Hart van de Wijk

Motivering wijzigingsbesluit Omgevingsplan

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave iii2

1 inleiding 63

1.1 Aanleiding van de wijziging 64

1.2 Ligging projectlocatie 74

1.3 Leeswijzer 86

2 Ontwikkeling 107

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving 108

2.1.1 Ambitie 108

2.1.2 Feitelijke situatie 118

2.1.3 Planologie 1210

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling 1210

2.2.1 Gebiedsvisie Westrand 1210

2.2.2. Ontwikkelkader Hart van de Wijk 1513

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking 1917

3 beleid en instructieregels 2219

3.1 Rijksbeleid 2220

3.1.1 Nationale omgevingsvisie 2220

3.2 Rijksregelgeving 2321

3.3 Provinciaal beleid 2422

3.3.1 Provinciale omgevingsvisie Noord-Brabant 2422

3.4 Provinciale omgevingsverordening 2523

3.5 Gemeentelijk beleid 2826

3.5.1 Omgevingsvisie Roosendaal – De Verbonden Stad 2826

3.5.2 Kwaliteitssprong 2927

3.5.3 Gebiedsvisie en ontwikkelkader 3129

3.5.4 Woonagenda Roosendaal 2021-2025 3230

3.5.5 Detailhandelsnota 2015 3331

4 gevolgen voor de fysieke leefoomgeving en toetsing instructieregels 3431

4.1 M.e.r.-beoordeling 3432

4.2 Ladder duurzame verstedelijking 3432

4.2.1 Brabantse agenda Wonen 3533

4.2.2 Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (maart 2024) 3533
4.2.3 Woondeal West-Brabant West (maart 2023) 3634
4.2.4 Woonagenda 2021-2025 3634
4.2.5 Woningbouwprogrammering 2023 3735
4.2.6 Woonzorgvisie Gezonde wonen en leven in Roosendaal 3735
4.2.7 Wijkwinkelcentrum 3836
4.3 Weging van waterbelang 3937
4.3.1 Kaderrichtlijn Water 4038
4.3.2 Nationaal Water programma 2022-2027 4038
4.3.3 Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027 (RWP) 4038
4.3.4 Beleid waterschap Brabantse Delta 4038
4.3.5 Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 (WRP) 4138
4.4 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur) 4240
4.5 Bodem 4341
4.6 Erfgoed 4442
4.6.1 Provinciale CHW 4542
4.6.2 Archeologische beleidskaart 4543
4.7 Verkeer en Parkeren 4644
4.8 Ecologie gebiedsbescherming 4947
4.9 Ecologische soortenbescherming 5351
4.9.1 Houtopstanden 5451
4.9.2 Flora 5452
4.9.3 Vleermuizen 5452
4.9.4 Marterachtigen 5452
4.9.5 Overige grondgebonden zoogdieren 5552
4.9.6 Vogels 5553
4.9.7 Amfibieën, vissen en reptielen 5553
4.9.8 Ongewervelden 5553
4.10 Luchtkwaliteit 5654
4.11 Geur 5755
4.12 Geluid 5855
4.13 Omgevingsveiligheid 6058
4.14 Trillingen 6260

4.15 Overige aandachts- en beperkingsgebieden 63
4.16 Gezondheid 63
4.17 Duurzaamheid 64
4.18 Economische uitvoerbaarheid 65
4.18.1 Financiële uitvoerbaarheid 65
4.18.2 Kostenverhaal 66
4.18.3 Kostenverhaal keuzes Westrand 66
4.18.4 Toelichting kostenverhaal Hart van de Wijk 68
5 evenwichtige toedeling van functies aan locaties 71
6 Uitwerking in het Omgevingsplan 72
6.1 Juridisch instrument wijzigingsbesluit Omgevingsplan 72
6.2 Juridische planbeschrijving 72
7 participatie 74
8 Bijlagen 80

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van de wijziging

Westrand is een wijk in de gemeente Roosendaal. De wijk kampt met diverse uitdagingen, zoals mensen die leven in armoede, in slechte gezondheid, met een laag opleidingsniveau en een lage arbeidsparticipatie. Ook zijn er problemen rondom de huisvesting van arbeidsmigranten en is er een minder sterke maatschappelijke participatie. De bebouwing is verouderd, de wijk heeft veel slecht geïsoleerde woningen en er is veel overlast van vuil. Deze problemen versterken elkaar, wat leidt tot onzekerheid bij bewoners. Toch blijft er veel kracht in de wijk en bewoners zijn trots op hun buurt en bereid samen te werken aan verbetering. De wijziging van de gebiedsvisie voor de Westrand in Roosendaal is een direct gevolg van de problematiek die zich in de wijk afspeelt en de wilskracht van de bewoners om samen te werken aan een verbetering van de wijk.

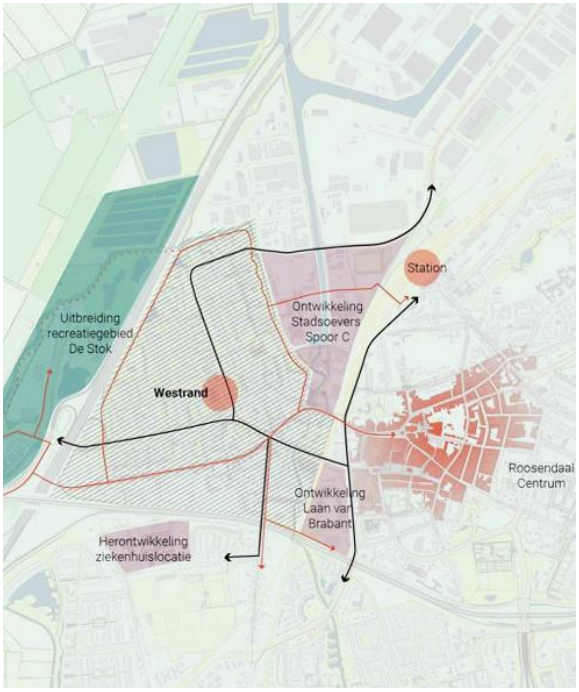
De gemeente Roosendaal besloot daarom om de Westrand te benoemen als een van de belangrijkste focusgebieden in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). De ambitie is om de negatieve spiraal te doorbreken en de wijk te transformeren naar een aantrekkelijke, duurzame en veerkrachtige woonomgeving. De gemeente werkt samen met bewoners, ondernemers en partners aan een veilige, schone en duurzame wijk met goede voorzieningen. Westrand zal zich ontwikkelen tot een wijk met een nieuw wijkwinkelcentrum, een moderne school en veel ruimte voor sport, ontmoeting en groen. Door woningen te verduurzamen en dit nieuwe perspectief wordt Westrand een wijk waar iedereen graag woont, en waar zowel oude als nieuwe bewoners zich thuis voelen.

Hart van de Wijk betreft de herontwikkeling van het buurtwinkelcentrum op de hoek van de Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan. De ontwikkeling op deze locatie voorziet in een gemengd gebied waar woningen en voorzieningen samenkomen in multifunctionele bouwblokken in een levendige vernieuwde omgeving.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft iedere gemeente van rechtswege een Omgevingsplan. Het planvoornemen is in strijd met dit Omgevingsplan op onder andere de bouwmogelijkheden en de functiemenging over het gehele gebied. Om het planvoornemen te kunnen realiseren, dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden.

1.2 Ligging projectlocatie

De Westrand ligt geografisch gezien tegen de binnenstad en het stationsgebied. De wijk is goed ontsloten voor autoverkeer richting zowel snelweg, het centrum als andere delen van de stad. Deze goede ontsluiting zorgt er tegelijkertijd ook voor dat er veel verkeer door de wijk gaat richting snelweg en binnenstad. De randen van de wijk worden gevormd door snelweg, spoor en water waardoor de wijk met name voor langzaam verkeer een geïsoleerde ligging kent. In de wijk zelf zorgen ook de Burgemeester Freijterslaan en Jan Vermeerlaan voor grote barrières voor langzaam verkeer.



Figuur 1.1: positie westrand in Roosendaal (bron: Gebiedsvisie Gemeente Roosendaal, 2024)

Een van de locaties waar de gemeente concreet plannen aan het uitwerken zijn, is Hart van de Wijk. Dat is een winkelstrip uit de jaren 60, wat momenteel een onwenselijk karakter heeft. Het gebied wordt begrensd door de Jan Vermeerlaan, Burgemeester Freijterslaan, Anthonie van Dijckstraat, de achterste perceelsgrenzen van de Lucas van Leydenstraat, Gerard Doustraat en het Sint Lucasplein. De gemeente ziet mogelijkheden om dit gebied in zijn geheel beter te integreren in het stedelijke netwerk, met verbeterde mobiliteit en voorzieningen.



Figuur 1.2: positie Hart van de Wijk (bron: Google Maps, bewerking)

1.3 Leeswijzer

In deze motivering wordt in de hoofdstukken systematisch de voorgestelde ontwikkeling en de bijbehorende beleidskaders besproken. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het gebied en de omgeving, inclusief de ambities voor de toekomstige ontwikkeling, de feitelijke toestand van het gebied, en de planologische aspecten. Het beschrijft vervolgens de voorgestelde veranderingen en hoe deze zich verhouden tot de bestaande situatie, evenals de geldende planologische regels en eventuele afwijkingen van de regelgeving.

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de beleidscontext, met aandacht voor het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Dit hoofdstuk gaat in op de relevante richtlijnen en visies, waaronder de nationale omgevingsvisie, de provinciale omgevingsvisie en de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de visie van de gemeente Roosendaal. Dit hoofdstuk verduidelijkt de bredere beleidskaders waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt.

In hoofdstuk 4 worden de gevolgen van de voorgestelde ontwikkeling voor de fysieke leefomgeving onderzocht. Dit omvat een mer-beoordeling, die de impact en instructieregels op diverse aspecten zoals de bodem, het erfgoed, het verkeer, de luchtkwaliteit en gezondheid beschrijft. Het hoofdstuk behandelt ook de noodzakelijke maatregelen voor duurzame verstedelijking, waterbeheer en de ecologische gebieds- en soortenbescherming. Tot slot worden de economische aspecten, zoals de financiële haalbaarheid, geduid.

Hoofdstuk 5 behandelt de toewijzing van functies aan verschillende locaties binnen het projectgebied. Het zorgt ervoor dat de verschillende functies, zoals wonen, werken en recreatie, op een evenwichtige manier worden gepositioneerd in overeenstemming met de visie en het beleid. In hoofdstuk 6 wordt het Omgevingsplan verder uitgewerkt, waarbij de eerder besproken plannen concreet worden vertaald naar specifieke maatregelen en richtlijnen. Ten

slotte beschrijft hoofdstuk 7 de participatie van de gemeenschap en andere belanghebbende en hoe deze input wordt meegenomen in de besluitvorming en uitvoering van het project.

2 ONTWIKKELING

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving

2.1.1 Ambitie

Roosendaal heeft de ambitie om zich de komende 10 tot 15 jaar verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad', waarin stad en dorpen samenkomen en waar inwoners zich thuis voelen in een veilige en groene omgeving. Deze verbondenheid is al eeuwen de stuwende motor achter de ontwikkeling van de gemeente Roosendaal en zorgt ervoor dat voor inwoners een scala aan kwalitatieve voorzieningen en werkgelegenheid bennen handbereik ligt. Bij het realiseren van deze ambitie heeft de gemeente Roosendaal zes leidende pijlers gerealiseerd. Deze doel die deze pijlers symboliseren zullen bijdragen aan de ‘kwaliteitssprong’ van de stad.

- **Natuur & Water** – Het uitbreiden van groenvoorzieningen en waterbeheer om klimaatadaptief te worden.
- **Sociaal** – Het versterken van sociale structuren, ontmoeting tussen jong en oud stimuleren.
- **Economie & Onderwijs** – Betere interactie tussen onderwijs en de arbeidsmarkt.
- **Mobiliteit** – Verbeterde en veilige infrastructuur met meer ruimte voor fietsers en voetgangers.
- **Energie & Circulariteit** – Roosendaal ontwikkelen als een circulaire en energieneutrale stad.
- **Wonen** – Bouw van nieuwe woningen en renovatie van bestaande wijken om beter te voldoen aan de woonbehoefte.

Deze pijlers worden in hoofdstuk 3 bij het gemeentelijk beleid uitvoeriger toegelicht.

De Westrand is een belangrijke stadswijk binnen Roosendaal. Het gebied is een van de oudere woonwijken van Roosendaal en kenmerkt zich door een mix van woningtypen en voorzieningen. In de bredere stadsvisie wordt de Westrand gezien als een plek met potentie voor verdichting en verbetering, waarbij bestaande kwaliteiten behouden blijven maar ook ruimte wordt gemaakt voor nieuwe ontwikkelingen.

De Westrand kent momenteel enkele uitdagingen op sociaal en fysiek vlak. Er is sprake van een relatief oudere woningvoorraad. Daarom heeft de gemeente een aantal herstructurerings-opgaven met woningbouwtoevoegingen, om de verouderde woningbouw te renoveren en herstructureren. Daarnaast spelen er sociale thema’s zoals eenzaamheid en leefbaarheid, die aandacht behoeven binnen de bredere stadsontwikkeling.

Voor Hart van de Wijk betekent dit dat de huidige winkelstrip, met naar binnen gerichte bebouwing, die als onveilig en onaangenaam wordt ervaren, nadrukkelijk onderdeel is van de plannen. De gemeente wil hier de uitstraling en inrichting verbeteren en tegelijk de Westrand sterker verbinden met het stedelijke netwerk, door betere mobiliteit en een passend voorzieningenniveau te realiseren.

2.1.2 Feitelijke situatie

De Westrand is een kansrijke plek voor vernieuwing en kan zich door gerichte investeringen ontwikkelen tot een aantrekkelijker en beter functionerend stadsdeel. Met deze ontwikkelingen in het vooruitzicht, wordt de Westrand een belangrijk onderdeel van de groeistrategie van Roosendaal richting 2040.

Geografische ligging en bereikbaarheid
De wijk Westrand ligt geografisch gezien tegen de binnenstad en het stationsgebied aan. De wijk heeft een goede wegontsluiting richting snelwegen en het stadscentrum. Deze goede ontsluiting zorgt tegelijkertijd voor een hoge verkeersintensiteit en brengt veiligheids- en leefbaarheidsproblemen met zich mee, vooral voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) op grote verkeersaders.

Wijk- en groenstructuur
De wijk Westrand is planmatig ontworpen en heeft een groene opzet met diverse hofjes en buurten. De grote en robuuste groenstructuren bevinden zich voornamelijk aan de randen van de wijk, terwijl de binnenliggende groene elementen, zoals plantsoenen, groenstroken en perkjes, een sobere inrichting hebben en weinig gebruiks- of verblijfswaarde bieden. Veel van deze ruimtes worden afgeschermd door dichte plinten en schuttingen, wat leidt tot een gebrek aan zichtbaarheid en sociale controle. Daarnaast zijn veel hofjes doodlopend, wat de toegankelijkheid beperkt. De huidige structuur draagt bij aan een verhoogde kans op overlast gevend gedrag en versterkt het gevoel van onveiligheid in de buurt. Bovendien is de Westrand, vanwege de lage ligging en hoge grondwaterstand, binnen het beleid van ‘Roosendaal Natuurstad’ aangewezen als een wateroverlastlocatie.

Woningaanbod
De wijk is projectmatig ontwikkeld in de jaren 80. Het woningaanbod komt ook uit deze periode waarbij ca 37% van het gehele woningaanbod is gerealiseerd als sociale huurwoningen en ook in eigendom en beheer is van de woningbouwcorporatie. Het restant is in particulier bezit. Een groot deel van de bebouwing verkeert inmiddels in slechte staat. De woningen zijn niet tot nauwelijks duurzaam op het gebied van energie- en warmtevraag en isolatiewaarde. Hoewel de woningcorporatie al wel een groot deel van haar bezit heeft gerenoveerd, blijft er een aanzienlijke opgave bestaan om de resterende woningen te verduurzamen. De beperkte financiële draagkracht van particuliere woningeigenaren vormt hierbij een belangrijk obstakel. Het huidige woningaanbod in de wijk is grotendeels eenzijdig, met een oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Deze beperkte variatie leidt tot een concentratie van kwetsbare inwoners met een laag inkomen. Daarnaast zorgt het gebrek aan diversiteit in het woningaanbod ervoor dat bewoners die willen doorstromen binnen de wijk geen passende woonruimte kunnen vinden, waardoor zij genoodzaakt zijn de wijk te verlaten. Dit gebrek aan doorstroommogelijkheden heeft tevens een negatieve invloed op de levensloopbestendigheid van de wijk.

Leefbaarheid en sociaal karakter
De nabijheid van diverse functies zoals het wijkwinkelcentrum is aantrekkelijk. Er is ook ruimte voor ambulante handel bij het wijkwinkelcentrum. Toch staat de kwaliteit van de voorzieningen en het aanbod onder druk. De leefomgeving kan als onaantrekkelijk worden beschouwd. Het

risico op armoede en het gebrek aan bestaanszekerheid zorgt bij veel inwoners voor onzekerheid en plaatst hen in een ‘overlevingsstand’. Hierdoor blijft er weinig ruimte over voor persoonlijke ontwikkeling of het opbouwen van sociale netwerken en de bijhorende maatschappelijke participatie.

Ondanks deze problematiek zijn de bewoners nog steeds trots op hun wijk. Ze zien kansen en zijn bereid zich in te zetten voor een betere toekomst. De betrokkenheid en verbondenheid onder de inwoners is groot en uit zich in talrijke initiatieven om de buurt te verbeteren en medebewoners te ondersteunen. De veerkracht en inzet van de inwoners vormen daarmee een belangrijke drijfveer voor positieve veranderingen in de wijk.

2.1.3 Planologie

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege overgegaan in het (tijdelijk) Omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. Dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan van Roosendaal wordt gevormd door het bestemmingsplan Westrand en het Paraplubestemmingsplan Wonen. In het bestemmingsplan Westrand zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het plangebied vastgelegd. Een beschrijving van de planologische regels is opgenomen in paragraaf 2.3.

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

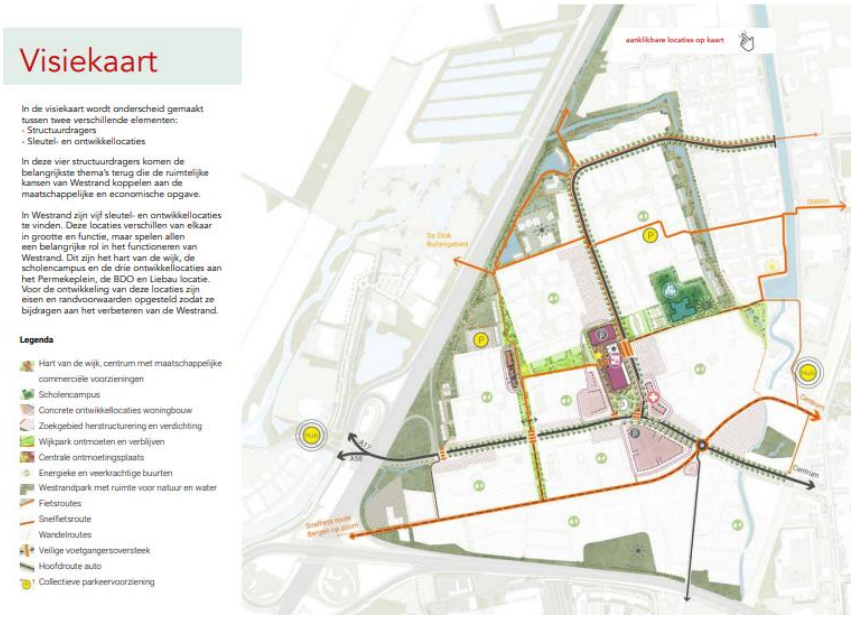
De gemeente Roosendaal heeft de Westrand benoemd als een van de belangrijkste focusgebieden in het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV). In april 2024 is de gebiedsvisie Westrand vastgesteld door de gemeenteraad. Het Hart van de wijk is één van de sleutellocaties van deze gebiedsvisie. Na vaststelling van de gebiedsvisie is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten opgelegd om met gemeentelijke regie aan deze locatie te kunnen werken.

2.2.1 Gebiedsvisie Westrand

De gebiedsvisie voor de Westrand is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid, op duurzaamheid en sociale samenhang in de wijk. De belangrijkste ontwikkelingen die worden voorgesteld worden in deze visie samengevat onder drie speerpunten; Fijn (t)huis, Geef de wijk een kloppend hart en Investeren in toekomstige generaties.

Speerpunt 1: Fijn (t)huis heeft als doel een duurzame en prettige leefomgeving te creëren met aandacht voor woningen, buitenruimte en mobiliteit.

Verduurzaming van woningen
In de Westrand wordt er gericht op verduurzamen en differentiatie van de bestaande woningvoorraad. Samen met particuliere eigenaren worden de woningen geïsoleerd en waar mogelijk aangesloten op een collectieve warmtevoorziening, zodat het weer prettig wonen is. Bij nieuwbouw wordt verdicht in combinatie met hoogbouw, om zo ruimte te maken voor meer groen in de wijk en meer groene verbindingen binnen de wijk. Daarnaast zal het groen ook op de gevels en daken van het nieuwbouw aanwezig zijn. Dit groen kan meteen zorgen voor de benodigde vertraagde waterafvoer en wateropvang.



Figuur 2.1: visiekaart (bron: Gebiedsvisie Gemeente Roosendaal, 2024)

Groen ontwikkelingen
Openbare ruimtes in de wijk worden groener, aantrekkelijker en functioneler. Nieuwe beplanting, groene daken en gevels dragen bij aan het verminderen van hittestress en wateroverlast. Het groen krijgt meer gebruikswaarde door de toevoeging van zitplekken, beweegvoorzieningen en sportfaciliteiten. Zo wordt de wijk niet alleen duurzamer, maar ook aantrekkelijker voor bewoners.

Mobiliteit ontwikkelingen
Collectieve parkeervoorzieningen worden gerealiseerd om de parkeerdruk te verlagen en ruimte vrij te maken voor vergroening. Duurzame mobiliteitsoplossingen, zoals deelauto's en verbeterde fietsvoorzieningen, krijgen prioriteit. Autoverkeer wordt beperkt en de focus verschuift naar fietsers en voetgangers, die meer ruimte en veilige routes krijgen.

Speerpunt 2: Geef de wijk een kloppend hart is gericht op aantrekkelijkheid, op vitaliteit en veiligheid. Er wordt ingespeeld op een ruimtelijke en functionele impuls.

Woning ontwikkeling
Westrand draagt bij aan de groeiopgave van de stad, door extra ruimte te bieden voor woningen op ontwikkellocaties in de wijk. Het huidige eenzijdige woningaanbod wordt verbreed met nieuwbouw voor middel- en hogere inkomens. Met het toevoegen van nieuwe woningen kan aangesloten worden op de behoefte van bestaande bewoners en nieuwkomers. Zo worden kansen gecreëerd voor doorstroming en het kan de Westrand helpen om te komen tot een meer gebalanceerde mix van woningen en huishoudens. Dit kan gerealiseerd worden door het toevoegen van kwalitatieve en ruimere woningen vanaf de sociale huurgrens. De huidige

bewoners in de wijk kunnen daar ook van profiteren doordat nieuw aanbod van woningen binnen de wijk hen in staat stelt 'wooncarrière' te maken.

Ontwikkeling van (ontmoeting) voorzieningen
Het huidige centrum is toe aan een ruimtelijke en functionele impuls. Er zal een centraal gebied worden gecreëerd in het centrum van de wijk, waar een divers en aantrekkelijk aanbod van activiteiten en voorzieningen zal plaatsvinden. Deze functies draagt bij aan de ontmoeting tussen diverse doelgroepen. Voor jongeren worden speciale ruimtes ingericht in het centrum. Sport- en speelvoorzieningen, evenals kleinschalige activiteiten, bevorderen betrokkenheid en ontmoeting.

Speerpunt 3: Investeren in toekomstige generaties speelt in op een wijk waar iedere bewoner de kans krijgt om zich te ontplooien. De wijk biedt iedereen perspectief op een betere toekomst.

Ontwikkeling talent en ondernemerschap
Kleinschalige economische functies, zoals leerplekken en start-ups, worden gestimuleerd om bewoners te helpen zich te ontwikkelen en actief bij te dragen aan de wijk. Het centrumgebied biedt ruimte voor werkplekken en nieuwe ondernemersinitiatieven.

Onderwijs ontwikkeling
Wat betreft het onderwijs wordt er gestreefd naar een sterke interactie tussen werk en onderwijs, in de wijk en op campussen. Een goede aansluiting tussen onderwijs en de arbeidsmarkt zorgt voor voldoende aantrekkelijke banen, een toename van de arbeidsparticipatie en een afname van de krapte op de arbeidsmarkt door om- of bijscholing. Het doel is om samen te werken aan de ontwikkelkansen van de jongere generatie. De visie van gemeente Roosendaal beschrijft dat ze zich inzetten om kinderen en jongeren zo gelukkig en zelfstandig mogelijk te laten opgroeien, zodat zij mee kunnen doen in de samenleving. Iedere jeugdige moet gelijke kansen krijgen om zich volledig te kunnen ontwikkelen. De achtergrond, het opleidingsniveau van de ouders of hun financiële situatie mag geen invloed hebben op hun ontwikkeling. Roosendaal richt zich vooral op het beroepsonderwijs (MBO/MBO+).



Figuur 2.2: illustratie toekomstig Hart van de Wijk (bron: Gebiedsvisie Gemeente Roosendaal, 2024)

2.2.2. Ontwikkelkader Hart van de Wijk

De gebiedsvisie is voor Hart van de Wijk vertaald in een Ontwikkelkader. Dit Ontwikkelkader is vastgesteld door de gemeenteraad en bestaat uit drie onderdelen: het stedenbouwkundig plan, het inspiratiemodel en het beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan bevat de randvoorwaarden en eisen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Het inspiratiemodel geeft een mogelijke uitwerking van deze randvoorwaarden in een voorkeursmodel. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kwaliteits- en uitstralingseisen voor de bebouwing vastgelegd. In het ontwikkelkader zijn de ambities van de gebiedsvisie vertaald in een aantal uitgangspunten (pijlers) waaraan het plan moet voldoen:

- Kloppend hart van en voor de wijk
- De openbare ruimte als drager voor het wijkleven
- Een veilig en toegankelijk wijkcentrum
- Sterk voorzieningencluster voor Westrand
- Wonen op maat



Kloppend hart van en voor de wijk



De openbare ruimte als drager voor het wijkleven



Een veilig en toegankelijk wijkcentrum



Sterk voorzieningencluster voor Westrand



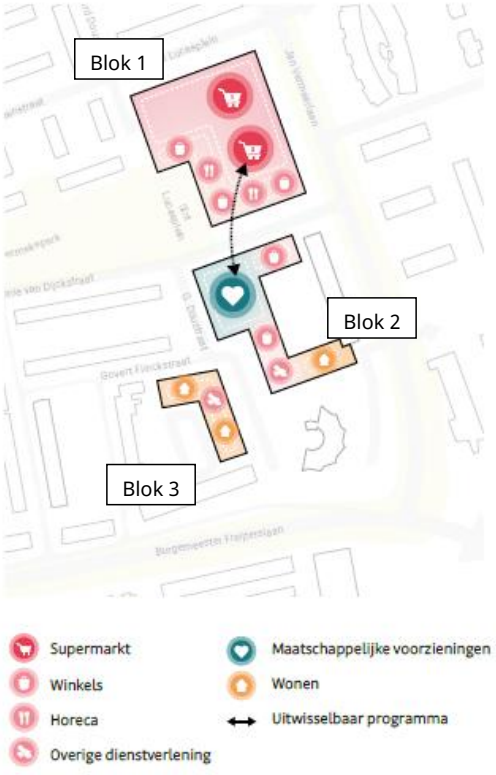
Wonen op maat

Figuur 2.3: Speerpunten Hart van de Wijk Westrand (bron: Gebiedsvisie Gemeente Roosendaal, 2024)

Hart van de Wijk

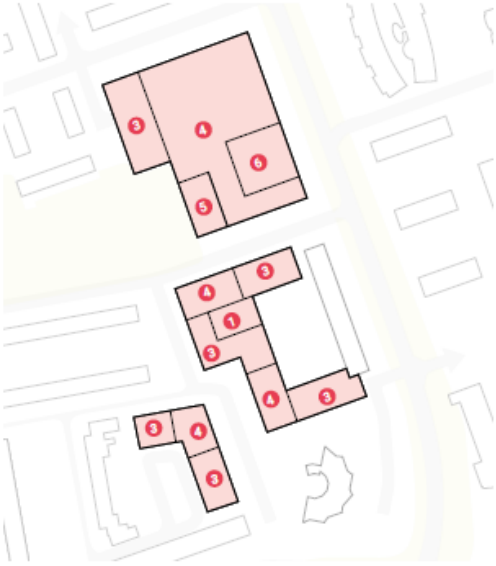
Het kloppend Hart van de Wijk wordt gevormd door de Rembrandtgalerij en het St. Lucasplein. Op deze locatie zal middels sloop/nieuwbouw een nieuw winkelcentrum ontwikkeld worden. Het centrumgebied krijgt een ruimtelijke en functionele impuls in de vorm van een nieuw winkelcentrum met levendige ontmoetingsplekken waar verbinding vanzelfsprekend is. In plaats van een introvert en verscholen gebied keert het centrum zich om. Het centrum heeft een alzijdig karakter met levendige plinten. Divers en aantrekkelijk aanbod sluit in kwalitatieve als kwantitatieve zin aan op de behoefte van de huidige en toekomstige bewoners en bezoekers.

De Rembrandtgalerij wordt herontwikkeld met ruimte voor voorzieningen, kleinschalig werken en daghoreca. Lokale ondernemers blijven waar mogelijk behouden en er is ruimte voor een cluster van maatschappelijke voorzieningen zoals het buurthuis. De voorzieningen worden gecombineerd met wonen. De nieuwe woningen dragen bij aan de groeiopgave van Roosendaal en sluiten aan op de vraag naar betaalbare en kwalitatief goede woningen. In het Hart van de Wijk worden maximaal 150 woningen gerealiseerd met een evenwichtige verdeling: 20% sociaal, 60% betaalbaar en 20% vrije sector. Deze mix met meer aanbod voor middel- en hogere inkomens resulteert in ruimte voor doorstroming maar ook het aantrekken van bewoners van buiten de wijk.



Figuur 2.4: illustratie blok 1, 2 en 3 (bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand, Gemeente Roosendaal, 2025)

Voor de herontwikkeling wordt de bebouwing aan de Rembrandtgalerij en het Sint Lucasplein gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De drie nieuwe bouwblokken sluiten aan op de bestaande wijkstructuur in maat, volume en oriëntatie. Het wijkcentrum is goed zichtbaar vanaf de Jan Vermeerlaan mede door de positionering van een fullservice supermarkt en mogelijke complementaire supermarkt aan deze zijde. De Anthonie van Dijckstraat en het nieuwe Sint Lucasplein vormen de ruimtelijke drager van het wijkcentrum, met levendige plinten, kleinschalige winkels en horeca, een groene inrichting, brede stoepen en voldoende ruimte voor fietsparkeren. Aan de westzijde liggen rustige functies die zorgen voor een zorgvuldige overgang naar de bestaande woonwijk.



Figuur 2.5: bouwlagen

Het plan bestaat uit drie grotere blokken die de structuur van het plan bepalen. Het maatschappelijk programma vormt een belangrijke pijler voor het functioneren van het wijkcentrum. Het maatschappelijk programma, met buurthuis, zorgprofessionals en mogelijk een kerk, kan gehuisvest worden in alle blokken. Blok 1 en 2 zullen op de begane grond voornamelijk gedomineerd worden door voorzieningen, zoals de supermarkten en overig commercieel programma. Op de verdiepingen is ruimte voor woningen. In blok 3 zijn naast maatschappelijke voorzieningen en ruimte voor ondernemerschap ook grondgebonden woningen mogelijk. Blok 1 is heeft een maximale basishoogte van 4 bouwlagen, terwijl blok 2 en 3 een basishoogte van 3 lagen hebben om een goede overgang naar de bestaande omgeving te waarborgen. Op enkele plekken is een stedenbouwkundige hoogte accent in de vorm van een verspringing van minstens één bouwlaag gewenst. De plinten hebben een hogere verdiepingshoogte zodat ze flexibel zijn voor programma naar de toekomst toe. In uitstraling

sluit de nieuwbouw aan bij de na-oorlogse baksteen architectuur, maar brengt het ook een nieuwe tijdslaag met zich mee. In het beeldkwaliteitsplan, onderdeel van het ontwikkelkader Hart van Westrand, zijn deze regels uiteengezet.

Het beeldkwaliteitsplan is leidend voor toetsing van de plannen door de CRK en eventuele vervolgproducten die opgesteld worden zoals het ontwikkelkader openbare ruimte, uitvraagdocumenten en/of ontwikkelpaspoorten. Afwijken van de regels is alleen toegestaan met toestemming van de CRK, wanneer dit een overtuigende kwaliteit en meerwaarde oplevert.

De Anthonie van Dijckstraat transformeert naar een centrale fietsstraat, rechtstreeks afgeleid uit de gebiedsvisie. Een levendige fietsstraat met een groene inrichting en genoeg stallingsmogelijkheden zorgt voor een veilige en doorgaande fietsverbinding met alle deelgebieden van Westrand. Bezoekersparkeerplaatsen voor auto’s liggen parallel aan de Jan Vermeerlaan, die fungeert als belangrijkste ontsluitingsroute van het gebied voor de auto met toegangen via de Anthonie Dijckstraat en Lucasplein naar de bezoekersparkeerplaatsen. De wens is uitgesproken om parkeren op maaiveld op te lossen. In het ontwikkelkader is hier rekening mee gehouden. Voor bewoners wordt parkeren voornamelijk in parkeerhoven in bouwblokken of op het dak georganiseerd, waardoor het beter te reguleren is en ruimtelijk minder impact heeft. In de gebiedsvisie wordt ingezet op de ontwikkeling van een mobiliteitshub. In en rondom het wijkcentrum wordt ruimte gereserveerd voor een hub die voorziet in geclusterd parkeren en deelmobiliteit. Bij voorkeur worden hier ook aanvullende voorzieningen toegevoegd, zoals een fietsenmaker, pakketautomaat en wasserette.

De kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte rondom de Anthonie van Dijckstraat en op het Sint Lucasplein is gericht op ontmoeten en verblijven. Het plein biedt ruimte voor evenementen en markten maar sluit ook aan op het Permekepark waar sport en spel voor jong en oud wordt gestimuleerd. Het park vervult daarnaast een belangrijke functie in biodiversiteit en wateropvang.

Op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiemodel uitgewerkt (zie figuur 2.6). Het inspiratiemodel laat een verweving van stedelijke functies zien, waarbij wonen, winkelen, ontmoeten en maatschappelijke voorzieningen op vanzelfsprekende wijze samenkomen in balans met een goede bereikbaarheid, hoogwaardige openbare ruimte en voldoende aanbod aan parkeren.



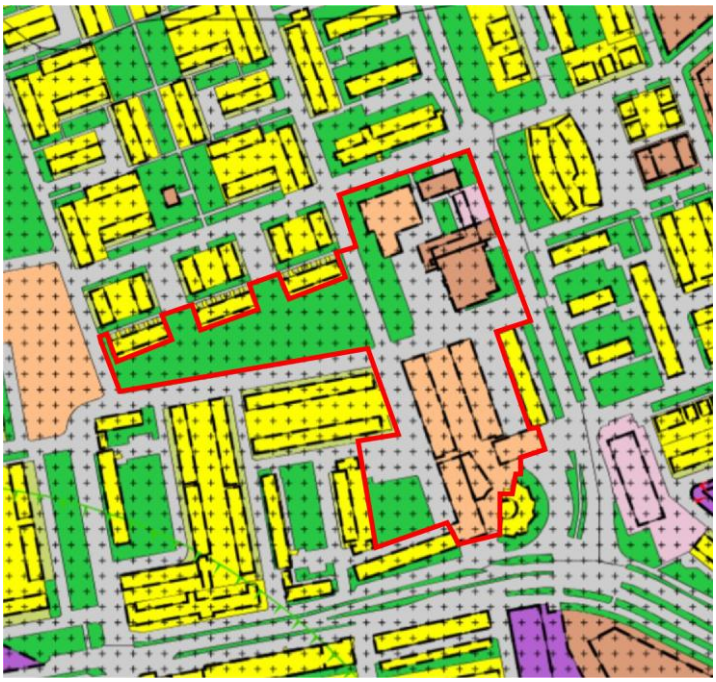
Figuur 2.6: Inspiratiemodel (bron: Ontwikkelkader Hart van Westrand, Gemeente Roosendaal, 2025)

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De gemeente Roosendaal heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch een (tijdelijk) Omgevingsplan met de regels voor de activiteiten voor de leefomgeving gekregen. Dit Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen (voor een specificatie zie artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Ow) en de bruidsschatsregels. Dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan wordt gevormd door de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplannen	**Vastgesteld**
Bestemmingsplan Westrand	26 juni 2013
Paraplubestemmingsplan wonen	4 april 2024

Bestemmingsplan Westrand:
Het ontwikkelgebied ligt in het bestemmingplan Westrand. Dat plan is vastgesteld op 26 juni 2013 door de gemeenteraad. Op de gronden gelden de bestemmingen Gemengd – 4, Maatschappelijk, Kantoor, Groen en Verkeer. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 2.6.



Figuur 2.7: Vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd) bron: regels op de kaart

Bestemming Gemengd - 4
De gronden voor 'Gemengd - 4' zijn aangewezen voor diverse functies zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Waarbij wonen op de verdieping is toegestaan en de overige functies op de begane grond. Het bouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak mogelijk met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Bestemming Maatschappelijk
De gronden voor 'Maatschappelijk' zijn specifiek voor de kerk aangewezen en het gezondheidscentrum aan het Sint Lucasplein. Bouwen is uitsluitend in het bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de kerk geldt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 14 meter. De klokkentoren bij de kerk mag een hoogte van 25 meter hebben. Ter plaatse van het gezondheidscentrum is bebouwing tot maximaal 6 meter toegestaan.

Bestemming Kantoor
Langs de Jan Vermeerlaan is een bouwblok aangewezen voor kantoren. Op de gronden mag binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een hoogte van 6 meter.

Bestemming Groen, bestemming Verkeer
De openbare ruimte is bestemd voor Verkeer en voor Groen. Binnen deze bestemmingen zijn voorzieningen voor verkeer en ontsluiting, groen en water toegestaan met bijbehorende voorzieningen. Deze functies zijn veelal uitwisselbaar. Bouwen is uitsluitend mogelijk ten dienste van de bestemmingen (straatmeubilair, lantaarnpalen en dergelijke).

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'
De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Het is verboden om op of in dergelijke gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, werkzaamheden uit te voeren tot een diepte van meer dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m^2.

Paraplubestemmingsplan wonen:
Voor het plangebied geldt ook een paraplubestemmingsplan wonen. Een paraplubestemmings-plan biedt de mogelijkheid alle (of een groot aantal) bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien voor één of meer onderwerpen. De hoofdoelstelling van het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' van de gemeente Roosendaal is een nieuwe juridisch-planologische regeling voor de volgende onderwerpen:
1. woningsplitsing;
2. regulering kamerverhuur oftewel: 'verkamering' van woningen;
3. een nieuwe begripsomschrijving van het begrip 'woning en/of wooneenheid'.

Bij vaststelling van het parapluplan gelden de regels van dit paraplubestemmingsplan deels als aanvulling op de regels van de vigerende bestemmingsplannen (nu tijdelijk deel van het Omgevingsplan) van de gemeente (het betreft de regels voor woningsplitsing en kamerverhuur) en deels als vervanging (het begrip woning/wooneenheid en het maximaal toegestane aantal tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven).
De regels van de geldende bestemmingsplannen blijven buiten toepassing wanneer er sprake is van strijdigheid met de nieuwe regels van het onderhavige paraplubestemmingsplan. Voor het overige blijven de regels van de vigerende bestemmingsplannen onverminderd van kracht. Ook blijven de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan van kracht.

Strijdigheid
Het planvoornemen voor de herontwikkeling van Hart van de Wijk past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de vigerende planologische regels. De nieuwe ontwikkeling voorziet in meer eenheid qua bebouwing en menging van functies op het gehele gebied. Dat betekent ook dat buiten de huidige bestemmingsvlakken en bouwvlakken gebouwd zal gaan worden. Bovendien zijn de toegestane goot- en bouwhoogte niet toereikend voor de nieuwe situatie. Die ruimte laat de huidige planologische regeling namelijk niet. Dit is de reden dat onderhavig wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan is opgesteld.

3 BELEID EN INSTRUCTIEREGELS

Dit hoofdstuk bevat het beleidskader voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen beleid van hogere overheden en de instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl), Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna: Bbl) of Besluit activiteiten Leefomgeving (hierna: Bal).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het “nationaal programma woningbouw” wordt ingegaan op het woningtekort in Nederland. Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan de woningvoorraad. Op dit moment komen mensen in de knel en kunnen moeilijk een volgende stap op de woningmarkt zetten als ze kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Een snelle groei van het aantal woningen is noodzakelijk.

Begin 2022 telt Nederland 17,6 miljoen inwoners verdeeld over 8,1 miljoen huishoudens. De voorspelling is dat het aantal huishoudens in 2038 is gegroeid naar 9 miljoen huishoudens. De groei komt grotendeels door de toename van eenpersoonshuishoudens. Volgens het Primos zal het woningtekort oplopen naar 317.000 woningen in 2024. Reden dus om sneller meer woningen te bouwen dan de groei van het aantal huishoudens. Volgens Primos zijn er tot 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig voor de groei van het aantal huishoudens en de vervangingsvraag door onder andere sloop. Dit komt neer op ongeveer 100.000 extra woningen per jaar. Het plan is om tot 2030 in Noord-Brabant ruim 130.000 woningen te bouwen.

In de Nationale Omgevingsvisie 2050 wordt aangegeven dat het op korte termijn vaak sneller en goedkoper is om in het buitengebied woningen te ontwikkelen. Bouwen in het buitengebied raakt wel de ambities met betrekking tot landschap en natuur. Het realiseren van woningen binnen het stedelijk gebied raakt echter weer de ambitie met betrekking tot gezondheid. Dit betreft bijvoorbeeld toename van verkeersdrukte, luchtkwaliteit, geluidshinder of hittestress. Woningen in een ruimer opgezette groene omgeving heeft de voorkeur als het gaat om gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie en een prettig woonmilieu. De leefomgeving moet, als dit mogelijk is, voldoende groen, water, fiets- en wandelpaden hebben.

Stedelijke groei wordt vooral binnen de bestaande bebouwde gebieden gefaciliteerd, maar ook op zorgvuldig gekozen locaties daarbuiten. Woningbouw wordt afgestemd op de vraag en de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen. Starters en de groeiende groep ouderen verdienen extra aandacht. De kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van de steden moeten versterkt worden.

Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid
Westrand Roosendaal is één van de focusgebieden in het nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid. Dit programma heeft als doel om de negatieve spiraal van stapeling van diverse

grootstedelijke problemen te doorbreken door middel van een gebiedsgerichte inzet. In aanvulling op het generieke beleid op het terrein van wonen, werken, inkomen, onderwijs, veiligheid en gezondheid vindt het Rijk een gebiedsgerichte inzet nodig voor het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving, en zijn extra inspanningen nodig voor het stimuleren van scholing en participatie op de arbeidsmarkt. Om tot een structurele verbetering van de leefbaarheid in wijken te komen, ziet het Rijk uitkomsten door in het fysieke domein te investeren en dit te verbinden met een sociaaleconomische aanpak en met een aanpak op veiligheid; een samenspel tussen fysieke en sociale ingrepen, aangevuld met een aanpak van normstelling en handhaving. Het nationaal programma heeft drie doelstellingen;

1. Het verbeteren van de fysieke leefomgeving; het doel is het realiseren van meer kwalitatief goede woningen in een gemengde wijk waar het veilig en leefbaar wonen is;
2. Het bieden van een beter perspectief; en
3. Het vergroten van de veiligheid.

Programma Woningbouw
Het Programma Woningbouw is een onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het programma is er op gericht om te zorgen voor meer passende woningen op de juiste plek. Het bouwen van voldoende woningen is een gezamenlijke uitdaging voor overheden, corporaties en marktpartijen. Veelal kunnen knelpunten alleen samen worden opgelost. Om aan te sluiten bij de grote behoefte aan betaalbare woningen, wil het Rijk dat ten minste twee derde (600.000 woningen) van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn, waarvan de helft door corporaties wordt gebouwd. Het streven naar ten minste twee derde betaalbare huur- en koopwoningen geldt op regionale schaal en is vanaf 2025 bedoeld als norm.

Toetsing
Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Het planvoornemen past echter wel bij het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en het versterken van de kwaliteit en de leefbaarheid van dit soort gebieden. Westrand valt bovendien in één van de focusgebieden van het Rijk onder het NPLV. Aangezien er in de Westrand al veel sociale woningen zijn, is het mogelijk om op deze locatie af te wijken van de bedoelde norm aan type woningen. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Rijksregelgeving

Bij ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving zoals dit project worden drie besluiten van het Rijk in acht genomen:

- Het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan o.a. instructieregels die bij het opstellen van een Omgevingsplan nagekomen moeten

worden. Het gaat hierbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderwerpen die aan bod komen voor het projectgebied zijn onder andere veiligheid, gezondheid, milieu, water en erfgoed.
- Het Bbl (Besluit Bouwwerken leefomgeving) bestaat uit algemene regels over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.
- Het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving) bestaat uit algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving en geld voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving - burgers, bedrijven en overheid. Het gaat hier om bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, landinrichtingsactiviteiten, natuuractiviteiten of activiteiten rond o.a. rijkswegen en spoorwegen.

Toetsing
Voor het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding. In voorliggende motivering wordt nader, wanneer van toepassing, ingegaan op de bovengenoemde hoofdonderwerpen van het Bkl, Bbl of Bal.

Conclusie
De activiteit past binnen de doelstellingen en de regels van het Rijk. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de instructieregels van het Bkl en de beoordeling van de ontwikkeling aan deze regels.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale omgevingsvisie Noord-Brabant
Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De opgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De provincie richt zich op duurzame verstedelijking. Om richting te geven aan de opgaven wil de provincie regionale afspraken bevorderen. Een voorbeeld hiervan is de woondeal van de Stedelijke Regio West-Brabant-West.

De provincie Noord-Brabant en het Rijk hebben op 30 juni 2022 een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.

De Provincie Noord-Brabant bestaat uit 4 woonregio's met elk een woondeal. In de woondeal West-Brabant-West wordt een minimum woningbouwopgave gepresenteerd. De regio West-Brabant-West zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de woningbouwopgave zoals opgenomen in figuur 3.3. Uitgangspunt is om

project 2/3 betaalbare woningen (maximum huur €1.000 per maand en per maximum koopprijs €355.000) te realiseren waarvan 30% sociale huurwoningen.

Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	groei woningvoorraad - netto -	groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
Totaal	**8.630**	**9.635**

Figuur 3.1 Regionale woningbouwopgave West-Brabant-West (bron: woondeal West-Brabant-West).

De regionale opgave is 8.630 (netto) woningen. De harde plancapaciteit tot 2030 is nu 4.930 woningen. De focus ligt op voldoende harde plancapaciteit om op korte termijn meer woningen te realiseren. Voor Roosendaal is voor de periode tot 2030 de beschikbare totale (netto) plancapaciteit 5.519 woningen en de harde plancapaciteit 1.704 woningen. De volgende afspraken zijn gemaakt door de Regio West-Brabant-West:

1. Elke gemeente neemt een evenredig aandeel van de regionale woningbouwopgave van in totaal 8.630 woningen (netto) tot en met 2030.
2. Gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerste 5 jaar om hun eigen woningbouwopgave te kunnen realiseren.
3. Gemeenten zorgen voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in de woondeal afgesproken woningbouwopgave.

Toetsing
De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waar het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 5 december 2023 de omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze is het laatst gewijzigd op 20 september 2025. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de instructieregels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving.

Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit (afdeling 5.5)
In de instructieregels voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is voor gemeenten opgenomen dat een Omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen ‘stedelijk gebied’ een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling

past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Er is daarbij sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

1. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
2. zorgvuldig ruimtegebruik plaatsvindt waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. optimaal invulling wordt gegeven een de productie en het gebruik van duurzame energie;
4. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte wordt geboden voor de opvang voor infiltratie van water;
5. mogelijkheden worden benut voor duurzame mobiliteit;
6. bijgedragen wordt aan circulaire economie door toepassing te geven aan industrieel, demontabele bouw en het gebruik van duurzame biobased materialen

Daarnaast gelden nog de meer algemene regels voor Omgevingsplannen. Onderstaand zijn de meest relevante bepalingen toegelicht.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (paragraaf 5.1.2)
Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Hiervoor moet toepassing gegeven worden aan:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8)
- toepassing van de lagenbenadering (art 5.9); en
- meerwaardecreatie (art. 5.10)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8)
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag (bestaand stedelijk gebied). Daarbij wordt rekening gehouden met een intensivering van het bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik. Er wordt daarbij toepassing gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied ‘stedelijk gebied’ of een bestaand bouwperceel.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 5.9)
De toepassing van de lagenbenadering biedt inzicht in het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd én het voorkomen van negatieve effecten. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen en een goede multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;

- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden en de onomkeerbaarheid van de effecten op de lagen door de ontwikkeling alsmede de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie (art. 5.10)
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Voorkomen van grondwaterverontreiniging (paragraaf 5.2.2)
De regels in deze paragraaf zijn gericht op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater. Deze regels zijn gericht op:
- de ontwikkelfase waarbij door de bouw een verspreiding van verontreiniging kan plaatsvinden;
- het mogelijk maken van milieubelastende activiteiten met gevolgen voor het watersysteem;
- het uitvoeren van bodemsanering met risico voor de kwaliteit van het grondwater;
- het lozen in het grondwater of het lozen van verontreinigd grondwater in de bodem;
- historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbare verspreidingsrisico's.

<u>Toetsing</u>
Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het Hart van de Wijk. Dit valt binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarnaast zorgvuldig gekeken naar de benodigde toevoeging van programma en de mogelijkheid om sociale en fysieke opgaven te combineren. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De toetsing van de gevolgen op alle onderdelen van de lagenbenadering wordt uiteengezet in Hoofdstuk 4 van deze motivering.

De aspecten ten aanzien van de grondwaterverontreiniging worden niet in onderhavig wijzigingsbesluit Omgevingsplan ondergebracht. Er is op de locatie geen sprake van een bekende historische verontreiniging, het plan biedt geen ruimte aan milieubelastende activiteiten met gevolgen voor het watersysteem en zal ook geen mogelijkheden bevatten voor lozingen op het grondwater of in de bodem.

Naast de bovenbeschreven instructieregels zijn er ook regels met directe doorwerking. Deze hebben onder andere betrekking op het grondwater (kwalitatief en kwantitatief), ontgrondingen en natuur (soortenbescherming, gebiedsbescherming, houtopstanden). Een beoordeling aan deze aspecten vindt in hoofdstuk 4 plaats.

<u>Conclusie</u>

De activiteit past binnen de doelstellingen en de regels van de Provincie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Roosendaal – De Verbonden Stad

Roosendaal heeft de ambitie om zich de komende 10 tot 15 jaar verder te ontwikkelen als een "Verbonden stad", waarbij stad en dorpen sterker met elkaar en hun omgeving in verbinding staan. Roosendaal zal een gemeente worden waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Roosendaal zal daarbij gefocust zijn op haar fysieke infrastructuur binnen de gemeente en regio, waaronder het verbeteren van autowegen, het trein- en openbaar vervoersnetwerk, en veilige fiets- en wandelpaden om duurzame mobiliteit te stimuleren, evenals groene verbindingen zoals parken en ecologische corridors die de stad met het omliggende landschap integreren. Deze fysieke structuren dragen bij aan het versterken van sociale en economische verbindingen, die de samenhang met omliggende steden zoals Rotterdam, Antwerpen en Eindhoven bevorderen.

1. ***Stad en dorpen van de menselijke maat***
   Roosendaal wil een aantrekkelijke en gezonde woongemeente blijven, met ruim opgezette, groene, veilige en diverse woonwijken. De focus ligt op ontmoetingsruimtes, behoud van de identiteit van dorpen en wijken, en het creëren van een prettige leefomgeving.
2. ***Balans tussen mens en natuur***
   De stad wil vergroenen door meer natuur en wandel- en fietsroutes te integreren, schoon water en lucht te waarborgen en de biodiversiteit te versterken. In de toekomst is Roosendaal klimaat adaptief, door maatregelen te nemen om klimaatverandering en hittestress tegen te gaan. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie.
3. ***Ruimte voor talent en ondernemerschap***
   Roosendaal wil een economische hotspot blijven door in te zetten op innovatieve sectoren zoals logistiek, techniek en zorg. Onderwijsinstellingen en bedrijven werken samen om opleidingen te laten aansluiten op de arbeidsmarkt.

Opgaven

De gemeente Roosendaal benoemt daarnaast drie hoofdopgaven voor de toekomst:

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

Het inspelen op extra groei wil Roosendaal doen door niet alleen te kiezen voor het accommoderen van de autonome groei, maar om ook ruimte te bieden aan nieuwe inwoners uit de Randstad die zich hier willen vestigen. Dit is te zien als onderdeel van de Sterke Steden, wat inhoudt dat Roosendaal inzet op versterken van de bestaande kwaliteiten. Dit betekent het loslaten van het bouwen en herontwikkeling in de bestaande stad, het focus leggen op een uitbreiding van woonruimte en flexibele woningbouw in stadsrandzones en het buitengebied.

De tweede overkoepelende opgave is het inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid, waarbij de stad groener en autoluw wordt. Binnenstedelijke nieuwbouw zal vaker

hoogbouw bevatten om ruimte vrij maken voor groen en sociale ontmoetingsplekken. In het buitengebied worden duurzame landbouw en natuurontwikkeling gestimuleerd.

De derde opgave is het werken aan een inclusieve stad, waarbij Roosendaal ongelijkheid tussen wijken wil verminderen, armoede en criminaliteit bestrijden en een veilige leefomgeving garanderen. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij zowel sociale als fysieke maatregelen worden genomen.

Westrand staat in de omgevingsvisie beschreven als een van de structurele en bekende wateroverlastlocaties. Ook is vermeld dat het DER (Duurzaam Energiebedrijf Roosendaal) in samenwerking met de afvalverbranding van SUEZ een warmtenet realiseert in de wijk.

Uitvoering en participatie
De visie en de opgaven hebben zich vertaald naar deelthema's, zoals Ruimte, Natuur en milieu, Sociaal en Verkeer en mobiliteit. Deze thema's gelden voor heel Roosendaal en wordt concreet toegepast in de deelgebieden stad, de stadsrandzones en het platteland. Deze thema's geven meer sturing aan hoe de omgevingsvisie en de concrete opgaven zich zullen vertalen binnen een deelgebied. De gemeente Roosendaal hecht hierbij sterke waarde aan de inbreng van inwoners, het bedrijfsleven en de kennis van onderwijsinstellingen om scherpte te houden in de ambities die worden gesteld. Hierbij wordt tegelijkertijd gehoopt dat de inwoners en partijen geïnspireerd raken om mee te werken aan de realisatie van de implementatie van de visie. Dit gebeurt via een open bestuursstijl met kernwaarden als samenwerking, resultaatgerichtheid en aandacht voor de ander.

Toetsing
Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van het Hart van de Wijk. Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Hierover staat meer toegelicht in Hoofdstuk 7. Met dit planvoornemen ontstaat er meer woningbouwprogramma, zowel voor doorstroming binnen de wijk als eventuele nieuwe vestigers in de wijk. Ook is in het planvoornemen ingespeeld op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid; aan de ene kant vanwege de betere eisen van nieuwbouw op het gebied van klimaat, maar ook door de openbare ruimte klimaatadaptiever in te richten. De aanpak van het Hart van de Wijk maakt door de positionering van gebouwen, ingangen en verplichtingen tot open gevels, een grotere sociale controle mogelijk. Dit samen met het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken maakt dat dit planvoornemen ook bijdraagt aan een inclusieve stad.

3.5.2 Kwaliteitssprong
Roosendaal staat voor een grote transformatie richting 2040, waarbij de stad en regio zich voorbereiden op groei en verbetering. De kern van deze ontwikkeling wordt aangeduid als de "kwaliteitssprong" (RSD40), gericht op het versterken van de stad op meerdere fronten: ruimtelijk, economisch, sociaal en ecologisch. De visie en opgaven leggen de basis voor een duurzame en leefbare gemeente die toekomstbestendig is voor inwoners en bedrijven. De opgaven die Roosendaal zich heeft gesteld, is het versterken van bestaande structuren, met als doel een duurzame en sterke gemeente waar het fijn wonen is voor alle Roosendalers van nu én in de toekomst. De visie die is opgesteld legt de basis voor de uitwerking van deze opgaven, voor een duurzame en leefbare gemeente.

De Visie: Kwaliteitssprong naar 2040
Roosendaal staat voor een ingrijpende kwalitatieve transformatie naar een centrumgemeente met 100.000 inwoners, waarbij ruimte, natuur, mobiliteit en economie samenkomen. De gemeente wil niet alleen voldoen aan de toenemende vraag naar woningen en voorzieningen, maar ook een hogere levenskwaliteit realiseren. Dit gebeurt aan de hand van zes kernbouwstenen, die samen een integraal en toekomstgericht ontwikkelmodel vormen voor de visie. Die visie biedt een integrale kwalitatieve aanpak om de stad aantrekkelijker, duurzamer en sociaal sterker te maken. De uitvoering van RSD40 zal plaatsvinden in nauwe samenwerking met inwoners, bedrijven en regionale partners.

- **Natuur & Water:** Roosendaal zet in op natuurinclusieve en klimaatadaptieve ontwikkeling door meer ruimte te creëren voor natuur en waterbuffering in de stad en buitengebied. Natuur en water worden hierbij niet alleen beschermt, maar ook actief ingezet als structurerende elementen van de stad. De focus ligt hierbij op het veerkrachtiger worden bij klimaatverandering en tegelijkertijd een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn en blijven voor inwoners en bedrijven.
- **Sociaal:** Roosendaal richt zich op het versterken van sociale veerkracht door ontmoetingen tussen jong en oud te bevorderen en in te spelen op dubbele vergrijzing en toenemende zorgvraag. Het verbeteren van bestaanszekerheid, kansgelijkheid en samenredzaamheid vraag om een samenhangede aanpak, waarbij fysieke ingrepen alleen niet voldoende zijn, maar ook sociale ingrepen, zoals het stimuleren van sociale verbondenheid.
- **Economie & Onderwijs:** Roosendaal speelt in op nauwere samenwerking tussen overheid, bedrijven en onderwijsinstellingen (triple helix) om talent te behouden en werkgelegenheid te stimuleren. De focus ligt op innovatie, beroepsonderwijs en circulaire maakindustrie. Bedrijventerreinen worden strategisch herontwikkelt, winkelcentra versterkt en de Spoorzone wordt een business district. Deze economische strategie wordt regionaal afgestemd met provincie en Rijk om de concurrentiepositie te versterken.
- **Mobiliteit:** Roosendaal is een multimodaal knooppunt in West-Brabant met sterke verbindingen via snelweg (A58, A17) en spoor (personen en goederen). Deze infrastructuur netwerken vormen de dragers van het totale vervoersnetwerk, de belangrijke woon- en werklocaties zijn hier op aangesloten. De stad werkt aan een nieuwe IC-verbinding met Antwerpen en transformeert de Spoorzone tot een gemengd stedelijk gebied. Verkeer wordt omgeleid om leefbaarheid te verbeteren, met prioriteit voor fietsen, voetgangers en openbaar vervoer.
- **Energie & Circulariteit:** Roosendaal streeft naar een energieneutrale en circulaire gemeente, waarin energie lokaal wordt opgewekt (zon, wind) en benut via energiehubs en warmtenetten. Grondstoffen en materialen worden hergebruikt, waardoor alles binnen de kringloop van waarde blijft. Dit stimuleert duurzaamheid, vermindert CO_2-uitstoot en creëert lokale werkgelegenheid in reparatie- en recyclingsectoren. Nieuwe projecten worden circulair ontworpen.
- **Wonen:** Voldoende en diverse woningen, met aandacht voor zowel bestaande als nieuwe inwoners. Roosendaal zet in op beter passende woningen voor inwoners en bouwt nieuwe woningen om groei mogelijk te maken. De focus ligt op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied, vooral rond het NS-station (Spoorzone), om

infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Er zal een aantrekkelijk woningaanbod ontstaan voor uiteenlopende doelgroepen die graag in of bij Roosendaal willen (blijven) wonen of komen wonen.

Daarnaast positioneert Roosendaal zich als een gemeente van contrast en diversiteit, bestaande uit stad, dorpen en natuur, die samen een "mozaïek" vormen. De kwaliteitssprong moet niet alleen kwantitatieve groei opleveren, maar vooral de brede welvaart en leefbaarheid verbeteren.

De opgaven
De gemeente staat voor grote opgaven, zoals vergrijzing, woningnood, energietransitie en klimaatverandering. Uit een nulmeting blijkt dat Roosendaal achterblijft op thema's als fysieke gezondheid, sociale samenhang en veiligheid. Tegelijkertijd scoort de stad goed op groene buitenruimte en arbeidsmarktdeelname. De opgaven waar de gemeente Roosendaal voor staat is een combinatie van de visie en de huidige uitdagingen die spelen in de gemeente. Concluderend kan de opgaven voor de gemeente Roosendaal met de volgende punten samengevat worden:

- **Ruimtelijke indeling:** De gemeente moet de beschikbare ruimte slimmer indelen en functies opnieuw verdelen om het tekort aan ruimte op te lossen, beter in te spelen op veranderende mobiliteit en meer ruimte creëren voor natuur. Dit vraagt om slimme integratie van groen, infrastructuur en voorzieningen
- **Woningnood:** Roosendaal moet voldoende betaalbare woningen bouwen voor groeiende en diverse doelgroepen, zonder het buitengebied onnodig aan te tasten.
- **Sociale ontwikkeling:** Er is meer behoefte aan voorzieningen voor een vergrijzende bevolking, terwijl jongeren worden aangemoedigd om te blijven. De uitdaging ligt hier om een aantrekkelijke leefomgeving te bieden, met onderwijs, werkgelegenheid en betaalbare woningen.
- **Duurzaamheid en klimaat:** De gemeente zet in op natuur inclusieve groei, waarbij natuur en bebouwing hand in hand gaan. Hierbij wordt ingespeeld op de hittestress, wateroverlast en een tekort aan duurzame energie-infrastructuur.
- **Mobiliteit:** Het autogebruik moet verminderen, waardoor de uitdaging ligt in het ontwikkelen van duurzaam vervoer, zoals betere fietsinfrastructuur en efficiënte, snelle verkeersstromen.
- **Economie en onderwijs:** Het bevorderen van werkgelegenheid en innovatie door sterke connecties met omliggende steden en bedrijven.

Toetsing
De doelen uit de Kwaliteitssprong passen bij de doelen uit de Omgevingsvisie. Het planvoornemen past bij deze beleidsuitgangspunten. De bouw van levensloopbestendige en duurzame woningen is in het Hart van de Wijk aan de voorzien. De Westrand wordt groener en veiliger gemaakt voor voetgangers en fietsers, terwijl doorgaand verkeer beter wordt gereguleerd.

3.5.3 Gebiedsvisie en ontwikkelkader

In april 2024 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Westrand vastgesteld. De gebiedsvisie gaat in op het worden van een plek voor ‘samen leven’; socialer, hechter en voor alle doelgroepen. De Westrand wordt groener en energiezuiniger. Er komt meer groen, meer plek om regenwater op te vangen en meer plek voor ontmoeting. De Westrand moet een fijne plek zijn om te wonen, werken en ontspannen. De ontwikkeling Hart van de Wijk maakt daar integraal onderdeel van uit.

De gebiedsvisie is voor Hart van de Wijk vertaald in een Ontwikkelkader, die eind januari 2026 is vastgesteld. De ambities van de gebiedsvisie zijn vertaald in een aantal uitgangspunten (pijlers) waaraan het plan moet voldoen:

- Kloppend hart van en voor de wijk
- De openbare ruimte als drager voor het wijkleven
- Een veilig en toegankelijk wijkcentrum
- Sterk voorzieningencluster voor Westrand
- Wonen op maat

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gebiedsvisie en ontwikkelkader. Dit planvoornemen is daar een concrete uitwerking van. Een en ander staat beschreven in paragraaf 2.2.

3.5.4 Woonagenda Roosendaal 2021-2025

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor alle Roosendalers, en aandacht voor alle inwoners en doelgroepen in het bijzonder. Er moeten voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat er in eerste instantie wordt gericht op inbreiding, transformatie en herstructurering.

Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. De woningvoorraad is 35.172 woningen (2020) en zal in 2040 gezien de groei van huishoudens toe moeten nemen naar 39.275 (woningbouwbehoefteprognose provincie 2020). Dit prognosecijfer gebruikt de gemeente Roosendaal voor het nieuwbouwprogramma. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld 200 woningen per jaar gebouwd. De gemeente wil met de actuele ontwikkelingen de productie in de eerstkomende jaren ruim verdubbelen. De gemeente Roosendaal heeft een aantal locaties als kansrijke woningbouw aangemerkt, zie de plattegrond in figuur 3.2. De Westrand is er één van.

Hart van de Wijk



Figuur 3.2: Kansrijke woningbouwlocaties gemeente Roosendaal (bron: Woningbouwprogrammering 2023 Roosendaal)

Toetsing
Het Hart van de Wijk is onderdeel van de Westrand. Deze locatie past binnen de Woonagenda als ontwikkellocatie voor woningbouw.

3.5.5 Detailhandelsnota 2015

In de detailhandelsnota (2015) wordt aangegeven dat de omvang van het aanbod van de dagelijkse sector wat minder is dan in de referentiegemeenten en in de niet-dagelijkse sector wat hoger. De focus ligt dan ook op behoud van dagelijkse voorzieningen, waarbij nabijheid belangrijk wordt geacht. De gemeente streeft een fijnmazige structuur na.

De Rembrandtgalerij (Westrand) wordt specifiek in het beleid benoemd. Het centrum heeft de uitstraling van een buurtcentrum. Het kent zowel dagelijkse, als niet-dagelijkse voorzieningen. Ruimtelijk gezien is het centrum sterk verouderd en introvert. Gesteld kan worden dat het centrum toe is aan zowel een ruimtelijke als functionele impuls.

Toetsing
De Rembrandtgalerij is onderdeel van Het Hart van de Wijk. Met dit planvoornemen worden de doelen om het behoud van voorzieningen en het verbeteren van de ruimtelijke en functionele structuur nader ingevuld. Dit planvoornemen past binnen de detailhandelsnota.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Roosendaal, waarbij naast woningen ook voorzien wordt in detailhandel. Daarbij is geen onderscheid gemaakt in dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. In Hart van de Wijk is ruimte voor twee supermarkten, waarbij een van de twee supermarkten een full-servicesupermarkt is. Hiermee wordt het behoud van de dagelijkse voorzieningen in de wijk gestimuleerd.

4 GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOOMGEVING EN TOETSING INSTRUCTIEREGELS

4.1 M.e.r.-beoordeling

De activiteiten waarvoor een wijziging van het Omgevingsplan wordt aangevraagd, kunnen m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Is dit het geval, dan zal bij de vergunningaanvraag een milieueffectrapport of een m.e.r.-beoordelingsnotitie moeten worden gevoegd. Ook als uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat een milieueffectrapport moet worden opgesteld, moet een milieueffectrapport worden bijgevoegd.

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke activiteiten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Activiteiten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.
De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1 van de Omgevingswet). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob).

Beoordeling
Er is sprake is van zowel een plan-mer-beoordelingsplicht als een project-mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordeling is daarom opgesteld als een gecombineerde plan- en project-mer-beoordeling (zie bijlage 1). Conclusie is dat met name de verkeersaantrekkende werking en de emissie van stikstof relevante milieueffecten kunnen hebben. Verder leiden de kenmerken van het project naar verwachting niet tot aanzienlijke milieueffecten. Deze zijn nader onderzocht en worden in paragraaf 4.7 tot en met 4.9 nader uiteengezet. Uit deze mer-beoordeling blijkt dat het project geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

4.2 Ladder duurzame verstedelijking

Beoordelingskader
De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Ook de omgevingsverordening van de provincie bevat deze instructieregel. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee verplicht voor de ontwikkeling van woningen en voorzieningen.

Bij een stedelijke ontwikkeling (die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening) die voldoende substantieel is, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied (buiten de kern) moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied (binnen de kern) in die behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2 bvo. Het programma in het planvoornemen voorziet in meer woningen en meer m^2 bvo per functie.

Beschrijving behoefte
De woningbehoefte in de gemeente Roosendaal, binnen de regio West-Brabant en de subregio West-Brabant West blijkt uit diverse bronnen.

4.2.1 Brabantse agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. In 2040 bestaat ruim 40% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt - betaalbare koop en middeldure huur - blijft punt van aandacht. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De provincie legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag. Bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen wordt vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ook ruim baan voor dergelijke plannen.

4.2.2 *Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (maart 2024)*

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Roosendaal is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 3.625 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad			
	2023	2025	2030	2035	2040
Roosendaal	35.905	36.615	38.395	39.530	40.335

Figuur 4.1: Indicatie toename woningvoorraad gemeente Roosendaal (Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant)

Uit de actuele monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, maart 2024) blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Roosendaal in de periode 2023 t/m 2032 3.440 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 2.030 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moeten worden in harde plancapaciteit. Dit plan geeft daar mede invulling aan. In de periode 2023-2027 zijn 3.520 woningen gepland, waarvan 82% in het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €390.000 (prijspeil januari 2024). 12% betreft dure koopwoningen en 6% dure huurwoningen. De woningen voor de periode 2028 t/m 2032 zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

4.2.3 Woondeal West-Brabant West (maart 2023)

De woondeal is de basis voor de volkshuisvestelijke opgave. In de woondeal zijn afspraken gemaakt tussen rijk, provincie en de gemeenten Woensdrecht, Bergen op zoom, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Moerdijk en Halderberge. Deze gemeenten vormen de regio West-Brabant West.

De provinciale woningbouwopgave is als basis genomen en binnen de regio vertaald naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw en de betaalbaarheid van nieuwe woningen. Per gemeente wordt een deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave van de gemeente.

In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Roosendaal tot en met 2030 netto (inclusief sloop) minimaal 2.940 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Deze wijziging van het Omgevingsplan draagt bij aan het behalen van die doelstelling. In de Woondeal is afgesproken dat in de plannen voor tweederde betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot €1.000 (prijspeil 2022) en koopwoningen met een koopprijs tot €355.000 (prijspeil 2022). Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

In de regionale woondeal staan ook specifieke afspraken met de Gemeente Roosendaal. De gemeente heeft de ambitie om in de periode tot 2030 de stad uit te breiden met 5.600 woningen waarvan 1.680 sociale huurwoningen en 900 flexwoningen.

4.2.4 Woonagenda 2021-2025

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke Roosendaler, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid.

De uitgangspunten uit deze woonagenda worden vertaald naar een nieuwe bouwprogrammering. Deze programmering zal flexibel zijn, zodat er ruimte is om bij te sturen

als de woningmarkt daar om vraagt. De programmering wordt daarom jaarlijks geactualiseerd. Om de woningmarkt op gang te houden zullen woningbouwinitiatieven die in de bouwprogrammering zijn opgenomen binnen een redelijke termijn in ontwikkeling moeten worden genomen. De focus blijft vooralsnog liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij ook plannen in bestaand (leegstaand) vastgoed en plannen die passen binnen geldende bestemmingsplannen. Samenwerkingspartijen, zoals de woningcorporaties, (zorg)partners en marktpartijen, zullen om hun expertise worden gevraagd bij het opstellen van de nieuwe woningbouwprogrammering.

Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijscategorieën en goedkope en middeldure koopappartementen. Daarnaast zal er een overschot ontstaan aan middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

Uit het woningmarktonderzoek wordt onder andere geconcludeerd dat verbetering van kwaliteit in bestaande buurten en wijken wordt bereikt door binnenstedelijke transformatie. Roosendaal heeft een tekort aan appartementen. Ook is er behoefte aan woningen en woonvormen voor kleine huishoudens, met name voor de groep ouderen, ook in relatie met zorg.

4.2.5 Woningbouwprogrammering 2023

De woningbouwprogrammering 2023 geeft aan met welke nieuwbouwontwikkelingen er in de komende jaren een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt van de gemeente Roosendaal, en is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025.

Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Op basis van de woningbouwprogrammering worden in de periode 2023-2030 circa 695 woningen per jaar opgeleverd en in de periode 2031-2040 circa 540 per jaar. Dit project geeft daar mede invulling aan. De nieuwe woningvoorraad van maximaal 150 woningen krijgt een evenwichtige opbouw met 20% scoiale woningen, 60 procent betaalbare woningen en 20 procent in de vrije sector. De verdeling van de nieuw toe te voegen woningen kan onder voorwaarde dat gewaarborgd is dat in de gehele wijk 30 procent van de woningen tot het sociale segment blijft behoren.

4.2.6 Woonzorgvisie Gezonde wonen en leven in Roosendaal

In de woonzorgvisie schetst de gemeente hoe ervoor gezorgd kan worden dat inwoners van Roosendaal gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis.

De visie beschrijft de kaders die een opmaat zijn naar een inclusievere leefomgeving voor de inwoners. Met geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen en een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden, daar heeft de gemeente een belangrijke rol in.

Uitgangspunten als levensloopbestendige woningen, gelegenheid voor ontmoeting, en voorzieningen in de buurt worden vertaald in woningbouwprogramma's en -plannen. Zo wordt

ook het samenspel tussen gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, enz., geoptimaliseerd.

Roosendaal is een gemeente waar iedereen zich thuis moet kunnen voelen. Dat vraagt om maatwerk dat inspeelt op specifieke wensen van inwoners. De opgave is enerzijds kwantitatief: genoeg aanbod van geschikte woningen. Maar ook kwalitatief. Inclusief samenleven geldt natuurlijk voor meer mensen dan alleen ouderen. Denk bijvoorbeeld aan inwoners die vanuit een instelling (weer) zelfstandig gaan wonen en alle kwetsbare doelgroepen die een passende woning nodig hebben. Dit zijn inwoners met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking.

Als er een cluster van ouderenwoningen of zorgwoningen is voorzien op een bepaalde locatie moeten er in de buurt genoeg faciliteiten zijn, zodat het goed wonen is voor ouderen. Denk hierbij aan medische voorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals sportvoorzieningen, winkels en een OV-halte in de buurt.

Toetsing
In Roosendaal is behoefte aan het toevoegen van 3.625 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Er is harde plancapaciteit voor circa 2.000 woningen. Met dit plan kan harde plancapaciteit worden toegevoegd, waarvan een groot deel betaalbaar met een gemengd programma op een binnenstedelijke transformatielocatie. Het project geeft daarmee ook mede invulling gegeven aan de regionale woondeal en aan het provinciale beleid.

4.2.7 Wijkwinkelcentrum

De Rembrandtgalerij is onderdeel van Het Hart van de Wijk. Met dit planvoornemen wordt aan de doelen om het behoud van voorzieningen en het verbeteren van de ruimtelijke en functionele structuur tegemoetgekomen. Dit planvoornemen past binnen de detailhandelsnota. Om een actuele bandbreedte te bepalen zijn er scenariostudies uitgevoerd (bijlage 2).

In dit onderzoek worden drie verschillende scenario's onderzocht, die betrekking hebben op het uitbreiden van het huidige metrage supermarkt in de het plangebied. Het betreft

- **Scenario 1:** hierin wordt het winkelcluster herontwikkeld met een volwaardige supermarkt (1.800 tot 2.200 m² bvo) en overig ondersteunend aanbod (ca. 900 tot 1.100 m² bvo totaal commercieel aanbod).
- **Scenario 2:** het winkelcluster wordt herontwikkeld waarbij ruimte wordt gemaakt voor twee complementaire supermarkten (waarvan één full service). In totaal zal ca. 2.800 tot 3.200 m² bvo aan supermarkt gerealiseerd worden en ca. 1.895 tot 2.095 m² bvo overig commercieel aanbod.
- **Scenario 3:** dit is een grotere herontwikkeling waarbij twee volwaardige full service supermarkten met in totaal een metrage van ca. 4.000 – 4.400 m² bvo worden gerealiseerd. Met ondersteunend aanbod erbij zal het winkelcluster in totaal ca. 7.300 tot 7.900 m² bvo kennen.

Er zit veel meer potentie in de wijk en omliggende wijken voor versterking van het supermarktaanbod. Het westen van Roosendaal (ten westen van het centrum) is relatief onderverzorgd met weinig regulier supermarktaanbod. Met oog op de transformatie van Westrand en de toekomstige inwonersgroei door Stadsoevers, Spoor C en net buiten het verzorgingsgebied aan de Laan van Brabant, is er veel (toekomstig) potentieel om een volwaardige supermarkt in Westrand te ontwikkelen. Gezien de distributieve mogelijkheden,

ruimtelijke inpasbaarheid, verdringingseffecten en het inwonerpotentieel naar de toekomst, is het advies slechts één volwaardige supermarkt van ca. 1.800 tot 2.000 m² bvo te realiseren, met daarbij een complementaire kleinere supermarkt van ca. 1.000 tot 1.200 m² bvo. Voor twee volwaardige full service supermarkten is er kwantitatief geen distributieve ruimte aanwezig, omdat het directe inwonerspotentieel van het verzorgingsgebied daar te beperkt voor is. Belangrijk bij de herontwikkeling van de Rembrandtgalerij is dat de bereikbaarheid van het winkelgebied voor zowel auto's, fietsen als voetgangers goed moet zijn in de toekomst. Alleen op die manier kan het winkelaanbod optimaal functioneren en het volledige potentieel vanuit de wijk benutten. Voor een volwaardige supermarkt in een dergelijke wijk dient bereikbaarheid en parkeren op orde te zijn. Het liefst gebeurt dat op maaiveld, maar een combinatie van maaiveld en gebouwd parkeren zou bij daadwerkelijk ruimtegebrek een te overwegen optie zijn.

Daarnaast wordt tevens geadviseerd om het huidige aanvullende aanbod, zoals het reeds aanwezige dagelijkse aanbod, commerciële diensten en horeca, te behouden. Zeker met 1 of meer volwaardige supermarkten in dit winkelgebied hebben deze functies een goed toekomstperspectief. Hiervoor moeten deze aanvullende winkelfuncties wel geclusterd blijven en dient de ruimtelijk-functionele aansluiting met de supermarkt(en) goed te zijn. Daarnaast is het essentieel om bij volledige herontwikkeling rekening te houden met het behoud van een volwaardig aanvullend aanbod, zoals nu ook gevestigd is.

Overigens volgt vanuit de participatie dat er behoefte is aan een publieke voorziening van minimaal 2.250 m^2 bvo. Daarvan is minimaal 750 m^2 gereserveerd voor het buurthuis met ontmoetingsfuncties en 750 m^2 voor zorg- en welzijnsprofessionals. Binnen dit programma is ook ruimte voor de Kruiskerk.

Toetsing
Voor het wijkwinkelcentrum is een apart onderzoek uitgevoerd. De mogelijk te realiseren functies en hun metrages worden in dit plan mogelijk gemaakt. Realisatie van twee complementaire supermarkten (een full service supermarkt van ca. 1.800-2.000 m² bvo en een aanvullende supermarkt van ca. 1.000-1.200 m² bvo) met ondersteunend aanbod (commercieel en horeca van ca. 1.900 tto 2.100 m^2 bvo) is ruimtelijk gezien in te passen en ook de parkeer- en bereikbaarheidsvraag is op te lossen in de bestaande ruimte. Daarnaast wordt conform het advies ingezet op behoud van een volwaardig aanvullend aanbod.

Conclusie
Het Hart van de Wijk is een locatie binnen stedelijk gebied. Het planvoornemen voorziet in een vervangings- en uitbreidingsopgave. Het programma voor wonen past bij het beleid op de verschillende schaalniveaus. Voor het wijkwinkelcentrum is onderzoek gedaan en het planvoornemen sluit daar bij aan. In de regels wordt dit geborgd. Het planvoornemen voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.3 Weging van waterbelang

Beoordelingskader
Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een Omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.13 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het Omgevingsplan, wordt voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem de opvatting van het bestuursorgaan, dat is belast met het beheer van die watersystemen, betrokken. Daarnaast

bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels over het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen.

4.3.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologisch en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

4.3.2 Nationaal Water programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering er van in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Er is hierop een Bestuursakkoord Water gesloten en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kader voor onder andere water. De maatregelen zijn gericht op onder andere heldere verantwoordelijkheden, beheersbaar programma voor de waterkeringen en slim combineren van werkzaamheden.

4.3.3 Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027 (RWP)

In december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het programma kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen. Relevant bij deze opgave:

- Voldoende water; niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water; schoon grond- en oppervlaktewater conform KRW.
- Veilig water; veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Klimaatadaptatie; aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

4.3.4 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwaliteit en -kwaliteitsbeheer, de waterkering zorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en het scheepvaartverkeer. Het doel van het waterschap is om het watersysteem robuuster te maken. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregel op de verschillende thema's uit het Waterbeheerprogramma en een eigen verordening. De Keur en de Legger. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m^2 moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van de hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m^2).

4.3.5 Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 (WRP)

In 2024 heeft de gemeente het Water- en Rioleringsprogramma vastgesteld. Hierin zijn zorgplichten van de gemeente uitgewerkt tot ambities voor de komende jaren, als ook beleidsregels opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestuurd op principes zoals het niet onnodig verharden van de bodem en het niet afwentelen van hemelwater van private naar publieke ruimte. Uiteindelijk vertaalt dit zich tot een verplichting tot het aanbrengen van 60 mm / m^2 waterberging bij nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied en het nastreven van een voorkeursvolgorde voor de omgang met water. De bergingsvoorziening dient binnen 24 uur weer leeg te zijn. Dit dient te worden getoetst middels een stresstest. Vloerpeilen van nieuwe gebouwen liggen 30 cm boven de kruin van de weg.

Toetsing

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Het projectgebied heeft geen oppervlaktewater dat van belang is voor de omgeving. Het projectgebied ligt niet in kwetsbaar gebied en niet in een grondwaterbeschermingsgebied. In de directe nabijheid zijn geen waterkeringen aanwezig.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 32.400 m^2, daarvan is 7.000 m^2 dakoppervlak en 16.300 m^2 open verharding. Het overige zijn groenzones.
Het planvoornemen voorziet in nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing in m^2, waarbij het totaal verhard oppervlak niet noemenswaardig wijzigt. Het bestaand verhard oppervlak wordt geheel opgebroken en opnieuw hydrologisch neutraal ingericht. De nieuwe inrichting heeft veel meer groen en daardoor betere infiltratiemogelijkheden van hemelwater dan in de huidige situatie. In dit groen wordt gezorgd voor infiltratie van het hemelwater. Het nieuwe plan is nog niet geheel bekend; uitgangspunt is daarom dat het verhard oppervlakte ongeveer gelijk blijft. Bij toename van verhard oppervlak zijn passende compensatiemaatregelen vereist.

Er wordt uitgegaan van de bergingseis die in de gemeente geldt, te weten 60 mm per m2 berging voor alle verharding. Dit maakt dat er een bergingseis ontstaat van ca 1350 m3. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld een uitwerking nodig is waarbij op alle daken 5 cm water wordt opgevangen en vervolgens ook onder 50% van de parkeerplaatsen met kratten moet worden gewerkt om al het water te bergen. In het definitief ontwerp en elke fase daarvan zal hier verder naar moeten worden gekeken, zodat bij vergunningverlening kan worden voldaan aan deze bergingseis. Op basis van de bestaande en nieuwe situatie van het projectgebied zijn randvoorwaarden van toepassing. Deze randvoorwaarden staan in de watertoets die voor dit plangebied is opgesteld, zie Bijlage 3.

Toetsing en conclusie

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing voor het ontwikkelen van het plangebied:

- Het plangebied dient hydrologisch neutraal ontwikkelt te worden.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het DWA-riool. Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak op de percelen wordt apart ingezameld en kan bovengronds worden afgevoerd naar bergings-, infiltratievoorzieningen of HWA-riool.

- Waterberging voor de toename van verhard oppervalk wordt bij voorkeur bovengronds aangelegd. De berging dient na minimaal 24 uur beschikbaar te zijn voor volgende neerslaggebeurtenis.
- Wanneer de toename van het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 500 m2 toeneemt, hoeft geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta voor de toename van het verhard oppervlak.
- Afvoer van hemelwater via bovengrondse afvoer naar gebieden buiten het plangebied is niet toegestaan.
- Mogelijkheden voor het wel/niet toepassen van infiltratie van hemelwater en/of drainage dient met geohydrologisch onderzoek te worden onderbouwd.
- Bij de herontwikkeling zijn er mogelijkheden voor klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De mogelijkheden hiervoor zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.
- In verband met klimaatadaptatie moet het vloerpeil van de bebouwing 0,30 meter boven de kruin van de weg gerealiseerd worden.

4.4 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur)

Beoordelingskader

Roosendaal Natuurstad is het beleidskader waarin de ambities zijn vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor nog aangenamer en aantrekkelijker Roosendaal.

De uitvoeringsagenda voor de klimaatadaptatieopgave is:
- bestrijding van droogte, hittestress en wateroverlast;
- borging van waterveiligheid voor zover nodig;
- verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit; en
- een groenere leefomgeving voor een betere leef kwaliteit (minder verharding, meer groen).

De gemeente Roosendaal heeft een waarderingssysteem ontwikkeld om de score voor de reconstructie of herinrichting van de openbare ruimte vast te stellen. Mogelijke maatregelen die daarbij genomen kunnen worden, zijn onder andere het afkoppelen van regenwater, het aanleggen van wadi's en waterbergingsvijvers, het gebruik van verschillende soorten halfverharding, het introduceren van diverse plant- en boomsoorten, maar ook het creëren van zit- en speelplekken in zowel zon als schaduw, het aanmoedigen van beweging door middel van beweegaanleidingen, wandelroutes en het toevoegen van groene daken.



Figuur 4.2: Uitsnede Hoofdgroenstructuurkaart Roosendaal. Bron: Gemeente Roosendaal, 2016

Toetsing

Binnen het plangebied staan hoofdstructuurbomen en sfeerbomen, zoals opgenomen op de Bomenkaart van de gemeente Roosendaal. Daarnaast is er sprake van groene aders door het plangebied. Met het planvoornemen is het mogelijk dat in een nadere uitwerking dit ten koste gaat van bomen. Bij de ontwikkeling zal een Boom Effect Analyse gemaakt moeten worden. Daar zal dan te zijner tijd een kapvergunning voor moeten worden aangevraagd. Overigens zijn maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen verplicht en worden integraal onderdeel van de architectuur. Zo is ook per 2 woningen minimaal 1 nestkast verplicht, geïntegreerd in de architectuur en op logische, rustige plekken geplaatst.

Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect groen en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties. Bij de ontwikkeling zal een Boom Effect Analyse gemaakt moeten worden. Mogelijk is in de toekomst een vergunning nodig voor het kappen van bomen.

4.5 Bodem

Beoordelingskader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de

bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een Omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Voor deze bodemgevoelige gebouwen moet aangetoond worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het Omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing
Voor de locatie Hart van de Wijk is onderzoek gedaan (bijlage 4). Het overgrote deel van de onderzoekslocatie voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur of wonen. Dit komt overeen met de geraadpleegde interactieve bodemkwaliteitskaart van Midden- en West-Brabant.

In zowel de boven- als de ondergrond zijn echter plaatselijk sterke verontreinigingen met PAK en koper vastgesteld. Deze verontreinigingen zijn (nog) niet volledig ingekaderd. Daarnaast is ter plaatse van de voormalige chemische wasserij in zowel de ondergrond als in het (freatisch) grondwater een sterke verontreiniging met som 1,2-dichlooretheen aangetroffen, die eveneens (nog) niet is ingekaderd.

Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de sterke verontreinigingen met PAK, koper en som 1,2-dichlooretheen in de grond. Voor de locatie van de voormalige chemische wasserij wordt daarnaast aanbevolen om, naast het freatisch grondwater, ook het dieper gelegen grondwater te onderzoeken op VOCl's en/of afgeleide afbraakproducten, aangezien deze stoffeneigenschappen zwaarder zijn dan grondwater.

Conclusie
Uit het oogpunt van het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties. Er is wel aanvullend onderzoek nodig naar specifieke verontreinigingen van bodem en grondwater. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag dient de bodemkwaliteit aantoonbaar geschikt te zijn bevonden.

4.6 Erfgoed

Beoordelingskader
In het Bkl is ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die

op grond van het Omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van een rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.6.1 Provinciale CHW

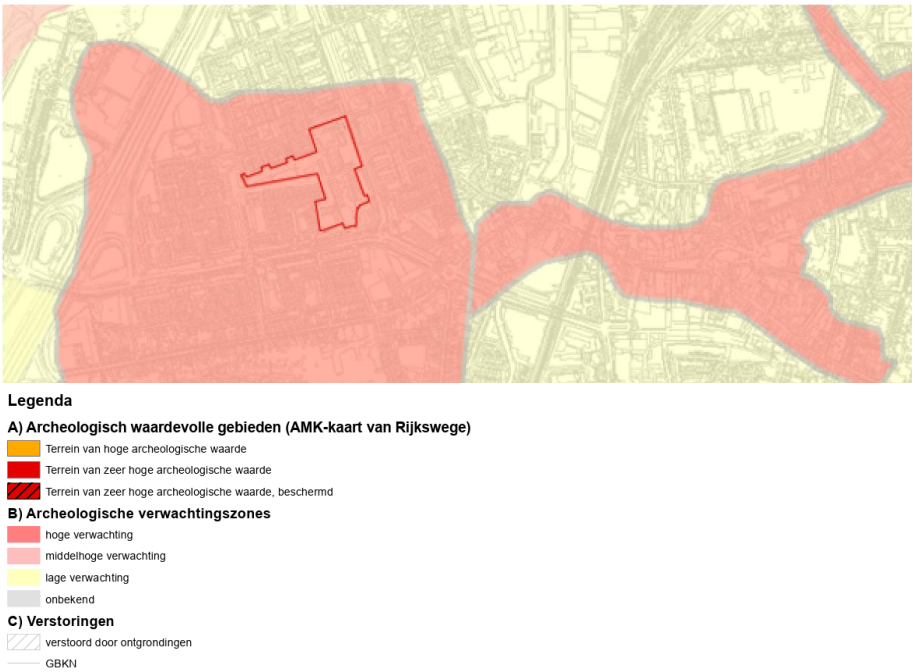
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, omgevingsplannen te worden getoetst aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen gronden aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. In het plangebied is verder geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn geen rijks- of gemeentelijke beschermde monumenten aangewezen.

4.6.2 Archeologische beleidskaart

De gemeentelijke ‘Archeologische beleidskaart’ sluit aan bij de provinciale gegevens. Op deze kaart zijn de Archeologisch waardevolle gebieden aangegeven, als ook de verwachtingszones.



Figuur 4.3: Uitsnede Archeologische beleidskaart Roosendaal met het plangebied aangeduid met rode cirkel. (Bron: Gemeente Roosendaal, 2016)

Toetsing
Op basis van de ‘Archeologische beleidskaart’ van de gemeente Roosendaal ligt het plangebied binnen een gebied aangemerkt met een ‘hoge verwachting’. Voor gebieden met een hoge verwachting zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter onder maaiveld en een planoppervlak heeft van 50 m^2 of meer is een archeologisch onderzoek verplicht om te bepalen in hoeverre een aantasting van de archeologische waarden te verwachten zijn. Het onderzoek moet zijn goedgekeurd door een archeologisch deskundige. Daarmee kan het gebied worden vrijgegeven of er blijken mogelijk resten in de ondergrond aanwezig. In dat geval kunnen voorwaarden aan de vergunningen worden gesteld om de archeologische waarden te respecteren. Bij de voorwaarden wordt het principe 'de verstoorder betaalt’ toegepast. Onderdeel van de te volgen procedure is een door de initiatiefnemer te overleggen goedgekeurd rapport ten aanzien van het aspect archeologie en een negatief selectieadvies van B&W.

Conclusie
Voor het aspect cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit het oogpunt van het aspect archeologie is het plan niet evident onuitvoerbaar. Het plangebied ligt in het gebied aangemerkt met een hoge verwachting, in de regels zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden bij bouwactiviteiten, sloopactiviteiten of het uitvoeren van een werk of werkzaamheid. Hiermee is de bescherming, het behoud of het onderzoeken van mogelijk waarden geborgd. Hierdoor is ook voor wat betreft het aspect archeologie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Verkeer en Parkeren

Beoordelingskader
Er zijn geen instructieregels van het Rijk en provincie met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal echter met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeerdruk. Deze onderzoeksinformatie is ook nodig in verband met het in beeld brengen van de gevolgen, voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer, voor het geluid door wegen, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof. Deze thema's worden in de navolgende paragrafen verder uitgewerkt.

Toetsing
Verkeer
Voor dit planvoornemen is een verkeersonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). In het verkeersonderzoek Westrand Roosendaal zijn twee varianten onderzocht en doorgekend met het verkeersmodel. Een referentiesituatie 2040 zonder ontwikkeling Westrand is hierbij vergeleken met een plansituatie 2040 waarin de Westrand wel ontwikkeld is. De verkeersgeneratie van de planontwikkeling is berekend aan de hand van CROW-kencijfers

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de herontwikkeling van de Westrand leidt tot een extra verkeersgeneratie van circa 7.500 mvt/etmaal, waarvan het grootste deel via het Sint-Lucasplein wordt afgewikkeld. Het verkeer is voornamelijk georiënteerd op het zuiden, wat resulteert in aanzienlijke toename op de Jan Vermeerlaan (+3.700 mvt/etmaal) en de Burgemeester

Freijterslaan (+1.700 mvt/etmaal). Vanaf de Burgemeester Freijterslaan verspreidt het verkeer zich snel over het wegennet, waarbij het opgaat in het heersende verkeersbeeld. Hierbij kiest verkeer voornamelijk de routes richting de snelwegen (A17 en A58) en het centrum van Roosendaal.

De verkeersveiligheidsanalyse (Wegenscan) laat zien dat de Burgemeester Freijterslaan, ondanks hoge intensiteiten, passend is ingericht en dat geen onveiligheid wordt verwacht. Op de Jan Vermeerlaan is echter sprake van een slechte oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers, zowel in de huidige als toekomstige situatie. Aanbevolen wordt hier brede middengeleiders (≥ 2,5 m) in combinatie met snelheidsremmers en/of gescheiden fietsvoorzieningen in het noordelijk deel van de Jan Vermeerlaan te realiseren.

De kruispuntafwikkeling verslechtert met name bij de aansluitingen Jan Vermeerlaan – Sint-Lucasplein – Van Goghlaan en Jan Vermeerlaan – Anthonie van Dijckstraat, vooral in de avondspits. Oplossingsrichtingen zijn het aanbrengen van aparte opstelstroken of de herinrichting naar een rotonde voor het kruispunt Jan Vermeerlaan – Sint-Lucasplein. Voor kruispunt Jan Vermeerlaan – Anthonie van Dijckstraat voldoet een middengeleider van 5 meter. De VRI Burgemeester Freijterslaan – Jan van Eijckplein functioneert acceptabel, maar kan worden geoptimaliseerd door opstelcapaciteit aan te passen.

Parkeren
Voor het plangebied is uitgegaan van de geldende Nota Parkeernormenbeleid, die op 10 februari 2026 in werking is getreden. Dit parkeerbeleid sluit aan bij de groeiambities van Roosendaal en bevat parkeernormen voor zowel auto- als fietsparkeren. Deze normen bepalen de benodigde parkeerbehoefte en zijn gebaseerd op de meest recente kencijfers van het CROW.

De parkeernormen zijn uitgewerkt in afzonderlijke tabellen voor auto- en fietsparkeren. Per functie is een parkeerkencijfer opgenomen. Dit is het een gemiddeld kencijfer van een minimale en maximale waarde wat door het CROW is gehanteerd. De normen zijn per kern/wijk opgesplitst en verschillend. De parkeernormen vormen het uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Het uiteindelijke aantal benodigde parkeerplaatsen kan echter, afhankelijk van correcties en maatwerk, afwijken van de berekende norm. Voor autoparkeren sluit het gemiddelde kencijfer aan bij het gemiddelde autobezit. Voor fietsparkeren hanteert het CROW bandbreedtes afhankelijk van het fietsgebruik. Om lopen en fietsen te stimuleren, worden in Roosendaal, ondanks het huidige relatief lage fietsgebruik, de gemiddelde fietsparkeernormen toegepast, conform de ambities uit de Mobiliteitsvisie 2040 en het STOMP-principe. Het plangebied Westrand is gelegen binnen de kern/wijk Centrum.

Autoparkeren
Autoparkeren kan op meerdere plekken in het gebied worden opgelost, waarbij de nadruk op de noordzijde zal zijn, omdat daar de meeste voorzieningen liggen. De parkeerplaatsen komen parallel aan de Jan Vermeerlaan en het Sint Lucasplein, zichtbaar vanaf de hoofdweg. Verkeer wordt via bestaande kruispunten rechtstreeks naar de Jan Vermeerlaan geleid, zodat het gebied niet onnodig wordt ingereden. De supermarkten genereren de meeste verkeersbewegingen, waardoor een goede doorstroming essentieel is. Er moet in de uitwerking rekening mee worden gehouden dat automobilisten kunnen keren zonder vast te rijden. Het inspiratiemodel gaat uit

van maaiveldparkeren. Als binnen de bandbreedte meer voorzieningen of woningen gewenst zijn, is gebouwd parkeren in het noordelijk deel toegestaan, zowel ondergronds als gestapeld.

De parkeergebieden krijgen een logische, overzichtelijke routing zodat gebruikers snel een plek vinden en onnodige verkeersbewegingen worden voorkomen. Het beschikbare aantal plaatsen moet direct duidelijk zijn, bijvoorbeeld doordat ze in het zicht liggen of via digitale aanduidingen met borden of lichtjes. Waar mogelijk worden parkeerplaatsen in grasbeton uitgevoerd; anders wordt waterdoorlatende verharding toegepast. Elk parkeerterrein krijgt een groene uitstraling met groenomzoming, zoals grassen, hagen, een pergola of ruimte voor boomvakken.

Het huidige hart van de wijk is destijds gebouwd in een periode met andere parkeerkaders, waardoor het aantal voorzieningen en parkeerplaatsen uit balans is geraakt. In de herontwikkeling worden nieuwe parkeernormen toegepast die beter aansluiten bij het woonmilieu, de mobiliteitsbehoefte van de doelgroep en de ruimtelijke ambitie. Het woonmilieu betreft een stedelijk winkelgebied met vooral appartementen, waar aantoonbaar minder autobezit voorkomt. Toekomstige bewoners accepteren beperkte parkeerruimte in ruil voor directe toegang tot voorzieningen. De nabijheid van het centraal station op één kilometer maakt het gebied goed per fiets bereikbaar, waardoor bewoners minder afhankelijk zijn van de auto.

In de uitwerking kan worden onderzocht welke flankerende maatregelen bijdragen aan het verminderen van autogebruik en parkeerdruk, zoals het stimuleren van fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. De combinatie van wonen, winkelen en ontmoeten maakt mobiliteitsdelen eenvoudiger. Door deelmobiliteit toe te voegen aan de ontwikkeling ontstaat een alternatief voor privéautobezit. De doelgroepen, starters, ouderen en eengezinshuishoudens, zijn hiervoor ontvankelijk. In de verdere planuitwerking kan met onderbouwing en onderzoek worden aangetoond hoe deelmobiliteit effectief kan worden ingezet.

Voor de omliggende woningen moeten de parkeerplaatsen gecompenseerd worden. Dit omdat het plan binnen een bestaande stedelijke context wordt gerealiseerd. Deze compensatie gebeurt door uit te gaan van de huidige situatie en voor alle extra toe te voegen programmaonderdelen parkeerplaatsen te realiseren volgens de geldende normen.

Fietsparkeren
In het ontwerp moet aandacht worden besteed aan fietsparkeren voor bewoners en bezoekers. De voorzieningen moeten goed ingepast, bereikbaar en zeer comfortabel zijn, zodat fietsen aantrekkelijker wordt dan autogebruik. Voor bezoekers worden voldoende fietsnietjes geplaatst langs fietsroutes en bij voorzieningen; ze moeten goed zichtbaar en vindbaar zijn. Sommige van deze locaties liggen al vast, zoals aan beide zijden van de Anthonie van Dijckstraat. Voor andere plekken geldt een zoekgebied, bijvoorbeeld bij de entree van de supermarkt(en). Deze fietsparkeerplekken kunnen zowel in de openbare ruimte als inpandig worden gerealiseerd.

Het fietsparkeren voor de appartementen vindt plaats op de begane grond in gezamenlijke, afsluitbare stallingen. Deze parkeerplekken krijgen een aantrekkelijke plintfunctie door een sterke relatie tussen binnen buiten te creëren, wat een zorgvuldige architectonische uitwerking vraagt. De voorzieningen mogen niet resulteren in lange, blinde plinten; een levendige en aangename straatbeleving moet behouden blijven. Deze stallingen zijn direct toegankelijk vanaf

de openbare ruimte en voldoen aan de richtlijnen uit de Amsterdamse Bouwbrief voor gezamenlijke fietsenbergingen, met voldoende capaciteit, gebruiksgemak en sociale veiligheid. Zo wordt fietsen gestimuleerd als primair vervoersmiddel in het stedelijk woonmilieu.

Inspiratiemodel
In het inspiratiemodel is berekend per blok wat er nodig is aan parkeerplaatsen en wat mogelijk is aan parkeren op maaiveld. Voor de auto zijn 402 parkeerplaatsen ingetekend. Voor het programma van het inspiratiemodel zijn er 401 parkeerplaatsen nodig. Er is namelijk een supermarkt van 2.812 m2 bvo ingetekend, andere winkels voor 1.893 m2 bvo en 1.756 m2 bvo voor buurthuis/zorg en kerk. Er zijn 27 sociale woningen, 55 betaalbare huurappartementen, 28 betaalbare koopappartementen en 25 vrije sector huurappartementen ingetekend. Voor fietsen is uitgegaan van 560 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein en nog eens 280 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Conclusie
Al met al leidt de ontwikkeling Westrand tot verkeerstoenames en langere wachtrijen op de Jan Vermeerlaan en Burgemeester Freijterslaan, echter zijn deze knelpunten verkeerskundig oplosbaar. De belangrijkste maatregelen hebben betrekking op de oversteekbaarheid en dus verkeersveiligheid van de Jan Vermeerlaan. Op het moment dat de ontwikkeling concreet is en bepaald waar welke functies zullen komen is een nadere beschouwing nodig voor verkeer en parkeren. In het inspiratiemodel is aangetoond dat fiets- en autoparkeren oplosbaar is. In de regels van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan zijn de parkeernormen als beoordelingsregels toegevoegd. Parkeren moet binnen het plangebied worden opgelost. De te nemen maatregelen rond de Jan Vermeerlaan moeten ook bij het definitief planvoornemen nader worden bekeken. Uit het oogpunt van het aspect verkeer en parkeren is het plan niet evident onuitvoerbaar.

4.8 Ecologie gebiedsbescherming

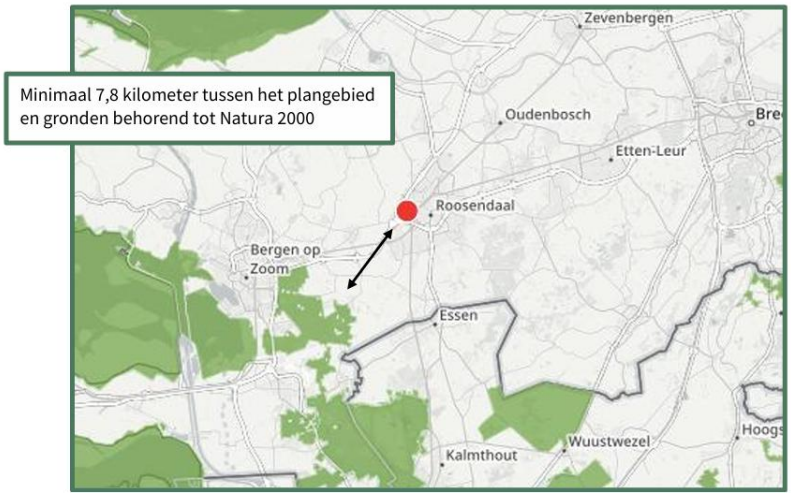
Beoordelingskader
Het wettelijk kader voor natuurbescherming is opgenomen in diverse wetgeving: Bal, Bbl, de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. De wetgeving is onderverdeeld in drie thema's: gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep dient onderzocht te worden of de voorgenomen werkzaamheden negatieve gevolgen hebben voor deze thema’s.

Gebiedsbescherming
Gebiedsbescherming heeft betrekking op Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere nationale of provinciale natuurgebieden en landschappen. Activiteiten in Natura 2000-gebieden zijn alleen toegestaan als er geen sprake is van een (mogelijke) significant negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Dit wordt beoordeeld met een voortoets. Indien nodig volgt een passende beoordeling. In NNN-gebieden zijn activiteiten alleen toegestaan als deze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, of als deze effecten kunnen worden voorkomen of beperkt met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
Iedereen die activiteiten uitvoert die nadelige effecten kunnen hebben op beschermde soorten, is verplicht deze effecten te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Voor soorten die beschermd zijn onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de lijst van nationaal beschermde soorten, geldt een vergunningsplicht bij schadelijke handelingen. Toetsing van het planvoornemen vindt doorgaans plaats via een ecologische QuickScan. Na de QuickScan is soms nader onderzoek nodig. Bij het aantreffen van beschermde soorten zijn vaak mitigerende maatregelen nodig met een gewenningstijd.

Houtopstanden
Het vellen van houtopstanden is gereguleerd door een meldplicht en herplantplicht. Deze verplichtingen gelden voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, of voor bomenrijen van meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De NNN kent in de provincie Noord-Brabant geen externe werking. Dat betekent dat als een ontwikkeling niet in de NNN plaatsvindt er negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Toetsing
Natura 2000-gebieden
Het plangebied ligt op minimaal 7,8 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal' en is omgeven door andere Natura 2000-gebieden zoals 'Markiezaat', 'Zoommeer', 'Oosterschelde', 'Kalmthoutse Heide' en 'De Maatjes, Wuustwezelheide en Groot Schietveld'. Omdat het plangebied buiten deze gebieden ligt, kunnen er alleen effecten optreden door externe invloeden.



Figuur 4.4: Natura 2000-gebieden. De afstand tussen het plangebied en Natura 2000 is met een pijl aangegeven (Bron: Natura 2000 viewer)

Passende beoordeling Omgevingsvisie
Voor de Omgevingsvisie die in 2022 is vastgesteld, is een Passende Beoordeling opgesteld. Hieruit blijkt dat de (algemene) ambities en doelstellingen van de omgevingsvisie een positief stikstofeffect hebben en daarmee bijdragen aan de daling van stikstofconcentraties en stikstofoverbelasting op de omliggende Natura 2000-gebieden. De Omgevingsvisie leidt daarmee tot verbetering van de natuurkwaliteit van omliggende Natura 2000-gebieden en het dichter bijkomen van het halen van instandhoudings- en verbeteringsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Wel is geconstateerd dat de beoogde ontwikkelingen en opgaven op korte termijn en zonder aanvullende maatregelen kunnen leiden tot een toename van stikstofuitstoot en daarmee -depositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Door de toename van stikstofdepositie kan het behoud of de verbetering van de kwaliteit van het stikstofgevoelige habitattype en/of leefgebied van soorten in gevaar komen en worden de instandhoudingsdoelstellingen belemmerd. Er treedt mogelijk aantasting van de natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op. Hoeveel de stikstofdepositie bedraagt, is voorhand zonder detailberekening niet goed in te schatten en daarmee onderwerp van vervolgstudie in de vervolgplanvorming. Met aanvullende maatregelen (als bouwen met schoon materieel, saldering met verdwijnende stikstofbronnen) wordt realisatie mogelijk geacht. Dit moet wel in de latere fasen van plan- en besluitvorming nader worden getoetst.

Om te beoordelen of sprake is van een (mogelijke) significant negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden is een Aerius-berekening opgesteld (Bijlage 6). De Aerius-berekening laat zien dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase de stikstofdepositie hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar; op N2000-gebied ‘Brabantse Wal’0,02 N/ha/jaar in de aanlegfase en voor de gebruiksfase 0,01 N/ha/jaar op ‘Kalmthoutse heide’. Om deze reden kunnen significant negatieve effecten niet op voorhand worden uitgesloten. Om deze negatieve effecten te mitigeren zal intern salderen worden toegepast. Er is daarom een passende beoordeling opgesteld.

De gemeente Roosendaal heeft de ambitie om zich de komende 10 tot 15 jaar verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad', waarin stad en dorpen samenkomen en waar inwoners zich thuis voelen in een veilige en groene omgeving. Hiervoor zijn in dit wijzigingsbesluit Omgevingsplan diverse ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen waarvan op dit moment niet met zekerheid kan worden gesteld in welke mate daar in de toekomst invulling aan zal worden gegeven. Ook het moment van realisatie is nog onzeker. Daarnaast is nu niet inzichtelijk op welke wijze gebouwd zal gaan worden en met welk materieel. In de Aerius-berekening is uitgegaan van kengetallen, maar door gebruik te maken van emissieplafonds (maximaal bouwvolume/aantal woningen per jaar) of het voorschrijven van bouwen van emmissieloos materieel kunnen diverse maatregelen genomen worden die een positief effect hebben op de mogelijke stikstofbijdrage. Tot slot is intern of extern salderen mogelijk ook een optie. Uit berekeningen met intern salderen blijkt dat zowel de aanleg- als gebruiksfase ten opzichte van de referentiesituatie niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Passende beoordeling Natura 2000-gebied

Uit deze berekening blijkt dat er, na interne saldering met de stikstofemissies van de bestaande bebouwing, sprake is van een restdepositie van maximaal 0,01 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'.

Daartegenover staat dat het project directe invulling geeft aan de dringende woningbouwopgave en de kwaliteitsimpuls voor de wijk Westrand, waarmee wordt aangesloten bij de gemeentelijke en provinciale ambities om via binnenstedelijke herstructurering een vitale, toekomstbestendige en sociale woonomgeving te creëren

De stikstofdepositietoename tijdens de volledige gebruiksfase is in deze passende beoordeling ecologisch gewogen op basis van objectieve en openbaar verifieerbare gegevens. Hieruit blijkt dat, mede door de marginale omvang van de depositie en de afwezigheid van een meetbare fysiologische respons bij de flora, geen sprake is van een verslechtering van de natuurlijke kenmerken van de Brabantse Wal. De instandhoudingsdoelstellingen van de aanwezige habitattypen en (vogelrichtlijn)soorten komen niet in het geding.

Geconcludeerd wordt dat met zekerheid kan worden gesteld dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Op basis van artikel 5.1, eerste lid van de Omgevingswet geldt voor het project derhalve geen vergunningplicht voor de activiteit stikstofdepositie, waardoor de ontwikkeling doorgang kan vinden.

Voor een nadere onderbouwing van de uitgevoerde berekeningen, de beoordeling en de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar het rapport Passende beoordeling Natura 2000-gebied (bijlage 7)

Bij de uiteindelijke toets op projectniveau wordt voor het bepalen van de daadwerkelijke stikstofdepositie van de ontwikkeling gebruik gemaakt van de meest actuele versie van de Aerius-calculator en zal de uitkomst worden getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Gelet op de nu geconstateerde geringe bijdrage van stikstofdepositie en de hiervoor beschreven maatregelen om stikstofdepositie te verminderen danwel te voorkomen is het plan niet evident onuitvoerbaar.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het plangebied ligt minimaal 590 meter van gronden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN kent in de provincie Noord-Brabant geen externe werking. Dat betekent dat als een ontwikkeling niet in de NNN plaatsvindt er negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.



Figuur 4.5: Natuurnetwerk Nederland-gebieden. De afstand tussen het plangebied en NNN is met een pijl aangegeven (Bron: Kaartbank Brabant)

Houtopstanden: wordt behandeld in 4.9.1

Conclusie
Uit het oogpunt van het aspect gebiedsbescherming is het plan niet evident onuitvoerbaar. Wel zal bij de verdere vergunningverlening opnieuw een Aerius-berekening moeten worden gedaan, waaruit maatregelen kunnen volgen die noodzakelijk zijn om een natuurvergunning te verkrijgen. De natuurvergunning is nodig vanwege intern salderen en een permanente (rest)depositie in de gebruiksfase.

Met opmerkingen [AH1]: Let op negatief advies van OMWB. Sofie heeft Elak gevraagd aan te passen. Dd. 15/6

4.9 Ecologische soortenbescherming

Beoordelingskader
Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Als uit een quickscan ecologie blijkt dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. In dit aanvullend onderzoek worden alleen specifieke beschermde soorten onderzocht die mogelijk aanwezig zijn en door de voorgenomen activiteit worden verstoord of bedreigd.

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling. Daarbij is onderzoek uitgevoerd of de ontwikkeling schade toebrengt aan voorkomende soorten of de habitat van soorten. Het onderzoek bestaat uit een bureau onderzoek en een veldonderzoek. Het onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd aan deze motivering. Onderstaand een samenvatting van de bevindingen.

4.9.1 Houtopstanden

Volgens artikel 11.111 van het Besluit activiteiten leefomgeving is het verboden om houtopstanden van 10 are of meer of rijbeplanting van minimaal 20 bomen te vellen zonder melding bij de Gedeputeerde Staten. Er geldt ook een herplantplicht. In het plangebied kunnen bomen worden gekapt, maar of deze vallen onder een houtopstand is afhankelijk van het aantal bomen en de oppervlakte. De bomenrijen in het noorden, oosten en park bevatten minder dan 20 bomen, maar de bomen langs het plangebied vallen onder de categorie 'Hoofdstructuurboom', waarvoor mogelijk een kapvergunning nodig is. Zie ook de beoordeling in paragraaf 4.4.

4.9.2 Flora

Volgens de Nationale Databank Flora- en Fauna (verspreidingsatlas NDFF) zijn er in de afgelopen vijf jaar geen beschermde plantensoorten binnen twee kilometer van het plangebied waargenomen. Het plangebied is grotendeels verhard, en de groenstroken en parken zijn aangelegd en onderhouden, waardoor er geen geschikte standplaatsen voor beschermde soorten zijn. Er zijn alleen algemene kruiden waargenomen. Er zijn geen beschermde soorten of geschikt biotoop aanwezig, en verder onderzoek is niet nodig; de zorgplicht is voldoende.

4.9.3 Vleermuizen

Met het ecologisch onderzoek kon niet worden uitgesloten dat vleermuizen in het gebied voorkomen. Geadviseerd is een aanvullend onderzoek uit te voeren. In de periode maart – september 2025 is een onderzoek uitgevoerd naar verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebied, vliegroutes en foerageren (bijlage 8). Geconcludeerd is dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan en worden er geen overtredingen van de Omgevingswet verwacht bij de geplande werkzaamheden. De werkzaamheden kunnen echter wel leiden tot verstoring van nabijgelegen verblijfplaatsen (van de gewone dwergvleermuis), met name de massawinterverblijfplaats in de Rembrandtflat. Dit zou kunnen leiden tot een overtreding van de Omgevingswet. Daarom is het noodzakelijk een passend ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin specifieke aandachtspunten voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals het mijden van kunstlicht, trillingen en geluid in de directe omgeving van deze bebouwing. Bovendien dienen de werkzaamheden, waar mogelijk, buiten de gevoelige periodes van vleermuizenactiviteit, zoals de overwinteringsperiode, te worden gepland. Door verstoring te voorkomen of te minimaliseren, blijft de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis gewaarborgd. Het werkprotocol moet zijn opgesteld voorafgaand aan de vergunningverlening.

4.9.4 Marterachtigen

Binnen een straal van twee kilometer rondom het plangebied is de boommarter waargenomen, een beschermde soort die leeft in bossen met holle bomen. Het plangebied biedt echter geen geschikte verblijfplaatsen voor marterachtigen, aangezien er geen holten in bomen of voldoende ruigte aanwezig zijn. Ook zijn er geen sporen van marterachtigen waargenomen. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor deze dieren, en verder onderzoek is niet nodig; de zorgplicht is voldoende.

4.9.5 Overige grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn de beschermde grondgebonden zoogdieren, zoals de eekhoorn en wolf waargenomen. Het plangebied biedt echter geen geschikt biotoop voor deze dieren. Eekhoorns kunnen er niet vestigen vanwege het gebrek aan voedselbomen en veilige verbindingen en het plangebied biedt geen geschikte omgeving voor de wolf vanwege het ontbreken van uitgestrekte natuurgebieden en prooidieren. Het plangebied is geen essentieel onderdeel van hun habitat, en verder onderzoek is niet nodig; de zorgplicht is voldoende.

4.9.6 Vogels

Volgens de Omgevingswet zijn broedende vogels beschermd tijdens het broedseizoen, meestal van half maart tot half juli, afhankelijk van het daadwerkelijke broedgeval. Kap- en sloopwerkzaamheden moeten buiten dit seizoen plaatsvinden om overtredingen te voorkomen, of anders moet een broedvogelinspectie worden uitgevoerd om te bevestigen dat er geen broedgevallen zijn. Sommige vogelsoorten hebben jaarrond beschermde nesten, waarvoor mogelijk een vergunningsaanvraag nodig is. Snoeiafval moet ook buiten het broedseizoen worden verwijderd, omdat dit een broedplaats kan zijn voor kleine vogels. Er zijn geen geschikte biotopen voor verschillende vogelsoorten in het plangebied, en verder onderzoek is niet nodig. Het wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

4.9.7 Amfibieën, vissen en reptielen

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor het voorkomen van vissen en de negatieve effecten op amfibieën uitgesloten zijn. Er zijn geen geschikte biotopen voor reptielen. De aanwezigheid van beschermde amfibieën, zoals de Alpenwatersalamander, is onwaarschijnlijk, aangezien de Alpenwatersalamander en andere waterafhankelijke amfibieën in dit plangebied niet kunnen voortplanten omdat er geen geschikt waterbiotoop aanwezig is. Hoewel enkele algemene amfibiesoorten zoals de bruine kikker of gewone pad mogelijk aanwezig kunnen zijn, worden deze niet bedreigd en vallen onder vrijgestelde soorten in Noord-Brabant. Nader onderzoek is niet nodig, en de zorgplicht is voldoende. Om vestiging van rugstreeppadden te voorkomen, moet het ontstaan van poeltjes in het voortplantingsseizoen worden voorkomen, of kan het plangebied afgeschermd worden met een amfibieënscherm.

4.9.8 Ongewervelden

Libellen en vlinders komen voor in diverse biotopen, zoals zoetwatermilieus, graslanden, bossen en tuinen. Binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn de Teunisbloempijlstaart (nachtvlinder) en andere beschermde ongewervelden waargenomen. De Teunisbloempijlstaart heeft een voorkeur voor vochtige bossen met specifieke waardplanten, maar deze zijn niet in of nabij het plangebied aanwezig. Er zijn wel knotwilgen die mogelijk dienen als waardplant voor de grote vos en als overwinteringsplaats. Er zijn geen geschikte biotopen voor andere beschermde ongewervelden, zoals libellen, vlinders of kevers, in het plangebied. Het gebied biedt voornamelijk een leefgebied voor algemene vlinder- en libellensoorten. Het behoud of herplant van de knotwilgen is belangrijk voor de grote vos. Als de bomen gekapt moeten worden, wordt geadviseerd dit buiten de winterrustperiode van de grote vos (oktober-april) te doen. Nader onderzoek is niet nodig, en de zorgplicht is voldoende.

Toetsing
Voor soortenbescherming geldt een zorgplicht voor verschillende flora en fauna. Een ieder is eraan gebonden de zorgplicht in acht te nemen bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden. De zorgplicht is er op gericht dat geen schade wordt aangebracht aan de soorten.
Om verstoring van de nabijgelegen vleermuisverblijfplaatsen te minimaliseren, dient voorafgaand aan de uitvoering een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Dit werkprotocol moet worden gevolgd bij het uitvoeren van de werkzaamheden en waar mogelijk buiten gevoelige periodes te worden gepland.

Conclusie
Op basis hiervan is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar.

4.10 Luchtkwaliteit

Beoordelingskader
Voor het toelaten van activiteiten, anders dan die zijn genoemd in artikel 5.50 en 5.51 Bkl, bevat het Bkl geen instructieregels. In die gevallen zal de gemeente moeten beoordelen of de luchtkwaliteit bij de toe te laten activiteit aanvaardbaar is. De Omgevingswet bepaalt immers dat bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de gemeente in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Ow). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar inwoners (artikel 2.1 en 2.4 Ow).

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM10 van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.
Het project voorziet in de ontwikkeling van een mix van voorzieningen (waaronder twee supermarken en maatschappelijke voorzieningen) en maximaal 150 woningen. Deze functies trekken verkeer aan. De bestaande (vergelijkbare) functies in het plangebied hebben ook een verkeersaantrekkende werking, maar de herontwikkeling van het plangebied leidt volgens het verkeersonderzoek wel tot een toename.

Het plangebied ligt niet in of nabij een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit zoals aangewezen in artikel 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het dichtstbijzijnde aandachtsgebied, de gemeente Etten-Leur, ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Op een dergelijke afstand zijn gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit in het aandachtsgebied uitgesloten.

In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn langs de Jan Vermeerlaan en de Burgemeester Freijterslaan toetspunten opgenomen, waar de overheid de luchtkwaliteit jaarlijks monitort. Hieruit blijkt dat de huidige jaargemiddelde concentraties (zichtjaar 2024) in en rond het plangebied ruim onder de omgevingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving

en de toekomstige omgevingswaarden (EU-normen 2030) liggen. Door dalende achtergrondconcentraties zal de luchtkwaliteit in Nederland in de toekomst verder verbeteren.

Toetsing en conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Geur

Beoordelingskader
Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het Omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze stelt. De gemeente kon dat vaststellen in een geurverordening. Onder de Omgevingswet worden de normen in het Omgevingsplan opgenomen.

Op de ontwikkellocatie voor Hart van de Wijk is geen geurverordening van kracht en er gelden ook geen specifieke, door de gemeente in het Omgevingsplan vastgestelde, geurnormen. In dat geval gelden de regels uit de bruidsschat. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen. In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het Omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het Omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Toetsing
In de buurt van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen, andere agrarische bedrijven of industriële bedrijven die geur kunnen veroorzaken. Er is dus geen sprake van geurhinder door industrie of andere milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat biedt wat betreft geur, en dat veehouderijen of andere bedrijven niet in hun belangen worden aangetast.

Conclusie
Voor het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Geluid

4.12.1 Geluid door weg, spoorweg of industrieterrein

Beoordelingskader
Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein is in ieder geval aanvaardbaar als bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de standaardwaarde in tabel 5.78t (artikel 5.78t, eerste lid, Bkl), zo volgt uit artikel 5.78s, vierde lid, Bkl.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsoort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsoort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de 7 geluidbronsoorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

figuur 4.6: standaardwaarden onderscheiden geluidsbronnen (bron: iplo)

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Wanneer de geluidbelasting onder de standaardwaarde blijft, kunnen geluidgevoelige functies zonder beperkingen worden gerealiseerd. Ligt de geluidbelasting tussen de standaardwaarde en de grenswaarde, dan is realisatie slechts mogelijk na een bestuurlijke afweging. Hiervoor kan gemeentelijk ontheffingenbeleid als grondslag dienen; de gemeente Roosendaal beschikt echter niet over een ontheffingenbeleid of ander gebiedsgericht beleid. Een geluidbelasting boven de grenswaarde is in beginsel niet toegestaan.

Toetsing
Om het geluid bij het planvoornemen te onderzoeken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 9). Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de geluidbelasting ter plaatse van nieuwe geluidgevoelige functies vanwege verkeerslawaai. Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de rijksweg A17 en A58 alsmede van de omliggende gemeentewegen. Er is nog geen definitieve invulling van het plangebied. Bij de geluidberekeningen is gerekend met de maximale invulling van het plangebied, zonder bebouwing, die zorgt voor afscherming of reflectie.

De geluiduitstraling van de nieuw te bouwen supermarkt(en) op de woningen in en rondom het plangebied valt ook buiten de scope van dit onderzoek (zie hiervoor paragraaf 4.12.2).

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 63 dB bedraagt aan de oostzijde van het plangebied als gevolg van de Jan Vermeerlaan. De geluidbelasting als gevolg van rijkswegen bedraagt ten hoogste 51 dB. Hiermee wordt voor beide geluidbronsoorten de standaardwaarde overschreden, maar de grenswaarde niet. Het bevoegd gezag kan afwijken van de standaardwaarde zolang de grenswaarde in acht wordt gehouden. De afwijking moet wel gepaard gaan van een motivering van de aanvaardbaarheid van het hogere geluidniveau.

Aanvaardbaarheid overschrijding standaardwaarden
Uit het onderzoek komt naar voren dat er op een gedeelte van de gronden een overschrijding van de standaardwaarden zal plaatsvinden als gevolg van de Jan Vermeerlaan en als gevolg van de Rijkswegen. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn beschouwd maar zijn niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt en sociale veiligheid. Voor het geluid afkomstig van de rijkswegen zijn deze maatregelen ook niet doelmatig. Het projectgebied betreft daarnaast de herontwikkeling van een gemengd gebied. Een gebied dus waar verschillende functies en activiteiten samen komen en waar in die zin dan ook geen absolute rust geldt. Een hoger geluidniveau als gevolg van het wegverkeer is daarmee dan ook aanvaardbaar.

Hoe hoog de geluidbelasting precies zal zijn, is nog niet te zeggen en nog van veel factoren afhankelijk, zoals de uitwerking van de bebouwing. Een extra bouwlaag (of juist een bouwlaag minder) kan bijvoorbeeld gevolgen hebben voor de geluidbelasting op de gevels in andere delen in het projectgebied. Daarnaast is de positionering van geluidgevoelige functies, zoals woningen van belang. In het onderzoek is, vanwege deze variabelen, gerekend met de vrije veld situatie. Er is dus geen rekening gehouden met eventuele afscherming door gebouwen. Tegelijkertijd zijn de verkeercijfers niet gesaldeerd. De verkeersgeneratie vanwege de bestaande activiteiten en de nieuwe situatie zijn gezamenlijk in de gebruikte verkeerscijfers ondergebracht, terwijl na realisatie de bestaande functies vervallen zijn. Er is dus sprake van een worst case geluidonderzoek. De geluidniveaus zullen daarom uiteindelijk lager zijn dan de nu beschikbare resultaten uit het onderzoek. De grenswaarden zullen in geen geval worden overschreden.

Advies vervolg
Bij de verdere uitwerking van de herontwikkeling wordt geadviseerd:
- om het geluid vanwege de supermarkt en winkels (en eventueel de maatschappelijke functie) op de woningen in en rondom het plangebied inzichtelijk te maken (dit is geborgd via de planregels, zie 4.12.2);
- om te onderzoeken of de ontsluiting van het noordelijk blok niet volledig via het Sint Lucasplein kan plaatsvinden;
- om nader onderzoek naar het gezamenlijk geluid uit te voeren, waar vervolgens de gevelwering op kan worden afgestemd.

Conclusie
Voor het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de planuitwerking zijn tips meegegeven om geluid te reduceren. Nader onderzoek op het exacte voornemen zal moeten aantonen hoe met bronmaatregelen en bouwkundige

maatregelen aan een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Aangezien voor het planvoornemen een geluidbelasting tussen standaard- en grenswaarde wordt verwacht is dit een bestuurlijke afweging.

4.12.2 Geluid door activiteiten

In dit gebied worden geen nieuwe bedrijfsactiviteiten toegestaan. Als gevolg van specifieke geluidsbronnen kunnen sommige activiteiten in de buitenlucht niettemin aanleiding geven tot hinder. Hierbij kan met name gedacht worden aan onversterkt stemgeluid en piekgeluiden vanwege het laden en lossen van goederen. De standaardwaarden van het Bkl zijn op deze bronnen niet (stemgeluid) of alleen buiten de dagperiode (laden en lossen) van toepassing. Voorzieningen binnen het plan die stemgeluid veroorzaken kunnen terrassen bij horecagelegenheden zijn. Piekgeluiden vanwege het laden en lossen van goederen doen zich vooral voor bij detailhandel en mogelijk ook bij kleine bedrijven. Al deze geluidsbronnen kunnen ter plaatse van geluidsgevoelige gebouwen leiden tot geluidhinder.

Zowel de waarden zelf als de mogelijkheden om deze te reduceren zijn sterk situatieafhankelijk. Of onder alle omstandigheden een aanvaardbaar akoestisch klimaat kan worden gerealiseerd is in dit stadium dan ook niet te zeggen. In het plan is voor blok 1 het laden- en lossen al inpandig voorgeschreven. In aanvulling daarop is in de algemene gebruiksregels een specifieke regel opgenomen die voorziet in een uitgestelde onderzoekplicht met de mogelijkheid mitigerende maatregelen voor te schrijven om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te realiseren. Op deze wijze kan met bijv. maatwerkvoorschriften worden voldaan aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Conclusie
Voor het aspect geluid door activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de planuitwerking is inpandig laden- en lossen voor blok 1 voorgeschreven. In aanvulling daarop is in de planregels in de generieke beoordelingsregels voor gebruiksactiviteiten opgenomen dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar geluidniveau op geluidgevoelige gebouwen door activiteiten. Het college beoordeelt deze aanvaardbaarheid door middel van een uitgestelde onderzoeksplicht. Nader onderzoek op het exacte voornemen zal moeten aantonen hoe met bronmaatregelen en bouwkundige maatregelen aan een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan. Of hiervan sprake is zal door middel van een motivering of een akoestisch onderzoek bij de aanvraag van een vergunning moeten worden aangetoond. In de aanvraagvereisten is geborgd dat deze motivering of dit onderzoek moet worden aangeleverd bij de vergunningaanvraag.

4.13 Omgevingsveiligheid

Beoordelingskader
Artikel 5.2 van het Bkl bepaalt dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de risico's van branden, rampen en crises, zoals bedoeld in artikel 10, onderdelen a en b, van de Wet veiligheidsregio's. Hierin wordt beschreven dat er rekening dient te worden gehouden met:

het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden van veiligheidsrisico's, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.
Voor het beoordelen van veiligheidsrisico's als gevolg van gevaarlijke stoffen wordt gekeken naar transportroutes, de opslag, productie van of werken met gevaarlijke stoffen (inrichtingen). Bij de beoordeling is onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat geen zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties zijn toegestaan binnen de 10-6 risicocontour. Zeer kwetsbare gebouwen zijn bijvoorbeeld kinderdagverblijven of zorgwoningen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn bijvoorbeeld woningen). Voor het groepsrisico zijn de aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk van belang. Wanneer een ontwikkeling binnen deze gebieden plaatsvindt moet het groepsrisico worden beschouwd en is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Toetsing

Activiteiten met gevaarlijke stoffen

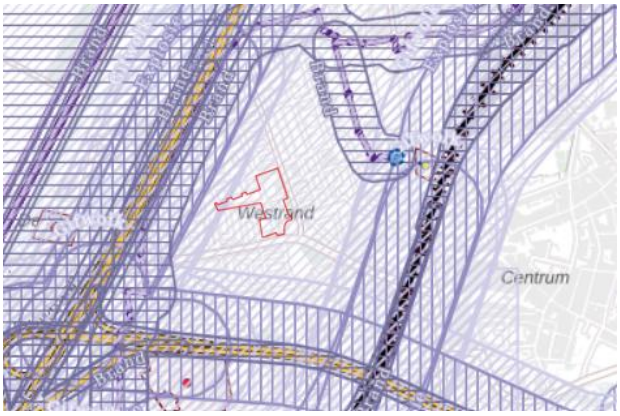
In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen of deze produceren. De dichtstbijzijnde bedrijven bevinden zich op circa 500 meter. Het betreffen de aardgasstations van Enexis aan de Oostelijke Havendijk en de Turfberg. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden rijken niet tot het projectgebied. Dit betekent dat er in en rond het plangebied geen bijzondere veiligheidsrisico's aanwezig zijn die extra maatregelen of beperkingen noodzakelijk maken.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats via het basisnet (wegvervoer en treinvervoer) en buisleidingen (bijvoorbeeld aardgastransportleidingen). Over de A17, A58 en over de spoorwegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op circa 250 meter (kortste) afstand tot deze rijkswegen. Langs deze transportroutes liggen aandachtgebieden voor brand, explosie en gifwolk en een 10^{-6} PR-risicocontour.
Daarnaast ligt er een aardgastransportleiding langs de A17 die via de rand van de Westrand aangesloten is op het gasdrukregelstation aan de Turfberg. Hierlangs ligt alleen explosie aandachtsgebied en een 10^{-6} PR-risicocontour.

Groepsrisico

Onderstaand figuur is een uitsnede van de risicokaart met daarop het projectgebied en de aandachtsgebieden voor brand en explosie als gevolg van deze transportroutes. De ontwikkelingen vinden plaats buiten deze aandachtsgebieden. Groepsrisico als gevolg van gevaarlijke stoffen hoeft niet nader te worden beschouwd.



Figuur 4.7: Uitsnede risicokaart met aandachtsgebieden met plangebied rood aangegeven (Bron: Atlas Leefomgeving)

Plaatsgebonden risico
Daarnaast liggen langst alle transportassen plaatsgebonden risicocontouren. De PR10-6 contour ligt op meer dan 300 meter van het plangebied. Er zijn daarmee geen beperkingen als gevolg van het plaatsgebonden risico.

Conclusie
Voor het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Trillingen

Beoordelingskader
Trillinghinder wordt beoordeeld aan de hand van het maximaal optredende trillingsniveau en het gemiddeld trillingsniveau. Voor een aantal typen trillingen en verschillende gebouwfuncties (wonen, onderwijs ed.) staan in de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtingen voor trillingen" grens- en streefwaarden voor maximaal optredende trillingsniveaus en gemiddelde trillingsniveaus.

In de beoordeling van trillinghinder moet in het algemeen onderscheid worden gemaakt naar bestaande, te wijzigen of gewijzigde en nieuwe situaties. Bij bestaande situaties moet het bestaande trillingsniveau worden geaccepteerd en kunnen de veroorzaker normaal gesproken geen (aanvullende) eisen worden opgelegd. Voor een te wijzigen situatie is het uitgangspunt dat de gewijzigde situatie geen overschrijding van de grens- of streefwaarden mag opleveren. Indien er al sprake was van overschrijding geldt dat de situatie niet mag verslechteren. Ten slotte geldt voor nieuwe situaties dat de grens- of streefwaarden niet zouden mogen worden overschreden. In de laatste twee situaties zal het aanwezige trillingsniveau vooraf moeten worden vastgesteld.

Toetsing
Woningbouwontwikkeling is relevant voor trillingen. Er is geen bedrijf in de directe omgeving aanwezig dat voor de voorgenomen ontwikkeling trillinghinder veroorzaakt. Trillinghinder van

wegen zal ondanks de relatief dichtbijgelegen snelweg zijn beperkt, omdat wegen zijn voorzien van asfaltverharding zonder grote oneffenheden. Vanuit het spoor geldt een onderzoeksgebied van 300 meter waarbinnen trillinghinder wordt ervaren. Het projectgebied ligt op een afstand van circa 500 meter van het spoor. Een onderzoek naar trillinghinder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Overige aandachts- en beperkingsgebieden

Radarverstoringsgebied
In artikel 5.155 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het Omgevingsplan, voor zover dit van toepassing is op gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren. Roosendaal ligt geheel binnen dit verstoringsgebied. Binnen deze zone geldt voor bouwwerken binnen 15 km van de radar een hoogtebeperking gerelateerd aan de hoogte van de radar en de afstand van het gebouw tot de radar.

Toetsing
Het projectgebied ligt op circa 12 kilometer afstand. De hoogtebeperking is daarmee 50 meter ten opzichte van NAP. Roosendaal ligt gemiddeld ongeveer 5 meter hoger dan NAP, waarmee de hoogtebeperking ten opzichte van maaiveld voor de projectlocatie circa 45 meter bedraagt. De ontwikkeling beoogt een gebouw met maximaal 6 bouwlagen. Dat betekent een maximale hoogte van 21 meter. Dat is ruimschoots onder de hoogtebeperking als gevolg van het radarverstoringsgebied.

Conclusie
Het radarverstoringsgebied levert geen beperking op voor de ontwikkeling.

Overige beperkingen
Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologische relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

4.16 Gezondheid

In de omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal is een paragraaf opgenomen over gezondheid. De gemeente wil bijdragen aan de gezondheid van de inwoners. Roosendaal zet zich hiervoor in door de volgende doelen na te streven:

- De woonwijken zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig, veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit;
- Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen;
- Minder ruimte voor de auto in de stad;
- Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst in Roosendaal klimaatadaptief;
- Een openbare ruimte die toegankelijk en gebruiksvriendelijk is voor iedereen;

- Ruimte voor sporten, spelen, bewegen en ontmoeten in de directe leefomgeving;
- Vergroten veiligheid in de wijken. De woonomgeving is schoon, veilig en aantrekkelijk;
- Levensloopgeschikte woningen prioriteit in nieuwbouwprogramma. Woningen ontwikkelen om lang en veilig thuis te wonen.

Toetsing
Volgens artikel 1.3, sub a, van de Omgevingswet is het realiseren én behouden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, evenals het waarborgen van een goede omgevingskwaliteit, een belangrijk maatschappelijk doel. Deze onderdelen zijn nauw met elkaar verbonden. Omdat gezondheid een centrale plaats inneemt binnen de Omgevingswet, is het van belang dat dit aspect uitgebreid en zorgvuldig wordt onderbouwd.

Omdat het bevorderen en behouden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel van de Omgevingswet is, bevat het Bkl (paragraaf 5.1.4) diverse instructieregels die specifiek gericht zijn op de bescherming van gezondheid en milieu. Deze regels hebben onder meer betrekking op geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen onderbouwd. Daarnaast dragen ook voldoende groenvoorzieningen en mogelijkheden voor sport en spel bij aan een (beleving van een) gezonde fysieke leefomgeving.

Conclusie
In paragrafen 4.5, 4.10, 4.11, 4.12 en 4.14 worden de aspecten bodem, luchtkwaliteit, geur, geluid en trillingen behandeld. Concluderend volgt uit de afzonderlijke behandeling van de gezondheid gerelateerde aspecten van de fysieke leefomgeving dat het aspect gezondheid in voldoende mate is afgewogen. Alle milieuthema's zijn afzonderlijk beoordeeld in deze ruimtelijke motivering en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.17 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in de Omgevingswet geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften".

Artikel 2.1 van de Omgevingswet bepaalt dat bestuursorganen van gemeente, provincie, Rijk en waterschap hun taken en bevoegdheden inzetten met het oog op de in deze wet vastgelegde doelen. Daarmee wordt onder meer aangesloten bij de in artikel 1.3 Ow genoemde kernambities en belangrijkste doelen. Dit artikel vormt tevens een belangrijke basis voor de zorgplicht uit artikel 1.6 Ow, waarin van burgers en bedrijven wordt verlangd dat zij bijdragen aan het in stand houden van een gezonde en veilige leefomgeving. Samen zorgen deze bepalingen ervoor dat duurzame ontwikkeling binnen het gehele domein van de fysieke

leefomgeving wordt verankerd. De wet vraagt daarbij om een integrale benadering vanaf het begin van de besluitvorming, waarin belangen zoals ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen in samenhang worden afgewogen.

Toetsing
Het belangrijkste instrument ten aanzien van duurzaamheid is de omgevingsvisie waarin de duurzaamheidsdoelstellingen worden benoemd. De omgevingsvisie benoemt als belangrijke opgave het terugdringen van de CO_2-uitstoot door middel van de energietransitie. In lijn met nationale en regionale ambities streeft Roosendaal ernaar in 2050 vrijwel CO_2-neutraal te zijn, met als tussendoel een halvering van de uitstoot in 2030. Daarbij werkt de gemeente toe naar een afvalloze en circulaire regio, waarin afval als grondstof wordt benut en een schone leefomgeving centraal staat. Duurzame energieopwekking, energiebesparing en maatregelen zoals groene daken voor verkoeling en CO_2-opvang maken hier onderdeel van uit. Deze doelstellingen zijn onder andere uitgewerkt in de Regionale Energiestrategie (RES), de zonnevisie, het programma Verduursamen en via initiatieven zoals het warmtenet van het Duurzaam Energiebedrijf Roosendaal (DER) en de duurzame inrichting van nieuwe woongebieden.

In paragraaf 3.5.2 is toegelicht dat met onderhavige ontwikkeling een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstelling uit de gebiedsvisie ‘Kwaliteitssprong 2040'. Voor de onderhavige ontwikkeling gelden geen aanvullende planspecifieke duurzaamheidsambities van de gemeente. Wel sluit het initiatief aan bij de RES door bij te dragen aan een klimaatneutrale toekomst, onder meer door de realisatie van gasloze woningen die voldoen aan de laatste duurzaamheidsvereisten. Daarnaast wordt aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 4.2 en 4.4. Op deze wijze draagt het plan bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Roosendaal. Het uitgangspunt is daarnaast om ontwikkelingen in Westrand aan te sluiten op een uit te rollen collectieve warmtevoorziening.

Conclusie
Voor het aspect duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.18 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten:

1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaal plichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

4.18.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Omgevingswet is een gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten ofwel het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor de Omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Waar nodig wordt het publiekrechtelijke kostenverhaal op grond van artikel 13.18 Omgevingswet verrekend via een kostenverhaalsbeschikking. Daarnaast worden voor de behandeling en procesbegeleiding kosten in rekening gebracht. Deze bedragen zijn opgenomen in de gemeentelijke legesverordening.

4.18.2 Kostenverhaal

Indien de wijziging van het Omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Hierbij geldt dat de toerekenbare kosten proportioneel moeten zijn wat betreft het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV Omgevingsbesluit) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

4.18.3 Kostenverhaal keuzes Westrand

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het Ontwikkelkader hart van Westrand ook een grondexploitatie geopend. Met deze grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. De herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum vraagt aanzienlijke financiële inspanningen van de gemeente. Het grootste deel van het tekort op de grondexploitatie wordt veroorzaakt door de verwerving van het bestaande vastgoed. Daarnaast is een bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds voorzien.

Als een gemeente het kostenverhaal (nog) niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een aangewezen activiteit in procedure, dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. Dat is in dit wijzigingsbesluit aan de orde. De gemeente neemt dan voor het kostenverhaalsgebied kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan. Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or.

Per aangewezen activiteit bepaalt de gemeente voor het kostenverhaalsgebied wat de te verhalen kosten zijn. Dit is maatwerk. De te verhalen kosten kunnen binnen het kostenverhaalsgebied liggen, maar ook daarbuiten. De gemeente heeft een Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vastgesteld (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR721639/1).

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalsplichtige

activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalsplichtig:

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

In het geval het omgevingsplan kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk maakt op gronden die eigendom zijn van de gemeente, worden de verhaalbare kosten terugverdiend via gemeentelijke gronduitgifte.

In het geval de kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt op gronden van derden (i.c. particuliere exploitatie) dan vindt de toepassing van het wettelijk verplichte kostenverhaal plaats op een van de volgende manieren:

- Voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan, door middel van een door de gemeente met een particuliere exploitant te sluiten kostenverhaalsovereenkomst (zgn anterieure overeenkomst);
- Via de uitvoering van in het omgevingsplan op te nemen kostenverhaalsregels, ten aanzien van de gronden waarop kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt en voor zover het kostenverhaal niet via een gesloten overeenkomst is verzekerd. De uitvoering van de kostenverhaalsregels in een omgevingsplan kan vervolgens op twee manieren plaatsvinden:
    1. Door middel van een door de gemeente met een particuliere exploitant te sluiten kostenverhaalsovereenkomst op basis van de regels in het omgevingsplan (zgn posterieure overeenkomst);
    2. Door middel van een door burgemeester en wethouders te geven kostenverhaalsbeschikking

Het Permekepark is een bovenwijkse voorziening en maakt geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Gezien het huidige tekort op de grondexploitatie vindt er geen toerekening plaats op basis van de PPT-criteria (Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid). Profijt wordt vastgesteld door te kijken naar de mate waarin bewoners of gebruikers van een bouwkavel gebruik maken van de openbare ruimte. Proportionaliteit wordt bepaald door het bouwvolume dat is voorzien, en toerekenbaarheid wordt gebaseerd op het gebruik van specifieke delen van de openbare ruimte. Deze principes zorgen ervoor dat ook in gevallen zonder overeenkomst een eerlijke en evenwichtige verdeling van de kosten wordt gewaarborgd. De berekening van het kostenverhaal is te zien in de bijlagen van regels (bijlage 4 t/m 17) en motivering (bijlage 11).

De gemeente is, onder andere in het kader van het kostenverhaal, voornemens anterieure overeenkomsten (AOK) te sluiten met de initiatiefnemers. In deze anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de verdeling van kosten. Uitgangspunt van het kostenverhaal is dat bouwactiviteiten bijdragen aan de investeringen die nodig zijn voor de ontwikkeling van Hart van de Westrand. De investeringen van de gemeente zijn gericht op het faciliteren van de herontwikkeling van het gebied, zoals de kosten voor herinrichten van de openbare ruimte en algemene plankosten. Deze bijdrage wordt berekend op basis van de oppervlakte van de bouwactiviteit, uitgedrukt in vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) per type functie. Uiteindelijk resulteert deze berekening tot ene kostenverhaalsbijdrage per gewogen eenheid.

Ten aanzien van de methodiek van de in een omgevingsplan op te nemen kostenverhaalsregels, biedt de Omgevingswet aan de gemeente de mogelijkheid om te kiezen tussen:

a. Kostenverhaalsmethodiek met tijdvak (artikel 13.14 Omgevingswet);
b. Kostenverhaalsmethodiek zonder tijdvak (artikel 13.15 Omgevingswet).

Voor de ontwikkeling van Hart van de Wijk zijn in dit omgevingsplan kostenverhaalsregels op genomen uitgaande van kostenverhaal met tijdvak aangezien de stip op de horizon qua realisatie is bepaald. De redenen daarvoor zijn:

- De gemeente heeft een duidelijk eindbeeld hoe de gewenste ontwikkeling dient plaats te vinden.
- De gemeente streeft naar een integrale ontwikkeling van het gehele kostenverhaalsgebied en niet naar een organische ontwikkeling.
- Er is behoefte aan een duidelijke sturing en regie op onder meer de relatie tussen de aanleg van openbare ruimte en de bebouwing van het uitgeefbaar gebied.

4.18.4 Toelichting kostenverhaal Hart van de Wijk

De wijziging van het omgevingsplan voor de locatie Hart van de Westrand voorziet in de sloop van het bestaande winkelcentrum, kruiskerk, buurthuis en overige voorzieningen.
Het te ontwikkelen gedeelte van het wijzigingsgebied kent hiermee een oppervlakte van circa 3 ha. Dit gebied wordt in het omgevingsplan aangeduid als 'Hart van de wijk Westrand - kostenverhaalsgebied’.



Figuur 4.8 kostenverhaalsgebied

Op 1 januari 2026 heeft de gemeente binnen het kostenverhaalsgebied een beperkte oppervlakte van circa 2,3 ha in eigendom. De eigendomssituatie per 1 januari 2026 kan als volgt worden weergegeven (de eigendommen van de gemeente zijn opgenomen onder 'eigenaar 20', zie figuur 4.9.

De indeling van het kostenverhaalsgebied naar het uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is in de figuur hieronder vastgelegd. Binnen het uitgeefbaar gebied zijn de gronden gelegen waarop de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden tot het bouwen van bedrijfsgebouwen zijn voorzien.

Die ruimte-indeling kan worden weergegeven via onderstaand kaartbeeld, figuur 4.10. Dit is het voorkeursalternatief en binnen de kader van het omgevingsplan is flexibiliteit opgenomen in het programma.

De vergelijking tussen het kaartbeeld van het ruimtegebruik en de eigendommenkaart laat zien dat de eigendommen van derden mede gelegen zijn binnen uitgeefbaar gebied, waarbinnen de kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden. In dat kader is door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd.



Figuur 4.9 Eigendommenkaart



Figuur 4.10 Ruimte-indeling

Ingevolge artikel 13.11 Omgevingswet (Ow) geldt een wettelijke kostenverhaalsplicht indien in een wijziging van een omgevingsplan de bouw van kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (Ob), mogelijk wordt gemaakt. De binnen de functie uitgeefbaar geboden mogelijkheid tot het kunnen bouwen van woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen geldt als kostenverhaalsplichtige activiteit zoals bedoeld in artikel 8.13 Ob.

Voor het geheel van de eigendommen van derden, die gelegen zijn binnen het uitgeefbaar gebied, geldt dat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd door middel van anterieure overeenkomsten over kostenverhaal. Een en ander maakt dat de verplichting ontstaat om in de wijziging van het omgevingsplan regels over kostenverhaal op te nemen.

<u>Toetsing</u>
De initiatiefnemer is op dit moment nog niet bekend. Het uitgangspunt is dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst zal worden gesloten over onder andere de kostenverhaalbijdrage. Indien geen sprake is van een anterieure overeenkomst is in de regels geborgd dat kostenverhaal ook zonder vooraf gesloten overeenkomst mogelijk is. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan zeker gesteld.

<u>Conclusie</u>
Op basis hiervan is het planvoornemen niet evident onuitvoerbaar.

5 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

De gemeenteraad mag alleen een besluit nemen tot het wijzigen van het Omgevingsplan als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo vindt de wijziging van het Omgevingsplan alleen plaats met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 3 van deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het Omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het Omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot onacceptabele effecten op de leefomgeving.

Afweging en nadere voorwaarden voor verdere ontwikkeling
Met het planvoornemen wordt het huidige wijkwinkelcentrum van de Westrand opgeknapt tot een volwaardig, levendig Hart van de Wijk. Er is sprake van een toename van gebruiks- en bouwmogelijkheden. Op onderdelen wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, maar soms is bepaald dat nadere randvoorwaarden nodig kunnen zijn. Dit betreft:

- Het voldoen aan de watersleutel en andere watergerelateerde randvoorwaarden;
- Het voldoen aan een parkeerbalans, waarbij bouwen en gronden pas in gebruik mogen worden genomen als kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- Het voldoen aan de geschikte bodemkwaliteit (incl. saneringsplan);
- Het voldoen aan de normen voor geluidbelasting;
- Het voldoen aan de vereisten voor stikstofdepositie eventueel door het instellen van een emissiebouwplafond en/of het opstellen van een passende beoordeling;
- Het maken van een Boom Effect Analyse;
- Het opstellen van een ecologisch werkprotocol en de werkzaamheden laten begeleiden onder het goedgekeurd ecologisch werkprotocol; en
- Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek;
- Het overeenkomen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer of andere borging van het kostenverhaal.

6 UITWERKING IN HET OMGEVINGSPLAN

6.1 Juridisch instrument wijzigingsbesluit Omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van Hart van de Wijk wordt een wijzigingsbesluit Omgevingsplan opgesteld. Een wijzigingsbesluit Omgevingsplan is een wijziging van een deel van het gemeentelijke Omgevingsplan. Dit zogenaamde transitiehoofdstuk van het Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 23) van het Omgevingsplan van de gemeente Roosendaal.

6.2 Juridische planbeschrijving

Het wijzigingsbesluit Omgevingsplan voorziet in een nieuw hoofdstuk in het gemeentelijke Omgevingsplan. Dit transitiehoofdstuk vormt het juridisch kader voor de ontwikkeling van Hart van de Wijk.

Dit hoofdstuk bestaat uit zes verschillende afdelingen:
23.1 Inleidende bepalingen
23.2 Aanwijzingen in Hart van de wijk Westrand
23.3 Gebruiksactiviteiten
23.4 Bouwactiviteiten
23.5 Geluid
23.6 Activiteiten in waarden- en beperkingengebied – Archeologie
23.7 Kostenverhaal
23.8 Overgangsrecht

Inleidende bepalingen
In de inleidende bepalingen is het toepassingsbereik van de regels in het hoofdstuk opgenomen. Dit bepaalt dat de regels in dit hoofdstuk alleen van toepassing zijn op de locatie ‘Transformatiegebied Hart van de wijk Westrand’. Ook zijn de oogmerken van de regels in dit hoofdstuk bepaald. Dit is een vertaling van de uitgangspunten van het Ontwikkelkader Hart van de Westrand. Ook is bepaald wie de normadressaat is; dat is degene die een activiteit of laat verrichten. Dat is degene die zorg draagt voor de naleving van de regels. Ook zijn voorrangregels opgenomen. Deze regels bepalen de juridische verhouding met de Bruidsschat. Dit zijn regels die van rechtswege bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in hoofdstuk 22 en gelden voor het hele ambtsgebied. Tot slot zijn begrippen opgenomen die gelden voor dit transitiehoofdstuk.

Aanwijzingen in Hart van de wijk Westrand
Voor het transitiehoofdstuk wordt gebruik gemaakt van gebiedsaanwijzingen. Dit gaat om de aanwijzing van het transformatiegebied. Dat is het totale gebied waarbinnen de ontwikkeling van Hart van de Wijk plaatsvindt. Ook zijn gebiedsaanwijzingen voor functies en bouwen opgenomen. Ook zijn op deze gronden mogelijk archeologische waarden aanwezig. Voor deze gronden zijn aanvullende regels ter bescherming en/of behoud van deze archeologische waarden in afdeling 23.6 opgenomen.

Gebruiksactiviteiten
In de afdeling gebruiksactiviteiten zijn de regels voor de gebruiksactiviteiten opgenomen. In deze afdeling zijn per gebruiksactiviteit specifieke regels opgenomen. Zo is bepaald voor de activiteit wonen hoeveel woningen zijn toegestaan, in welke woningbouwcategorieen en of de woningen op de begane grond of op de verdieping zijn toegestaan. Er gelden regels voor verschillende gebruiksactiviteiten zoals detailhandelsactiviteiten, supermarkten, horeca-activiteit en maatschappelijke activiteiten. De verschillende paragrafen voor de gebruiksactiviteiten zijn opgebouwd met een toepassingsbereik, de oogmerken voor de regels, vergunningplicht of algemene regels en aanvullende beoordelingsregels om te bepalen of de vergunning voor de specifieke activiteit verleend kan worden. Tot slot geldt ook een generiek beoordelingskader met daarin een aantal specifieke, overkoepelende beoordelingsregels.

Bouwactiviteiten
Met het van rechtswege opnemen van de Bruidsschat in het gemeentelijk Omgevingsplan zijn een deel van bouwactiviteiten al voorzien van regels. Zo is bijvoorbeeld in artikel 22.26 een vergunningplicht voor bouwwerken opgenomen en hiervoor beoordelingsregels opgenomen. Ook zijn vergunningvrije activiteiten bepaald. Deze Bruidsschat moet in de transitiefase worden verwerkt in het definitieve gemeentelijke Omgevingsplan. In de tussentijd kan een gemeente aanvullende of afwijkende regels opnemen. Als daarvan sprake is, is dat verwerkt in de regels door gebruik te maken van de zinssnedes: ‘in afwijking van artikel’ of ‘in aanvulling op artikel’. Op deze manier is voor de ontwikkeling Hart van de Wijk een specifiek toetsingskader bepaald.

Deze afdeling is opgebouwd in verschillende paragrafen; inleidende bepalingen, regels voor alle bouwactiviteiten, regels voor het bouwen in het transformatiegebied, regels voor het bouwen van hoofdgebouwen en specifieke regels voor sport- en speeltoestel, parkeergarages en andere bouwwerken.
Geluid
In deze paragraaf zijn de regels voor wat betreft het aspect geluid opgenomen als er een geluidsgevoelig gebouw wordt gerealiseerd. Ook deze paragraaf is opgebouwd met een toepassingsbereik, oogmerk en aanvullende beoordelingsregels. Ook zijn er regels opgenomen over het vastleggen van het gezamenlijk geluid en geluidluwe gevel.

Activiteiten in waarden- en beperkingengebied – Archeologie
De regels in deze afdeling zijn opgesteld met het oog op de bescherming, het behoud of het onderzoeken van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden. In deze regels zijn een vergunningplicht voor bouwactiviteiten, het uitvoeren van een werk of werkzaamheid en sloopactiviteiten opgenomen.

Kostenverhaal
In deze afdeling zijn de financiële bepalingen voor de ontwikkeling opgenomen.

Overgangsrecht

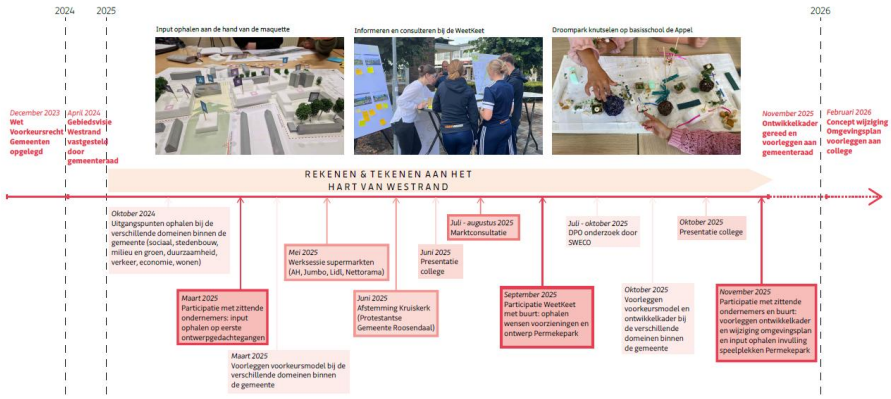
In deze afdeling is het overgangsrecht opgenomen. Hiervoor zijn regels opgenomen voor onder andere verleende vergunningen, voor aanvragen van vergunningen, nieuwe vergunningsplichten en regels voor het gebruik van gronden en bestaande bouwwerken.

7 PARTICIPATIE

Participatie betreft het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit in en/of met de gevolgen voor de fysieke leefomgeving.
Participatie zorgt voor een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden en aangrenzende retail en bedrijven. Participatie is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in verdere planvorming. Dit betekent niet dat partijen het met elkaar eens moeten worden. Het doel van participatie is om zo vroeg mogelijk belangen en ideeën op te halen.

Voor de wijk Westrand zijn lange termijn doelen voor zowel de participatie als communicatie in Westrand opgesteld. Deze hebben betrekking op het vergroten van de betrokkenheid van bewoners, het aanwakkeren van het gevoel van eigenaarschap door lokale initiatieven te versterken, begrip creëren voor elkaars standpunten en belangen en het inzetten op het bereiken en betrekken van alle doelgroepen. De participatie in Hart van de Wijk is voornamelijk gericht op
bewoners, ondernemers en andere stakeholders van en rondom de Rembrandtgalerij en het St Lucasplein (o.a. Huis van de Westrand, Zorgcentrum & Kruiskerk). Dit is gedaan middels verschillende bijeenkomsten, één-op-één-gesprekken en online vragenlijst.

Kort samengevat is er behoefte aan een grotere en/of extra supermarkt en het behoud van bestaande voorzieningen zoals de kapper, bakker en slager. Daarnaast is de wens uitgesproken om ontbrekende functies toe te voegen, zoals een drogist, speciaalzaken, gemaks-horeca en discountwinkels. Ook is belangstelling getoond voor maatschappelijke en sociale activiteiten, waaronder sport en bewegen, creatieve workshops, ruil- en weggeefinitiatieven, kook- en eetactiviteiten, buurtverhalen, muziekavonden, taalondersteuning en educatie. Voor het park is de wens uitgesproken voor een gevarieerde inrichting met ruimte voor avontuurlijk spelen en sport. Dicht bij het winkelcentrum is ruimte gewenst voor evenementen, zoals markten en theatervoorstellingen, en voor diverse zit- en ontmoetingsplekken.



Figuur 7.1 Tijdlijn proces Hart van de Wijk

De belangrijkste bijeenkomsten en de opbrengst van deze participatiemomenten worden hieronder nader beschreven.

22 februari 2022 - Werksessie grondeigenaren hart van Westrand
In februari 2022 heeft in het kader van de gebiedsvisie een werksessie plaatsgevonden met de grondeigenaren van het centrumgebied. Aan de hand van een maquette is gezamenlijk verkend welke ontwikkelmogelijkheden er zijn. De knelpunten van het winkelcentrum werden daarbij erkend. Er is zowel nagedacht over kleinschalige ingrepen als over ingrijpende scenario's, zoals volledige sloop-nieuwbouw en de aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen. De sessie heeft bijgedragen aan een bredere kijk op de ontwikkelmogelijkheden.

25 maart 2025 – Bijeenkomst pandeigenaren en ondernemers in Huis van de Westrand
Op 25 maart 2025 organiseerde de gemeente twee bijeenkomsten in het Huis van de Westrand voor pandeigenaren en (potentiële) ondernemers. Het doel was om met hen in gesprek te gaan over hun wensen en behoeften rond de toekomstige ontwikkeling van het Hart van de Wijk. De deelnemers konden hun mening en zorgen delen. Door middel van maquettes zijn de mogelijke plannen gevisualiseerd. Daarnaast werd meer duidelijkheid gegeven over het proces, de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) en de planning. Ook is actief geïnventariseerd welke behoeften de aanwezigen hebben met betrekking tot de toekomstige invulling van het gebied en de kansen voor hun ondernemingen

Voor deze participatiebijeenkomsten waren pandeigenaren en huidige en potentiële ondernemers uitgenodigd. In totaal waren ongeveer 20 partijen aanwezig, van de ruim 40 genodigden. Vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal, Urban Synergy (stedenbouwkundig bureau) & Kickstad (adviesbureau voor participatie) waren eveneens aanwezig om de plannen toe te lichten en de gesprekken te faciliteren.

De deelnemers waren overwegend positief en waardeerden de bijeenkomst, vooral de ruimte om mee te denken en zorgen te delen. Sommige deelnemers uitten kritiek op de plannen en gaven aan behoefte te hebben aan meer duidelijkheid over het proces, de toepassing van de WVG en de planning. Veel ondernemers ervaarden de huidige situatie als spannend en onzeker, en vroegen

nadrukkelijk om meer inzicht in de periode van nu tot aan de realisatie. Andere ondernemers wezen vooral op de huidige achteruitgang van de Rembrandtgalerij en omgeving en vonden het nieuwe plan een sterk idee. Hieronder volgt een opsomming van de voornaamste concrete punten vanuit de ondernemers:

- Ondernemers willen graag betrokken blijven bij de toekomstige plannen voor het Hart van de Wijk, waarbij betaalbaarheid een belangrijke randvoorwaarde is.
- Veel ondernemers vestigen zich het liefst zichtbaar aan de Jan Vermeerlaan, om zowel wijkbewoners als bezoekers uit Stadsoevers en Spoor C naar het centrum te trekken.
- Veel ondernemers geven de voorkeur aan een spreiding van supermarkten, zodat bezoekers gestimuleerd worden om ook andere voorzieningen te bezoeken. Er is behoefte aan een goede winkelroute richting het zuiden, zowel voor sociaal toezicht als om minder centrale functies (zoals een afhaalchinees, wasserette of gordijnenwinkel) een plek te geven.
- Parkeerplaatsen voor de overige voorzieningen worden bij voorkeur verspreid over het hele plangebied.

20 mei 2025 – Werksessie supermarktketens

Om een volwaardig centrum met twee supermarkten te realiseren, vraagt de gemeente de supermarktketens mee te denken over de modellen en randvoorwaarden. Bij deze werksessie waren de Albert Heijn, Jumbo, Lidl en Nettorama aanwezig. Hieronder volgen de belangrijkste punten uit de werksessie met de supermarktketens:

- **Omvang supermarkt:** De meeste supermarkten geven aan minimaal een winkelvloeroppervlak nodig te hebben van 1200 m^2 wat uitkomt op ongeveer 2000 m^2 BVO.
- **Positionering supermarkten:** Er is gesproken over de mogelijkheid van één grote of tweesupermarkten. De meeste supermarkten geven aan voorkeur te hebben voor twee supermarkten indien deze complementair aan elkaar zijn. De entrees van de supermarkten liggen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij elkaar.
- **Autoparkeren:** Er is een sterke voorkeur voor parkeren op maaiveld, maar indien er sprake is van een gebouwde parkeervoorziening voor een deel van de parkeerplekken is deze bij voorkeur ondergronds. Betaalde parkeeropties zijn gevoelig. De twee supermarkten maken graag gebruik van dezelfde parkeervoorziening. Zo niet, dan moeten beide parkeeroplossingen gelijkwaardig zijn.
- **Fietsparkeren:** Zorg ook voor een goede fietsenstalling van ongeveer 30 à 40 plekken bij de supermarkt.
- **Laden en lossen:** Laden en lossen vraagt aandacht. Voorzieningen voor het laden en lossen kunnen gedeeld worden, maar let wel dat er per supermarkt 10 vrachtwagens per dag komen.
- **Randvoorwaarden:** juiste metrages, goede ontsluiting van de hub, voorzieningen voor fietsparkeren, en logische routes voor klanten zijn essentieel.
- **Relatie met omgeving:** behoud van de kerk is een wens vanuit de wijk, maar dit levert ruimtelijke puzzels op; parkeren in het groen wordt afgewezen vanwege de waarde van het wijkpark.
- **Eigendom en proces:** huidige versnipperde eigendom en toepassing van WVG bieden uitdagingen, maar supermarkten kunnen zelf eigenaar worden; realisatie van het Hart van de Wijk wordt op zijn vroegst rond 2030 verwacht

19 juli en 1 september 2025 – Kruiskerk (Protestantse Gemeente Roosendaal)

Uit de participatierondes over de Kruiskerk zijn verschillende aandachtspunten en wensen naar voren gekomen:

- De Kruiskerk wil een sociaal-maatschappelijke functie vervullen, bestaande uit een buurtpunt voor professionals (circa 750 m²) en een ontmoetingsruimte voor bewoners (circa 750 m²). Voor de realisatie hiervan is samenwerking met een partnerorganisatie noodzakelijk.
- De huidige kerkruimte is groter dan nodig. Voor de toekomstige kerkfunctie wordt uitgegaan van 150 tot 250 zitplaatsen, waarvoor circa 750 m² voldoende is.
- Door de gesloten plint is het gebouw lastig aan te passen en te transformeren.
- De onderhoudskosten van het gebouw zijn hoog, waardoor de gebruikers niet per se aan het huidige gebouw gebonden zijn.
- Functies zoals de kerkruimte en het buurtpunt kunnen op een verdieping worden gerealiseerd, mits wordt voorzien in een goede lift en een toegankelijke inrichting.
- Voor huwelijken en uitvaarten zijn drie parkeerplaatsen op maaiveld gewenst. Daarnaast bestaat de wens voor inpandige of afgesloten fietsenstallingen.

16 juli en 26 augustus 2025 – marktconsultatie

De tussentijdse plannen zijn voorgelegd aan twee partijen in het kader van een marktconsultatie. Beide partijen geven aan dat het voorgestelde programma van 4.400 m² bvo aan de ruime kant is voor twee supermarkten en adviseren om te kiezen voor een compacter bouwprogramma in combinatie met een kwalitatief rijkere openbare ruimte. Een goed ingerichte en geprogrammeerde openbare ruimte kan bijdragen aan het samenbrengen van verschillende doelgroepen.
Daarnaast wordt benadrukt dat de locatie zich minder leent voor een grote stedelijke schaalsprong. De focus kan daarom beter liggen op het versterken van een aantrekkelijk en goed functionerend buurtcentrum. De partijen verschillen van inzicht over de invulling met één of twee complementaire supermarkten.
Parkeerhubs worden in dit type wijk nog gezien als een ontwikkeling voor de langere termijn. Het is daarom logisch om bij de supermarkten in te zetten op parkeren op maaiveld. Deze oplossing biedt flexibiliteit, omdat de ruimte in de toekomst kan worden herbestemd. Voor bewoners biedt parkeren op een dek een passend en goed organiseerbaar alternatief.

4 september 2025 – Weet Keet

Op 4 september trok het projectteam Westrand met de Weetkeet de wijk in om bewoners te informeren over de stand van zaken en hun ideeën op te halen voor het toekomstige Hart van de Wijk en het park aan de Anthonie van Dijckstraat. Bewoners konden aangeven welke activiteiten zij nu gebruiken en waar in de toekomst behoefte aan is. Het projectteam was aanwezig met vertegenwoordigers van de gemeente en Urban Synergy. De Weetkeet trok zo'n 30 à 40 bezoekers, terwijl de online vragenlijst over het Hart van de Wijk zo'n 90 keer is ingevuld.

Over het algemeen waren veel bewoners positief en dachten graag mee over de plannen voor het Hart van de Wijk en het park. De plannen voor het Hart van de Wijk zijn gepresenteerd met een 3D-schets en inspirerende beelden. Bewoners waarderen de extra ruimte voor voorzieningen en de zichtbare, naar buiten gekeerde opzet van het winkelcentrum. Ook zien zij kansen om bezoekers uit Stadsoevers en Spoor C aan te trekken. Tegelijkertijd uitten sommigen zorgen over de lange duur van de ontwikkelingen en de ervaren problemen in de wijk zoals verkeersveiligheid, afval en groenonderhoud. Ook werden er zorgen geuit over de hoge parkeerdruk en het harde rijden op de Anthonie van Dijckstraat, wat extra aandacht vraagt met het oog op de winkels en de veiligheid van kinderen bij het park.

In de vragenlijst, die mensen ter plekke of via de website hebben kunnen invullen, dachten de mensen mee over de huidige status van het voorzieningencentrum, de gewenste activiteiten en de bijdrage die zij daaraan willen leveren. Hieronder volgen de belangrijkste uitkomsten uit deze vragenlijst.

Huidig gebruik voorzieningencentrum:

- Sterke punten: veel en diverse voorzieningen dichtbij huis; supermarkt als belangrijkste trekker; overige winkels en apotheek worden ook vaak bezocht.
- Kwaliteit: nieuwe openbare ruimte bij de Rembrandtgalerij met bankjes en groen wordt gewaardeerd.
- Zwakke punten: verloedering, slordige uitstraling, criminaliteit, gebrek aan sociaal toezicht; Jumbo heeft te klein assortiment.

Gewenste toekomstige activiteiten en voorzieningen:

- Wens voor een grotere en/of extra supermarkt.
- Behoud van huidige voorzieningen zoals kapper, bakker en slager.
- Ontbrekende voorzieningen: drogist, bloemenwinkel, kaasboer, frietzaak, pinautomaat, gemakswinkel (Primera), en discounterwinkels (Zeeman, Action, Wibra).
- Horeca gewenst die toegankelijk is voor meerdere doelgroepen.
- Interesse in maatschappelijke activiteiten: sport/bewegen, creatieve workshops, ruil-/weggeefinitiatieven, kook- en eetactiviteiten, buurtverhalen, muziekavonden, taal en educatie.
- Specifiek aandacht voor kinderen, maar ook voor volwassenen.
- Bewoners willen zelf buurtinitiatieven opzetten (o.a. taallessen, tuinierdagen, buurtkas, danslessen, stamtafel, activiteiten voor moeders).

Park aan de Anthonie van Dijckstraat:

- Avontuurlijk spelen: wens om kinderen vrij te laten spelen en bestaande speelkwaliteit te behouden.
- Sport: behoefte aan wandelmogelijkheden en een klein sportveldje; geen concurrentie met Urban Sportpark Spoor C.
- Vrije ruimte en evenementen: marktjes, jamsessies, theater; toegankelijk voor alle doelgroepen.
- Oase van rust: meest genoemd; ontmoetingsplek voor alle leeftijden met bankjes en picknickmogelijkheden.
- Stadslandbouw: nauwelijks steun; zorgen over onderhoud, maar wel kansen voor educatie en verbinding.

- Overige aandachtspunten: aangename ommetjes, diversiteit in groen, herstel bomenrij Anthonie van Dijckstraat, verkeersveiligheid (te hard rijden), toezicht en netheid van het park.

Deze punten zijn meegenomen in het ontwerp en de opzet van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan. Een aantal voorbeelden zijn:

- De mogelijkheid om twee supermarkten juist wel of juist niet te concentreren in één bouwblok. Er ligt wel vast waar de fullservice-supermarkt terecht moet komen.
- Het ontwerp van goede looproutes vanuit levendigheid van het wijkwinkelcentrum en een grotere sociale controle.
- De wens tot verspreiden van parkeerplaatsen over het hele plangebied.
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid.
- Ruimte bieden aan functies als kapper, bloemenwinkel en gemakswinkels.
- Specifieke aandacht voor avontuurlijk spelen voor kinderen en ontmoetingsplekken, waaronder vrije ruimte voor kleinere evenementen.
- De mogelijkheid om buurtinitiatieven op te kunnen zetten.

8 BIJLAGEN

Bijlage 1 – mer-beoordeling (OMWB)
Bijlage 2 - Scenariostudie Rembrandtgalerij Roosendaal Westrand
Bijlage 3 – Watertoets
Bijlage 4 - Verkennend bodem- en (indicatief) asbestonderzoek
Bijlage 5 – Verkeersonderzoek Westrand Roosendaal
Bijlage 6 – Stikstofonderzoek (de Roever)
Bijlage 7 - Passende beoordeling (de Roever)
Bijlage 8 – Ecologische Quickscan Westrand Roosendaal
Bijlage 9 – Nader onderzoek vleermuizen Hart van de Wijk
Bijlage 10 – Akoestisch onderzoek
Bijlage 11 – Nadeelcompensatie (SAOZ)

Met opmerkingen [AH2]: Nieuwe mer na de Roever

Met opmerkingen [AH3]: Let op PB wordt nog aangepast zei Sofie 16/6.
Daarna ook de mer-beoordeling updaten.