).

Met dit voorstel hoopt de gemeente enerzijds recht te doen aan verzoeken en behoeften vanuit de praktijk en anderzijds het provinciale beleid tot voorkoming van oneigenlijk ruimtegebruik van bedrijventerreinen te ondersteunen.

In het regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt tussen specifieke ruimtevragers (waaronder zeer grootschalige logistiek en zware industrie) en niet-specifieke lokaal en subregionaal georiënteerde ruimtevragers. Dit zijn overwegend kleinschalige tot middelgrote bedrijven die lokaal gebonden/georiënteerd zijn qua werkgebied en vestigingsplaatskeuze. Deze bedrijven hebben minder onderscheidende vestigingseisen en de vraag naar ruimte zal voornamelijk vanuit de bestaande bedrijvigheid komen.

In het afsprakenkader is vervolgens voor de verschillende subregio's de lokale en subregionale vraag in beeld gebracht. Voor Roosendaal (vallend binnen de subregio Westhoek) geldt:

## Inspraak- en overlegrapport Bestemmingsplan 'Majoppeveld'

- De lokale vraag is 17,9 ha, plus 18 ha vervangingsvraag is totaal 35,9 ha.
- Deze kan worden gefaciliteerd binnen de huidige harde plancapaciteit: uitbreiding Majoppeveld (27,6 ha.), Borchwerf II B (4 ha.) en Borchwerf II C (4,6 ha.)
- Een deel van de harde plancapaciteit kan worden ingezet voor subregionale logistiek

Majoppeveld vervult in het regionale afsprakenkader dus een belangrijke rol in het opvangen van de lokale en subregionale vraag. Een deel van deze berekende vraag zal bestaan uit milieucategorie 2 bedrijven: de gebieden van Majoppeveld die de bestemmingen BT-1, BT-2 en BT-3 krijgen toebedeeld, kunnen daartoe dienen.

In dit kader wordt opgemerkt dat er op Majoppeveld binnen de gronden die de bestemming Bedrijventerrein – 4 krijgen nog diverse concentraties zijn, waar veel milieucategorie 2 bedrijven zijn gesitueerd. Het gaat daarbij om Schuurakker, J.F. Vlekkestraat en Venneveld. Voor deze gebieden van Majoppeveld is het wenselijk, mede gelet op het bovenstaande, op termijn dit soort lichtere bedrijven af te bouwen, zodat ook hier meer ruimte ontstaat voor middelzware bedrijvigheid. De gemeente voert echter geen actief saneringsbeleid. Daarom is nu gekozen voor een 'uitsterfregeling' op basis waarvan bij beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten voor zover deze vallen in milieucategorie 2, niet opnieuw een bedrijf in voornoemde milieucategorie kan worden gevestigd.

### *Maximale perceelsgrootte bedrijven*

De gemeente heeft met instemming kennis genomen dat de provincie het voorstelbaar vindt dat reeds qua omvang grote bedrijven op Majoppeveld op basis van het nieuwe bestemmingsplan toch de nodige uitbreidingsruimte krijgen zodat bij verdere groei van deze bedrijven verplaatsing naar elders niet aan de orde is. Wel wil de provincie inzicht om welke bedrijven het gaat.

Het gaat op het bedrijventerrein Majoppeveld om de volgende drie bedrijven/locaties:

- De leeggekomen gronden van de voormalige Philipsvestiging: het gaat hier om een perceel dat in het voorontwerpbestemmingsplan de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende perceelsgrootte' heeft gekregen (een totale omvang van circa 21 ha). Dit met het oog op een invulling van dit terrein ten behoeve van de logistiek.
- Jan de Rijk Logistics: dit logistieke bedrijf, gevestigd aan de Leemstraat 15 heeft op basis van een nadere bepaling van de door het bedrijf in gebruik zijnde percelen op dit moment al een omvang die groter is dan 15 ha. Het betreft vooral ook opstelruimte voor vrachtwagens. Om die reden wordt voor dit bedrijf eenzelfde regeling voorgesteld als voor het voormalige Philipsterrein, nl. de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende perceelsgrootte'.
- Het derde bedrijf dat qua omvang de potentie heeft groter te worden dan 5 ha is Van der Ven, gevestigd aan de Ettenseweg 76-80 Gelet op de specifieke aard van het bedrijf, autorecycling in- en export en verkoop van auto's en auto-onderdelen, is het wenselijk dit bedrijf op deze locatie te behouden en daarbij wel de nodige groeimogelijkheden te bieden.

In eerste instantie werd in het kader van de wens om het aantal procedures terug te dringen door middel van artikel 17.3 van de planregels uitbreiding bij recht toegestaan. Nadeel is dan dat daarmee in feite de gemeentelijke regie en toetsing uit handen wordt gegeven, zoals de provincie in het advies terecht opmerkt. Om die reden wordt in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een verbodsbepaling met daaraan gekoppeld een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden, zodat vooraf een gemeentelijke toetsing kan plaatsvinden op basis waarvan afgeweken kan worden van de basisregeling. Deze regeling is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in artikel 20.2.

Voor het voormalige Philipsterrein blijft de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen 'Specifieke bouwaanduiding – afwijking perceelsgrootte' gehandhaafd en dat gaat ook gelden voor de gronden van Jan de Rijk Logistics, nu dit bedrijf al percelen in gebruik heeft die een gezamenlijke omvang hebben die de 5 ha ruimschoots overschrijdt.

Voor andere bedrijven, waaronder in ieder geval Van der Ven, is de afwijkingsbevoegdheid van toepassing.

### **Waterschap Brabantse Delta**

Verzocht wordt om voor de bestemmingen Bedrijventerrein 1 t/m 4 expliciet watergangen en waterpartijen op te nemen, en daarvoor dezelfde omschrijving als in de bestemming "Verkeer" te gebruiken.

Ten aanzien van de toelichting en de verbeelding heeft het Waterschap geen opmerkingen.

Het waterschap geeft aan dat wanneer de regels zoals bovenstaand worden aangepast, de wateraspecten naar wens in het plan zijn opgenomen zodat dan een positief wateradvies wordt uitgebracht.

*Gemeentelijke reactie*

De opmerking van het Waterschap is in de regels van de vier bedrijfsbestemmingen, alsmede de bestemming Gemengd-Majoppeveld verwerkt.

**Brandweer Midden- en West Brabant**

Medegedeeld wordt dat voor het voorontwerpbestemmingsplan Majoppeveld het standaardadvies van toepassing is, dat de gemeente in december 2016 heeft ontvangen.

**GHOR**

De volgende opmerkingen worden door de vertegenwoordiger van het GHOR naar voren gebracht:

- Pleidooi voor een zo goed mogelijke entree van complexen, zodat ambulancedienst en andere gezondheidszorgwerkers (b.v. huisartsen en verloskundigen etc) in spoedeisende medische noodsituaties snel bij patiënten kunnen zijn
- De voertuigen van hulpdiensten moeten zo dicht mogelijk bij (hoofd)ingangen kunnen komen.
- Wegafsluitingen d.m.v. verwijderbare paaltjes, in allerlei soorten en maten, zijn een crime voor de hulpdiensten. Net als een ambulance er met spoed gebruik van moet maken blijkt er een knikker of kauwgom in te zitten (praktijkervaring). Afsluitingen van (woon)complexen in alle denkbare vormen zijn so wie so een apart probleem voor de bereikbaarheid voor hulpverleners in spoedeisende situaties. De ambulancedienst is regionaal georganiseerd, en bestrijkt dus geheel Midden en West Brabant. Beleid van de ambulancedienst is dan ook om geen aparte sleutels, magneetpasjes etc meer te accepteren.
- Zorg voor een logische indeling van straten en huisnummers, een duidelijke plaatsing van naambordjes en nummering. Dus niet "laag" bij de grond maar wat hoger aan de huizen. Dit is minder vandalismegevoelig. Bij zeer dringende medische spoedgevallen kan dit soms letterlijk het verschil betekenen tussen leven en dood.
- Het verdient de voorkeur om woonwijken te voorzien van meerdere toegangswegen.
- Verkeersdrempels vormen voor patiënten met een pijnlijke aandoening in ambulances een zeer onaangename ervaring. Als het toch moet dan genieten verkeersplateaus de voorkeur.
- Als verkeersremmende maatregel kunnen ambulances beter uit de voeten met asverschuivingen.

*Gemeentelijke reactie*

De door het GHOR gemaakte opmerkingen zijn belangrijke aandachtspunten die bij het ontwerp van gebouwen en gebieden, waaronder het openbaar gebied zoals straten, in- en uitritten, meegewogen moeten worden. In een bestemmingsplan kunnen de aandachtspunten veel minder adequaat verwerkt worden.

**Milieuadviesraad**

De Milieuadviesraad deelt mee geen opmerkingen te hebben.

**Rijkswaterstaat Zuid Nederland**

Rijkswaterstaat Zuid Nederland heeft geen opmerkingen.

**Brabant Water**

Aan de rand van het plangebied ligt een waterleiding met een diameter van 400 mm en in het gebied een waterleiding met een diameter van 300 mm.

De ligging van deze leidingen dient gewaarborgd te blijven. Mocht het ten gevolge van het bestemmingsplan Majoppeveld noodzakelijk zijn de ligging van de waterleidingen aan te passen, wil Brabant Water in een vroeg stadium geïnformeerd worden door de gemeente.

#### *Gemeentelijke reactie*

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend plan. Wel biedt het plan de mogelijkheid voor herstructurering van het bedrijventerrein waarbij ook herverkaveling tot de mogelijkheden behoort. Wanneer in dat kader de ligging van leidingen aan de orde is en eventueel verplaatsing van leidingen noodzakelijk is, dan wordt uiteraard Brabant Water daarbij als relevante partij betrokken. De watertransportleidingen zijn geen planologisch relevante leidingen. De borging wordt gegarandeerd door een gevestigd zakelijk recht. De leidingen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Gasunie**

Met ingang van 1 januari 2016 zijn delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgedragen aan Gasunie Grid Services B.V. De overlegreactie wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft.

Gasunie merkt op, dat buiten het plangebied drie gastransportleidingen aanwezig zijn, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt.

In de toelichting wordt er gesproken over een viertal gastransportleidingen. Echter is de leiding Z-529-04 verwijderd en hoeft daarom niet opgenomen te worden in de toelichting. In de verbeelding is dit overigens wel juist opgenomen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Van deze opmerkingen is kennisgenomen. Bij het betreffende kaartje is in het onderschrift vermeld dat de betreffende leiding is verwijderd. Hetzelfde geldt voor de tabel 'Buisleidingen met gevaarlijke stoffen in- of nabij het plangebied' in 4.3

#### **Gemeente Rucphen**

De gemeente Rucphen brengt de volgende opmerkingen naar voren.

##### *Transformatie voormalig Philipsterrein*

De gemeente Rucphen constateert dat het bestemmingsplan in hoofdlijn conserverend van aard is. Het voormalig Philipsterrein wordt momenteel getransformeerd voor een nieuwe functie door op dit perceel grootschalige logistiek, industrie, dienstverlenend in bedrijfs categorieën 2 tot en met 4.2 toe te staan. Transformatie van vrijkomende locaties is regionaal een speerpunt, maar het college van Rucphen is van mening dat het type bedrijvigheid passend moet zijn bij het karakter van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Majoppeveld is regionaal aangewezen voor grootschalige en middelzware (logistieke) bedrijvigheid. Bedrijvigheid in bedrijfs categorie 2 is naar het oordeel van Rucphen meer passend op andere typen bedrijventerreinen. Daarnaast is er vanwege de transformatie van het voormalig Philipsterrein een unieke mogelijkheid om grootschalige logistieke bedrijvigheid te faciliteren. Dit kan een grote impuls geven aan de regionale werkgelegenheid.

##### *Regionaal onderscheid bedrijventerreinen*

Vervolgens wordt opgemerkt dat in de Verordening ruimte de provincie onderscheid heeft gemaakt in diverse bedrijventerreinen. Op basis van de Verordening zijn bedrijven in milieucategorie 2 zijn niet mogelijk. In de toelichting geeft de gemeente Roosendaal aan dat er vraag is naar bedrijventerreinen waar deze type bedrijven zich kunnen vestigen. Ter onderbouwing is een lijst met toegestane bedrijfsactiviteiten toegevoegd die naar het oordeel van Roosendaal college passend zijn op de Majoppeveld. Het bedrijventerrein Majoppeveld is in de optiek van Rucphen echter bij uitstek geschikt voor middelzware bedrijvigheid. In de regio zijn legio andere bedrijventerreinen beschikbaar om kleinschaligere en lichtere bedrijvigheid te faciliteren. Zo ook in de gemeente Rucphen met bedrijventerrein Nijverhei. Initiatiefnemers voor grootschalige logistieke bedrijvigheid worden door Rucphen doorverwezen naar andere bedrijventerreinen. Aan de andere kant kan Rucphen andere typen bedrijvigheid faciliteren. In het kader van de ladder duurzame verstedelijking zijn wij van mening dat het bieden van ruimere mogelijkheden aan lichtere bedrijvigheid op Majoppeveld niet noodzakelijk

is vanwege het aanbod in de regio. Dit zou ten koste gaan van het aanbod voor middelzware bedrijvigheid. In het licht van een sterke regionale werkgelegenheid en economie is dit niet gewenst. De gemeente Rucphen verzoekt daarom de verruiming van typen bedrijvigheid (milieucategorie 2) te heroverwegen.

*Effecten voor verkeersafwikkeling*

Het college van de gemeente Rucphen is al langere tijd met u in gesprek over de verkeersafwikkeling van bedrijventerrein en de gevolgen voor Zegge. Het belang van het vinden van een gezamenlijke oplossing wordt in de overlegreactie nogmaals onderstreept. Op het voormalig Philipsterrein worden andere typen bedrijvigheid toegestaan waaronder grootschalige logistiek. Dit heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling en leefbaarheid.

*Gemeentelijke reactie*

De gemeente Rucphen pleit voor heroverweging van het verruimd toelaten van bedrijven in milieucategorie 2. Dit wordt ook door de provincie voorgestaan. Om die reden – en dat is voorgaand reeds verwoord in de gemeentelijke reactie op het advies van de Provincie- zijn in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheden voor vestiging van milieucategorie 2-bedrijven op Majoppeveld in belangrijke mate teruggedraaid. Wel acht de gemeente Roosendaal het noodzakelijk dat ook op bedrijventerreinen in Roosendaal gebieden beschikbaar zijn om plaatselijke bedrijven in de lagere milieucategorieën te kunnen bedienen, zoals autoreparatiebedrijven, aannemersbedrijven, bouwbedrijfjes, etc.

In ieder geval zal met de nu voorgestelde regeling in ieder geval invulling van bijvoorbeeld het Philipsterrein met kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 2 niet aan de orde zijn, omdat het grootste deel van dit perceel valt in de bestemming Bedrijventerrein – 4.

De verkeersafwikkeling van Majoppeveld Noord vindt voor een belangrijk deel plaats via de Leemstraat die deels op gemeentelijk grondgebied is gesitueerd. Het spreekt voor zich dat de verkeersafwikkeling in samenspraak met de gemeente Rucphen wordt bestudeerd en dat in gezamenlijk adequate oplossingen worden gevonden.

In een gemeenschappelijke verklaring van wethouders van beide gemeenten, die verkeer, vervoer en mobiliteit in hun portefeuille hebben, is dit op 11 april 2017 richting de gemeenteraden als volgt verwoord:

'De gemeenten Roosendaal en Rucphen zijn van mening dat het gepresenteerd samenhangende maatregelenpakket, zoals verwoord in raadsmededeling '800-2016 Verkeersmaatregelen Leemstraat', de meest optimale verkeersveilige situatie beoogt. Een vrijliggend fietspad langs de Leemstraat achten beide gemeenten niet wenselijk, omdat dit fietspad onvoldoende verkeersveilig wordt als gevolg van de vele doorsnijdingen, in-/uitritten en zijwegen. Immers, juist op plekken waar verkeersstromen kruisen vinden de meeste ongevallen plaats. Het bestaande fietspad langs de Bredaseweg is voor fietsers een optimaal veilig alternatief. Via deze veilige fietsroute zijn de bedrijven in de Leemstraat op een veilige manier te bereiken. Bovendien voorziet het maatregelenpakket in het autoluw maken van de Lage Zegstraat, waarmee er een tweede veilige oost-west fietsverbinding tussen Roosendaal en Rucphen wordt gerealiseerd.'



## De inspraakreacties

- **De heer R.A. de Rooij, mede namens zijn burens Van Overveld, Boeren, Koknel, Özel en Spitters**

De heer De Rooij is woonachtig Zwaanhoefstraat 7. Hij en zijn burens maken zich zorgen over de toekomstige ontwikkelingen op het Philipsterrein. Op basis van het huidige en toekomstige bestemmingsplan kan aan de overzijde van de woningen, op een afstand van 32 meter, bebouwing worden gerealiseerd met een hoogte van 12 m. Hij merkt daarbij op, dat Philips van deze mogelijkheid nooit gebruik heeft gemaakt en dat de eigenaren van de woningen (inclusief zichzelf) er geen rekening mee gehouden heeft dat deze mogelijkheid bestond. Inspreker vreest voor beperking van de inval van zonlicht in zijn woning. Bovendien wordt het uitzicht bij gebruikmaking van in de bestemmingsplan geboden bouw mogelijkheden gereduceerd tot een dode, 12 m hoge muur. Dit zal ook consequenties hebben voor de waarde van de woning, vreest inspreker. Hij verzoekt daarom om zijn inspraakreactie mee te nemen alvorens vergunningen worden verstrekt voor het realiseren van bebouwing op het terrein.

### *Gemeentelijke reactie*

Op basis van het huidige bestemmingsplan Majoppeveld is de voorgevelrooilijn aan de zijde van de Zwaanhoefstraat gelegd op 10 m. uit de weggrens. Ter hoogte van de betreffende woningen aan de Zwaanhoefstraat heeft indertijd Philips geen gebruik gemaakt van de bouw mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan en de voorganger van dit plan bood. Nu is echter een geheel andere situatie ontstaan, waarbij het gehele terrein voor een herontwikkeling in aanmerking komt. Uiteraard moet met de concrete invulling van het perceel wel rekening gehouden worden met de woonwijk Kalsdonk. Om die reden blijft de hoogte van de op te richten bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Zwaanhoefstraat gemaximeerd op 12 m. Dat zou neerkomen -wanneer het om woonbebouwing zou gaan- op het realiseren van bebouwing van 4 bouwlagen. Naar de mening van de gemeente gaat het om een hoogte die niet onaanvaardbaar is omdat de afstand tussen potentiële bebouwing en de woningen van inspreker en zijn burens 32 m. bedraagt. Natuurlijk levert het wel een hele verandering op voor de bewoners van de betreffende woningen aan de Zwaanhoefstraat. Uiteraard speelt de architectonische vormgeving een belangrijke rol bij de wijze waarop insprekers te zijner tijd de bebouwing zullen beleven. Het zal inderdaad een situatie opleveren waar aan die zijde geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden om te voorkomen dat daardoor bedrijfsmatige overlast richting de woonwijk ontstaat. Tussen de op te richten bebouwing en de perceelsgrens zal nog groenaanplant plaatsvinden waarbij de bebouwing (deels) aan het zicht onttrokken zal worden: de afspraak is dat de gemeente een haag zal planten op het terrein van Logistic Capital Partners.

Er is ook gekeken wat de gevolgen kunnen zijn voor de bezonning van de woningen. Daartoe is een bezonningsstudie verricht, die als bijlage bij het inspraakrapport is gevoegd. In deze bezonningsstudie zijn 3 data nader bekeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Daarbij zijn 5 respectievelijk 7 momenten van de dag nader beschouwd: 9.00 u., 11.00 u., 13.00 u., 15.00 u. en 17.00 u. Voor 21 juni komen daar nog bij: 19.00 u. en 20.00 u. Uit de bezonningstekeningen kan geconcludeerd worden dat in februari en in oktober alleen in de ochtenduren (om 9.00 u.) voor de woningen Zwaanhoefstraat 1 tot met 7 sprake is van iets meer schaduw dan in de huidige situatie het geval is. Voor de woningen 1a, 1b en 1c ontstaat geen verslechtering. Daarbij past de aantekening, dat voor wat betreft de huidige situatie is uitgegaan van het gegeven dat op het perceel geen bebouwing (meer) aanwezig is (terwijl dat ook op basis van het huidige bestemmingsplan wel mogelijk is).

### *Conclusie*

De rooilijnen zoals die in het bestemmingsplan Majoppeveld zijn vastgelegd blijven in stand. Dat geldt ook voor de in het plan vastgelegde hoogtebepalingen van de op te richten gebouwen.

### *Bijlage: bezonningstekeningen*

- **De heer H. Traets namens de heer A. van de Mosselaar**

De heer Van de Mosselaar is eigenaar van de bedrijfsopstal Rucphensebaan 23. Hij wil dat in voornoemd pand de volgende gebruiksmogelijkheden worden geboden in het nieuwe bestemmingsplan Majoppeveld:

- Een webwinkel/internetwinkel in combinatie met een horecafunctie en beperkte mogelijkheden

- om de goederen ter plaatse te kunnen bekijken;
- Een webwinkel/internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt, in combinatie met een horecafunctie
- Een horecavoorziening, separaat met de huidige opstal met verkoopactiviteit voor chauffeurs en bezoekers van bedrijven uit omliggende bedrijventerrein
- Groothandel in combinatie met afhaal/uitgiftemogelijkheid in combinatie met horecafunctie
- Perifere detailhandel in combinatie met horecafunctie
- Fysiotherapie met fitnessruimte/sportschool in combinatie met horecafunctie

#### *Gemeentelijke reactie*

Een webwinkel behoort tot de mogelijkheden binnen de bedrijventerreinbestemming. Het moet dan wel gaan om een 'echte' webwinkel, waarbij detailhandel ter plaatse is uitgesloten. Het volledige assortiment is alleen te bezichtigen via internet en/of postcatalogus. Levering van de producten vindt hoofdzakelijk plaats via post of (eigen) koeriersdiensten. De combinatie met horeca ligt hier niet voor de hand.

Het bestemmingsplan Majoppeveld biedt de mogelijkheid om op Majoppeveld Noord en Zuid een kleinschalige (zelfstandige) horecazaak voor bezoekers/chauffeurs te realiseren. Het gaat daarbij om een broodjeszaak, cafetaria of lunchroom van beperkte omvang. Andere vormen van (zelfstandige) horeca behoren niet tot de mogelijkheden. De locatie van een dergelijke voorziening is niet vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt alleen bepaald, dat er slechts één vestiging mogelijk is op Majoppeveld Noord en één op Majoppeveld Zuid. Hier geldt het principe 'Wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Als inspreker de eerste is voor vestiging op Majoppeveld Zuid, dan is vestiging van de door gevraagde functie op zijn perceel mogelijk.

Op het perceel van inspreker is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – parket en laminaat' van toepassing, omdat deze functie op het moment dat het bestemmingsplan is opgesteld, ter plaatse gevestigd is. Combinatie met de horecafunctie is alleen mogelijk, wanneer het geen zelfstandige horecazaak betreft maar deze onderdeel uitmaakt van de perifere detailhandelsvestiging als extra service voor de klant en behoudens eventueel de mogelijkheid voor de kleinschalige zelfstandige horecazaak ten behoeve van bezoekers en chauffeurs wanneer inspreker de eerste en enige is die op Majoppeveld Zuid een dergelijke horecazaak vestigt.

Andere vormen van perifere detailhandel zijn op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente voert een zeer restrictief detailhandelsbeleid, mede op basis van provinciaal beleid in deze. Mochten in de toekomst andere perifere detailhandelsbranches zich aandienen, dan zullen die op dat moment beoordeeld worden. Feit is namelijk, dat op het perceel van inspreker reeds lange tijd perifere detailhandel tot de mogelijkheden behoort en dat daarmee bepaalde rechten zijn verworven. Wel zijn bepaalde branches op grond van beleid (concentratie van bepaalde branches op een specifieke locatie) uitgesloten (zoals branches die thuishoren op GoStores, de woninginrichtingsbranche).

Vestiging van fysiotherapie met fitnessruimte/sportschool behoort in dit gedeelte van Majoppeveld niet tot de mogelijkheden. Het gebied ten noorden van de Rucphensebaan, waar het perceel van inspreker is gesitueerd, maakt onderdeel uit van het 'echte' bedrijventerrein Majoppeveld, dat bedoeld is voor industriële, ambachtelijke, logistieke en dienstverlenende bedrijven, inclusief groothandel. In het gebied ten zuiden van de Rucphensebaan (De Meeten 1), dat een overganggebied vormt tussen de woonwijk Kortendijk en Majoppeveld zijn gelet op de bestemming Gemengd-Majoppeveld dergelijke functies wel toegestaan.

Groothandel behoort ook tot de mogelijkheden binnen de bedrijventerreinbestemming.

- **De heer R. Hagg**

De heer R. Hagg deelt mee dat in de tekening "Deelgebieden Huidige bedrijventerrein" op pagina 33 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan het deelgebied Boerkensleen foutief is weergegeven. Het deel omgeven door Jan de Rijk behoort ook tot de Boerkensleen.

#### *Gemeentelijke reactie*

De heer Hagg heeft gelijk. Het door hem bedoelde gebied maakt ook onderdeel uit van het gebied Boerkensleen. Het betreffende kaartje in de toelichting is aangepast.

- **De heer en mevrouw Vermunt, Hellemonsdrreef 17 te Roosendaal**

De heer en mevrouw Vermunt verzoeken om het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen sectie S, nr. 802, waar nu nog de bestemming "agraris" op is gelegd de bestemming 'Bos' te geven, omdat laatstgenoemde bestemming meer overeenkomt met de feitelijke situatie.

*Gemeentelijke reactie*

Deze opmerking is verwerkt: op het betreffende perceel is de bestemming "Bos" gelegd. Deze bestemming komt daarmee overeen met de feitelijke invulling van het perceel.

- **Taylor Wessing namens de heer G.M. Pawruk, Nucleonweg 2 te Roosendaal**

De heer A.A. Brand verzoekt de woning Nucleonweg 2 aan te duiden als voormalige bedrijfswoning omdat de woning geen enkele relatie (meer) heeft met een bedrijf.

*Gemeentelijke reactie*

De door inspreker gevraagde aanduiding is op het perceel/de woning Nucleonweg 2 gelegd, een en ander overeenkomstig de huidige situatie.

- **De heer en mevrouw Kerstens – Voeten, Bredaseweg 255 te Roosendaal**

Verzocht wordt om de toegestane bouwhoogte op de kavel van Kerstens Voeten te verhogen. Daarnaast willen insprekers graag dat de parkeergelegenheid nabij het informatiebord, gelegen nabij het perceel Bredaseweg 255, verdwijnt omdat ter plaatse veel vernieling, vervuiling en diefstal plaatsvindt als gevolg van personen die zich daar ophouden.

*Gemeentelijke reactie*

De bouwhoogte van het door insprekers bedoelde perceel is in overeenstemming gebracht met wat in de directe omgeving ook mogelijk is. Dit stuit ook niet op bezwaren in verband met de aanwezigheid van de bedrijfswoning Leemstraat 46, die behoort bij het bedrijf van de heer en mevrouw Voeten.

Voor wat betreft het opheffen van de parkeergelegenheid: dit is geen zaak waarover op basis van het bestemmingsplan een uitspraak kan worden gedaan. Deze vraag wordt daarom voorgelegd aan een ander team ter behandeling. Ook het parkmanagement Majoppeveld dient hierbij betrokken te worden.

- **De heer H. C. van Wageningen van garagebedrijf Van Dorst, De Meeten 1 te Roosendaal**

De heer Van Wageningen merkt op, dat in het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de maximale oppervlakte van de gebouwde bouwwerken per perceel niet meer mag bedragen dan 75% van de totale oppervlakte. Omdat zijn perceel op een hoek gesitueerd is dient hij rekening te houden met twee rooilijnen waardoor het percentage niet te bebouwen oppervlakte hiermee aanzienlijk stijgt. Een oplossing zou zijn om de afstand van de perceelgrens tot aan de zijgevelrooilijn terug te brengen naar 8 m (dit is nu 10 m). Inspreker merkt daarbij nog op dat de huidige op de verbeelding aangegeven zijgevelrooilijn een zeer grillig verloop heeft. Zijn voorstel is dan ook om de zijgevelrooilijn terug te brengen tot 8 m vanuit de perceelgrens.

*Gemeentelijke reactie*

Tegen de inwilliging van dit verzoek bestaan geen (stedenbouwkundige) bezwaren, reden waarom een en ander op de verbeelding wordt verwerkt.

Daarnaast wordt - op basis van een eerder ingebrachte opmerking van de heer Van Wageningen - , de aanduiding 'Sdh - au' (specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in auto's) op het perceel De Meeten 1-3 gelegd. Dit is in de voorontwerpversie van het bestemmingsplan abusievelijk niet gebeurd.

- **J. van Esch namens Logistics Capital Partners**

Inspreker reageert op de in de artikelen 5 en 7 opgenomen bepalingen ten aanzien van het maximale aantal m<sup>2</sup> kantooroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging en met afwijkingmogelijkheid tot 2.500 m<sup>2</sup> afhankelijk van de grootte van het bedrijf.

De heer Van Esch merkt daarbij op, dat hij uitgaande van een campusopzet (een "multi-tenant gebouw") met meerdere huurders in verschillende units met voornoemde maatvoering ten aanzien van de kantoren wel uit te kunnen komen, maar bij één of twee grotere huurders en/of bij een grotere klant gericht op E-commerce, is dit niet het geval. Uitgaande van de bebouwingmogelijkheden, die het kavel (21 ha) biedt, is de ervaring dat een dergelijke partij tot 15.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlak nodig zou kunnen hebben (volledig ten dienste van het Warehouse).

*Gemeentelijke reactie*

De gemeente heeft begrip voor de stellingname van inspreker dat bij de vestiging van een grotere klant er meer behoefte bestaat aan meer m<sup>2</sup> kantoorruimte.

De omvang van de benodigde kantoorruimte hangt samen met de grootte van een bedrijf. In de 'normale gevallen' biedt de in het bestemmingsplan Majoppeveld opgenomen regeling 1500 m<sup>2</sup> met een afwijkingmogelijkheid naar 2500 m<sup>2</sup> voldoende soelaas. Echter: bij de vestiging van een (zeer) grootschalige bedrijf als door inspreker bedoeld en wat in het bestemmingsplan Majoppeveld mogelijk wordt gemaakt voor wat betreft de leeggekomen gronden van het Philipsterrein, is een specifieke regeling voor de omvang van de kantoren op zijn plaats (een dergelijke uitzondering werd ook al gemaakt in het huidige bestemmingsplan Majoppeveld voor de Philipsvestiging). De opmerking van inspreker is daarom verwerkt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.