Bureau Dhondt
architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies

WOUWBAAN 165 E.O.

GEMEENTE ROOSENDAAL

Opdrachtgever

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
23049

IMRO-identificatie
NL.IMRO.1674.OPH22-ON01

Status
ontwerp

Datum
17 juni 2026

Inhoudsopgave

Motivering **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Toetsing omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Historie 9
2.2 Bestaande situatie 10
2.3 Nieuwe situatie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **14**
3.1 Rijksbeleid 14
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Waterschap Brabantse Delta 21
3.4 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving **30**
4.1 Bodem 30
4.2 Weging van het waterbelang 32
4.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 35
4.4 Trillingen 37
4.5 Ecologie 37
4.6 Stikstofdepositie 41
4.7 Activiteiten en milieuzonering 42
4.8 Geur door veehouderijen 43
4.9 Gezondheid en veehouderijen 46
4.10 Spuitzones 47
4.11 Cultureel erfgoed 48
4.12 Luchtkwaliteit 52
4.13 Verkeer en parkeren 54
4.14 Externe veiligheid 56
4.15 Mer-beoordeling 61

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **63**
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 63
5.2 Nadeelcompensatie 63

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **64**
6.1 Participatie 64
6.2 Afstemming met andere bestuursorganen 64
6.3 Zienswijzen 65

Hoofdstuk 7 Conclusie **66**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de locatie van het voormalige wegrestaurant 't Anker en de bijbehorende vrachtwagenparkeerplaats aan de Wouwbaan te Roosendaal hebben het voornemen om de gronden te verkavelen en uit te geven voor woningbouw. Voor dit voornemen is eind 2023 een initiatiefplan ingediend bij de gemeente Roosendaal voor de ontwikkeling van twaalf woonkavels voor vrijstaande woningen. In de omgevingskamer van de gemeente Roosendaal is beoordeeld dat het initiatief op deze locatie wenselijk is en past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk te maken binnen de geldende regels van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. Om het initiatief mogelijk te maken wordt daarom een uitgebreide ruimtelijke procedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Met onderhavige omgevingsplanwijziging worden ter plaatse van het plangebied nieuwe ruimtelijk-planologische kaders geboden ten behoeve van de realisatie van het planvoornemen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Boeiink. Het buurtschap is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal ter hoogte van het kruispunt van de Wouwbaan met de Vroenhoutseweg en de Boeiinksestraat. De locatie ligt op circa 1,3 kilometer ten oosten van de kern Wouw. Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie P, nummers 455, 456, 457, 458 en 677. De percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van 17.575 m^2, ligt aan weerszijde van de Wouwbaan en is in onderstaande figuur blauw omlijnd.



Figuur 1.1 Locatie en begrenzing plangebied

1.3 Toetsing omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) beschikt iedere gemeente in Nederland over een omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen; en
- rijksregels over activiteiten die het Rijk overdraagt aan de gemeentes (aangeduid als 'de bruidsschat').

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is in eerste instantie nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het nieuwe deel van het omgevingsplan te wijzigen en vast te stellen.

Ter plaatse van het plangebied bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal uit de volgende plannen:

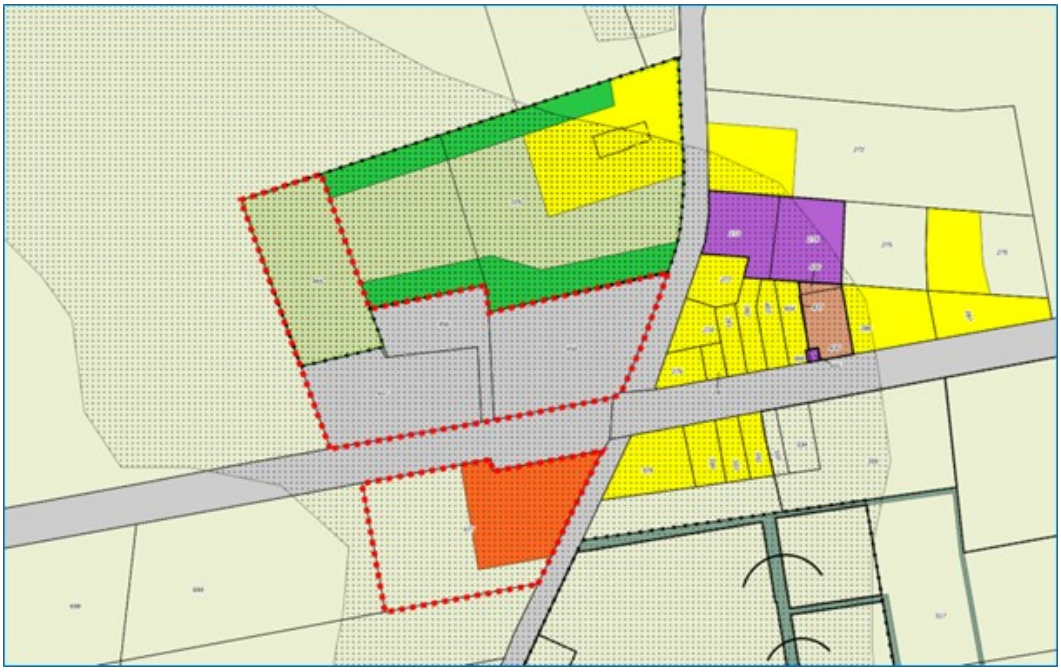
- 'Omgevingsplan gemeente Roosendaal', in werking vanaf 24 april 2024;
- 'Buitengebied Roosendaal Nispen', bestemmingsplan vastgesteld op 2 november 2016;
- 'Vroenhoutseweg 3', bestemmingsplan vastgesteld op 10 februari 2022;
- 'Paraplubestemmingsplan Wonen', bestemmingsplan vastgesteld op 4 april 2024;
- 'TAM-omgevingsbesluitt logiesverstrekking', ontwerp TAM-omgevingsplan in voorbereiding sinds 22 december 2025.

'Omgevingsplan gemeente Roosendaal'

Het 'Omgevingsplan gemeente Roosendaal' bestaat vooralsnog hoofdzakelijk uit de bruidsschat, die is opgenomen in hoofdstuk 22 en enkele voorbereidingsbesluiten van het Rijk en de provincie. Totdat de gemeente het tijdelijk omgevingsplan ter plaatse van het plangebied heeft gewijzigd of een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven de (voormalige) bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied.

'Buitengebied Roosendaal Nispen' en 'Vroenhoutseweg 3'

Voor het merendeel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' van toepassing. In dit bestemmingsplan zijn de percelen 456, 457 en 458 aangewezen met de bestemming 'Verkeer' en is het perceel 677 deels bestemd als 'Horeca - 4' en deels als 'Agrarisch'. Het perceel RSN00-P-455 is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Vroenhoutseweg 3' en bestemd als 'Agrarisch met waarden - 1'. In beide bestemmingsplannen is het gehele plangebied daarnaast aangewezen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar 09'.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' en 'Vroenhoutseweg 3'

Relatie tot onderhavig plan

Met uitzondering van de mogelijkheid om één bedrijfswoning te bouwen binnen de bestemming 'Horeca - 4', geldt voor het plangebied dat zowel het bouwen van woningen als het in gebruik nemen van de gronden voor wonen niet mogelijk is binnen de geldende bestemmingen. Om onderhavig plan mogelijk te maken zal daarom worden afgeweken van het omgevingsplan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Op grond van de bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt een vergunningsplicht voor het bouwen van bouwwerken en/of verrichten van grondwerkzaamheden, over een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. Omdat onderhavig plan deze maten zal overschrijden, zal ter plaatse van het plangebied een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke motivering wordt het aspect archeologie nader in beschouwing genomen.

Ter bescherming van het radarbeeld van de nabijgelegen vliegbasis Woensdrecht is middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar 09' een maximale bebouwingshoogte voor bouwwerken bepaald van 75 meter +NAP oplopend tot 113 meter +NAP. In onderhavig project zijn geen bouwwerken beoogd die deze bouwhoogten zullen overschrijden.

'Paraplubestemmingsplan Wonen'

Op 4 april 2024 is het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' vastgesteld door de raad van de gemeente Roosendaal. De hoofddoelstelling van het paraplubestemmingsplan is een nieuwe juridisch-planologische regeling voor de volgende onderwerpen;

- woningsplitsing;
- regulering kamerverhuur oftewel: 'verkamering' van woningen;
- een nieuwe begripsomschrijving van het begrip 'wonen en/of wooneenheid'.

De regels van het paraplubestemmingsplan gelden als aanvulling op de regels van de

vigerende bestemmingsplannen van de gemeente (woningsplitsing en verkamering) en deels als vervanging (begrip 'wonen en/of wooneenheid').

Relatie tot onderhavig plan

Onderhavig plan is niet in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het paraplubestemmingsplan.

'TAM-omgevingsplan logiesverstrekking'

Het 'TAM-omgevingsplan logiesverstrekking' is sinds 22 december 2025 als ontwerp in voorbereiding. Het omgevingsplan beoogd het inperken van de mogelijkheid voor het (tijdelijk) huisvesten van internationale werknemers ter plaatse van de locaties die zijn aangewezen met een horecabestemming of met een aanduiding 'logies', 'pension', 'hotel' of daarmee vergelijkbare begrippen.

Relatie tot onderhavig plan

Hoewel ter plaatse van het plangebied een horecabestemming aanwezig is, omvat onderhavig plan niet de realisatie van een nieuwe horecavoorziening. De beoogde woningbouwontwikkeling is niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende motivering wordt in hoofdstuk 1 ingeleid. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het initiatief, de locatie en begrenzing van het plangebied toegelicht en getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling toegelicht uitgaande van de huidige en de toekomstige situatie. Het initiatief wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 komen de relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving en milieu aan bod. In hoofdstukken 6 en 7 komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod en in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een conclusie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

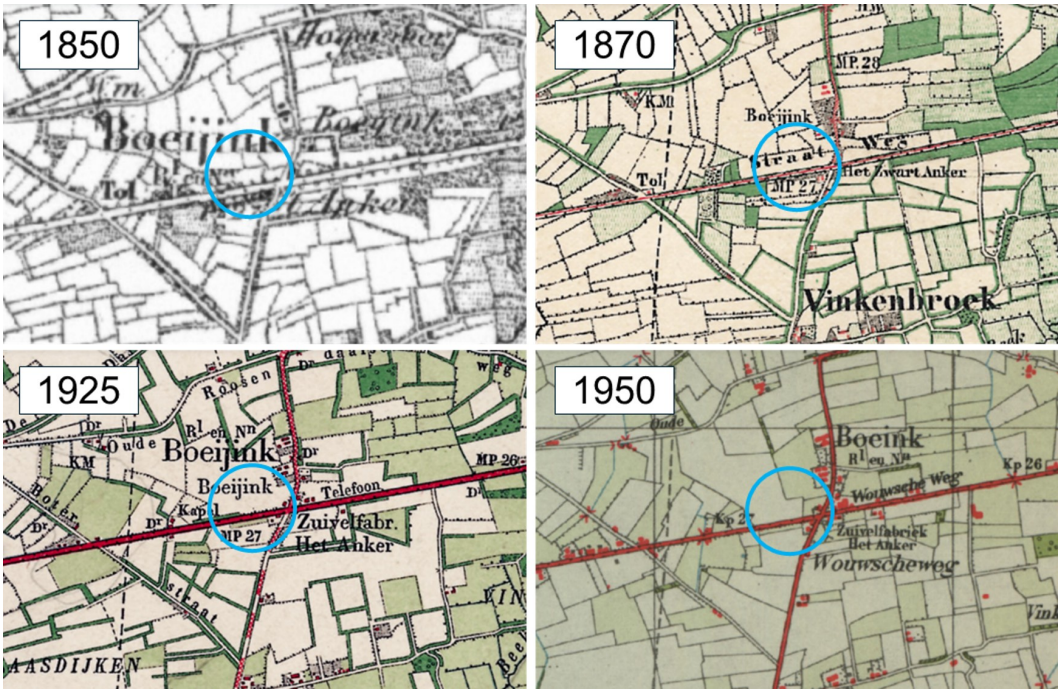
2.1 Historie

De Wouwbaan vormt sinds het midden van de 19e eeuw een belangrijke verbindingsweg tussen Wouw en Roosendaal. Rond 1850 is deze routereeds zichtbaar optopografische kaarten onder de naam Tolstraatweg. De weg ontwikkelde zich inde daaropvolgende decennia tot een structurerend element in het landschap, waarlangs bebouwing en functies zich gelijdelijk hebben gevestigd. In de loop van de tijd wijzigde de naam van de weg naar de huidige benamingen van de Wouwbaan en Roosendalsebaan.

Langs deze verbindingsweg ontstond het buurtschap Boeiink. De eerste vermelding van Boeiink dateert eveneens van circa 1850, waarbij de naam wordt geschreven als 'Boeijink'. De naam is vermoedelijk afgeleid van 'Boedonk', een verwijzing naar een hoger gelegen donk in het landschap. Het buurtschap ontwikkelde zich kleinschalig, met een beperkt aantal opstallen, voornamelijk gesitueerd langs de Vroenhoutseweg ten noorden van de Wouwbaan. De bebouwing bestond aanvankelijk uit verspreide erven in een overwegend agrarische omgeving.

Vanaf het einde van de 19e eeuw en het begin van de 20e eeuw nam de bebouwing langs de verbindingsweg geleidelijk toe. Op topografische kaarten vanaf circa 1912 is sprake van een herkenbaar bebouwingslint langs de Roosendaalsebaan, waarmee de structuur van het huidige lintdorpse karakter werd gevormd. De verdere uitbreiding van Wouw en Roosendaal en de verdichting van dit bebouwingslint hebben er in de afgelopen eeuw toe geleid dat het landschap tussen stad en dorp minder open is geworden, terwijl het buurtschap Boeiink zijn landelijke en kleinschalige karakter grotendeels heeft behouden.

Binnen deze historische context ontwikkelde zich ook het plangebied. Op kaarten uit de tweede helft van de 19e eeuw wordt op deze locatie 't Anker vermeld, dat vanaf circa 1870 bekend stond als 'Het Zwarte Anker'. Vanaf 1912 wordt op topografische kaarten zuivelfabriek Het Anker aangeduid. In de loop van de 20e eeuw transformeerde deze locatie tot een horecavoorziening langs de Wouwbaan, die later bekend werd als wegrestaurant 't Anker. Aan de overzijde van de weg werd een vrachtwagenparkeerplaats gerealiseerd, waarmee de locatie een duidelijke functie kreeg als tussenstop langs de verbindingsroute. Deze functies zijn in 2020 beëindigd, waarna de bebouwing is gesloopt en het terrein braak is komen te liggen.



Figuur 2.1 Uitsnede historische kaarten, locatie plangebied blauw omcirkeld (bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het landelijke buitengebied tussen Roosendaal en Wouw, langs de Wouwbaan, in het buurtschap Boeiink. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van open agrarische percelen en lintbebouwing langs de Wouwbaan en de Roosendaalsebaan. Akker- en graslanden bepalen in belangrijke mate het open en groene karakter van het landschap, waarbij de bebouwing zich hoofdzakelijk langs de historische verbindingsweg heeft geconcentreerd.

De Wouwbaan vormt een landschappelijk herkenbare route met aan weerszijden bomenrijen en erfbeplanting. Deze groene begeleiding versterkt het landelijke karakter van de weg en zorgt, in combinatie met de open ruimten tussen de erven, voor doorzichten naar het achterliggende buitengebied. De lintbebouwing langs de Wouwbaan en in het buurtschap Boeiink bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en enkele (voormalige) agrarische erven met bijbehorende schuren en bedrijfsgebouwen. De bebouwing is kleinschalig van aard en kent variatie in rooilijn, kaprichting en architectuur, wat resulteert in een afwisselend en dorpse straatbeeld.

Binnen het buurtschap komen naast wonen enkele kleinschalige niet-agrarische functies voor, zoals ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Deze functies zijn ondergeschikt aan het wonen en passen qua schaal en uitstraling binnen het landelijke karakter van de omgeving.

Het plangebied zelf bestaat uit twee delen die door de Wouwbaan van elkaar worden gescheiden. Het zuidelijk deel van het plangebied was tot 2020 in gebruik als locatie van wegrestaurant ’t Anker. Na de sluiting is de bebouwing gesloopt en bestaat dit deel momenteel uit grasland. Het terrein is onbebouwd en heeft een open, maar weinig functionele uitstraling. Planologisch is dit deel in het geldende regime nog deels voorzien van een horecabestemming.

Het noordelijk deel van het plangebied was voorheen in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats. Deze functie is beëindigd en het terrein is momenteel grotendeels verhard en onbenut. De verharding is nog aanwezig en verkeert in een verouderde staat, wat bijdraagt aan een rommelig en verwaarloosd beeld. Planologisch

heeft dit deel een verkeersbestemming.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd en onbenut. De voormalige functies zijn beëindigd, waarbij het braakliggende terrein van het voormalige wegrestaurant en de verhardingen van de voormalige vrachtwagenparkeerplaats zijn overgebleven. Deze inrichting en het huidige gebruik sluiten niet aan bij het overwegend woon- en ervenkarakter van het omliggende bebouwingslint. Het plangebied vormt daarmee een herkenbare onderbreking in de ruimtelijke structuur langs de Wouwbaan, op de overgang tussen het bebouwingslint en het open agrarische landschap.



Figuur 2.2 Aanzichten plangebied in de bestaande situatie (bron: Google Street View)

2.3 Nieuwe situatie

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van twaalf woonkavels voor vrijstaande woningen. De woonkavels zullen op de markt worden aangeboden, waarna op de kavels vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd conform de bouwregels van dit plan. De bouw van de woningen zelf maakt geen onderdeel uit van dit plan.

De herontwikkeling van het plangebied is gericht op het realiseren van een kleinschalige woonontwikkeling die aansluit bij de bestaande lintbebouwing langs de Wouwbaan en het landelijke karakter van het buurtschap Boeiink. Door het realiseren van woonkavels wordt voortgebouwd op de historisch gegroeide structuur van bebouwing langs de verbindingsweg tussen Roosendaal en Wouw.

De visie is erop gericht een samenhangend en herkenbaar onderdeel van het bebouwingslint te vormen, waarbij de maat en schaal van de omliggende erven leidend zijn. De woonkavels vormen een logische voortzetting van het bestaande lint en zorgen voor een zorgvuldige overgang tussen de bebouwing langs de Wouwbaan en het open agrarische landschap. De uiteindelijke invulling met woningen vindt plaats binnen de randvoorwaarden van dit plan.



Figuur 2.3 Verkaveling plangebied (bron: Bureau Dhondt, d.d. 19-11-2025)

Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke opzet van het plan sluit aan bij de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van het buurtschap Boeiink. De woonkavels worden gesitueerd in de richting van het bestaande bebouwingslint en kennen een maat en schaal die passen bij de omliggende erven. Door de ruime kavelafmetingen en de losse verkaveling blijft de ruimtelijke openheid behouden en blijven doorzichten naar het achterliggende buitengebied mogelijk.

De kavels worden georiënteerd op het openbaar gebied, in lijn met de bestaande bebouwing langs de Wouwbaan. Het plan biedt ruimte voor individuele invulling, terwijl door middel van positionering en verkavelingsstructuur wordt geborgd dat de toekomstige bebouwing past binnen het dorpse en landelijke karakter van de omgeving.

De ontsluiting van de noordelijke woonkavels sluit direct aan op de Wouwbaan en van de zuidelijke woonkavels op de de Boeiinksestraat. De erfontsluitingen worden landschappelijk ingepast en sluiten aan op het bestaande verkeersbeeld, dat wordt gekenmerkt door een overwegend lokaal en rustig karakter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Per kavel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 2. De landschappelijke inpassing is gericht op het versterken van het open hoevelandschap en het behouden van de doorzichten vanaf de Wouwbaan naar het achterliggende landschap. De woonkavels worden daarom zorgvuldig aan het open landschap gekoppeld en landschappelijk opgenomen met karakteristieke, inheemse singelstructuren. Daarnaast wordt de ontbrekende laanbeplanting langs de Wouwbaan waar mogelijk doorgezet, zodat het groene profiel en het historische karakter van de weg worden versterkt.

Rondom de woonkavels worden hakhoutsingels toegepast met inheemse beplanting. Deze singels vormen een herkenbaar en streekeigen landschapselement, zorgen voor een rustige groene dorpsrand aan beide zijden van de Wouwbaan en dragen bij aan het tegengaan van verrommeling in het overgangsgebied naar het open landschap. Waar de ruimte beperkter is, zoals langs delen van de Vroenhoutseweg en de Boeiinkstraat, wordt het groene wegbeeld versterkt met knip- en scheerhagen en een groener talud, zodat ook deze historische wegen een groenere uitstraling krijgen.

Ten noorden van het plangebied wordt een waterbergingsvoorziening ingericht met een landschappelijk karakter. De waterberging wordt gecombineerd met een groene inpassing en aangevuld met losse landschapsbomen, waarmee variatie ontstaat in de groene rand en wordt aangesloten bij de aanwezige erfbeplanting in de omgeving. Hiermee ontstaat een samenhangende en landschappelijk passende overgang tussen de woonkavels en het omliggende agrarische gebied.

Beeldkwaliteit

Voor de toekomstige bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat richting geeft aan de situering, verschijningsvorm en materialisatie van de woningen. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvullend toetsingskader bij de beoordeling van omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen en is juridisch verankerd in de planregels.Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

Het beeldkwaliteitsplan waarborgt dat de toekomstige woningen qua schaal, kapvorm, oriëntatie en materiaalgebruik aansluiten bij het landelijke en dorpse karakter van Boeiink. Binnen deze kaders behouden toekomstige bewoners ruimte voor een eigen invulling, terwijl tegelijkertijd wordt gestuurd op een samenhangend en kwalitatief passend ruimtelijk beeld langs de Wouwbaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden of gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonden steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing en conclusie

De NOVI is gericht op rijksniveau en van een zodanig hoog abstractieniveau dat er geen concrete beleidskaders voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied afgeleid kunnen worden. Bovenstaand rijksbeleid is derhalve niet van directe invloed op onderhavige ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en vier prioriteiten van het Rijk als leidraad gebruiken.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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.

Het Bkl is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

De Omgevingswet gaat over beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Er zijn vijf typen maatschappelijke opgaven op het terrein van de fysieke leefomgeving waarvoor het Rijk regels stelt:

- *Het beschermen van kwetsbare onderdelen van fysieke leefomgeving, zoals gebouwen waar mensen verblijven. Hiervoor gelden regels met het oog op geur, geluid, externe veiligheid. Ook cultureel erfgoed is een kwetsbaar belang, waarvoor in het Bkl regels zijn gesteld.*
- *Het beschermen van onderdelen van de fysieke leefomgeving van nationaal belang, zoals rijkswegen en defensieterreinen tegen gevolgen van activiteiten van derden.*
- *De zorg voor een aanvaardbare kwaliteit van specifieke onderdelen van de fysieke leefomgeving, zoals de kwaliteit van de buitenlucht of het oppervlaktewater.*
- *Het waarborgen van een aanvaardbare kwaliteit van onderdelen van de fysieke leefomgeving waar een eigenaar of beheerder aan zet is (onder meer bouwwerken en badgelegenheden).*
- *Het benadrukken van algemene belangen in besluitvorming, zoals het belang van het voorkomen van rampen, het waterbelang of de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.*

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de Ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg 'Ladder') opgenomen. De Ladder is een instructieregel die verplicht is voor ruimtelijke plannen waarbij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is het nastreven van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Dit betekent dat de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond én dat voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gemotiveerd moet worden waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het hier voornoemde artikel legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. In 'beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke

ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m^2. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' eveneens bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte. Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging; en
- welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Toetsing en conclusie

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' is binnen het plangebied één woning toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Horeca - 4'. In de planregels is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Horeca - 4' gewijzigd kan worden naar 'Wonen - 2', waarna één reguliere woning is toegestaan op deze locatie.

Onderhavig plan gaat uit van de realisatie van 12 woningen. Ervan uitgaande dat in de bestaande situatie één woning is toegestaan binnen het plangebied, voorziet het plan in een toename van 11 woningen. Het project betreft daarom qua aard en omgang geen nieuwe stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.1.2.2 Radarstations

Militaire en civiele radarstations zorgen voor de beveiliging van het nationale luchtruim. Ze zorgen ook voor de veilige afhandeling van het militaire verkeer en het burgerluchtverkeer. Hoge bouwwerken en windturbines in gebieden rond een radarstation kunnen het radarbeeld verstoren. De gemeente kan daarom in het omgevingsplan geen bouwwerken en windturbines toelaten, die de maximaal toegelaten hoogte overschrijden. De toegestane maximale bouwhoogte van bouwwerken ten aanzien van radarstations is geregeld in artikel 5.155 van het Bkl:

1. *Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied waar bouwwerken het bereik van een radar kunnen verstoren, laat het omgevingsplan niet toe dat:*
   a. *binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en*
   b. *binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden.*

Toetsing en conclusie

Het plangebied is gelegen op circa 9 kilometer van de radarantenne van vliegbasis Woensdrecht. Om het radarbeeld niet te verstoren mogen geen bouwwerken worden gebouwd die hoger zijn dan de hoogte van de antenne, vermeerderd met 0,004363 keer de afstand van de locatie van het bouwwerk.

De hoogte van de antenne van het radarstation is 48 meter. De maximum toegestane bouwhoogte van bouwwerken bedraagt daarmee (48 + 0,004363 x 9000 =) 87 meter. Met dit project worden geen bouwwerken gerealiseerd die deze bouwhoogte overschrijden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdopgaven verwoord:

1. *Werken aan de Brabantse energietransitie;*
    a. Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
    b. Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.
2. *Werken aan een klimaatproof Brabant;*
    a. Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
    b. Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
3. *Werken aan de slimme netwerkstad;*
    a. Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
    b. Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
4. *Werken aan een concurrerende, duurzame economie;*
    a. Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
    b. Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.
    c. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem

van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities van de Brabantse Omgevingsvisie. Binnen de ontwikkeling van het plangebied is aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie. De Brabantse Omgevingsvisie is verder niet van directe invloed op het plan. De inhoudelijke keuzes en afwegingen ligt bij de gemeente. Daarbij zullen zij zullen uiteraard de richtlijnen en prioriteiten van de provincie als leidraad gebruiken.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Alle provinciale regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving, staan bij elkaar in de omgevingsverordening Noord-Brabant. De omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit:

- Algemene regels voor plannemers, inwoners en bedrijven ten behoeve van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding gedaan moet worden of een vergunning moet worden aangevraagd voordat de activiteit mag worden uitgevoerd.
- Instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeente over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken moeten uitvoeren.

Toetsing

Op grond van de omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het landelijk gebied. In artikel 5.77, eerste lid, onder a. is bepaald dat een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied is verboden. In afwijking van deze verbodsbepaling kan op grond van het tweede lid een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied mogelijk gemaakt worden als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en in de gevallen dat:

a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 of afdeling 5.5;
b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
    1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

<u>Afdeling 5.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit</u>

In artikel 5.55 lid 1 en 2 van de omgevingsverordening is bepaald dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen mogelijk gemaakt kan worden op een locatie binnen het stedelijk gebied. Daarbij dient onderbouwd te worden dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Van een duurzame stedelijke ontwikkeling is sprake als:

a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

In afwijking van artikel 5.55 lid 1 en 2, kan op grond van artikel 5.56 een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt ter plaatse van het landelijk gebied. Dit kan als binnen het stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is en transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort. De ontwikkeling moet passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de regionale afspraken. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van het gebied dient daarnaast te worden afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving en houdt rekening met een duurzame afronding van het stedelijk gebied, bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie.

Relatie tot onderhavige ontwikkeling

Onderhavig plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen in het landelijk gebied. Het plangebied aan de Wouwbaan is gelegen in het buurtschap Boeiink, dat kan worden aangemerkt als een bebouwingsconcentratie in het landelijk gebied. Daarmee is de locatie in beginsel geschikt voor een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ontwikkelvisie opgesteld, waarin de ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten voor de locatie zijn vastgelegd. De ontwikkelvisie beschrijft hoe de beoogde woonontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast in de bestaande structuur van het buurtschap en het omliggende landschap, met aandacht voor omgevingskwaliteit en een passende afronding van de bebouwingsconcentratie. De ontwikkelvisie is opgenomen in bijlage 3 bij deze ruimtelijke motivering.

De ontwikkeling geeft daarnaast invulling aan de uitgangspunten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zo wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door herontwikkeling van een voormalige horecalocatie en vrachtwagenparkeerplaats. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie, onder meer door ruimte te reserveren voor groen en waterberging. Hiermee wordt bijgedragen aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Ten aanzien van een zorgvuldig ruimtegebruik is in paragraaf 3.1.2.1 van voorliggende motivering getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig plan betreft qua aard en omvang geen 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, een nadere toetsing aan de

Ladder is derhalve niet verplicht.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

De toetsing van de gevolgen van het plan op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke motivering.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke motivering wordt nader ingegaan op de aspecten met betrekking tot een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op grond van artikel 5.11, eerste lid van de omgevingsverordening gaat dient een ontwikkeling waarbij activiteiten in het landelijk gebied mogelijk worden gemaakt gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

a. de op de grond van de omgevingsverordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; en/of
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Voor de gemeente Roosendaal geldt dat deze regeling is uitgewerkt in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In het afsprakenkader is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Relatie tot onderhavige ontwikkeling

De beoogde woningbouwontwikkeling aan de Wouwbaan is op grond van het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' aan te merken als een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap en dat daarvoor een minimale investeringsverplichting geldt. De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan rood-met-groen-koppeling. Hiervoor zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de omvang van de basisinspanning. Hierbij wordt voorgesteld om voor stedelijke uitbreidingen 1% van de uitgifteprijs aan te houden.

Voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling van meer dan 11 woningen en omdat de locatie is opgenomen in de visie Wonen in & om de dorpen, wordt voor voorliggende ontwikkeling 1% van de kaveluitgifteprijs toegepast.

Op basis van de totale kaveluitgifteprijs bedraagt 1% hiervan circa € 31.000.

Ten behoeve van het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de maatregelen voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn uitgewerkt. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 2 en bevat tevens een kostenraming voor aanleg en beheer, opgesteld op basis van STILA 2.0. De totale investering bedraagt nagenoeg € 40.000. Hiermee is aangetoond dat voldaan kan worden aan de basisinspanning.

Indien de investering in de landschappelijke inpassing ontoereikend blijkt om aan de minimale investeringsverplichting te voldoen, wordt het resterende bedrag gestort in een groenfonds. Hiermee wordt geborgd dat in alle gevallen aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt voldaan.

Conclusie

Het voornemen voldoet aan de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten aanzien van de een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) worden in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke motivering de relevante milieu- en omgevingsaspecten in beschouwing genomen.

3.3 Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer, waaronder grondwater, heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

3.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap Brabantse Delta met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Toetsing en conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het WBP5. Een nadere toelichting is opgenomen in de rapportage van de watertoets (zie Bijlage 5) en in hoofstuk 4.2 van voorliggende motivering.

3.3.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharden van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater weg stroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstroming van een sloot of beek. Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in- en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Toetsing en conclusie

Dit plan is in overeenstemming met het principe HNO. Een nadere toelichting is opgenomen in de rapportage van de watertoets (zie Bijlage 5) en in hoofstuk 4.2 van voorliggende motivering.

3.3.3 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening, voorheen de keur, is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing.

In de waterschapsverordening van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 2.2, vijfde lid: 'Het is verboden zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 2.2 van de waterschapsverordening is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2/l/s/ha;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m^2 of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist.

Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m^2 komt men in het vergunningentraject terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.

Toetsing en conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de waterschapsverordening. Een nadere toelichting is opgenomen in de rapportage van de watertoets (zie Bijlage 5) en in hoofstuk 4.2 van voorliggende motivering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roosendaal

De omgevingsvisie Roosendaal "De verbonden stad" is op 1 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal. Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad'. Daaronder verstaat de gemeente: een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Roosendaal ontleent ook haar kracht aan de verbondenheid met omliggende gemeenten in de regio, met de Brabantse stedenrij en met de metropolen Rotterdam, Antwerpen en Brainport Eindhoven. 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 én werkgelegenheid binnen handbereik ligt. Voor bedrijven zijn internationale afzetmarkten goed bereikbaar.

Bij het realiseren van deze ambitie hanteert de gemeente drie leidende principes:

1. Stad en dorpen van de menselijke maat

In de toekomst is goed wonen een onderscheidende kwaliteit van de gemeente. Roosendaal is een aantrekkelijke en gezonde woongemeente voor haar inwoners, in al hun diversiteit, met veel ruimte voor ontmoeting en oog voor het individu. De woonwijken en dorpen zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig, veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit.

2. Balans tussen mens en natuur

Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal klimaatadaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie.

3. Ruimte voor talent en ondernemerschap

Roosendaal huisvest nu en in de toekomst bedrijven die sterk zijn in het opschalen van innovaties. De beroepsbevolking is opgeleid voor een plaats op de arbeidsmarkt in sectoren die perspectief bieden. Bedrijven, mbo+ en hbo werken samen aan goed hierbij passende opleidingen in de zorg, techniek, logistiek en vrijetijdseconomie. Roosendaal is hiermee een belangrijke schakel in een rij van sterke steden en in een regio die gericht is op vernieuwend ondernemerschap.

Een analyse van de ontwikkeling en huidige situatie van de gemeente Roosendaal, de trends en ontwikkelingen, in combinatie met de geformuleerde ambitie voor de toekomst en leidende principes, leidt tot een drietal overkoepelende opgaven voor de gemeente:

Opgave 1: Inspelen op extra groei

Roosendaal kiest ervoor om niet alleen de autonome groei te accommoderen, maar om ook ruimte te bieden aan nieuwe inwoners uit de Randstad die zich hier willen vestigen. Een ander belangrijk element is dat we ruimte bieden voor het versterken van de West-Brabantse economie, inclusief een daarop goed aansluitend onderwijs. Dat doen we als onderdeel van de Sterke Steden, wat inhoudt dat Roosendaal inzet op het versterken van de bestaande kwaliteiten, als complementaire stad in de West Brabantse stedenrij. De keuze brengt met zich mee dat we de lijn van de complete en compacte stad loslaten, en behalve bouwen en herontwikkelen in de bestaande stad ook kijken naar uitbreidingen in de stadrandzones. Daarnaast benutten we ruimte in het buitengebied om kleinschalig woon-,

zorg- en recreatiefuncties in te passen.

Opgave 2: Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid

Meer groen in de stad, meer stad in het groen. Roosendaal kiest voor het creëren van ruimte in de stad door het autogebruik terug te dringen: hoe dichter bij de binnenstad, hoe minder ruimte voor de auto. Bij nieuwbouw in de stad wordt gekozen voor hoogbouw, om zo ruimte te scheppen voor ontmoetingsruimtes, groen en blauw. In het buitengebied kiest de gemeente voor duurzame landbouw en voor meer natuur. Dat wordt de komende jaren met alle belanghebbenden uitgewerkt, waarbij ook ruimte wordt geboden voor nieuwe verdienmodellen door agrariërs, zodat de rekening van deze omslag niet bij hen wordt gelegd.

Opgave 3: Werken aan een inclusieve stad

Terugdringen van de groeiende tweedeling tussen 'goede' en 'aandachts'-wijken, tussen arm en rijk, het bieden van perspectief aan de jeugd, aanpakken ondermijning en zorgen voor een veilige leefomgeving. Veel van de opgaven hebben meer betrekking op sociaal, economisch of veiligheidsbeleid, en maar beperkt op fysieke onderwerpen die in deze omgevingsvisie worden uitgewerkt. Maar bij alle fysieke ingrepen die de gemeente doet, wordt rekening gehouden met het effect op de inclusieve samenleving.

De hoofdambitie, de leidende principes en de opgaven zijn thematisch vertaald naar de deelopgaven: Ruimte, Natuur en milieu, Sociaal, en Verkeer en mobiliteit. Op die manier wordt duidelijk hoe de hoofdlijnen van beleid doorwerken in deze thema's die een directe invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De thema's gelden in principe voor geheel Roosendaal, voor zowel de stad, de dorpen als het buitengebied. Om meer sturing te geven aan de concrete opgaven zijn deze daarna vertaald in een koers per deelgebied. Als deelgebieden zijn daarbij te onderscheiden: de (sterke) stad, de stadrandzones en het vitale platteland (de dorpen en het buitengebied).

Toetsing

In de omgevingsvisie zijn onder het subthema 'Wonen' de volgende opgaven gedefinieerd:

- *een gedifferentieerde woningvoorraad passend bij de woningbehoefte;*
- *werken aan aantrekkelijke woonmilieus voor alle doelgroepen en veranderende wensen en leefvormen; en*
- *inbreiden en uitbreiden, ruimte voor alle opgaven met focus op Rondje Roosendaal*.

Roosendaal wil een duurzame woningvoorraad die past bij de woonbehoefte: voldoende woningen, passend bij de bevolkings- en huishoudensamenstelling en de inkomens van inwoners. Het grootste deel van de nieuwe ontwikkelingen tot naar verwachting 2030 wordt gebouwd binnen de stedelijke contour. Om de groei in goede banen te leiden, maakt de gemeente op beperkte schaal ook ontwikkelingen mogelijk in de stadsrandzones, bij de dorpen en op enkele verspreide locaties in het buitengebied. Deze ontwikkelingen dienen te zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing en bij te dragen aan een klimaatrobuuste inrichting van het watersysteem.

Met voorliggend plan wordt beoogd 12 woningen te bouwen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal. Door de omgevingskamer van de gemeente Roosendaal is aangeven dat zij in principe een positieve grondhouding te hebben tegenover onderhavig plan. Het plangebied zal worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing en een klimaatrobuuste inrichting van het watersysteem.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal.

3.4.2 Woonagenda 2021-2024

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. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er in eerste instantie wordt gericht op inbreiding, transformatie en herstructurering.

Volgens de provinciale prognose is er in de gemeente Roosendaal tot 2040 ruimte voor het bouwen van 4.550 nieuwe woningen, wat ten tijde van het opstellen van de Woonagenda, neerkomt op een gemiddelde van 225 woningen per jaar. Met de veranderende huishoudenssamenstelling veranderen ook de woonwensen en dus is het nodig om de woningbouw beter aan te laten sluiten bij die vraag. Voorbeelden voor alternatieve woonvormen en zelfbouw zijn tiny houses, geclusterde woonvormen (ouderen), meergeneratiewoningen, groepswoningen, woonzorgconcepten, flexwonen en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). Om tegemoet te komen aan deze veranderende woonwensen wordt op de Roosendaalse woningmarkt ruimte geboden aan nieuwe woonconcepten.

Toetsing en conclusie

Ten behoeve van onderhavig plan heeft de initiatiefnemer een quickscan uitgevoerd naar de woonbehoefte voor woningen in een landelijke omgeving. De vraag die hieruit naar voren is gekomen is dat van de geïnteresseerden een deel op zoek is naar een ruime kavel waar een grote schuur/berging mogelijk is, soms hobbymatig, soms voor met name opslag voor het bedrijf/beroep aan huis. Ook is er een vraag naar meergeneratiewoningen, hetzij als één grotere hoofdwoning (alles onder één dak), hetzij als één hoofdwoning met daarbij nog een (mantel)zorgwoning met ruimte voor (privacy)ruimte-en vooral ook buitenruimte.

Met onderhavig plan word beoogd deels invulling te geven aan de woningbehoeften voor ruime woningen in een landelijke omgeving en meergeneratiewoningen. Met de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied wordt gericht op een doelgroep die hun huidige woning in het stedelijk gebied zal verlaten en daarmee doorstroming op gang brengt. Het plan sluit daarmee aan bij de gemeentelijke opgaven voor wonen.

3.4.3 Woningbouwprogrammering 2024

De woningbouwprogrammering richt zich op het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Zoals in de Woonagenda is gesteld, is er behoefte aan 4.550 nieuwe woningen tot 2040. Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en versneld (geplande) nieuwe woningen te ontwikkelen. 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.

Toetsing en conclusie

Een analyse van voorgaande jaren geeft aan dat er in de gemeente sprake is van een gemiddelde jaarlijkse productie van circa 200 woningen. Met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de productie de eerstkomende jaren ruim moeten worden verdubbeld

ten opzichte van voorgaande jaren. Met onderhavig plan worden 11 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Roosendaal en daarmee een (beperkte) positieve bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

3.4.4 Wonen in & om de dorpen

In de visie 'Wonen in & om de dorpen' heeft de gemeente Roosendaal de woonvisie en het toekomstpersperctief voor woningbouw in en om de dorpen en buurtschappen binnen de gemeente beschreven. In de visie is per dorp en buurtschap een ontwikkelkader gespecificeerd met daarin welke aspecten van belang zijn en hoe de ontwikkellocatie darain geïntegreerd dient te worden, met als doel een versterking van de omgeving te realiseren en woningbouw mogelijk te maken. Er wordt concreet vermeldt wat er wel in thuis hoort en wat niet.

Om tot een breed gedragen visie te komen is de visie tot stand gekomen in samenwerking met totstandkoming in samenwerking met inwoners, initiatiefnemers, provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en andere stakeholders uit het gebied.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling aan de Wouwbaan is in het visiedocument opgenomen als ontwikkellocatie in het buurtschap Boeiink. De hoofdpunten voor het ontwikkelkader aan de Wouwbaan zijn het aansluiten op de lintbebouwing aan de Wouwbaan, de doorzichten naar het landschap en het doorzetten van de laanbeplanting. Daarnaast zijn ten aanzien van de ontwikkeling een aantal algemene- en specifieke spelregels opgenomen waaraan moet worden voldaan. Ten slotte dient bij de ontwikkeling ook rekening te worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Volumes sluiten in omvang aan op de bestaande lintbebouwing en hebben een wisselende rooilijn;
- De kavels worden ontsloten door een parallestructuur langs de Wouwbaan;
- Aan de westzijde blijft zicht op het landschap mogelijk en wordt er niet op de erfgrens gebouwd;
- De kavels aan de westzijde krijgen een landschappelijke inpassing met een groenzone (minimaal 10 m);
- De nokrichting is haaks op de Wouwbaan;
- Maximaal 7 woningen ten noorden van de
- Wouwbaan en 5 woningen ten zuiden van de Wouwbaan.



Figuur 3.1 Ontwikkelkader Wouwbaan (bron: visie 'Wonen in & om de dorpen', gemeente Roosendaal)

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is een directe uitwerking van het ontwikkelkader voor de Wouwbaan, zoals deze is opgenomen in de visie 'Wonen in & om de dorpen' van de gemeente Roosendaal. De uitgangspunten en aandachtspunten uit deze visie zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan en de beoordelingsregels voor bouwen van voorliggend plan.

3.4.5 Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027

Het waterbeleid van de gemeente Roosendaal is o.a. vastgelegd in het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 (hierna: WRP). Het WRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het WRP wordt vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het WRP vervult vier hoofdfuncties:

1. Kader gemeentelijke zorgplichten overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. Interne afstemming met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. Externe afstemming met burgers en bedrijven.
4. Continuïteit en voortgangsbewaking vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en hoge investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Voor de zorgplichten voor hemelwater ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceelseigenaar. De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als redelijkerwijs niet van de perceelseigenaar verwacht kan worden dat deze zelf het hemelwater verwerkt. De zorgplichten voor hemelwater betreft nadrukkelijk een inspanningsverplichting. Periodiek terugkerende plaatselijke wateroverlast wordt zoveel mogelijk in het openbaar gebied tegengegaan. Regenwater wordt bij voorkeur niet afgevoerd naar de rwzi. Regenwater dat in openbaar gebied valt verwerkt de gemeente lokaal, bij voorkeur door infiltratie of tijdelijke berging. Afkoppelen moet een meerwaarde opleveren voor het totale (stedelijke)

watersysteem.

Zowel bij nieuwbouw als bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied verlangt de gemeente van de perceeleigenaar dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om wateroverlast te voorkomen op eigen terrein (niet afwentelen). Hierbij worden de volgende bergingseisen gehanteerd.

Nieuwe ontwikkelingen	**Ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied**
60 mm	60 mm

Tabel 3.1 Bergingseisen gemeente Roosendaal (bron: Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027)

Toetsing en conclusie

De toetsing van onderhavig plan aan het gemeentelijke WRP is opgenomen in hoofdstuk 4.2 van voorliggende motivering.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Bodem

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het plangebied dient aangetoond te worden dat de (milieuhychiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor het gewenste gebruik. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Gecombineerd bodemonderzoek

In het kader van onderhavig plan is ter plaatse van het plangebied een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de verschillende onderdelen en op basis hiervan na te gaan of er vanuit milieuhychiënisch oogpunt mogelijke belemmeringen gelden om de bouwplannen te realiseren. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in Bijlage 4, hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Milieuhygiënisch onderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling in de bovengrond van boring C01 en D02-2 bijmengingen aan baksteen aangetroffen, in boring C01 zijn tevens bijmengingen aan kolengruis aangetroffen. Op het parkeerterrein is onder het grind en de klinkers (A08 t/m A18) een fundering bestaande uit puingranulaat aangetroffen.

A. Parkeerterein en groenvoorziening

De bovengrond van mengmonster MMA01 voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse wonen op basis van verhoogde waarden kwik en lood. De overige grond voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater is niet verontreinigd.

B. Voormalig ondergrondse tank

Er zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen gemeten. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

C. Voormalig pompeiland

Er zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen gemeten. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromatische koolwaterstoffen.

D. Overig terrein

De boven- en ondergrond voldoen aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het grondwater is niet verontreinigd.

E. Te realiseren wadi

De boven- en ondergrond voldoen aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Wel geldt op basis van de gemeten PFAS gehalten dat de grond bij toepassing in een grondwaterbeschermingszone voor toepassing eerst dient te worden getoetst aan de gebiedskwaliteit van de ontvangende bodem.

F. Grondwal

Geconcludeerd wordt dat de grond van boringen F01 t/m F10 in de grondwal voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Geconcludeerd wordt dat de grond van boringen F11 t/m F20 in de grondwal voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse wonen. Wel geldt op basis van de gemeten PFAS gehalten dat de grond bij toepassing in een grondwaterbeschermingszone voor toepassing eerst dient te worden getoetst aan de gebiedskwaliteit van de ontvangende bodem.

Algemeen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat binnen de huidige functieklasse geen gebruiksbeperkingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Asfaltonderzoek

Uit het asfaltonderzoek blijkt dat het asfalt niet teerhoudend is.

Funderingsonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de, onder het parkeerterrein aangetroffen, funderingslaag bestaat uit puingranulaat en indicatief voldoet aan de gestelde eisen voor toepassing als een Nbouwstof.

Infiltratie onderzoek

Met betrekking tot de geschiktheid van de bodem voor infiltratie van hemelwater kan worden geconcludeerd dat de onverzadigde zone goed tot zeer goed waterdoorlatend is. De verzadigde zone is vrij goed doorlatend. De onderzoeksgegevens kunnen worden getoetst aan de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr 70- 1 "Hemelwater binnen de perceelsgrens". Deze richtlijn stelt kaders om de mogelijkheden voor infiltratie van de bodem te bepalen dan wel berekeningen uit te voeren voor de dimensionering van de retentievoorziening. Gezien de nu gemeten k-waarde zou hier sprake zijn van een goed gebied voor infiltratie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Andersom zal de uitvoering van dit plan niet leiden tot een verslechtering van de bodemkwaliteit.

4.2 Weging van het waterbelang

Bij nieuwe ontwikkelingen of bouwplannen dient het waterbelang meegewogen te worden zodat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en wordt beschermd. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol. Bij de weging van het waterbelang vormen de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening de basis.

Watertoets

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor dit plan een rapportage watertoets opgesteld. De watertoets vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en het weging van het waterbelang zoals dat in de Omgevingswet is opgenomen. In de watertoets zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven.

Hiermee is gegarandeerd dat het waterbelang is meegewogen en dat de specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld. De volledige rapportage watertoets is toegevoegd in Bijlage 5, hieronder volgt een samenvatting van de rapportage.

Toekomstige ontwikkeling

Verhard oppervlak

Het huidig verhard oppervlak is bij benadering bepaald aan de hand van de Opentopokaart van de Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK), de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en luchtfoto's.

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ca. 12.980 m^2. Op basis van het beleid van de gemeente Roosendaal wordt 100% van het perceeloppervlak beschouwd als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak.

Type verharding	**Huidig (m^2)**	**Toekomstig (m^2)**
Bebouwing	ca. 100	
Kavels*	-	ca. 7.565
Infrastructuur	ca. 890	ca. 755
Halfverharding**	ca. 2.135	-
Totaal	**ca. 3.125**	**ca. 8.320**
* 100% verhard van het perceeloppervlak ** 50% verhard		

Tabel 4.1 Gegevens verhard oppervlak noordelijke deellocatie

Type verharding	**Huidig (m^2)**	**Toekomstig (m^2)**
Kavels*	-	ca. 4.130
Infrastructuur	ca. 80	ca. 530
Totaal	**ca. 80**	**ca. 4.660**

* 100% verhard van het perceeloppervlak

Tabel 4.2 Gegevens verhard oppervlak zuidelijke deellocatie

Waterbergingsopgave
Zowel bij nieuwbouw als bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied verlangt de gemeente Roosendaal van de perceeleigenaar dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om wateroverlast te voorkomen op eigen terrein. Bij het bepalen van de watercompensatie gaat de gemeente uit van het toekomstig verhard oppervlak. Vanuit het WRP geldt in beginsel een verplichting tot het aanbrengen van een bergingsvoorziening volgens de norm 60 mm/m^2.

	Verhard oppervlak (m^2)	**Waterbergingsopgave (m^3)**
Noordelijke deellocatie	ca. 8.320	ca. 499
Zuidelijke deellocatie	ca. 4.660	ca. 280
Totaal	**ca. 12.980**	**ca. 779**

Tabel 4.3 Waterbergingsopgave per deellocatie

Waterhuishouding

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Compensatie noordelijke deellocatie

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een 'groene' bovengrondse voorziening, een wadi, binnen de noordelijke deellocatie. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. In sommige situatie kan een gemeente specifieke eisen stellen aan het ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is navolgend een dergelijk alternatief indicatief uitgewerkt. Wanneer een wadi wordt aangelegd met een diepte van 0,6 meter en een talud van 1 op 3, is met inachtneming van een waking van 0,1 meter (waterhoogte 0,5 m), 1150 m^2 benodigd om de volledige wateropgave van de noordelijke deellocatie te kunnen bergen. In het noordelijke deel van de deellocatie is voldoende ruimte aanwezig om de wateropgave van te verwerken.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het voornemen is om de wadi in het hogere gedeelte van de planlocatie te realiseren, waardoor hemelwater zonder ingrepen niet oppervlakkig zal afstromen richting de wadi. De beschikbare bergingscapaciteit is berekend met behulp van de formule van de afgeknotte piramide. Hemelwater zal, indien mogelijk, zichtbaar worden afgevoerd. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden.

Compensatie zuidelijke deellocatie

Binnen de zuidelijke deellocatie is de beschikbare ruimte beperkt om al het hemelwater in één voorziening op te vangen. Daarom wordt de waterbergingsopgave verdeeld over een greppel en een kleinere wadi. Rondom de percelen wordt een greppel aangelegd met een talud van 1:1, een bodembreedte van 1,0 meter en een diepte van 0,5 meter. Hiermee kan 0,75 m^3 water per strekkende meter worden geborgen. Over een minimale lengte van 210 meter betekent dit een bergingscapaciteit van ongeveer 157 m^3.

Daarnaast is het voornemen om in het noordoosten van de zuidelijke deellocatie een wadi

te realiseren. Bij een diepte van 0,7 meter en een talud van 1:3 biedt de wadi een bergingscapaciteit van circa 134 m^3, berekend volgens de formule van de afgeknotte piramide. Waar mogelijk wordt hemelwater zichtbaar afgevoerd, als dit niet mogelijk is, vindt de afvoer plaats via een buis. Op deze manier wordt de volledige waterbergingsopgave voor het zuidelijke perceel gerealiseerd. De mogelijke aansluiting tussen de wadi en de greppel vergt in een latere fase nadere uitwerking.

Lediging

De ledigingscapaciteit of ledigingstijd wordt naast de doorlatendheid van de bodem mede bepaald door het infiltratieoppervlak van een voorziening. De ledigingstijd is de tijd die nodig is om een hemelwatervoorziening te ledigen wanneer het volledig gevuld is. De doorlatendheid van de bodem is in-situ niet onderzocht. Op basis van de bodemopbouw en textuur worden vooralsnog geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Calamiteit

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten richting de naastgelegen watergangen. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Waterschapsverordening

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de waterschapsverordening een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Riolering

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 12 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 3,6 m^3/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

In de omliggende wegen van de planlocatie is in de huidige situatie een gemeentelijk drukriool gelegen. Een nieuwe aansluiting op de drukriolering mag niet leiden tot een overbelasting of te grote oprekking van het drukrioleringssysteem. Om overbelasting te

voorkomen zal in het verdere planproces in overleg met de gemeente onderzocht en berekend worden of er mogelijkheden zijn om aan te sluiten op het drukrioleringssysteem.

Conclusie

Op basis van de rapportage watertoets kan worden geconcludeerd dat de waterbelangen evenwichtig zijn meegewogen in voorliggend plan.

4.3 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen wordt het geluid beoordeeld. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid.

Standaard- en grenswaarden

Het Bkl 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. Om de hoeveelheid geluid uit te drukken is gebruik gemaakt van Lden (Level Day-Evening-Night). Dit is een maat om uit te rekenen hoeveel geluid (dB) er gemiddeld per etmaal aanwezig is.

Geluidsbron	**Standaardwaarde**	**Grenswaarde**
Provinciale- en rijkswegen	50 Lden	65 Lden
Gemeente- en waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale- en hoofdspoorwegen	55 Lden	70 Lden

Tabel 4.4 Standaard- en grenswaarden geluid op een geluidgevoelig gebouw (bron: Bkl)

Een overschrijding van de standaardwaarde is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de grenswaarde. Indien op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op het geluidsgevoelige gebouw onvoldoende of niet kan worden gereduceerd tot aan de standaardwaarde, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting toestaan. In dat geval dient middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies uitgevoerd te worden.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving worden eisen gesteld aan de uitwendige scheidingsconstructie van woningen voor de nieuwbouw van woningen. Op grond van artikel 4.103, mag de karakteristieke geluidwering niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid en 33 dB.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (woon- en leefklimaat)

Aan de hand van de rekenresultaten kan beoordeeld worden of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (woon- en leefklimaat) plaatsvindt ter plaatse van de

onderzoekslocatie. De uitwerking van de beoordeling van het woon- en leefklimaat is niet nader uitgewerkt in de wet maar is een algemeen begrip. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt aansluiting gezocht bij de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens het RIVM.

Geluidbelasting in dB	Indicatie geluidkwaliteit in de leefomgeving
< 45 dB	Zeer goed
45 - 50 dB	Goed
50 - 55 dB	Redelijk
55 - 60 dB	Matig
60 - 65 dB	Slecht
> 65 dB	Zeer slecht

Tabel 4.5 Beoordeling akoestische kwaliteit woon- en leefklimaat

Akoestisch onderzoek gevelbelasting

Besluit kwaliteit leefomgeving

Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het wegverkeer vanwege rijkswegen de standaardwaarde van 50 dB wordt overschreden ter plaatse van één woning. Als gevolg van de gemeentelijke wegen wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden en derhalve is de doelmatigheid van geluidreducerende maatregelen onderzocht.

Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vanuit financieel-, stedenbouwkundig- en verkeerskundig oogpunt niet als reële maatregel te stellen. De hoogst berekende geluidbelasting van 51 dB voor rijkswegen en 62 dB voor gemeentewegen wordt derhalve mogelijk geacht.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning (onderdeel bouwen) dient voldaan te worden aan het Bbl, welke eisen stelt aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies ($G_{A;k}$).

Op grond van artikel 4.103, lid 1, sub a, van het Bbl mag de geluidwering niet kleiner zijn dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB. Als gevolg van de gezamenlijke geluidbelasting wordt maximaal 62 dB berekend ter hoogte van woning 5 en 6 binnen het plangebied. De uitwendige scheidingsconstructie dient derhalve een geluidwering te hebben van minimaal (62 dB - 33 dB =) 29 dB. Dit bedraagt meer dan de minimale 20 dB zoals opgenomen in artikel 4.102 van het Bbl en derhalve dient aanvullende onderzoek gedaan te worden naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit het onderzoek blijkt dat het gezamenlijk geluid als gevolg van wegverkeerslawaai varieert van 38 dB - 62 dB wat te kwalificeren is als zeer goed tot slecht woon- en leefklimaat. Daarnaast dient op grond van het Bbl een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Daarnaast beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd voor de toekomstige bewoners.

Conclusie

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen middels een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen voldoet aan het bepaalde in artikel 4.103, lid 1, sub a, Besluit bouwwerken leefomgeving. De uitvoering van dit onderzoek is gewaarborgd middels een gebodsbepaling in de planregels van dit plan.

4.4 Trillingen

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. Om te kijken of onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

Ten behoeve van het oprichten van trillinggevoelige gebouwen binnen een zone van 100 meter tot één of meerdere spoortracés wordt geadviseerd een quickscan trillinghinder uit te voeren. Aan de hand van deze quickscan kan worden vastgesteld of mogelijk sprake is van trillinghinder. Zo ja, dan is een nader onderzoek met trilling metingen nodig en dienen eventueel maatregelen getroffen te worden ter voorkoming van trillinghinder.

Voor trillinggevoelige gebouwen binnen een zone van 100 tot 250 meter van spoortracés zal een afweging gemaakt moeten worden of het uitvoeren van een onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk is. Dit kan het geval zijn wanneer reeds sprake is van klachten door trillinghinder op grotere afstand dan 100 meter van het spoor. Ook de plaatselijke bodemopbouw en/of treinbeeld kunnen leiden tot trillinghinder. Zo kan een combinatie van zwaar treinverkeer en een stijve zandlaag of zandpakket leiden tot trillinghinder op meer dan 100 meter van het spoor.

Voor het oprichten van trillinggevoelige gebouwen op een grotere afstand van 250 meter van spoortracés is het aspect trillingen niet relevant en het uitvoeren van een onderzoek naar trillinghinder derhalve ook niet noodzakelijk.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen op ruim 1,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde spoortracé (Roosendaal – Bergen op Zoom). Op deze afstand wordt het aspect trillingen niet relevant geacht voor het oprichten van trillinggevoelige gebouwen.

4.5 Ecologie

Per 1 januari 2024 is de voormalige Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluitnatuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

4.5.1 Ecologische quickscan

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om de ecologische potentie van het plangebied in te schatten. Hierbij wordt onderzocht welke beschermde plant- en diersoorten mogelijk kunnen voorkomen in het plangebied en wat de te verwachten effecten van de ingreep hierop zijn. Daarnaast wordt in de quickscan een eerste inschatting uitgevoerd over de effecten van het project op beschermde natuurgebieden. De volledige rapportage van de ecologische quickscan is toegevoegd in Bijlage 7, hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt ruim buiten de invloedsfeer van Natura 2000-gebieden voor alle mogelijk effecten met uitzondering van verrijkende effecten ten gevolge van stikstofdepositie. Gezien de afstand van het plangebied tot omliggende Natura 2000-gebieden en de aard van de ingreep worden kansen op negatieve effecten van stikstofuitstoot en depositie op daarvoor gevoelige habitattypen en de leefgebieden van soorten met instandhoudingsdoelstellingen als laag ingeschat. Om hier rechtszekerheid over te krijgen dient een stikstofberekening (AERIUS-berekening) uitgevoerd te worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De ingreep vindt niet plaats in het NNN (NNB). Daarnaast zijn negatieve effecten op wezenlijke waarden en kenmerken van het NNB ten gevolge van externe werking uitgesloten. Hierdoor is een vergunning of nadere toetsing in de vorm van een Nee-tenzij-toets niet noodzakelijk.

Bijzondere landschappen

Op de natuurkaart van de provincie is het plangebied niet aangemerkt als bijzonder landschap in de zin van de Omgevingswet.

Bescherming van houtopstanden

Bij de ingreep worden geen bomen gekapt (buiten de bebouwingscontour houtopstanden) welke onderdeel uitmaken van een houtopstand van tenminste 10 are of een rijbeplanting van minimaal 20 bomen. Hierdoor is de bescherming van houtopstanden zoals opgenomen in de Omgevingswet niet van toepassing.

Soortbescherming

Vogels

Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen beschermde functies van broedvogels met jaarrond beschermde nesten uit Categorie 1 t/m 4 te verwachten. Daarmee zijn negatieve effecten op deze soorten ook uitgesloten. Voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit Categorie 5 welke mogelijk binnen de verstoringszone broeden, zoals ekster, koolmees en pimpelmees, zijn voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Werkzaamheden die uitgevoerd

worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Omgevingswet, artikel 5.1 lid 2 en artikel 11.34 Bal. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van maart tot en met augustus.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden, moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het in dat geval aan te raden het afval dat vrijkomt in het plangebied (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is voor de voorgenomen ingreep niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedgevallen van vogelsoorten welke van nature broeden in Europa en op natuurlijke wijze in Nederland gekomen zijn.

Vleermuizen

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Er is veel geschikt alternatief foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Daarnaast ontbreekt voor vleermuizen bijzonder waardevol foerageergebied met een hoog insectenaanbod binnen het plangebied. Daarmee leidt de ingreep niet tot aantasting van essentieel foerageergebied. De aanwezigheid van essentiële vliegroutes of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is eveneens uitgesloten binnen het plangebied of de verstoringszone van de ingreep. Daarmee leidt de ingreep niet tot een overtreding van de Omgevingswet ten aanzien van vleermuizen.

Kleine marterachtigen

Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. Door de ingreep gaat dit leefgebied vrijwel geheel verloren als het aanwezig is. Daarmee is het noodzakelijk voorafgaand aan de ingreep een nader onderzoek uit te voeren naar kleine marterachtigen om overtreding van de Omgevingswet te voorkomen. Wij raden aan dit onderzoek uit te voeren conform de richtlijnen uit het kennisdocument kleine marterachtigen van BIJ12 (BIJ12, 2025). Daarmee is er een grote mate van zekerheid dat het onderzoek als voldoende wordt beschouwd ter onderbouwen van een eventuele vergunningaanvraag.

Amfibieën

Uit de NDFF zijn binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan geen waarnemingen van strikt beschermde amfibieën bekend. Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan ligt geen water dat geschikt is voor strikt beschermde amfibieën. Binnen en rondom het plangebied zijn geen watervoerende sloten aanwezig. De aanwezigheid van strikt beschermde amfibieën is dan ook redelijkerwijs uitgesloten in het plangebied.

Het dichtstbijzijnde oppervlaktewaterlichaam betreft een poel/vijver die is gelegen binnen het perceel RSD00-P-225 direct ten noorden van het projectgebied. Aangezien dit oppervlaktewaterlichaam buiten het plangebied is gelegen en bovendien op niet openbaar

De kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en meerkikker zijn door alle provincies voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld van de Omgevingswet.

Overige soorten

Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen

zijn in het plangebied niet te verwachten. De ingrepen leiden dan ook niet tot overtreding van de Omgevingswet voor deze soorten.

Specifieke zorgplicht flora en fauna

In de Omgevingswet is een specifieke zorgplicht opgenomen. In het Bal is een specifieke zorgplicht opgenomen voor onder meer alle 'flora- en fauna-activiteiten' die vrijwel alle ruimtelijke activiteiten betreft (art. 11.27 Bal). Kern van de zorgplichtbepaling voor flora- en fauna-activiteiten is dat als er sprake is van nadelige gevolgen op in het wild voorkomende soorten, deze, indien redelijkerwijs kan worden gevergd, moeten worden voorkomen, beperkt of ongedaan worden gemaakt. Dit geldt voor alle in het wild voorkomende planten en dieren, ongeacht of ze ook daadwerkelijk als beschermd zijn aangewezen in de Omgevingswet.

De wijze waarop invulling gegeven moet worden aan de specifieke zorgplicht is op dit moment nog niet duidelijk. De wijze waarop deze is geformuleerd in de Omgevingswet laat veel ruimte voor verschil in interpretatie. De provincie Noord-Brabant heeft (nog) niet ingevuld hoe hiermee omgegaan dient te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals de voorgenomen ingreep.

Het is de verantwoordelijk van de initiatiefnemer om af te wegen welke maatregelen hij in het kader van de specifieke zorgplicht neemt. Ondanks dat de provincie geen helder beleid heeft geformuleerd is de specifieke zorgplicht niet vrijblijvend. Deze is zelfs bestuurs- en strafrechtelijk handhaafbaar.

Conclusie ecologische quickscan

Op grond van de mogelijke effecten die op kunnen treden ten gevolge van de ingreep blijkt dat deze niet door de Omgevingswet wordt verhinderd. Wel dient voorafgaand aan de ingreep een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel). Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kan het opstellen van een mitigatieplan en het aanvragen van een vergunning noodzakelijk zijn. Daarnaast dient tijdens het uitvoeren van de ingreep in alle gevallen rekening gehouden te worden met het broedseizoen en de zorgplicht uit de Omgevingswet.

4.5.2 Nader onderzoek kleine marterachtigen

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft ter plaatse van het plangebied een nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen. Het doel van dit onderzoek is om inzichtelijk te maken of het plangebied deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van kleine marterachtigen en of de ontwikkeling dan ook leidt tot negatieve effecten op deze beschermde soorten. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in bijlage 8.

Het onderzoek naar de aanwezigheid van de kleine marterachtigen zoals de wezel, hermelijn en bunzing is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit het kennisdocument voor kleine marterachtigen van BIJ12 (BIJ12, 2024). Het onderzoek heeft plaatsgevonden middels een veldonderzoek door middel van het inzetten van wildcamera's aangevuld met sporenonderzoek.

Tijdens de veldbezoeken zijn ondanks het gericht afzoeken van geschikte plaatsen voor kleine marterachtigen geen sporen zoals prenten, uitwerpselen, haren of prooiresten aangetroffen in het plangebied.

Met behulp van de wildcamera's (Struikrovers) die geplaatst zijn in combinatie met lokstof zijn eveneens geen marters vastgelegd. In de periode van 9 weken waarin de wildcamera's aanwezig zijn geweest in het gebied zijn verspreid over de gehele periode foto's vastgelegd waarop een of meerdere dieren te zien zijn. In alle gevallen dat er zoogdieren op stonden

betroffen dit gewone bosmuis en huisspitsmuis. Naast zoogdieren werden ook broedvogels vastgelegd op de wildcamera. Op geen van de wildcamera's werden kleine marterachtigen of andere marterachtigen vastgelegd. Op basis van de vele foto's, welke verspreid over de onderzoeksperiode gemaakt werden, kon met zekerheid vastgesteld worden dat de wildcamera's gedurende de gehele onderzoeksperiode goed gefunctioneerd hebben. Door het ontbreken van opnames van bunzing, hermelijn, wezel is het redelijkerwijs uitgesloten dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het functioneel leefgebied van deze soorten. Door het gebruik van lokstof worden ook kleine marters uit de omgeving aangetrokken als deze aanwezig zijn. Gezien er geen enkele registratie of spoor van kleine marterachtigen is geweest worden vaste rust- en verblijfplaatsen in de directe omgeving van het plangebied (verstoringszone werkzaamheden) ook niet verwacht.

Conclusie nader onderzoek kleine marterachtigen

Binnen het plangebied en de verstoringszone van de werkzaamheden is de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van kleine marterachtigen redelijkerwijs uitgesloten. Negatieve effecten van de ingreep op kleine marterachtigen ten gevolge van de ingreep zijn daarmee redelijkerwijs uitgesloten. De voorgenomen ingreep leidt dan ook niet tot overtreding van de Omgevingswet ten aanzien van kleine marterachtigen. Het is dan ook niet noodzakelijk vervolgstappen te nemen of maatregelen te treffen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen tijdens de ingreep.

4.6 Stikstofdepositie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot een significant verstorend effect op de soorten waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. De juridische basis zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Per gebied zijn voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het grootste gedeelte van de Nederlandse natuurgebieden heeft te lijden onder verzuring, vermesting en verdroging. Hierdoor gaan kwetsbare en vaak bijzondere planten- en diersoorten achteruit en maken plaats voor meer algemene soorten. Een teveel aan stikstof, in de vorm van stikstofoxiden en ammoniak, is hier voor een groot deel debet aan.

Voor wat betreft stikstofdepositie dient voor nieuwe of gewijzigde plannen onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met behulp van een rekenprogramma (Aerius Calculator) moet worden bepaald of een plan een bijdrage (>0,00 mol N/ha/jaar) aan stikstofdepositie veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Indien een bijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar wordt berekend, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een bijdrage en daarmee het plan niet tot significante negatieve effecten kan leiden.

Onderzoek stikstofdepositie

Ten behoeve van onderhavig project is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd van zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase. De volledige berekeningen en bijbehorende rapportage zijn toegevoegd in Bijlage 9, hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat zowel gedurende de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan de stikstofbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierdoor kan het plan niet tot significante negatieve effecten leiden ter plaatse van de Natura 2000-gebieden.

In het onderzoeksrapport zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht. Uit de rekenresultaten blijkt dat onderhavige ontwikkeling

in zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jaar.

Het is essentieel dat de aannemer ten tijde van de bouwwerkzaamheden bij de op diesel aangedreven machines en werktuigen gebruik maakt van minimaal stageklasse IV materiaal (met AdBlue-systeem). Met deze uitgangspunten blijft onderhavige aanlegfase binnen de gewenste drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Volgens de 'Handreiking Voortoets Stikstof' van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect stikstofdepositie gelden er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Activiteiten en milieuzonering

Met het instrument milieuzonering wordt een ruimtelijk kader vastgesteld voor de toelaatbaarheid van bedrijven in relatie tot woningen en andere milieugevoelige functies.

In oktober 2024 heeft de VNG de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht, die de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 vervangt.

De nieuwe handreiking richt zich echter primair op bedrijventerreinen en werkt met concrete milieuwaarden voor geur en geluid, in plaats van met richtafstanden. Omdat deze systematiek nog niet is toegepast in het omgevingsplan van de gemeente Zundert, wordt voor dit plan nog steeds getoetst aan de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 2009. Deze lijst geeft per type bedrijf een indicatieve richtafstand tot milieugevoelige functies, waarmee de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat kan worden beoordeeld. Wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied' kunnen er kleinere richtafstanden aangehouden worden voor de zones.

Code	Richtafstanden in meters	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Tabel 4.6 Richtafstanden Bedrijven en milieuzonering 2009 (bron: VNG)

Beoordeling

Voor het plangebied aan de Wouwbaan geldt dat door de directe ligging langs de Wouwbaan, die deel uitmaakt van de hoofdinfrastructuur, uitgegaan kan worden van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

Vroenhoutseweg 2b en Wouwbaan 216

De kadastrale percelen RSD00-P273 en RSD00-P-274 aan de Vroenhoutseweg 2b zijn op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' aangewezen met de bestemming 'Bedrijf - 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij'. Ten opzichte van het gebiedstype 'gemengd gebied' bedraagt de richtafstand 10 meter. De afstand tussen de bedrijfspercelen en onderhavig plangebied bedraagt 18 meter.

Aan de Wouwbaan 216 is een paramedische praktijk gevestigd. Ten opzichte van dit bedrijf geldt een richtafstand van 0 meter ten opzichte van woningen binnen een 'gemengd gebied'. De afstand tot onderhavig plangebied bedraagt ruim 90 meter.

Voor de bedrijven aan de Vroenhoutseweg 2b en Wouwbaan 216 geldt daarnaast dat er al woningen op kortere afstand aanwezig zijn. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen daardoor niet tot extra beperkingen van die bedrijven leiden, aangezien bestaande woningen al bepalend zijn voor de milieuruimte van de bedrijven.

Boeiinksestraat 1A

Aan de Boeiinksestraat 1A zijn de gronden aangewezen met de bestemming 'Agrarisch' en voorzien van de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'detailhandel'. Tot eind 2023 was ter plaatse het bedrijf 'kwekerij & groencentrum De Wit – Van Dongen' gevestigd. Ten aanzien van zowel de toegestane glastuinbouwfunctie als het tuincentrum geldt als gevolg van geluidhinder een richtafstand van 10 meter t.o.v. een woning binnen een 'gemend gebied'. De onderlinge afstand tussen onderhavig plangebied en de percelen aan de Boeiinksestraat 1A bedraagt 10 meter waarmee kan worden voldaan aan de richtafstand.

Sinds de sluiting van het groencentrum worden hier enkel nog jaarlijks kerstbomen verkocht in de periode van november en december. Bij de kweek van kerstbomen is het verlichten van de kassen niet nodig. In de bestaande situatie is daarmee ook geen sprake van lichthinder.

Daarnaast is deze locatie in de visie 'Wonen in en om de dorpen' aangewezen als onderzoeklocatie '1. Kassen Boeiinksestraat'. Voor deze locatie wordt beoogd om de glastuinbouw te vervangen door woningen, groen en water. Het is daarom niet aannemelijk dat een nieuw glastuinbouwbedrijf zich op deze locatie zal vestigen.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Geur door veehouderijen

Het omgevingsplan bevat regels ter bescherming tegen geurhinder als gevolg van het houden van landbouwhuisdieren. Bij nieuwe geurgevoelige functies, zoals woningen, moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende veehouderijen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering of planologische ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking genoemd.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor geldt en veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt. Voor dieren met een geuremissiefactor wordt de geurbelasting berekend en getoetst aan de geldende geurnorm. Dit betreft de zogenoemde voorgrondbelasting. Voor dieren zonder geuremissiefactor wordt niet gerekend met een geurbelasting, maar wordt getoetst aan vaste afstanden tussen het dierenverblijf en het geurgevoelige object.

Daarnaast wordt de cumulatieve geurbelasting van veehouderijen in de omgeving beoordeeld. Dit betreft de achtergrondbelasting. Op basis van de verhouding tussen de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting wordt bepaald welke geurbelasting maatgevend is voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Normering voorgrondbelasting
De gemeente Roosendaal ligt niet in een concentratiegebied. Paragraaf 22.3.6 van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal bevat regels voor geur door het houden van landbouwhuisdieren. Op grond van artikel 22.98 van het omgevingsplan geldt voor geur door landbouwhuisdieren met geuremissiefactor een waarde van 2,0 ouE/m^3 voor een geurgevoelig object binnen de bebouwingscontour geur en 8,0 ouE/m^3 voor een geurgevoelig object buiten de bebouwingscontour geur.

De gemeente Roosendaal heeft in het omgevingsplan nog geen bebouwingscontour geur aangewezen. Op grond van artikel 12.14 van het Bkl geldt, zolang in het omgevingsplan geen bebouwingscontour geur is aangewezen, de bebouwde kom als bebouwingscontour geur. Het plangebied aan de Wouwbaan ligt buiten de bebouwde kom van Roosendaal. Ook uit de ruimtelijke context volgt dat sprake is van een ligging in het buitengebied, in het buurtschap Boeiink tussen Roosendaal en Wouw. Voor het plangebied geldt daarom de waarde voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwingscontour geur, te weten 8,0 ouE/m^3.

Vaste afstanden
Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor gelden vaste afstanden. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwingscontour geur geldt in beginsel een minimale afstand van 25 tot 50 meter tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object. Deze afstanden worden betrokken bij de beoordeling van veehouderijen of paardenhouderijen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor.

Achtergrondbelasting
Voor de cumulatieve geurhinder, oftewel de achtergrondbelasting, wordt aangesloten bij artikel 5.63 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor geurgevoelige objecten buiten een bebouwingscontour geldt daarbij een geurgehinderdenpercentage van maximaal 20%, overeenkomend met 10 ouE/m^3. Indien de achtergrondbelasting hoger is dan deze waarde, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet zonder meer gewaarborgd.

Maatgevende geurbelasting
Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt vervolgens bepaald of de voorgrondbelasting of de achtergrondbelasting maatgevend is. Hierbij wordt aangesloten bij de vuistregel uit de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. De voorgrondbelasting is maatgevend wanneer deze ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Wanneer de voorgrondbelasting minder dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt, is de achtergrondbelasting bepalend voor de geurhinder.

Geuronderzoek
In het kader van het plan is een geuronderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting van relevante veehouderijen, de cumulatieve achtergrondbelasting, de maatgevende geurbelasting en de mogelijke gevolgen voor de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. De resultaten van het geuronderzoek zijn beschreven in de rapportage die is toegevoegd in bijlage 10.

Voorgrondbelasting
Voor de beoordeling van de voorgrondbelasting zijn de relevante veehouderijen in de

omgeving van het plangebied onderzocht. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor geldt en veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden vaste afstanden. Uit het geuronderzoek blijkt dat aan deze vaste afstanden ruimschoots wordt voldaan. De meest nabijgelegen relevante locatie met dieren zonder geuremissiefactor betreft de paardenhouderij aan de Vinkenbroeksestraat 14. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 400 meter.

Voor dieren met een geuremissiefactor is de geurbelasting berekend. De maatgevende veehouderij betreft de veehouderij aan de Spellestraat 42C. Uit de berekening blijkt dat de geurbelasting vanaf de rand van het bouwvlak van deze veehouderij maximaal 6,8 ouE/m^3 bedraagt op de rand van het beoogde bouwvlak. Daarmee wordt voldaan aan de geldende geurnorm van 8,0 ouE/m^3 voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwingscontour geur.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is aanvullend gerekend vanaf de emissiepunten van de veehouderij. Hieruit volgt dat de geurbelasting op de rand van het plangebied maximaal 4,6 ouE/m^3 bedraagt. Dit komt overeen met een geurgehinderdenpercentage van maximaal 20%. Ter plaatse van de beoogde woningen bedraagt het geurgehinderdenpercentage 16% tot 19%. Gelet op de ligging buiten de bebouwingscontour geur wordt dit aanvaardbaar geacht.

Achtergrondbelasting
Naast de voorgrondbelasting is ook de cumulatieve achtergrondbelasting van veehouderijen in de omgeving onderzocht. De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4,91 ouE/m^3 op de rand van het beoogde bouwvlak en maximaal 4,34 ouE/m^3 ter plaatse van de beoogde woningen. Dit komt overeen met een geurgehinderdenpercentage van maximaal 12%.

Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwingscontour geur geldt op grond van de Omgevingsverordening Noord-Brabant een beoordelingswaarde van maximaal 20% geurgehinderden. Aan deze waarde wordt ruimschoots voldaan. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maatgevende geurbelasting
Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is vervolgens bepaald of de voorgrondbelasting of de achtergrondbelasting maatgevend is. Omdat de voorgrondbelasting meer bedraagt dan de helft van de achtergrondbelasting, is de voorgrondbelasting maatgevend.

Ook op basis van deze maatgevende geurbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Planologische ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen
In het geuronderzoek is tevens beoordeeld of het plan leidt tot een onevenredige beperking van de planologische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Uit het onderzoek blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied binnen de geldende geurnorm blijft. Daarnaast blijft de bestaande woning aan de Wouwbaan 238 maatgevend voor de veehouderij aan de Spellestraat 42C.

Het plan leidt daarom niet tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

Conclusie
Het plangebied wordt voor de geurbeoordeling aangemerkt als gelegen buiten de bebouwingscontour geur. Voor het plan geldt daarom de geurnorm 8,0 ouE/m^3. Uit het geuronderzoek blijkt dat aan deze norm wordt voldaan. Ook de vaste afstanden en de

achtergrondbelasting vormen geen belemmering. Daarnaast worden omliggende veehouderijen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Het aspect geur door veehouderijen vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.9 Gezondheid en veehouderijen

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken (bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD) maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering

vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling en conclusie

Binnen een straal van 1 kilometer vanaf het plangebied aan het Broekestraatje te Sprundel zijn geen pluimveehouderijen aanwezig. Geitenhouderijen zijn tevens niet aanwezig binnen een straal van 2 kilometer vanaf het plangebied.

De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied kan tevens niet worden gezien als een ontwikkeling die bijdraagt aan de verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat. Het aspect gezondheid en veehouderijen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt (opwaartse bespuiting) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud.

Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de landelijke gronden is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt.

In het Bal staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% dan wel 90% reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft

op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Beoordeling

De kadastrale percelen RSD00-P-455, 457 en 677, die deel uitmaken van onderhavig plangebied, grenzen aan gronden met een agrarische bestemming. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere grondgebonden agrarische bedrijven (niet zijnde vee- of paardenhouderijen) en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven. In de specifieke gebruiksregels van de agrarische bestemming is bepaalt dat bij de agrarische activiteit 'fruitteelt' (open fruitteelt) een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden moet worden ten opzichte van spuitgevoelige functies, waaronder woningen. Binnen deze spuitvrije zone is het toepassen van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en biociden niet toegestaan.

De agrarische gronden die grenzen aan onderhavig plangebied zijn niet in gebruik voor open fruitbomenteelt. Het risico op drift ter plaatse van het plangebied is in de bestaande situatie daarmee beperkt. Indien de agrarische gronden in de toekomstige situatie wel in gebruik worden genomen voor open fruitbomenteelt, dient een spuitvrije zone toegepast te worden ten opzichte van de woningen binnen het plangebied. Hiervan uitgaande kan ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Eventueel kunnen maatregelen worden toegepast om het risico op drift ter plaatse van het plangebied verder te beperken. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van een windbestendige haag (van min. 3 m breed en hoog) tussen het plangebied en de agrarische gronden. De doelmatigheid van dergelijke maatregelen zijn echter niet wetenschappelijk onderbouwd.

Conclusie

Als gevolg van de omliggende agrarische percelen is ter plaatse van het projectgebed sprake van een risico op drift. Gezien het feitelijke gebruik van de gronden wordt het risico echter beperkt geacht. Met de eventuele toepassing van maatregelen, zoals het plaatsen van een windbestendige haag, kan het risico op drift verder worden beperkt en kan ter plaatse van het plangebied goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

4.11 Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed wordt verstaan monumenten, archeologische monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerk os of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De regels over het cultureel erfgoed zijn gegeven in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels die betrekking hebben op het werelderfgoed zijn opgenomen in artikel 5.131. Daarnaast bevatten hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) aanvullende regels.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe met de in het gebied aanwezig cultuurhistorische en archeologische waarden rekening is gehouden.

4.11.1 Cultuurhistorie

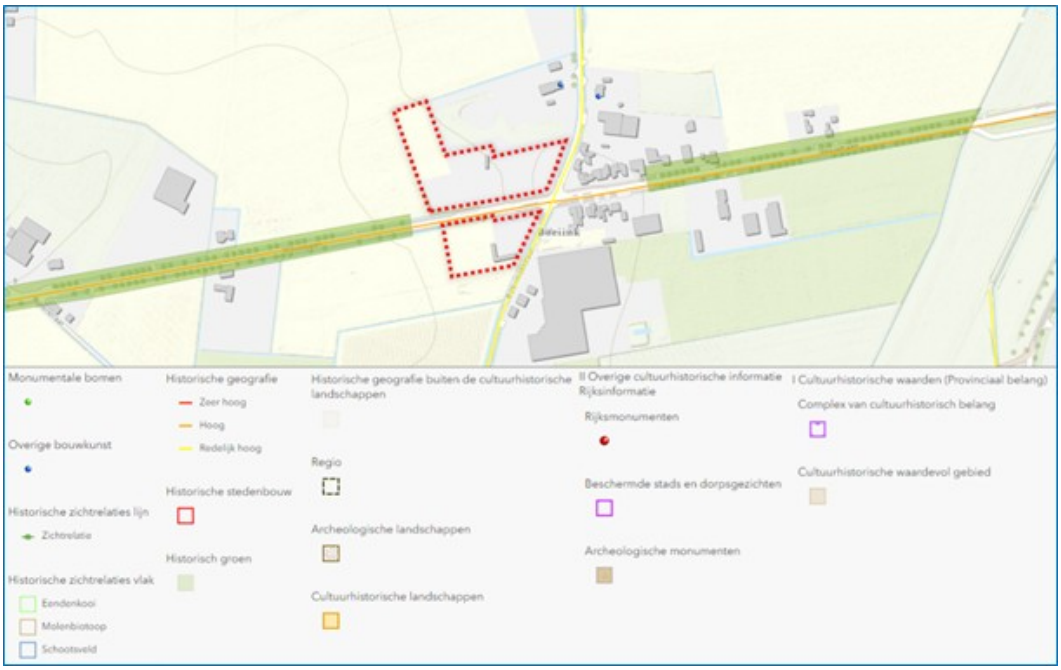
Bij cultuurhistorische waarden aangaande gebouwd erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop Nederland beleefd, ingericht en gebruikt wordt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant dient in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen afgebeeld.

Beoordeling

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn binnen het plangebied geen objecten van cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling van de woningen zal dan ook niet leiden tot een aantasting van deze waarden.

De Wouwbaan is wel aangewezen als een geografische lijn van hoge cultuurhistorische waarde. Ook de Boeiinksestraat en de Vroenhoutseweg zijn aangewezen als geografische lijnen van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De lijnen zijn representatief voor de diverse soorten lijnvormige landschapselementen in Noord-Brabant. De provincie wil de geografische lijnen, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied doet geen afbreuk aan deze historische geografische lijnen. De wegenstructuur langs het plangebied zal niet wijzigen.



Figuur 4.1 Uitsnede CHW provincie Noord-Brabant (plangebied is blauw omlijnd)

Conclusie

De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied zal niet leiden tot verstoring of vernietiging van cultuurhistorische waarden.

4.11.2 Archeologie

Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale wet, de Erfgoedwet. De onderdelen die betrekking hebben tot de omgang met archeologische waarden in de fysieke leefomgeving zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet overgaan in deze wet.

4.11.2.1 Zuidelijk plandeel

Ter plaatse van het zuidelijk plandeel is in 2021 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten daarvan heeft in 2022 een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. De rapportages van deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlagen 11 en 12.

Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bureauonderzoek
Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied is gelegen op een dekzandrug die is ontstaan in het laat Pleistoceen. In de loop van het Holoceen hebben zich podzolbodems gevormd. Vanaf de late middeleeuwen is sprake geweest van bemesting en beakkering, waardoor een humushoudend dek is ontstaan van minimaal 30 cm dik. Het betreft een zogenaamde laarpodzolgrond. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Uit eerder onderzoek in de omgeving blijkt wel dat de archeologische verwachting nabij het plangebied hoog is. Op meer dan 500 meter afstand zijn resten bekend uit onder meer het Paleolithicum, de Romeinse tijd, de vroege middeleeuwen en de nieuwe tijd. Op een historische kaart uit 1758 blijkt dat de huidige Boeiinksestraat, ten oosten van het plangebied, al in deze periode aanwezig was. Het plangebied maakte onderdeel uit van het akker en weilandcomplex genaamd Molen Heyninge. Op het kadastrale minuutplan uit 1811 tot 1832 is zichtbaar dat direct ten noorden van het plangebied een weg is gerealiseerd, de huidige Wouwbaan. In het noordoosten van het plangebied bevond zich een huis en stal. De overige percelen waren in gebruik als bouwland. Deels ter plaatse van de historische bebouwing is in 1934 het inmiddels gesloopte Restaurant ’t Anker gebouwd. In het zuidwesten van het plangebied verschijnt vanaf 1980 een schuur. Ook deze schuur is recent gesloopt.

Uit het verkennend booronderzoek volgt dat in het plangebied dekzanden aanwezig zijn, met plaatselijk een restant van de oorspronkelijke podzolbodem, de B of BC horizon. Door agrarisch gebruik is een humusrijk dek ontstaan. In boring 10 is hiervan nog een restant aangetroffen. In de overige boringen is dit opgenomen in de huidige bouwvoor. Verder zijn in boringen 7 en 8 resten aangetroffen van een greppel en in boring 1 vermoedelijke resten van historische bebouwing uit de periode 1811 tot 1832. Door de aanwezigheid van een B of BC horizon blijkt dat in het westelijk deel van het plangebied hooguit de top van de C horizon licht is verstoord. Het archeologisch niveau bevindt zich vanaf circa 30 cm beneden maaiveld, of vanaf circa 5,20 meter plus NAP. In het oostelijk deel van het plangebied is de oorspronkelijke bodem dieper verstoord door archeologische sporen, zoals greppels en resten van bebouwing. Dit betreft echter archeologische sporen.

Gespecificeerde archeologische verwachting
Voor het plangebied is uitgegaan van een hoge verwachting voor resten uit de steentijd. In het grootste deel van het plangebied zijn deze vermoedelijk verstoord, met uitzondering van het centrale deel waar de B horizon nog aanwezig is. Daarnaast geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten en resten van randactiviteiten, zoals begraving, beakkering en grondstofwinning, uit het Neolithicum tot en met de late middeleeuwen. Voor

de nieuwe tijd geldt een hoge verwachting voor een historisch erf in het noordoosten van het plangebied en voor sporen van beakkering en grondstofwinning in de overige delen van het plangebied.

Advies
Op basis van het bureau en booronderzoek is geconcludeerd dat archeologische resten mogelijk worden bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen. Behoud in situ is naar verwachting niet realistisch, omdat dit zou betekenen dat bodemingrepen beperkt moeten blijven tot circa 30 cm beneden maaiveld. Daarom is geadviseerd om het plangebied verder te onderzoeken door middel van een proefsleuvenonderzoek.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Naar aanleiding van het verkennend booronderzoek heeft ter plaatse van het zuidelijk plandeel een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Doel was het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein en de consequenties voor de planvorming. Er zijn vijf proefsleuven aangelegd met een totaal oppervlak van 500 m^2. Dit komt neer op een dekkingsgraad van 8,8 procent van het plangebied. Verspreid over de proefsleuven zijn enkele archeologische resten aangetroffen. Het betreft een perceelgreppel, een recent diergraf en vier paalsporen uit de nieuwe tijd. Deze worden vergezeld door schaarse en gefragmenteerde vondsten. Samengevat is binnen het plangebied geen sprake van een vindplaats, maar van losse sporen en een akkerlaag die het gebruik van het terrein als landbouwgrond vanaf ongeveer de 14e tot 16e eeuw weerspiegelen. Op basis van de waardering is geconcludeerd dat geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Het selectieadvies luidt om het zuidelijk plandeel vrij te geven voor verder archeologisch onderzoek.

4.11.2.2 Noordelijk plandeel

Voor het noordelijk plandeel is een Programma van Eisen in het kader van een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Onderdeel van het PvE is een archeologisch bureauonderzoek om de archeologische verwachtingswaarden te bepalen. Het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden in oktober 2025. Het volledige Programma van Eisen en het eindrapport van het proefsleuvenonderzoek zijn toegevoegd in bijlagen 13 en 14.

Archeologisch bureauonderzoek
Uit de landschappelijke ligging op een dekzandrug binnen het West Brabantse zandlandschap volgt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum gunstig kan zijn geweest voor jagers en verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Voor jagers en verzamelaars waren vooral overgangszones van hoog en droog naar laag en nat van belang, vaak in de nabijheid van water. Voor landbouwers speelde vanaf het Neolithicum vooral de geschiktheid voor akkerbouw een rol, zoals een vruchtbare bodem en een goede afwatering. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor alle perioden. Archeologische resten worden verwacht onder het eerddek en in de top van de oorspronkelijke C horizon. Onder in het eerddek kan een vondstenlaag aanwezig zijn, ook wel cultuurlaag genoemd. Aan en direct onder het maaiveld kunnen archeologische resten uit de nieuwe tijd worden verwacht, met een vondstenlaag tot circa 30 cm beneden maaiveld. Organische resten en metaal zijn door de relatief droge en zure bodemomstandigheden doorgaans slecht geconserveerd. Dat sprake is van een hoge verwachting betekent niet automatisch dat eventuele resten behoudenswaardig zijn. De waarde hangt sterk samen met de mate waarin sporen en vondsten in situ bewaard zijn gebleven. Het plangebied is in het verleden voornamelijk in gebruik geweest als akkerland. Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Roosendaal is het noordelijke gedeelte van perceel 455 verstoord vanwege ontgrondingen. Binnen het oostelijk deel van perceel 458 stond tussen 1912 en 1955 een gebouw. Door ploegen, ontgrondingen

en bouw en sloopactiviteiten kunnen archeologische waarden die dicht onder maaiveld worden verwacht mogelijk deels verloren zijn gegaan.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Door het bevoegd gezag, de gemeente Roosendaal, is geadviseerd een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Vooraf is een Programma van Eisen opgesteld waarin de doelstelling en randvoorwaarden van het onderzoek zijn vastgelegd. Het proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden van 13 tot en met 15 oktober 2025. Conform het PvE zijn verspreid over het terrein veertien proefsleuven gegraven met een gezamenlijk oppervlak van 1.413 m^2. Tijdens het onderzoek zijn sporen aangetroffen die mogelijk pre laatmiddeleeuws kunnen worden gedateerd. Het betreft paalkuilen en kuilen die verspreid over het terrein liggen. Daarnaast zijn sporen aangetroffen die dateren uit de nieuwe tijd. Deze sporen zijn vermoedelijk te relateren aan de bebouwing die hier tot 1955 aanwezig was. Ook zijn zeer jonge moesbedden aangetroffen in diverse proefsleuven. Tijdens het onderzoek zijn geen vondsten aangetroffen waarmee een nadere datering van de mogelijk oudere sporen met zekerheid kan worden vastgesteld.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek kan geen definitieve uitspraak worden gedaan over het volledig ontbreken van een vindplaats binnen het plangebied. Omdat het aantal mogelijk oudere sporen beperkt is, niet clustert en een groot deel van de bouwpercelen onbebouwd blijft, is geadviseerd om de bouwpercelen vrij te geven. Het evaluatierapport van het proefsleuvenonderzoek is door de gemeente beoordeeld. Op basis van de onderzoeksresultaten en deze beoordeling is voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Wel is aangegeven dat de start van de graafwerkzaamheden vooraf moet worden gemeld bij de gemeente, zodat de gemeentelijke archeologisch adviseurs desgewenst kunnen meekijken tijdens de uitvoering, met name bij bodemingrepen ter plaatse van de bouwblokken en de vijver of wadi.

Advies
Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Wel geldt dat de start van de graafwerkzaamheden vooraf wordt gemeld bij de gemeente, zodat archeologische aandachtspunten tijdens de uitvoering kunnen worden bewaakt. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken en de beoordeling van het evaluatierapport door het bevoegd gezag wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Wel geldt dat de start van de graafwerkzaamheden vooraf wordt gemeld bij de gemeente, zodat archeologische aandachtspunten tijdens de uitvoering kunnen worden bewaakt. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Luchtkwaliteit

Projecten moeten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Deze verplichting geldt niet voor projecten die geen tot weinig luchtverontreinigingen veroorzaken. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling waardoor toetsing aan de rijksomgevingswaarden niet noodzakelijk is.

Beoordeling

Niet in betekenende mate (NIBM)

Op grond van artikel 5.54 lid b. onder 1° van het Bkl behoren woningbouwprojecten met ten

hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg tot de standaardgevallen die aan te wijzen zijn als NIBM-projecten. Om de bijdrage van kleinere ontwikkelingen aan de luchtverontreiniging te kunnen beoordelen is de NIBM-tool ontwikkeld. Met het invoeren van het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer kan met de NIBM-tool worden vastgesteld of een project NIBM is.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de NIBM-tool ingevuld, waarbij is uitgegaan van een worstcasescenario. Op grond van de meest recente kencijfers van het CROW (publicatie 744) zal de ontwikkeling van onderhavig project leiden tot maximaal 103,2 extra voertuigbewegingen per dag (8,6 per woning). Voor het aandeel vrachtwagenverkeer is uitgegaan van 10%. In de werkelijke situatie zal dit aandeel veel lager bedragen aangezien het project uitsluitend de ontwikkeling van woningen omvat. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat het extra verkeer als gevolg van onderhavige ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	103,2
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,12**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2 Berekening NIBM-tool

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

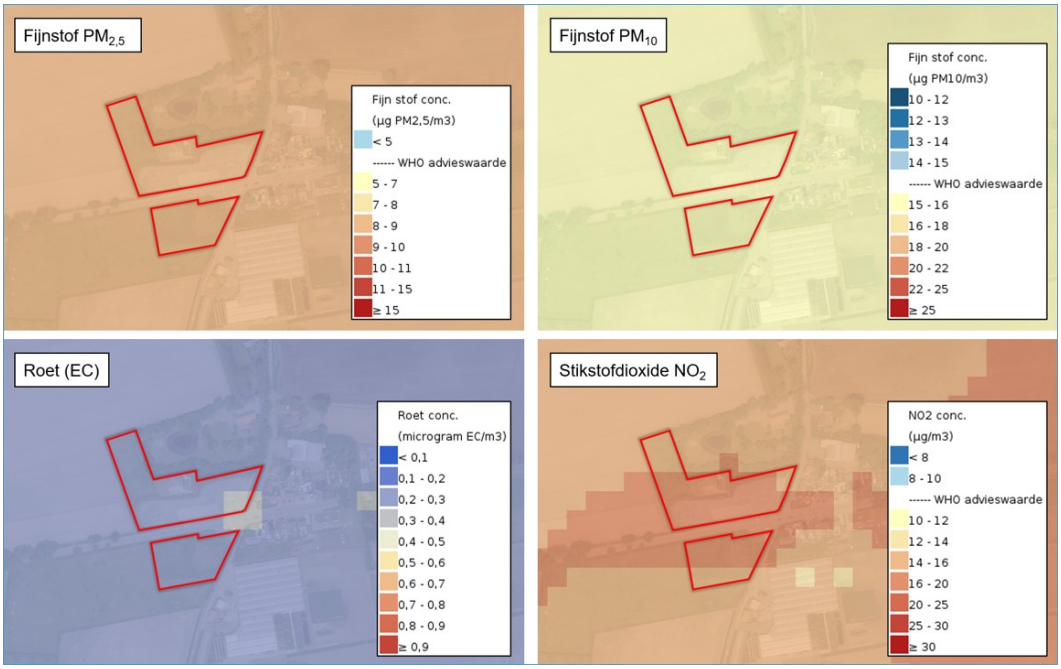
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het RIVM is daartoe bepaald wat de totale concentraties zijn van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) nabij het plangebied. De toetsresultaten ter plaatse van de dichtstbijzijnde toetspunten, alsmede de bijbehorende grenswaarden, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (Wouwbaan, Roosendaal)								
Stofsoort	NO_2		PM_{10}		Overschrijdingsdagen PM_{10}		$Pm_{2.5}$	
Grenswaarden	40 ($\mu g/m^3$)		40 ($\mu g/m^3$)		35 dagen		25 ($\mu g/m^3$)	
Monitoringsronde	2023		2023		2023		2023	
Monitoringsjaar	2025	2030	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Toetspunt 20164788_206939	14,9	12,7	14,1	13,1	6,0	6,0	7,5	6,6
Toetspunt 20164788_206940	14,8	12,6	14,0	13,1	6,0	6,0	7,5	6,6
Toetspunt 20164788_206941	15,3	13,1	14,1	13,2	6,0	6,0	7,5	6,6
Toetspunt 20164788_206942	15,2	13,0	14,1	13,2	6,0	6,0	7,5	6,6

Tabel 4.9 Gegevens Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (bron: CIMLK)

Ter plaatse van het plangebied blijven de concentraties van de maatgevende stoffen voor de luchtkwaliteit ruim onder de grenswaarden. Derhalve kan ter plaatse van het plangebied worden gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Aan de hand van de Schone lucht Kaarten van het RIVM is de blootstelling aan luchtverontreiniging ter plaatse van het plangebied in kaart gebracht. Ter plaatse van het plangebied worden de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide (NO_2), fijnstof ($PM_{2,5}$) en fijnstof (PM_{10}) overschreden. Omdat de grenswaarden niet worden overschreden kan wel geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.3 Uitsneden Schone Lucht Kaarten (bron: Atlas Leefomgeving, RIVM)

Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Tevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.13 Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren zijn relevante omgevingsaspecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale omgevingsverordening bevatten geen directe instructieregels op dit terrein. Wel beschikken de provincie, regio en/of gemeente doorgaans over beleidsdocumenten, zoals een Mobiliteitsvisie, een Nota Parkeernormen of regels omtrent de aanleg van parkeerplaatsen in het omgevingsplan.

Bij de beoordeling van het plan op het omgevingsaspect mobiliteit worden de volgende aspecten betrokken:

- de ontsluitingsstructuur en bereikbaarheid van het plangebied;
- de te verwachten verkeersgeneratie; en
- de effecten op de verkeersveiligheid.

De beoordeling van het omgevingsaspect parkeren richt zich op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Beoordeling

Verkeer

Ontsluiting
Het plangebied bestaat uit een noordelijk en zuidelijk plandeel, gescheiden door de Wouwbaan. De verkeersontsluiting is zodanig ingericht dat verkeer op een logische en overzichtelijke wijze wordt afgewikkeld, passend bij het bestaande wegennet in het buitengebied.

Het noordelijk plandeel wordt rechtstreeks ontsloten op de Wouwbaan. Het zuidelijk plandeel wordt ontsloten via de Boeiinksestraat (die aansluit op de Wouwbaan/Vroenhoutseweg). Hiermee wordt de verkeersontsluiting verdeeld over twee aansluitpunten, passend bij de situering van de deelgebieden.

De bereikbaarheid van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en hulpdiensten is hiermee geborgd. Gelet op de beperkte omvang van het plan zijn geen aanpassingen aan de bestaande ontsluitingsstructuur noodzakelijk.

Verkeersgeneratie
De verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling is bepaald aan de hand van de algemene kengetallen uit CROW-publicatie 744. Uitgaande van de stedelijkheid sterk stedelijk en een ligging in het buitengebied geldt voor vrijstaande koopwoningen een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning (hierna: mvt/e), met een gemiddelde van 8,2 mvt/e.

Voor het plangebied, waarin maximaal twaalf woningen mogelijk worden gemaakt, komt dit op een gemiddelde weekdag neer op circa 98 mvt/e (12 x 8,2 = 98,4). Voor een gemiddelde werkdag wordt dit aantal vermenigvuldigd met een factor 1,11, wat neerkomt op circa 109 mvt/e.

Gelet op de beperkte omvang van deze toename en de functie van de Wouwbaan als ontsluitingsweg is niet aannemelijk dat de ontwikkeling leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Verkeersveiligheid
In het kader van de planvorming is de ontsluitingsstructuur mede beoordeeld op verkeersveiligheid. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de aanvankelijk beoogde ontsluiting van het noordelijk plandeel via de Vroenhoutseweg (ten noorden van het kruispunt met de Wouwbaan) heroverwogen. Een extra aansluiting op de Vroenhoutseweg nabij het kruispunt werd vanuit verkeersveiligheid en overzichtelijkheid niet wenselijk geacht, mede vanwege de beperkte manoeuvreerruimte ter plaatse en het vrachtverkeer dat gebruik maakt van deze route.

Om die reden is gekozen voor een directe ontsluiting van het noordelijk plandeel op de Wouwbaan. Voor het zuidelijk plandeel is gekozen voor ontsluiting via de Boeiinksestraat, waarbij een grotere afstand tot het kruispunt aanwezig is en de verkeerssituatie overzichtelijk blijft.

Gezien de beperkte verkeersgeneratie en de gekozen ontsluitingsopzet worden geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid verwacht

Parkeren

Ten behoeve van het plan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen, zoals gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 1 februari 2022.

Op basis van dit beleid geldt voor koopwoningen in de hoge prijsklasse, gelegen buiten de centrumring, een parkeernorm van minimaal twee parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De woonkavels binnen het plangebied hebben een zodanige omvang dat per kavel ruimschoots kan worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm en wordt voorkomen dat parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden geen bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied benut en worden evenmin nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande beoordeling leidt het plan niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling of tot nadelige effecten op de verkeersveiligheid. Daarnaast kan op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.14 Externe veiligheid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen waarop het omgevingsplan externe veiligheid moet waarborgen bij het toedelen van functies aan locaties (omgevingsveiligheid). Milieubelastende activiteiten (MBA) met externe veiligheidsrisico's dienen te worden opgenomen in het omgevingsplan. In bijlage VII zijn de MBA's met externe veiligheidsrisico's opgenomen. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn MBA's uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Basisnet (weg, water en spoor);
- buisleidingen met vervoer van gevaarlijke stoffen (Bal);
- windturbines (Bal).

Voor de MBA's met externe veiligheidsrisico's staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en aan-dachtsgebieden. In de volgende paragrafen worden beide begrippen verder uitgelegd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een persoon als gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die

onbeschermd en continu aanwezig is op een willekeurige plaats buiten de begrenzing van de locatie van de risicovolle activiteit. In een omgevingsplan wordt op de begrenzing van een risicogebied externe veiligheid een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen van ten hoogste 1 op de miljoen per jaar. Voor nieuwe kwetsbare gebouwen, zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties geldt dat het plaatsgebonden risico van 10-6/jaar een grenswaarde is. Dit betekent dat binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar geen nieuwe kwetsbare gebouwen, zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties gerealiseerd mogen worden. Dit geldt niet voor het toelaten van kwetsbare gebouwen, zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met externe veiligheidsrisico's van binnenwateren die behoren tot het Basisnet, met uitzondering van zeevaartroutes, het Amsterdam-Rijnkanaal en het Lekkanaal.

Voor de definitie van de begrippen (beperkt) kwetsbare gebouwen, zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties wordt verwezen naar bijlage VI bij artikel 5.3 van het Bkl.

Aandachtsgebieden

Wanneer een plan is gelegen binnen aandachtsgebieden van risicobronnen is extra aandacht nodig voor de bescherming van mensen als gevolg van ongevallen met gevaarlijke stoffen. In het Bkl zijn drie categorieën opgenomen waarvoor de regels bescherming bieden: beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties), kwetsbaar (gebouwen en locaties) en zeer kwetsbaar (alleen gebouwen). In een omgevingsplan neemt de gemeente regels op om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. De nadruk ligt op de bescherming van de kwetsbare gebruiksfuncties in een gebouw in plaats van de bescherming van het gebouw als geheel.

Voor het groepsrisico gelden aandachtsgebieden waar mensen binnenshuis onvoldoende beschermd zijn tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen een aandachtsgebied bepaalt het bevoegd gezag de benodigde beschermde maatregelen. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

- Een brandaandachtsgebied gaat over de bescherming tegen warmtestraling van een brand. De grens van het gebied ligt waar de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is.
- Een explosieaandachtsgebied gaat over de bescherming tegen overdruk als gevolg van een explosie. De grens van het gebied ligt waar de warmtestraling van een gaswolkexplosie (BLEVE) wordt begrensd door een intensiteit van 35 kW/m^2 of een explosie met een overdruk van ten hoogste 10 kPa.
- Een gifwolkaandachtsgebied gaat over de bescherming tegen een concentratie van giftige stoffen in de lucht. Binnen het gebied kunnen personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan een gifwolk. Voor het gifwolkaandachtsgebied geldt volgens artikel 5.12 lid 4 van het Bkl een grens van 1,5 kilometer vanaf de locatie van de activiteit.

Volgens bijlage VI onderdeel C van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden de woningen aangemerkt als kwetsbare gebouwen. In onderhavig onderzoek geldt de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar als een grenswaarde en is extra aandacht nodig voor woningen binnen aandachtsgebieden.

Groepsrisico

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers (tien of meer personen) valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico hoeft niet berekend te worden, maar biedt een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een aandachtsgebied. De oriëntatiewaarde kan als

richtwaarde gehanteerd worden en blijft een kwalitatieve beoordeling.

Voorschriftengebied

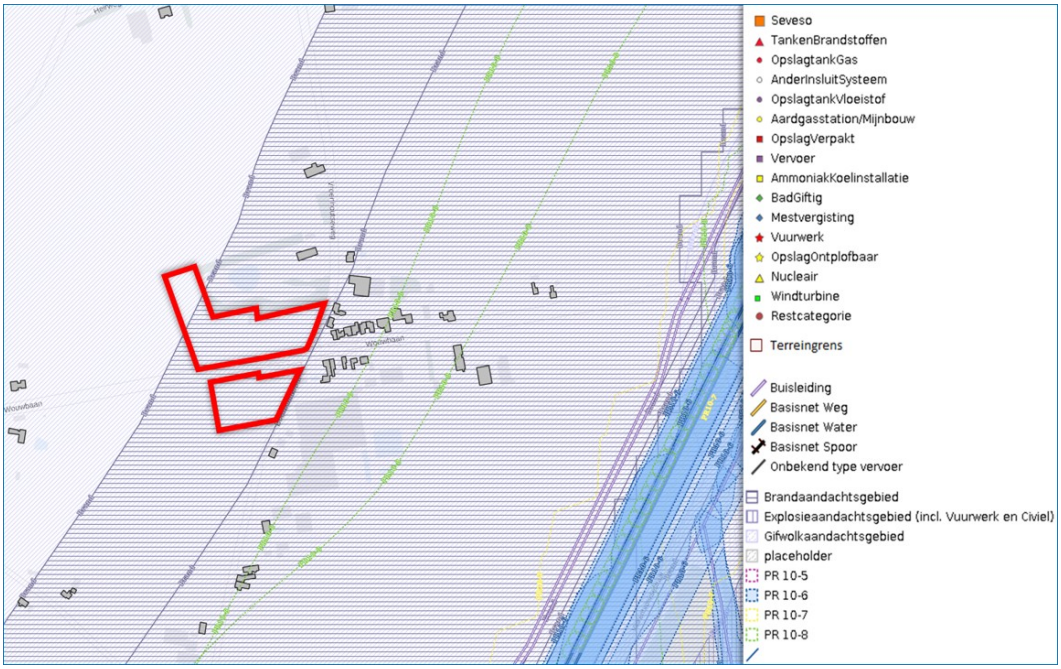
Door de verplichte aanwijzing van voorschriftengebieden voor brand en explosie binnen een aandachtsgebied zijn groepen van niet of verminderd zelfredzame personen beter beschermd. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. Voor locaties waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten, moet de gemeente het brand- of explosieaandachtsgebied aanwijzen in het omgevingsplan als voorschriftengebied. Binnen dit gebied gelden extra bouwkundige eisen uit het Besluit bouwactiviteiten leefomgeving (Bbl) zoals extra eisen aan de brandwerendheid en de brandklasse van een gebouw. Voor zeer kwetsbare gebouwen is dit verplicht. Wanneer in het omgevingsplan geen voorschriftengebieden zijn aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen, met uitzondering van zeer kwetsbare gebouwen.
Gifwolkaandachtsgebieden kunnen niet als voorschriftengebied worden aangewezen. Voor de bescherming tegen gifwolken gelden de bouweisen in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 uit het Bbl. De bouweisen in de genoemde artikelen gelden ook voor beschermingen tegen de effecten van brand of explosie.

Onderzoek externe veiligheid

Ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Middels dit onderzoek zijn de risico's rondom het plangebied beschouwd en zijn de mogelijke scenario's inzichtelijk gemaakt. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in Bijlage 15, hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Inventarisatie risicobronnen omgeving plangebied

Met behulp van de Signaleringskaart EV kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een plangebied worden gemaakt. In het onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de kaart met de risicobronnen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.4 Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied is rood omlijnd)

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied liggen meerdere buisleidingen, waaronder hogedruk aardgastransportleidingen, defensieleiding, K1-leiding en overige leidingen. De dichtstbijzijnde leiding A-671 ligt op circa 425 meter van het plangebied. Het plan ligt enkel in het brandaandachtsgebied van leiding A-667 op 430 meter afstand.

Transport

Binnen een straal van 1,5 kilometer van het plangebied zijn drie basisnetroutes gelegen, namelijk rijkswegen A17 en A58 en spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom. Het plangebied ligt niet binnen een explosie- of brandaandachtsgebied.

Over de drie basisnetroutes worden toxische stoffen vervoerd. Als gevolg van een ongewoon ongeval kunnen er gifwolken ontstaan. Een gifwolkaandachtsgebied kan enkele kilometers groot zijn en hangt af van het soort en hoeveelheid giftige stoffen die vrijkomen. Bij een besluit van een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van een MBA is het gebied waar rekening moet worden gehouden als gevolg van een gifwolk afgekapt op 1,5 kilometer. Het plangebied ligt derhalve binnen het gifwolkaandachtsgebied van rijksweg A17, A58 en spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom.

Inrichtingen
Op circa 885 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een risicovolle inrichting. Het explosieaandachtsgebied ligt op 30 meter van de bron en het brandaandachtsgebied ligt op 20 meter van de bron. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de risicovolle inrichting geen belemmering. Op grote afstand is SABIC Innovative Plastics B.V. (Bergen op Zoom) relevant. Overige risicovolle inrichtingen zijn niet relevant.

Risicoanalyse hogedruk aardgastransportleiding
Om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het (brand)aandachtsgebied van leiding A-667 mogelijk te maken, moet een afweging worden gemaakt op welke manier de nieuw toe te voegen populatie beschermd wordt tegen de effecten van een calamiteit bij een risicobron. Het brandaandachtsgebied is een gebied parallel aan de leiding en is gebaseerd op warmtestraling door brand (fakkel) wat afhankelijk is van de druk en diameter van de hogedruk aardgastransportleiding.

Belemmeringengebied

De leiding heeft een belemmeringengebied dat zich uitstrekt tot 5 meter vanuit het hart van de leiding. Het plangebied ligt op circa 425 meter van de dichtstbijzijnde leiding. De beoogde situering van de woningen is derhalve vanuit dit oogpunt toegestaan.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico ter hoogte van het plan is lager dan 10-6/jaar en voldoet derhalve aan de grenswaarde.

Brandaandachtsgebied

Het gehele plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van leiding A-667. De woningen kunnen derhalve niet buiten het brandaandachtsgebied worden geprojecteerd. Om aan te tonen dat er sprake is van een passende bescherming wordt het stappenplan van de provincie Noord-Brabant gevolgd.
Het beperken van het aantal woningen leidt tot minder aanwezige personen waardoor het

risico op doden en gewonden bij een calamiteit kleiner is. Dit is niet mogelijk of wenselijk, omdat de beoogde situering van de woningen na een zorgvuldige integrale studie tot stand is gekomen.

Voor de bepaling of een beperkte verantwoording van het groepsrisico of een uitgebreide verantwoording van toepassing is, wordt de bevolkingsdichtheid van het gebied bepaald na realisatie van het plan. Voor de bevolkingsdichtheid van het gebied zijn de cijfers uit 2022 van het CBS geraadpleegd. De buurt 'Vroenhout' heeft 42 inwoners per km^2. Dit komt overeen met 0,42 inwoners per hectare. Het plan maakt 12 woningen mogelijk. Uitgaande van het kengetal van 2,4 personen per woning is er een toename van afgerond 29 inwoners in de buurt 'Vroenhout'. Omdat de bevolkingsdichtheid met de toename van afgerond 29 inwoners niet hoger zal zijn dan 25 personen per hectare, moet het plan minimaal voldoen aan maatregelenniveau A. De onderdelen van de basisbescherming moeten op orde zijn. Tevens moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Tot slot wordt het restrisico beschreven.

Beperkte verantwoording groepsrisico's

De gemeente Roosendaal heeft in het omgevingsplan vooralsnog geen brandvoorschriftengebieden aangewezen binnen het aandachtsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding. Derhalve gelden binnen het aandachtsgebied van de betreffende leiding geen aanvullende bouweisen voor kwetsbare gebouwen ten opzichte van de algemene bepalingen die van toepassing zijn op bouwwerken volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Zelfredzaamheid

Hogedruk aardgastransportleiding A-667

Het maatgevende scenario met betrekking tot hogedruk aardgastransportleidingen is een fakkelbrand en is enkel aan de orde bij grondroerende werkzaamheden aan de leiding. Het plangebied ligt in de 1% letaliteitszone, maar wel buiten de 100% letaliteitszone. De zelfredzaamheid van bewoners binnen het brandaandachtsgebied (1% letaliteitszone) wordt als goed beoordeeld, omdat de woningen niet specifiek bestemd zijn voor verminderd zelfredzame personen. Afhankelijk van de plaats van de calamiteit kan het handelingsperspectief verschillen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen binnen de woning of vluchten in de westelijke richting via de Wouwbaan in verband met secundaire branden. Om zoveel mogelijk secundaire branden te voorkomen en in beginsel in huis te kunnen schuilen is het advies om geen brandbare daken of brandbare isolatiematerialen toe te passen, zoals een rieten kap.

Ondanks dat alle woningen binnen het brandaandachtsgebied liggen, kan het restrisico worden geaccepteerd. Alle woningen liggen aan de rand van het brandaandachtsgebied van leiding A-667 op de grootst mogelijke afstand. Tevens liggen de woningen buiten de 100% letaliteitszone en zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar.

Rijksweg A17, A58, spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom en SABIC Innovative Plastics B.V.

Een ander scenario als gevolg van een calamiteit op de rijksweg A17, A58, spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom of ter plaatse van SABIC Innovative Plastics B.V. is het scenario met toxische gaswolken. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden. Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaarschuwd. Bij een calamiteit met giftige

gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken. Giftige gassen kunnen het binnenmilieu van een woning bedreigen. Een mechanische ventilatievoorziening moet daarom handmatig worden uitgeschakeld. Dit is een verplichting volgens artikel 4.124 lid 4 van het Bbl.

Geadviseerd wordt om het toxisch scenario en het bijbehorende handelingsperspectief met de bewoners en initiatiefnemer te communiceren. Bewoners zijn zich daardoor bewust van de risico's en reageren beter als er een calamiteit optreedt. Dit geldt ook wanneer er graafwerkzaamheden nabij de hogedruk aardgastransportleiding A-667 plaatsvinden.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij een calamiteit ter plaatse van de hogedruk aardgastransportleiding zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. De inzet zal zich voornamelijk richten op het redden van aanwezigen, het ontruimen van het gebied en het blussen van secundaire branden.

Bij een calamiteit op de rijksweg A17, A58, spoorlijn Roosendaal – Bergen op Zoom of ter plaatse van SABIC Innovative Plastics B.V. zal de inzet van hulpdiensten zich prioritair richten op de calamiteit zelf. De brandweer kan door middel van een waterscherm verspreiding van een gifwolk vertragen. Aangezien het om bestaande risicobronnen gaat, is de verwachting dat de veiligheidsvoorzieningen rondom de risicobron en opkomsttijd in orde zijn.

Het plangebied is via de Wouwbaan bereikbaar voor hulpvoertuigen. Omdat de nieuwbouwwoningen op korte afstand van de Wouwbaan liggen, kunnen hulpvoertuigen dicht bij de woningen opstellen. De bereikbaarheid van het plan is goed te noemen. In overleg met de Veiligheidsregio kunnen de mogelijkheden met betrekking tot de bluswatervoorziening en opkomsttijd worden onderzocht en nader uitgewerkt.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.15 Mer-beoordeling

In een mer-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een plan of project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. In de tabel van Bijlage V van het Omgevingsbesluit is aangegeven voor welke projecten en de daarvoor benodigde besluiten een project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

In kolom 1 zijn onder J11 stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen aangewezen als projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Op basis van kolom 2 geldt voor een stedelijk ontwikkelingsproject geen mer-plicht. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is wel sprake van een mer-beoordelingsplicht (zie kolom 3).

Uitgaande van kolom 4 geldt de mer-beoordelingsplicht voor het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan. In de gevallen waarbij een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk wordt gemaakt middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, is in artikel 11.8, derde lid van het Omgevingsbesluit bepaalt dat die omgevingsvergunning wordt aangemerkt als het besluit waarvoor de mer-beoordelingsplicht geldt.

Ten behoeve van de mer-beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria uit Bijlagen III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU). De drie hoofdcriteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit (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 Omgevingswet)***	***Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.4, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)***	***Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit***
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

Tabel 4.10 Onderdeel J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 onder J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit en is daarmee m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor deze ontwikkeling is ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie opgesteld waarbij wordt ingegaan op de hoofdcriteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn. De aanmeldnotitie is toegevoegd in bijlage 16. Op basis van de aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet zal leiden tot noemenswaardige negatieve effecten op het milieu of de omgeving.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Roosendaal. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. De kosten die het bestuursorgaan maakt voor bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht worden op grond van artikel 3.11 van de Omgevingswet verhaalt op de initiatiefnemer.

5.2 Nadeelcompensatie

In titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een wettelijke regeling opgenomen voor nadeelcompensatie. Artikel 4:126 regelt het recht op nadeelcompensatie. Het artikel bepaalt in het eerste lid: indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe. Schade zal niet door het bestuursorgaan worden vergoed en blijft voor rekening van de aanvragen voor zover hij/zij:

a. het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard;
b. de schade had kunnen beperken door binnen redelijke grenzen maatregelen te nemen, die tot voorkoming of vermindering van de schade hadden kunnen leiden;
c. de schade anderszins het gevolg is van een omstandigheid die aan de aanvrager kan worden toegerekend; of
d. de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen. Hiermee worden alle geschillen over rechtmatig overheidsoptreden geconcentreerd bij de bestuursrechter.

In de Omgevingswet is een specifiek op het omgevingsrecht toegesneden nadeelcompensatieregeling opgenomen die enkele aanvullende regels bevat ten opzichte van de algemene regeling over nadeelcompensatie van titel 4.5 van de Awb. In artikel 15.1 en 15.4 van de Omgevingswet is een limitatieve opsomming van schadeoorzaken opgenomen. Als een schadeoorzaak binnen het omgevingsrecht hier niet onder valt, kan niet alsnog via de Awb om schadevergoeding worden verzocht.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Omwonenden en andere belanghebbenden worden bij voorkeur vroegtijdig betrokken, zodat belangen, zorgen en aandachtspunten tijdig in beeld komen en waar mogelijk kunnen worden meegenomen in de planuitwerking.

Voor deze ontwikkeling is door initiatiefnemer een participatietraject doorlopen in afstemming met de gemeente Roosendaal. De bewoners en belanghebbenden in de omgevings van het plangebied zijn daarbij op meerdere momenten geïnformeerd en geconsulteerd, onder meer via huis aan huiscommunicatie, keukentafelgesprekken met direct omwonenden en een openbare buurtinformatieavond. Tijdens deze contactmomenten is het initiatief toegelicht, waaronder de planopzet, het beeldkwaliteitskader, relevante onderzoeken en de procedure. Daarbij is ruimte geboden voor vragen en reacties. Na afloop is het proces vastgelegd in een verslag en zijn openstaande vragen schriftelijk beantwoord, inclusief een terugkoppeling over de wijze waarop reacties zijn betrokken bij de verdere planvorming. Het volledige participatieverslag is opgenomen als bijlage 17.

In het participatieproces is onder meer aandacht gevraagd voor de ontsluiting en verkeersafwikkeling van de noordelijk gelegen kavels, het behoud van het dijklichaam langs de Vroenhoutseweg, de landschappelijke inpassing en de bomenstructuur langs de Wouwbaan, en de waterhuishouding en waterberging. Waar vanuit de omgeving zorgen zijn geuit over verkeersveiligheid en rijsnelheden, betreft dit met name de bestaande situatie. Daarbij is vooral benadrukt dat deze situatie als gevolg van het plan niet mag verergeren. Eventuele fysieke maatregelen om de bestaande verkeerssituatie te verbeteren vallen buiten de invloedssfeer van het initiatief, omdat de betreffende wegen in eigendom en beheer zijn bij de gemeente. De gemeente is bekend met de geuite zorgen en erkent deze. Of en in welke vorm maatregelen wenselijk en haalbaar zijn, zal door de gemeente moeten worden afgewogen in het kader van haar verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte.

De genoemde aandachtspunten zijn in de planuitwerking betrokken. Zo blijft het dijklichaam behouden en is voorzien in een biodiverse en onderhoudsvriendelijke inrichting. De waterbergingsopgave is afgestemd op de gemeentelijke eisen en nader toegelicht. De bomenlaanstructuur langs de Wouwbaan blijft een uitgangspunt, waarbij rekening is gehouden met de ondergrondse situatie en het beperken van mogelijke overlast. Daarnaast is een belangrijk punt uit de omgeving verwerkt door de ontsluiting van de zeven noordelijk gelegen kavels via de Wouwbaan te laten plaatsvinden en niet via de Vroenhoutseweg. Deze keuze is na overleg in de planopzet verankerd en teruggekoppeld.

Conclusie
Op basis van het doorlopen participatietraject, de geboden mogelijkheden voor inbreng en de zichtbare verwerking van relevante reacties wordt geconcludeerd dat het participatieproces zorgvuldig is uitgevoerd en dat hiermee is voldaan aan de vereisten ten aanzien van participatie onder de Omgevingswet.

6.2 Afstemming met andere bestuursorganen

Het plan zal in het kader van het vooroverleg naar de relevante vooroverlegpartners worden toegezonden. In deze paragraaf zal verslag worden gedaan van de reacties van de betreffende instanties

6.3 Zienswijzen

Dit plan zal voor 6 weken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Wanneer er zienswijzen worden ingediend, zal daar in deze paragraaf verslag van worden gedaan.

Hoofdstuk 7 Conclusie

De eigenaren van de locatie van het voormalige wegrestaurant 't Anker en de bijbehorende vrachtwagenparking aan de Wouwbaan te Roosendaal hebben het voornemen om de gronden te verkavelen en uit te geven voor woningbouw. Het programma omvat twaalf woonkavels waarop ruime vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden die zijn voorzien van een groene landschappelijke inpassing.

Omdat het plan niet past binnen de geldende regels van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, wordt een ruimtelijke procedure doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Door middel van een wijziging van het omgevingsplan wordt voorzien in de planologische kaders om de beoogde ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

In voorliggende ruimtelijke motivering is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.