Omgevingsdienst
Midden- en West-Brabant

Mer-beoordeling

Hart van de Wijk, Westrand in Roosendaal

Opdrachtgever: Gemeente Roosendaal
Zaaknummer: Z2026-00013961
Documentnummer: D2026-00130469
Adviseur: [redacted]
Collegiale toets: [redacted]
Datum: 2 juli 2026
Status: Definitief

Zichtbaar samen werken aan een schone, veilige en duurzame leefomgeving



Rapport

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Wettelijk kader	2
1.3 Toetsing mer(-beoordelings)plicht	3
1.4 Inhoudelijke eisen aan de mer-beoordeling	4
1.5 Procedure mer-beoordeling	5
2 Beoordeling	6
2.1 De kenmerken van het plan/project	6
2.2 De plaats van het plan/project	10
2.3 De kenmerken van het potentiële effect	14
3 Conclusie	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 maart 2026 heeft de gemeenteraad van Roosendaal het ontwikkelkader voor het 'Hart van de Wijk' in de Westrand vastgesteld. Het centrum van Westrand in Roosendaal is belangrijk voor de wijk en aan vernieuwing toe. In het ontwikkelkader staan de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het centrum van de wijk.

De bebouwing aan de Rembrandtgalerij en het Sint Lucasplein wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In de nieuwbouw keren functies terug die vergelijkbaar zijn met de functies die momenteel al in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om een mix van voorzieningen en woningen.
Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan een full-service supermarkt, een kleinere complementaire supermarkt en aanvullende commerciële functies en horeca. Daarnaast is ruimte voor een cluster van maatschappelijke voorzieningen, waar het buurthuis, de Kruiskerk en overige sociale activiteiten gehuisvest kunnen worden.
Naast voorzieningen worden in totaal maximaal 150 woningen gerealiseerd.

Het ontwikkelkader vormt de opmaat naar de wijziging van omgevingsplan. Bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan, moet het bevoegd gezag beoordelen of het plan of project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. In deze beoordeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, die het maken van een milieueffectrapport (mer) noodzakelijk zouden maken.

1.2 Wettelijk kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. De wet maakt onderscheid tussen een milieueffectrapportage voor een concreet project (project-mer) en een milieueffectrapportage voor een kaderstellend plan of programma dat aan een project voorafgaat (plan-mer).

Plan-mer(-beoordeling)
Een besluit over een omgevingsplan is plan-mer-plichtig indien:

- het omgevingsplan een kader vormt voor mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige projecten (die zijn aangewezen in bijlage V van het Omgevingsbesluit), of
- een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld.

Voor kleine wijzigingen of plannen die betrekking hebben op een klein gebied op lokaal niveau geldt eerst een plan-mer-beoordelingsplicht, waarin het bevoegd beoordeelt of het nodig is om een plan-mer op te stellen (artikel 16.36, lid 3 Omgevingswet). Uit jurisprudentie volgt dat de wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft op een ‘klein gebied’, als het plangebied niet groter is dan 1% van het grondgebied van de gemeente (uitspraak ABRvS van 21 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3910).

Project-mer(-beoordeling)
In bijlage V van het omgevingsbesluit zijn de projecten aangewezen, waarvoor een mer of mer-beoordeling moet worden gemaakt. In een project-mer-beoordeling beoordeelt het bevoegd gezag of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben, die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

1.3 Toetsing mer(-beoordelings)plicht

Plan-mer-beoordelingsplicht
Voor de herontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente Roosendaal een stikstofdepositieonderzoek laten uitvoeren. De herontwikkeling van het plangebied blijkt in de aanleg- en de gebruiksfase te leiden tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.
Voor de wijziging van het omgevingsplan is daarom een passende beoordeling gemaakt, met een effectbeoordeling van deze stikstofdepositie (De Roever Omgevingsadvies, 1 juli 2026).

Door de passende beoordeling ontstaat in beginsel de plicht om een milieueffectrapport te maken (de plan-mer-plicht volgens artikel 16.36, lid 2 Omgevingswet). Maar voor kleine gebieden bestaat een uitzondering op deze directe plan-mer-plicht (artikel 16.36, lid 3 Omgevingswet).
Het plangebied 'Hart van Westrand' heeft een omvang van minder dan 1% van het grondgebied van de gemeente Roosendaal. Omdat de wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft op een klein gebied op lokaal niveau, kan in dit geval eerst een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.

Project-mer-beoordelingsplicht
De herontwikkeling van het plangebied is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Omgevingsbesluit

Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van dit besluit (aanwijzing projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt)

	Kolom 1	*Kolom 2*	*Kolom 3*	*Kolom 4*
Nr.	*Projecten*	*Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)*	*Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)*	*Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit*
J.	*Infrastructuur en ruimte*			
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Afbeelding 1: Uitsnede van bijlage V bij het Omgevingsbesluit

Een stedelijk ontwikkelingsproject is een ruim begrip, waar onder andere woningbouw, de bouw van winkelcentra en maatschappelijke voorzieningen en de aanleg van parkeerterreinen onder valt.

Voor een stedelijk ontwikkelingsproject geldt geen directe verplichting om een milieueffectrapport te maken. Wel geldt een project-mer-beoordelingsplicht. De mer-beoordelingsplicht voor een stedelijk ontwikkelingsproject is volgens bijlage V van het Omgevingsbesluit gekoppeld aan het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

Gecombineerde plan- en project-mer-beoordeling
Er is sprake 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. Op basis van deze notitie kan het bevoegd gezag besluiten of de herontwikkeling van het plangebied aanzienlijke milieueffecten heeft, die het maken van een milieueffectrapport noodzakelijk zouden maken.

1.4 Inhoudelijke eisen aan de mer-beoordeling

In de project-mer-beoordeling moet voor het oordeel of het project aanzienlijke milieueffecten heeft, rekening worden gehouden met de criteria uit bijlage III van de mer-richtlijn (richtlijn 2011/92/EU). Dit volgt uit artikel 11.11 lid 3 van het Omgevingsbesluit.

Deze criteria luiden:

1. *De kenmerken van het project:*
    a. de omvang van het project;
    b. de cumulatie met andere projecten;
    c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
    d. productie van afvalstoffen;
    e. verontreiniging, hinder en gevaar;
    f. risico's van zware ongevallen;
    g. risico's voor de menselijke gezondheid.

2. *De plaats van het project:*
    a. het bestaande grondgebruik;
    b. de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen;
    c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, beschermde gebieden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang).

3. *De kenmerken van het potentiële effect:*
    a. het bereik van de effecten;
    b. de aard van het effect;
    c. het grensoverschrijdend karakter van het effect;
    d. de intensiteit en de complexiteit van het effect;
    e. de waarschijnlijkheid van het effect;
    f. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

g. de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;
h. de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In de plan-mer-beoordeling moet voor het oordeel of het project aanzienlijke milieueffecten heeft, rekening worden gehouden met de criteria uit bijlage II bij de smb-richtlijn (artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet). Deze criteria luiden:

1. *Kenmerken van plannen en programma's;*
2. *Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed.*

De beoordelingscriteria voor een plan-mer-beoordeling zijn volgens de rechtspraak over kleine gebieden inhoudelijk vergelijkbaar met de beoordelingscriteria voor de project-mer-beoordeling (zie uitspraak ABRvS van 19 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1054).
Dit betekent dat in dit geval een mer-beoordeling voor het plan inhoudelijk niet verschilt van een mer-beoordeling voor het project. Voor de overzichtelijkheid is in deze mer-beoordelingsnotitie gekozen voor toetsing aan de meer uitgebreide criteria van bijlage III voor projecten. Omdat deze criteria tevens de relevante aspecten van de criteria uit bijlage II voor plannen omvatten, vindt daarmee ook een impliciete toetsing aan bijlage II plaats.

1.5 Procedure mer-beoordeling

Een mer-beoordeling voor plannen en projecten is een korte procedure, waarin het bevoegd gezag vaststelt of sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten. De gemeente Roosendaal is initiatiefnemer en bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan. De procedure doorloopt de volgende stappen:

- Op basis van deze mer-beoordelingsnotitie neemt het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal de beslissing of sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten en of het nodig is om een milieueffectrapport te maken. Die beslissing wordt neergelegd in een apart besluitpunt van het college, waarin voor de motivering wordt verwezen naar deze mer-beoordelingsnotitie.

- Het bevoegd gezag raadpleegt voor het besluit over de beoordeling van de milieueffecten de bestuursorganen en instanties, die op grond van een wettelijk voorschrift adviseren over de wijziging van het omgevingsplan. In aanvulling daarop raadpleegt het bevoegd gezag ook: de Minister van Infrastructuur en Waterstaat, de Minister voor Natuur en Stikstof, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of in plaats van de betrokken minister een door hem aangewezen bestuursorgaan (artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet).

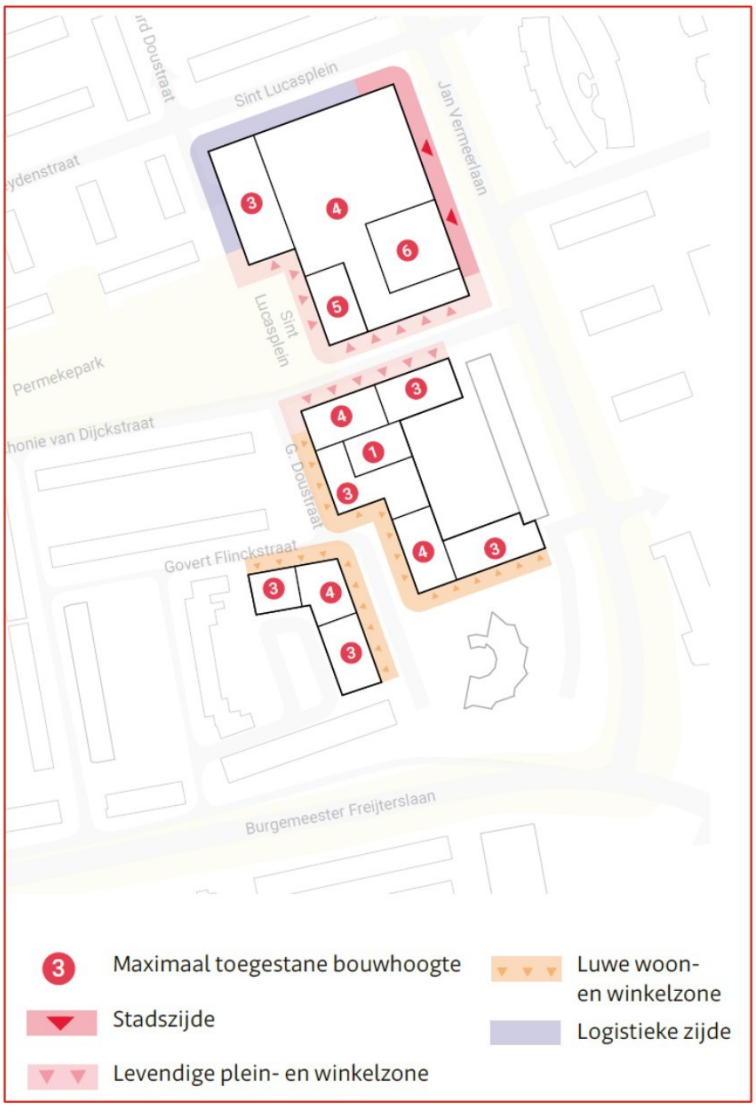
- Als geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten neemt het college van burgemeester en wethouders het resultaat van de mer-beoordeling voor het plan en het project met motivering op in (het ontwerp van) het omgevingsplan.
  Als wél sprake is van aanzienlijk milieueffecten moet de mer-procedure voor plannen en projecten worden doorlopen en een milieueffectrapport worden gemaakt.

2 Beoordeling

2.1 De kenmerken van het plan/project

a. Omvang van het project

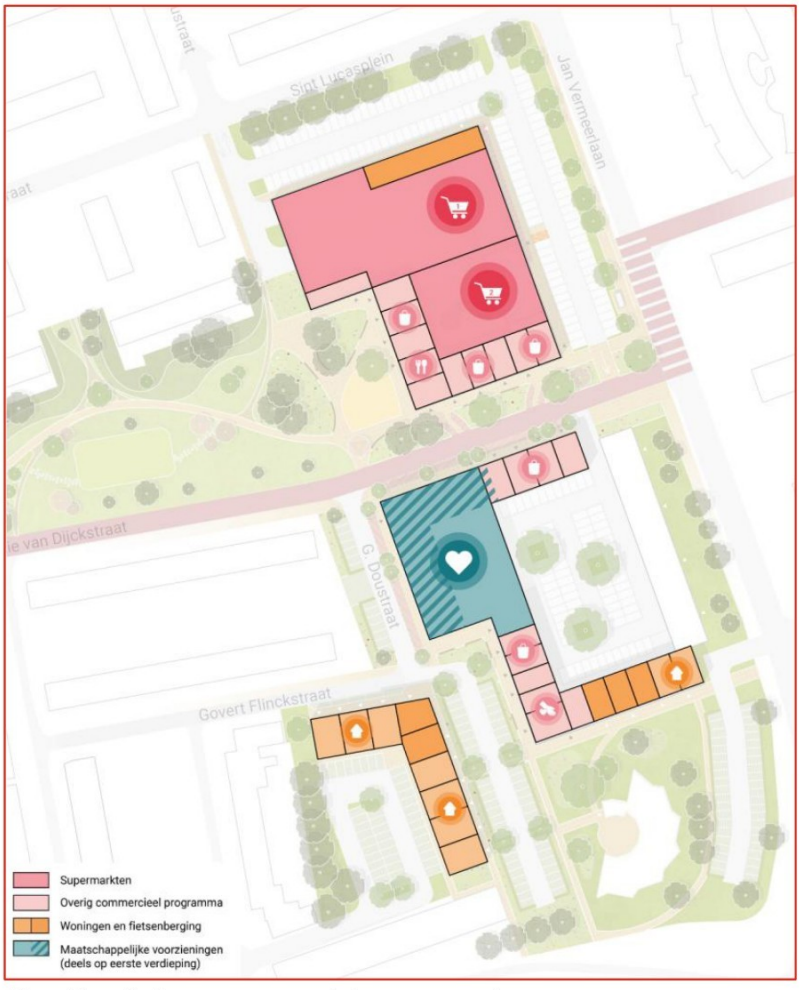
Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 32.400 m^2. Daarvan is 7.000 m^2 dakoppervlak en 16.300 m^2 open verharding. Het overige deel bestaat uit groenzones. Het project voorziet in nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing in m^2, waarbij het totaal verhard oppervlak niet noemenswaardig wijzigt.
De bebouwing aan de Rembrandtgalerij en het Sint Lucasplein wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Er worden drie nieuwe bouwblokken gerealiseerd, die aansluiten op de bestaande wijkstructuur in maat, volume en oriëntatie. De bouwblokken variëren van drie tot vier lagen.



Afbeelding 2: Nieuwe bebouwing

Het programma omvat in totaal:

- *Supermarkten en overig commercieel aanbod*
  - Full service supermarkt van circa 1800-2000 m² BVO;
  - Complementaire supermarkt van circa 1000-1200 m² BVO;
  - Ondersteunend commercieel aanbod en horeca (circa 1900 tot 2100 m² BVO).
- *Maatschappelijke voorziening*
  - Minimaal 750 m² is gereserveerd voor het buurthuis met ontmoetingsfuncties, en
  - 750 m² voor zorg- en welzijnsprofessionals.
  - Binnen dit programma is ook ruimte voor de Kruiskerk.
- *Woningen*
  - Maximaal 150 nieuwe woningen, hoofdzakelijk appartementen. Vooralsnog gaat het programma uit van 135 woningen.
  - Ongeveer 29 woningen (aan de Rembrandtgalerij) worden gesloopt. Netto is daarom sprake van een toename van maximaal rond de 121 woningen.



Afbeelding 3: Programma op de begane grond

Het programma is als volgt verdeeld over de bouwblokken:

Blok 1 (noordzijde)
- Supermarkt functies, georiënteerd op de Jan Vermeerlaan.
- Kleinschalige winkels en horecagelegenheden, gesitueerd rond het Sint Lucasplein en langs de Anthonie van Dijckstraat.
- Ongeveer 55 woningen op de verdiepingen.

Blok 2 (midden)
- Maatschappelijke voorzieningen in de noordwestelijke hoek: op de begane grond het buurthuis en de Kruiskerk, met op de verdieping zorg- en welzijnsprofessionals.
- Commerciële functies en eventueel kleine ondernemers, gesitueerd aan de noordzijde.
- Aan de zuidzijde is ruimte voor een meer commercieel programma, zoals een afhaalrestaurant, wasserette en kleinschalige kantoorruimten.
- Ongeveer 55 woningen.

Blok 3 (zuidwest)
- Blok 3 bestaat volledig uit woningen (ongeveer 25 appartementen).

b. De cumulatie met andere projecten

De herontwikkeling van het plangebied wordt uitgevoerd als een zelfstandig project. Wel maakt de ontwikkeling onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling. De gemeente Roosendaal heeft een gebiedsvisie voor de Westrand opgesteld. In de visie is een aantal ontwikkellocaties opgenomen, waar 'Hart van de Wijk' er een van is. De ontwikkeling van de Westrand is waar nodig meegenomen in een beoordeling van de milieueffecten.
De locaties Liebau en BDO zijn naast Hart van de Wijk locaties die herontwikkeld zullen worden. Goudappel heeft de verkeerseffecten van de drie genoemde ontwikkelingen binnen de Westrand in samenhang met elkaar onderzocht (Goudappel, 25 juli 2025).

c. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, grond- en hulpstoffen

Het plan legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen in of in de nabijheid van het plangebied.

d. Productie van afvalstoffen

Het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van de nieuwe gebouwen zal gepaard gaan met de daarbij gebruikelijke afvalstoffen. De afvalstoffen zullen naar erkende verwerkers worden afgevoerd.
In de gebruiksfase zal sprake zijn van huishoudelijk afval en afvalwater, dat op de gebruikelijke wijze wordt ingezameld. Daarnaast zal sprake zijn van afval en afvalwater van lichte bedrijvigheid (winkels, horeca en dienstverlening) en maatschappelijke voorzieningen. 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 het HWA-riool. Van de productie van afvalstoffen zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

e. Verontreiniging en hinder

Tijdens de fase van sloop en aanleg zullen plaatselijk effecten kunnen optreden door het bouwverkeer en de sloop- en bouwactiviteiten in het projectgebied. Mogelijke hinder van de werkzaamheden (geluid, stof en trillingen) en de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen

zijn tijdelijk. In het Besluit bouwwerken leefomgeving staan regels ter voorkoming van onaanvaardbare hinder door bouw- en sloopwerkzaamheden. Gezien het tijdelijke en plaatselijke karakter is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Voor de nieuwe gebouwen geldt voor het materiaalgebruik de randvoorwaarde dat geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt toegepast. Dit om verontreiniging van hemelwater te voorkomen.
In de gebruiksfase kan vooral de verkeersaantrekkende werking van het project invloed hebben op de milieueffecten (geluid en lucht) in de omgeving.

Zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase zorgt het project voor emissie van stikstof. In de aanlegfase komt dit door de inzet van mobiele werktuigen en het (bouw)verkeer van en naar het projectgebied. In de gebruiksfase zorgt de verkeersaantrekkende werking voor emissie van stikstof. De nieuwe appartementengebouwen worden niet aangesloten op het gasnetwerk en kennen geen emissie van stikstof.

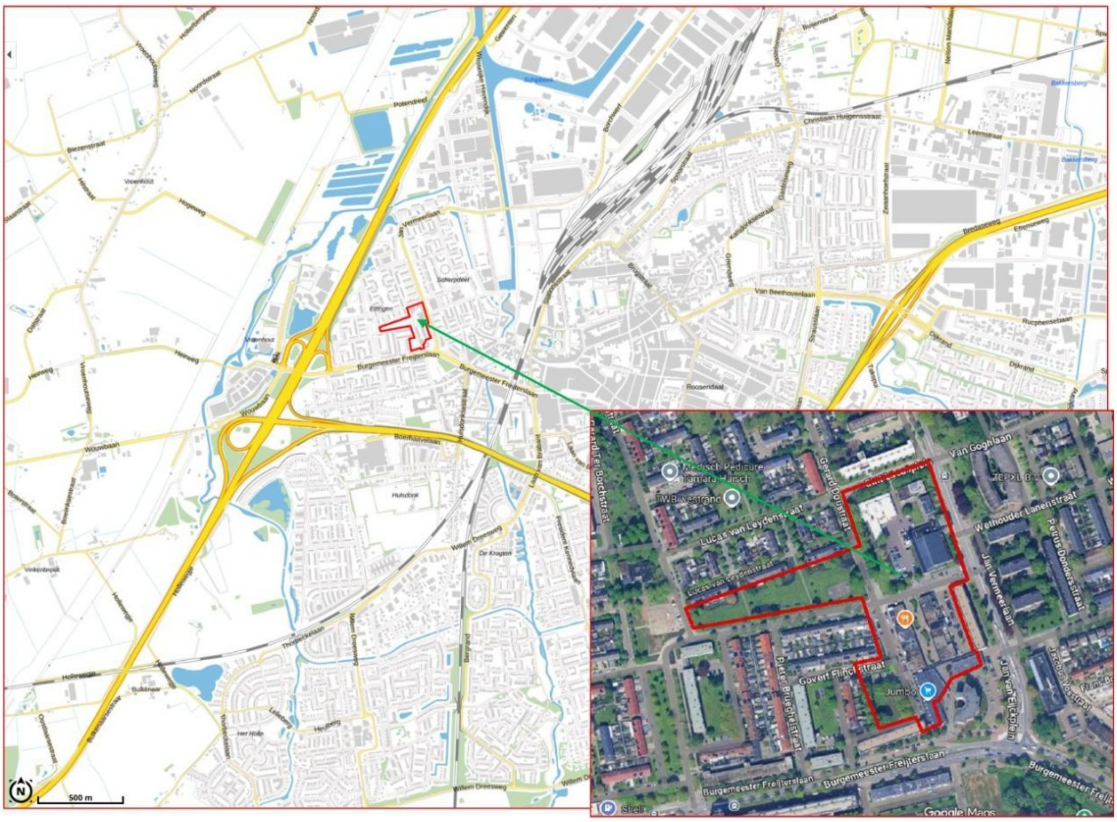
f. Risico's van zware ongevallen (externe veiligheid)
Binnen het plangebied worden in het omgevingsplan geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk gemaakt. Het project zal daarom niet leiden tot een grotere kans op zware ongevallen of externe veiligheidsrisico's voor de omgeving.
Er zijn in de omgeving geen risicovolle activiteiten aanwezig, die leiden tot onaanvaardbare externe veiligheidsrisico's in het plangebied. Dit wordt verder toegelicht in de toelichting bij de wijziging van het omgevingsplan.

g. Risico's voor de menselijke gezondheid.
De herontwikkeling van het plangebied met voorzieningen en woningbouw brengt geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee, die risico's opleveren voor de volksgezondheid.

Conclusie
Conclusie is dat met name de verkeersaantrekkende werking en de emissie van stikstof relevante milieueffecten kunnen hebben. Verder kunnen de kenmerken van het project naar verwachting niet leiden tot aanzienlijke milieueffecten.
De verkeerseffecten zijn door Goudappel onderzocht in de (concept)rapportage 'Verkeersonderzoek Westrand Roosendaal' van 25 juli 2025. Op de uitkomsten van het verkeersonderzoek wordt in paragraaf 2.3 ingegaan.
Of de stikstofemissie effecten kan hebben op Natura 2000-gebied is onderzocht met een stikstofdepositieberekening en een passende beoordeling (zie paragrafen 2.2 en 2.3).

2.2 De plaats van het plan/project

a. Het bestaande grondgebruik
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en maakt onderdeel uit van de woonwijk Westrand in Roosendaal. Het Sint Lucasplein aan de noordzijde, de Gerard Doustraat/ Gerard ter Borchstraat aan de westzijde, de Jan Vermeerlaan aan de oostzijde en de woonbebouwing aan de Burgemeester Freijterslaan en de Rembrandtgalerij aan de zuidzijde begrenzen globaal het plangebied.
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.



Afbeelding 4: Globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied heeft op dit moment een gemengde en een maatschappelijke bestemming. Aan het Sint Lucasplein zijn in het plangebied een buurthuis (Huis van de Westrand), een huisartsenpraktijk en fysio, een kerk (de Kruiskerk) en openbaar groen aanwezig.
Binnen het plangebied bevinden zich verder de Rembrandtgalerij met winkels op de begane grond, aan de zuidzijde een supermarkt en woningen boven de winkels.



Afbeelding 5: Luchtfoto plangebied en de direct omgeving, foto gemaakt op 19 maart 2026.

b. De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

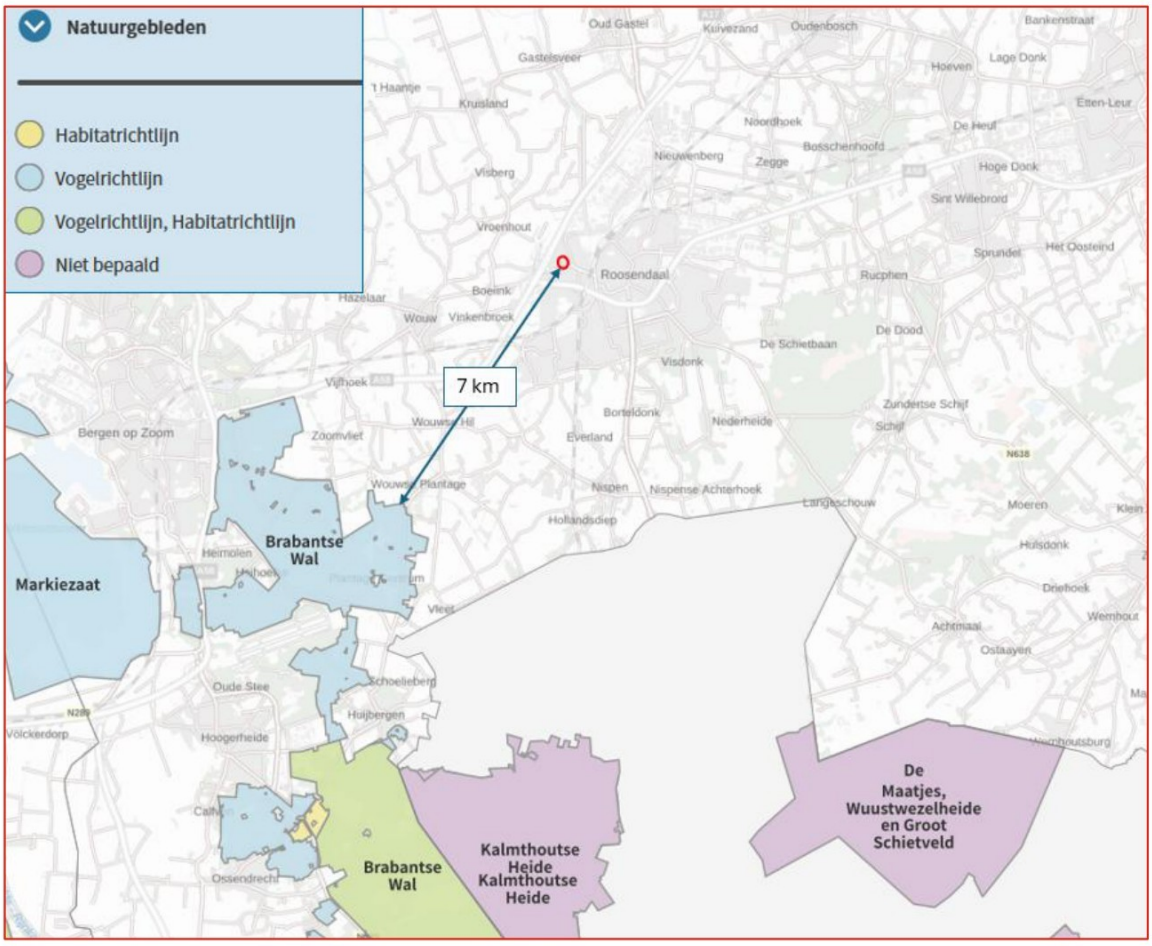
De relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen in het projectgebied is beperkt. Het projectgebied is al geruime tijd in gebruik voor de hierboven beschreven stedelijke functies. Voor het project wordt geen gebruik gemaakt van in het projectgebied aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Op basis van het voorgaande worden geen aanzienlijke effecten ten aanzien van natuurlijke hulpbronnen in het projectgebied (voor zover aanwezig) verwacht.

c. *Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu*

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. Voor de mer-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die op grond van nationale en provinciale regels zijn aangewezen.

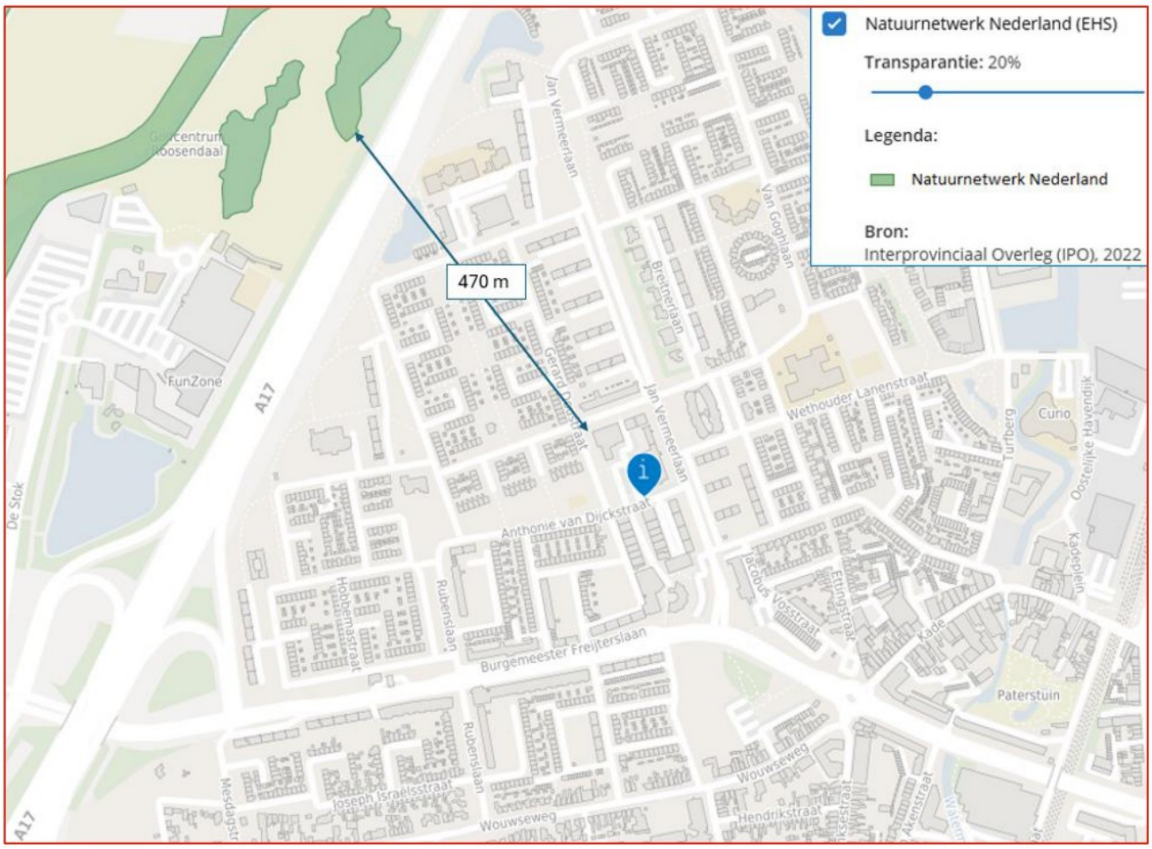
In de omgeving van het projectgebied zijn de volgende gevoelige gebieden aanwezig:

- *Natura 2000-gebieden, aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn:*
  Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Brabantse Wal, ligt op ruim 7 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Op deze afstand is een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied door het project niet uit te sluiten. Dit wordt daarom nader beoordeeld in paragraaf 2.3.



Afbeelding 6: Globale ligging projectgebied (rood omlijnd) t.o.v. Natura 2000-gebieden

- *Natuurnetwerk Brabant:*
  Het plangebied ligt niet in of nabij het Natuurnetwerk Brabant (waarvan het Natuurnetwerk Nederland onderdeel uitmaakt). Het dichtstbijzijnde deel van het natuurnetwerk ligt aan de westzijde van de Rijksweg A17 op meer dan 470 meter afstand van het plangebied. Tussen het plangebied en het natuurnetwerk ligt een woonwijk en de rijksweg. Negatieve effecten op het natuurnetwerk door de planontwikkeling zijn uit te sluiten.



Afbeelding 7: Globale ligging projectgebied ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant/ Natuurnetwerk NL

- *Natuurwaarden in en om het projectgebied:*
  In en om het projectgebied kunnen beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn. Dit wordt daarom nader beoordeeld in paragraaf 2.3.
- *Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid*
  Het projectgebied ligt in de (woon)kern van Roosendaal en maakt dus onderdeel uit van stedelijk gebied.
- *Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang*
  Het plangebied ligt niet 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.
  Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Toetsing overige gebieden:

- *Grondwaterbeschermingsgebied:* het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Aan de zuidkant van Roosendaal en in een deel van de woonwijk Langdonk is wel een grondwaterbeschermingsgebied aangewezen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het projectgebied ligt op meer dan 2 kilometer afstand van het grondwaterbeschermingsgebied.

- *Stiltegebied:* het projectgebied ligt niet in een stiltegebied. Ten zuidoosten van de kern van Roosendaal is een stiltegebied aangewezen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het projectgebied ligt op meer dan 5,5 km afstand van het stiltegebied.

2.3 De kenmerken van het potentiële effect

Deze paragraaf beschrijft de potentiële effecten van het project, gezien de kenmerken van het project (beschreven in paragraaf 2.1) en plaats van het project (beschreven in paragraaf 2.2).

Paragraaf 2.1 laat zien dat het project een herontwikkeling van het 'Hart van de Wijk Westrand' betreft. Bestaande gebouwen worden gesloopt en vervangen door drie nieuwe gebouwen (bouwblokken). In de nieuwe bouwblokken komen functies die vergelijkbaar zijn met de bestaande functies in het plangebied. Het gaat om een mix van de volgende functies:

- supermarkten en overig commercieel aanbod;
- maatschappelijke voorzieningen zoals een buurthuis, zorg- en welzijnsvoorzieningen en een kerk;
- maximaal 150 woningen, voornamelijk appartementen.

Het project zorgt in de aanlegfase (inclusief sloop) voor tijdelijke en plaatselijke effecten. Het gaat om mogelijke hinder voor de directe omgeving en uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.
In de gebruiksfase kan het project plaatselijk effecten hebben als gevolg van de verkeersaantrekkende werking.
Tot slot leidt het project in zowel de aanleg- als de gebruiksfase tot emissie van stikstof. Dit kan op grotere afstand van het projectgebied mogelijk effecten hebben op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebied.

Pararaaf 2.2 laat zien dat gevoelige (natuur)gebieden op een betrekkelijk grote afstand van het plangebied liggen. Wel kunnen in en om het projectgebied mogelijk beschermde dier- of plantensoorten aanwezig zijn.

Op basis van het voorgaande worden de mogelijke milieueffecten hierna nader beschouwd.

Natuur, soortenbescherming

<u>Soortenbescherming (flora):</u>
Voor de beoogde herontwikkeling zijn de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied met een ecologisch onderzoek (quickscan) in beeld gebracht. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek. Het plangebied is grotendeels verhard, en de groenstroken en parken zijn aangelegd en onderhouden. Volgens het ecologisch onderzoek zijn geen beschermde soorten of geschikt biotoop aanwezig en is verder onderzoek niet nodig.

<u>Vleermuizen:</u>
Met het ecologisch onderzoek kon niet worden uitgesloten dat vleermuizen in het gebied voorkomen. Daarom is een aanvullend onderzoek uitgevoerd (Brabant Eco van 17 september 2025). In de periode maart – september 2025 is een onderzoek uitgevoerd naar

verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebied, vliegroutes en foerageren. Conclusie is dat door de herontwikkeling van het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren zullen gaan.

De werkzaamheden kunnen wel leiden tot verstoring van nabijgelegen verblijfplaatsen (van de gewone dwergvleermuis), met name de massawinterverblijfplaats in de Rembrandtflat. 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.

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. Ook zijn geen sporen van marterachtigen waargenomen. Het plangebied vormt geen essentieel leefgebied voor deze dieren, en verder onderzoek is niet nodig. De zorgplicht is voldoende.

Overige grondgebonden zoogdieren:
Binnen een straal van twee kilometer rond het plangebied zijn 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. Verder biedt het plangebied 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.

Vogels:
Er zijn geen geschikte biotopen voor verschillende vogelsoorten in het plangebied, en verder onderzoek is niet nodig. Wel wordt geadviseerd om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

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. De zorgplicht is voldoende.

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. De zorgplicht is voldoende.

Conclusie soortenbescherming:
Voor soortenbescherming geldt een zorgplicht voor verschillende flora en fauna. De zorgplicht is erop gericht dat geen schade wordt aangebracht aan de soorten. Om verstoring van de nabijgelegen vleermuisverblijfplaatsen te minimaliseren, moet voorafgaand aan de uitvoering een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. Met inachtneming van de zorgplicht en het ecologische werkprotocol zijn aanzienlijke milieueffecten met betrekking tot soorten uitgesloten.

Natuur, gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Brabant
Gezien de kenmerken van het project en de afstand tot het Natuurnetwerk Brabant (> 470 meter) heeft het project geen effecten op het natuurnetwerk.

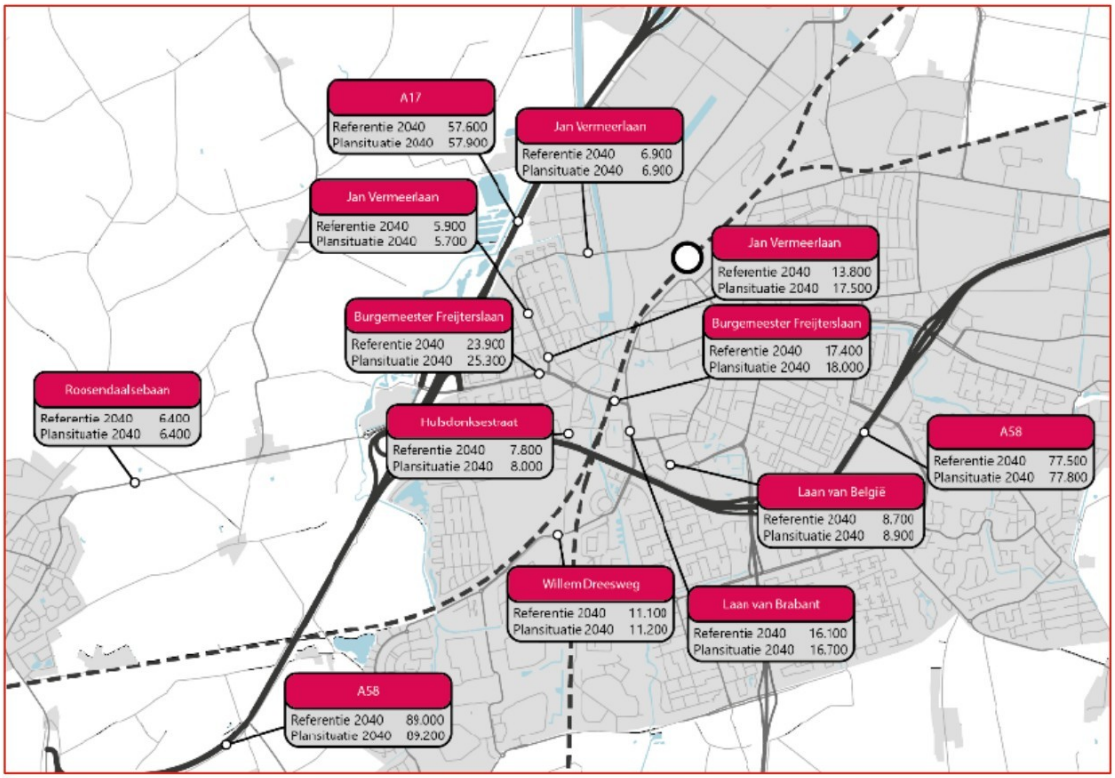
Natura 2000
Gezien kenmerken van het project en de afstand tot Natura 2000-gebied (meer dan 7 km) heeft het project geen externe effecten (zoals licht- en geluidsverstoring) op Natura 2000-gebied. Wel is sprake van stikstofdepositie.

Stikstofdepositie

- Om te beoordelen of het project kan zorgen voor een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied, zijn berekeningen uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2025 (De Roever Omgevingsadvies, 1 juli 2026).
- Uit de berekeningen blijkt een maximale depositietoename van 0,01 mol N/ha/jaar, met uitzondering van de totale gebruiksfase. De totale gebruiksfase laat een maximale depositietoename zien van 0,02 mol N/ha/jaar. Daarnaast blijkt uit de berekeningen van de beoogde situatie (totale gebruiksfase) dat de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Belgische Natura 2000-gebieden gelegen binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied) ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt op 'Kalmthoutse heide'.
- Om mogelijke negatieve effecten (deels) te mitigeren, zal intern salderen worden toegepast. Het enige Natura 2000-gebied waar na mitigatie depositie plaatsvindt, is 'Brabantse Wal'. Na saldering met de bestaande legale bijdrage uit de referentiesituatie resteert een maximale netto toename van 0,01 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden.
- In een passende beoordeling is beoordeeld of de toename van stikstofdepositie kan leiden tot significant negatieve gevolgen voor het betrokken Natura 2000-gebied. Uit de passende beoordeling blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (De Roever Omgevingsadvies, 1 juli 2026).

Verkeer

- Voor de herontwikkeling is het verkeersonderzoek 'Westrand Roosendaal' uitgevoerd (Goudappel, 25 juli 2025). In dit onderzoek is de verkeerstoename op de omliggende wegen door de ontwikkelingen binnen de Westrand inzichtelijk gemaakt voor het jaar 2040. Dit is gebaseerd op de (omvang van de) functies in de verschillende bouwblokken. Er heeft geen saldering plaatsgevonden met het bestaande programma in het plangebied, waardoor de verkeerstoename worst-case is ingestoken.
- De verkeersgeneratie van de planontwikkeling Westrand heeft Goudappel berekend op circa 7500 mvt/etmaal. Hiervan ontsluiten circa 5400 mvt/etmaal in het noorden via het Sint-Lucasplein en circa 2100 mvt/etmaal iets zuidelijker op de Jan Vermeerlaan en Gerard Borchstraat / Anthonie van Dijckstraat (vrije ontsluitingskeuze).



Afbeelding 7: Verkeersintensiteiten op de belangrijkste ontsluitende wegen rondom het plangebied in de referentiesituatie 2040 en plansituatie 2040 in mvt/etmaal, afgerond op 100-tallen (figuur 3.2 uit het rapport van Goudappel).

- Verkeer van en naar de ontwikkeling Westrand is voornamelijk georiënteerd op het zuiden. De verkeerstoenames spitsen zich met name op de Jan Vermeerlaan (+3700 mvt/etmaal) en de Burgemeester Freijterslaan (+1700 mvt/etmaal). Vanaf de Burgemeester Freijterslaan verspreid het verkeer zich snel over het wegennet waarbij het opgaat in het heersende verkeersbeeld.
- De verkeersveiligheidsanalyse laat zien dat de Burgemeester Freijterslaan passend is ingericht en dat geen onveiligheid wordt verwacht. Op de Jan Vermeerlaan is echter sprake van een slechte oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers. Dat is reeds het geval in de referentiesituatie 2040, zonder de ontwikkeling Westrand. Aanbevolen

wordt hier brede middengeleiders (≥ 2,5 m) in combinatie met snelheidsremmers en gescheiden fietsvoorzieningen in het noordelijk deel van de Jan Vermeerlaan te realiseren.
- De ontwikkeling in de Westrand leidt tot verslechtering van de verkeersafwikkeling op met name kruispunten Jan Vermeerlaan - Sint-Lucasplein 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.

Geluid

Wegverkeerslawaai
- 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. Dit kan leiden tot een toename van geluid in de directe omgeving. 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.
- In een akoestisch onderzoek (OMWB, 29 september 2025) zijn onder meer de indirecte akoestische effecten berekend. Met uitzondering van de appartementen ten noorden van het Sint Lucasplein, neemt het geluid op de woningen in de omgeving met niet meer toe dan maximaal 1,5 dB als gevolg van de verkeersgeneratie van de planontwikkeling. Een toename van niet meer dan 1,5 dB is aanvaardbaar (zie artikel 5.78af Besluit kwaliteit leefomgeving) en wordt niet beoordeeld als een aanzienlijk milieueffect.
- Uit de worst case berekening in het onderzoek van de OMWB blijkt dat het geluid tot 3,5 dB toeneemt aan de appartementen ten noorden van het Sint Lucasplein, tot ten hoogste 60 dB. In het onderzoek staat het advies om te onderzoeken of de ontsluiting van het noordelijk blok niet volledig via het Sint Lucasplein hoeft plaats te vinden, zodat de indirecte akoestische effecten verkleind worden. Een andere mogelijke maatregel om het indirecte akoestisch effect door het verkeer te verlagen is het toepassen van een stiller wegdek (bijvoorbeeld stille klinkers) op het Sint Lucasplein.

Industrielawaai
- Voor blok 1 (onder andere supermarkt- en winkelfuncties) wordt in het omgevingsplan inpandig laden- en lossen 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 van burgemeester en wethouders 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 zal de initiatiefnemer met een motivering of een akoestisch onderzoek bij de aanvraag van een vergunning moeten aantonen. In de aanvraagvereisten is geborgd dat de initiatiefnemer deze motivering of dit onderzoek aanlevert bij de vergunningaanvraag.

Luchtkwaliteit

- 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.

Tabel 1: Jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$ op de toetspunten nabij het plan (CIMLK)

Jaar 2024	Jaargemiddelde concentraties planlocatie		
	Stikstofdioxide (NO2)	**Fijn stof (PM10)**	**Fijn stof PM2.5**
Hoogste concentratie nabij planlocatie	18,5 µg/m³	15,4 µg/m³	8,8 µg/m³
Omgevingswaarden	40 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³
EU-normen 2030	20 µg/m³	20 µg/m³	10 µg/m³

- In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie (worst case) berekend op 7500 mvt/etmaal. Een dergelijke toename kan in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien de heersende concentraties kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling leidt tot overschrijding van omgevingswaarden. De verkeerstoename zal een ongunstige invloed hebben op de luchtkwaliteit. Gezien de ruime mate waarin wordt voldaan aan de omgevingswaarden en de algemene trend van dalende achtergrondconcentraties, wordt dit niet beoordeeld als een aanzienlijk milieueffect.

Overige aspecten

De overige milieuaspecten leiden, gezien de kenmerken en plaats van het project, ook niet tot aanzienlijke milieueffecten:

- *Bodemkwaliteit:* de functies die in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, zijn niet bedreigend voor de bodem. Aanzienlijke milieueffecten op de bodemkwaliteit zijn daarom uitgesloten. Bovendien zijn op dit moment in het plangebied al vergelijkbare functies aanwezig.
  Voor de wijziging van het omgevingsplan is de bodemkwaliteit onderzocht met een verkennend bodem- en (indicatief) asbestonderzoek (Geofoxx, 8 september 2025). Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem voor het overgrote deel van de

onderzoekslocatie voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur en plaatselijk aan de kwaliteitsklasse Wonen en Industrie. Wel zijn (zeer) plaatselijk echter sterke verontreinigingen met PAK en koper geconstateerd. Met een nader onderzoek worden deze sterke verontreinigingen verder ingekaderd. Waar nodig zullen maatregelen worden getroffen, mocht dit uit het nader onderzoek volgen.

- *Water*: het project heeft geen aanzienlijke effecten op de waterhuishouding in de omgeving.
- *Externe veiligheid:* het project omvat geen activiteiten die leiden tot externe veiligheidsrisico's voor de omgeving.
  In de omgeving zijn geen risicovolle activiteiten aanwezig, die een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Het plangebied ligt niet in een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of een voor de planontwikkeling relevant (op 1,5 km afgekapt) gifwolkaandachtsgebied.
- *Cultuurhistorie:* zoals in paragraaf 2,2 staat ligt plangebied niet binnen gronden aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. In het plangebied is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht en zijn geen rijks- of gemeentelijke beschermde monumenten aangewezen.
  Omdat het plangebied in het gebied ligt met een hoge archeologische verwachting worden in de regels van het omgevingsplan voorwaarden opgenomen voor bouwactiviteiten, sloopactiviteiten of het uitvoeren van een werk of werkzaamheid. Hiermee is de bescherming, het behoud of het onderzoeken van mogelijke archeologische waarden geborgd.
- *Geurhinder:* de functies die in het projectgebied mogelijk worden gemaakt (wonen, voorzieningen en groen) leiden niet tot geurhinder in de omgeving.
  In de omgeving zijn evenmin milieubelastende activiteiten aanwezig die kunnen zorgen voor een onaanvaardbare geurhinder in het plangebied.

Het project heeft geen grensoverschrijdende effecten. Het plangebied ligt op dusdanig afstand (meer dan 6,5 kilometer) van de landsgrens, dat grensoverschrijdende effecten zijn uitgesloten. Voor stikstofdepositie is dit nader beoordeeld in het stikstofdepositieonderzoek en de passende beoordeling.

Samengevat, er zijn geen bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten en die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

3 Conclusie

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.