omgevingsplan

Omgevingsplan Permekeplein STOP-TPOD

Roosendaal

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	14 augustus 2026
PROJECT	Permekeplein
PROJECTLEIDER	[redacted]
OPDRACHTGEVER	Alwel
PROJECTNUMMER	20240658
AUTEUR	P. Voesenek

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	7
1.4	Procedure	9
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**10**
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Planvoornemen	12
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijk beleidskader**	**15**
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	**Regelmethodiek**	**23**
4.1	Inleiding	23
4.2	Wijziging van het omgevingsplan	23
4.3	Uitwerking van het omgevingsplan	23
Hoofdstuk 5	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing aan instructieregels**	**25**
5.1	M.e.r.-beoordeling	25
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.3	Water(toets) en klimaatadaptatie	29
5.4	Groen en klimaatadaptatie	32
5.5	Bodem	34
5.6	Erfgoed	35
5.7	Verkeer en vervoer	36
5.8	Ecologie	40
5.9	Luchtkwaliteit	42
5.10	Geur	43
5.11	Geluid	44
5.12	Activiteiten en milieuzonering	48

5.13	Omgevingsveiligheid	49
5.14	Trillingen	52
5.15	Gezondheid	52
5.16	Duurzaamheid	53
Hoofdstuk 6	**Financiële uitvoerbaarheid**	**54**
6.1	Kostenverhaal	54
Hoofdstuk 7	**Participatie**	**55**
Hoofdstuk 8	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**56**
Bijlagen motivering		**57**
Bijlage 1	**Ambitieboek**	**59**
Bijlage 2	**M.e.r.-beoordeling**	**87**
Bijlage 3	**Verkennend bodemonderzoek**	**107**
Bijlage 4	**Archeologisch onderzoek**	**167**
Bijlage 5	**Stikstofdepositieonderzoek**	**209**
Bijlage 6	**Quickscan ecologie**	**217**
Bijlage 7	**Akoestisch onderzoek**	**255**
Bijlage 8	**Participatieverslag bijeenkomst 17-09-2024**	**333**
Bijlage 9	**Participatieverslag bijeenkomst 06-07-2026**	**341**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Alwel is voornemens ter plaatse van het Permekeplein in Roosendaal woningen te bouwen. Het Permekeplein is gelegen in de wijk Westrand in Roosendaal. De locatie wordt nu voornamelijk gebruikt als parkeerplaats voor auto's. In het beoogde plan is plaats voor 51 appartementen. Het plan maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie 'Een kansrijk en compleet Westrand in 2040, vastgesteld door gemeente Roosendaal.

Op basis van de geldende planologische regeling, het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Roosendaal met daarin het bestemmingsplan 'Westrand', dient de functie 'Gemengd - uit te werken' nader uitgewerkt te worden. De ontwikkeling past niet in de ruimte die de bestemming 'Gemengd - uit te werken' te bieden heeft. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden aangepast. De gemeente Roosendaal heeft ervoor gekozen mee te werken aan de ontwikkeling door een wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het Permekeplein is gelegen in de wijk Westrand in Roosendaal. Op de luchtfoto in figuur 1 is de projectlocatie roze omcirkeld.



Figuur 1.1 - Luchtfoto Roosendaal, Permekeplein omcirkeld (bron: Google Earth)

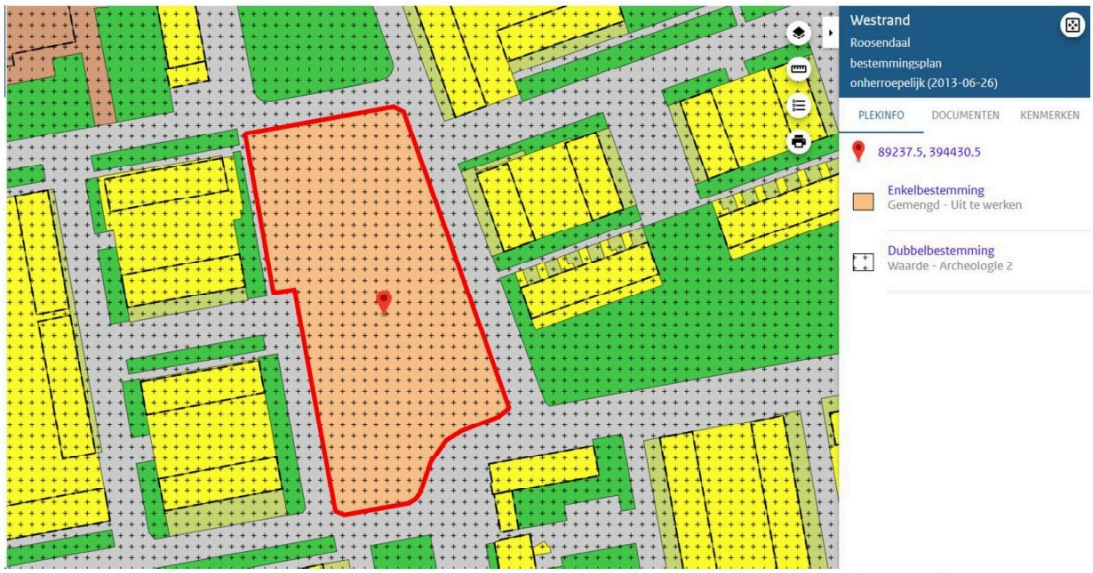
Op de luchtfoto in figuur 1.2 is het plangebied rood omkaderd. Het plangebied ligt te midden van vier straten: Adriaen van Ostadestraat (noordzijde), Gerard Ter Borchstraat (oostzijde), Rubenslaan (zuidzijde) en de Pieter van Hooghstraat (westzijde). Het gebied ligt op meerdere kadastrale percelen, deze zijn weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 - luchtfoto met kadastrale percelen en projectgebied rood omlijnd (bron: Ruimtelijkeplannen)

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan het bestemmingsplan 'Westrand', vastgesteld 26-06-2013. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', zie figuur 1.3 waarin het plangebied rood is omlijnd.



Figuur 1.3 - uitsnede bestemmingsplan 'Westrand' (bron: Ruimtelijkeplannen)

In artikel 24 van het bestemmingsplan 'Westrand' zijn regels opgenomen voor de bestemming geldende bestemming.

24.1

De voor 'Gemengd - Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. woningen en bijbehorende bouwwerken, alsmede aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
c. tuinen en erven;
d. wegen, voet- en fietspaden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
g. speelvoorzieningen;
h. voorzieningen van algemeen nut;
i. overige voorzieningen.

24.2

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. voordat burgemeester en wethouders overgaan tot uitwerking, zal uit de noodzakelijke milieuonderzoeken gebleken moeten zijn dat de locatie geschikt is voor de onder 24.1 genoemde functies;
b. maatschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend op de begane grond plaatsvinden;
c. de woningen mogen vrijstaand, geschakeld, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld worden opgericht;
d. er mogen maximaal 66 woningen c.q. wooneenheden worden gerealiseerd;
e. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer dan 65 % bedragen;
f. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 25 m en van grondgebonden woningen niet meer dan 10 m;
g. voor wat betreft het parkeren, gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen ondergronds c.q. op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van aaneengebouwde en gestapelde woningen mogen in voldoende mate ook in het openbaar gebied worden gerealiseerd;
h. de parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het uitwerkingsgebied worden gesitueerd;
i. voor het overige wordt voor de bestemmingsregels aansluiting gezocht bij de in dit plan voorkomende bestemmingen.

24.3 Tijdelijk gebruik van de gronden

Zolang uitwerking niet heeft plaatsgevonden, mogen de gronden tijdelijk worden gebruikt c.q. ingericht als buurttuin, openlucht ontmoetingsplek, hondenloslooopterrein, speelvoorziening en andere vergelijkbare functies met dien verstande dat bebouwing niet is toegestaan.

24.4 Belangenprocedure

Bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 36.3 in acht te worden genomen.

Daarnaast geldt ook het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen'. Dit bestemmingsplan is op 4 april 2024 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een juridische regeling

opgenomen over woning-splitsing, kamerverhuur, over het begrip 'woning en/of wooneenheid', het aantal tijdelijke werknemers dat in het buitengebied per agrarisch bedrijf gehuisvest mag zijn en een nadere regeling van wonen in panden met een horecabestemming of bestemming die horeca mogelijk maakt. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn gesteld.

Toetsing
Het planvoornemen past binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Westrand'. Tevens voldoet het planvoornemen aan de regels uit het 'Paraplubestemmingsplan Wonen'. In 2032 moet iedere gemeente beschikken over een omgevingsplan. De uitwerkingsregels moeten worden geïntegreerd of aangepast in het gemeentelijke omgevingsplan. Het planvoornemen wordt in dit geval mogelijk gemaakt middels een omgevingsplanwijziging.

1.4 Procedure

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, het bestemmingsplan 'Westrand'. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal gewijzigd.

Voor de opbouw van de regels wordt aangesloten bij het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. In de motivering wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd en wordt getoond in het Omgevingsloket (DSO).

1.5 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze motivering is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de regelmethodiek aan de orde. In hoofdstuk 5 komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De wijze waarop met kostenverhaal en participatie is omgegaan komen in de laatste twee hoofdstukken aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie waar de woningen zijn beoogd, ligt aan het Permekeplein; een centrale plek in de wijk Westrand. Tot 2010 stond op de locatie een winkelstrip met 8 bovenwoningen. Inmiddels ligt de locatie al ruim 15 jaar braak. Op de onderstaande figuren zijn streetview afbeeldingen weergegeven van de huidige situatie. Op de afbeelding in figuur 2.1 is te zien dat het plangebied deels wordt gebruikt voor parkeren en in figuur 2.2 is de huidige bebouwing weergegeven.



Figuur 2.1 - streetview vanaf Rubenslaan (bron: Google Earth)



Figuur 2.2 - streetview vanaf Adriaen van Ostadestraat (bron: Google Earth)

Op de afbeelding in figuur 2.3 is het zicht richting de Anthonie van Dijckstraat te zien. Daar bevindt zich, ten oosten van het projectgebied, een openbare groenvoorziening.

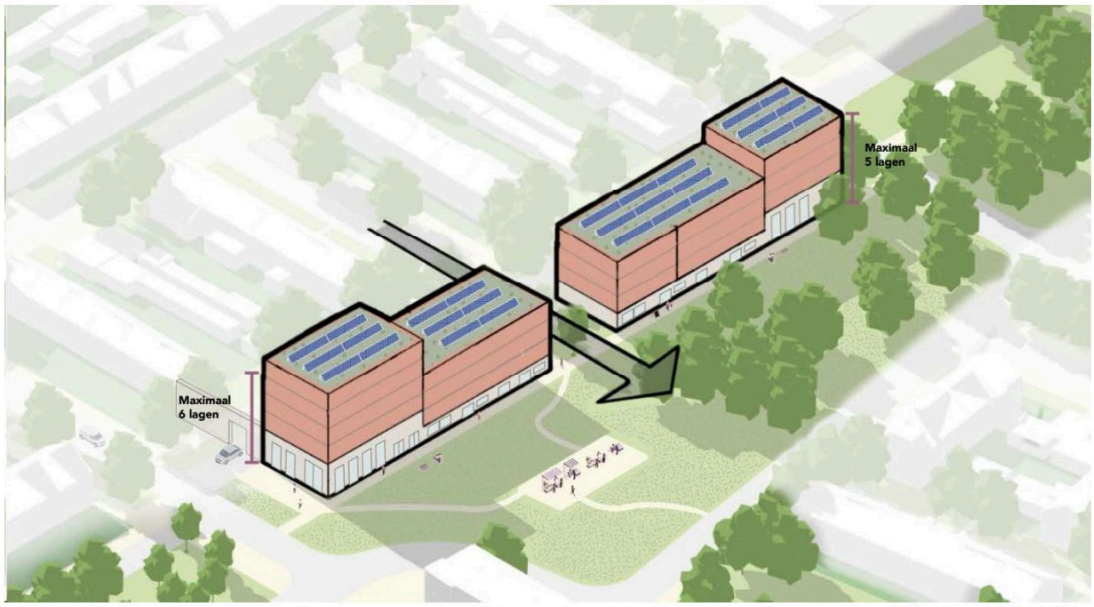


Figuur 2.3 - streetview, zicht richting Anthonie van Dijckstraat (bron: Google Earth)

2.2 Planvoornemen

Alwel heeft het voornemen om binnen het projectgebied 51 appartementen te realiseren, verdeeld over twee aaneengesloten gebouwen. Om het bouwplan te kunnen realiseren moet het bestaande gebouw, zoals weergegeven in figuur 2.2 gesloopt worden. Alwel heeft een proefontwerp gemaakt. Voor de verdere uitwerking van het plan nodigt Alwel vier aannemers uit door middel van een prijsvraag. Het ambitieboek in bijlage 1 vormt de basis van het definitieve ontwerp.

In de Gebiedsvisie 'Een kansrijk en compleet Westrand in 2040' schetst de gemeente een toekomstvisie tot 2040 voor de wijk Westrand. Hierin is de plek voor het bouwplan vastgelegd, zie figuur 2.4. Het bouwplan komt aan de westzijde van het plein, nabij de Pieter de Hooghstraat, Adriaen van Ostadestraat en de Jacob van Ruijsdaelstraat. Zo blijft aan de oostzijde ruimte over voor het wijkpark, dat is een uitbreiding en opwaardering van de openbare groenvoorziening aan de Anthonie van Dijckstraat. Het bouwplan bestaat uit twee gebouwen met appartementen. Ze kunnen verbonden worden met loopbruggen. De basis is vier bouwlagen. Aan de zuidzijde mogen zes bouwlagen, aan de noordzijde vijf.



Figuur 2.4 - ruimtelijke uitgangspunten Permekeplein (bron: Gebiedsvisie Westrand 2040)

Het uitgangspunt van de gemeente is dat het bouwplan samen met de bestaande woningen als het ware één bouwblok vormt en dat er zoveel mogelijk parkruimte overblijft. De twee nieuwe gebouwen vormen een wand van het nieuwe wijkpark. De wand wordt onderbroken bij de Pieter de Hooghstraat. Mensen die daar wonen, lopen straks makkelijk het park in. De hoogte van de gebouwen is afgestemd op de omgeving. De bestaande huizen zijn vaak twee lagen en een kap. De bestaande flats zijn drie en vijf bouwlagen. In de gebiedsvisie Westrand is aangegeven dat het aan het park hoger mag. Aan de zuidkant is er een hoogteaccent van zes lagen, zie figuur 2.5. Op de verbeelding van dit omgevingsplan zijn de volgende maximale bouwhoogtes opgenomen waarbinnen het planvoornemen mogelijk is: aan de zuidkant 20 meter hoog, aan de noordzijde 17 meter en in het middendeel 14 meter.



Figuur 2.5 - bouwhoogten in bouwlagen (bron: Ambitieboek)

Alwel heeft het voornemen voor een gemixt woningprogramma. Een derde van de nieuwe woningen wordt sociale huur, dat is een lager percentage dan gemiddeld in de wijk. De huur van de sociale huurwoningen zou in 2026 maximaal ongeveer 933 euro zijn. De oppervlakte van deze woningen is in het proefontwerp ongeveer 65 m². Twee derde van de woningen krijgt een hogere huur, maar wel met een 'gereguleerde' prijs. In 2026 zou de huur maximaal 1.228 euro zijn. De oppervlakte van deze woningen is ongeveer 70 m².

Woningen die op een verdieping liggen worden zo veel mogelijk bereikbaar met een lift. Dat lukt waarschijnlijk niet voor alle woningen op de eerste verdieping. Deze zijn dan met de trap bereikbaar.

In figuur 2.6 is het proefontwerp weergegeven; dit is een visualisatie hoe het zou kunnen worden. Op de doorsnede in figuur 2.7 is links van het gebouw het park te zien. Rechts van het gebouw staan de bestaande woningen. Er tussen is te zien hoe de auto's onder een gedeelte van het nieuwe gebouw parkeren.



Figuur 2.6 - visualisatie proefontwerp (bron: Lunet Architecten)



Figuur 2.7 - doorsnede van de gebouwen (bron: Lunet Architecten)

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Toetsing en conclusie

In de NOVI worden nationale belangen en opgaven benoemd. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 51 woningen. Deze woningen worden ingepast in het nieuwe park.

Hiermee wordt bijgedragen aan de volgende belangen en opgaven:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgevingskwaliteit;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Toetsing en conclusie

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het projectgebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging van 'Regels op de kaart' blijkt dat het projectgebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het meest nabijgelegen radarstation.

Voor zover verdere thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit plan, vindt de toets aan deze deze instructieregels plaats in hoofdstuk 5 van deze motivering.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hierin zijn vier hoofdopgaven te onderscheiden, die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

De wettelijke kaders voor het water- en bodembeleid worden maximaal benut en de mogelijkheden en alternatieven worden onderzocht voor een gezamenlijke verandering in het water- en bodemsysteem. We werken toe naar een samenhangend wettelijk kader en instrumentarium dat niet alleen ongewenste nieuwe ontwikkelingen tegengaat, maar juist ook gewenste nieuwe ontwikkelingen bevordert.

Toetsing

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, inspelen op demografische ontwikkelingen en versterking van economische clusters. Herbestemmen en herstructureren wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herstructurering van gronden ten behoeve van woningbouw op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. Gelet daarop is het logisch dat er woningen worden gerealiseerd op het Permekeplein en hierdoor een bijdrage wordt geleverd aan de kwantitatieve woonvoorraad.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in omgevingsplannen. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Toetsing

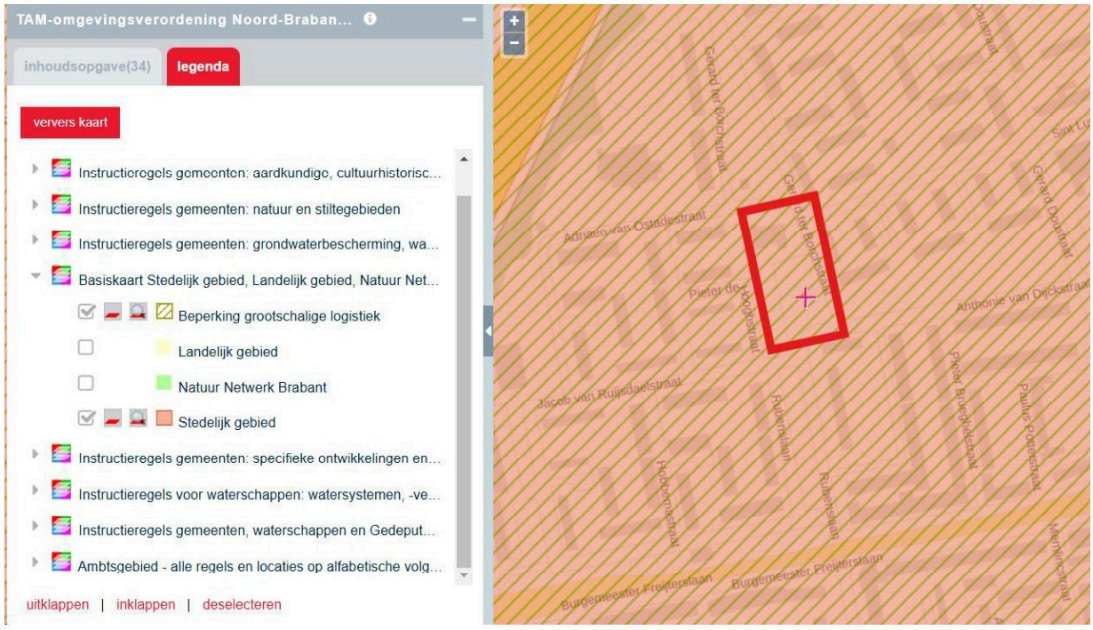
De volgende artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling:

<u>Stedelijk gebied</u>

Het projectgebied bevindt zich volgens de provincie in stedelijk gebied, zie figuur 3.1. Artikel 5.55 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals wonen, werken of voorzieningen in beginsel binnen 'Stedelijk gebied' plaatsvindt en dat daarbij gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling past binnen regionale afspraken en dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.
De ontwikkeling voorziet in de realisatie van meer dan 12 woningen en maakt hiermee een stedelijke ontwikkeling mogelijk. In paragraaf 5.2 is de behoefte van de ontwikkeling omschreven in de vorm van een ladderonderbouwing.

De beoogde ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat:

- Met het toevoegen van woningen wordt bijgedragen aan de krappe woningmarkt en de diverse woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen.
- In de huidige situatie wordt de grond grotendeels niet gebruikt. Het betreft dus een inbreidingslocatie.



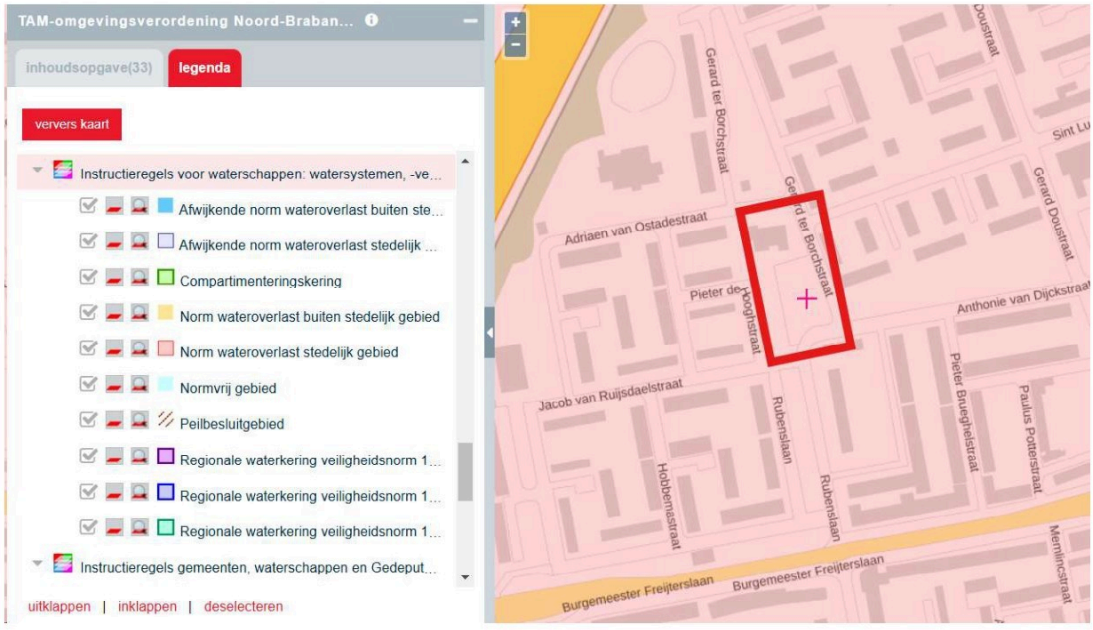
Figuur 3.1 - uitsnede kaart stedelijk gebied (bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Norm wateroverlast stedelijk gebied

Artikel 2.2 (Omgevingswaarde wateroverlast stedelijk gebied) richt zich op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en/of 1/10 per jaar voor overige gebieden.

In paragraaf 5.3 van deze onderbouwing wordt toegelicht op welke manier de berging en afvoer van water binnen de projectlocatie is opgelost.

Het waterschapsbestuur zorgt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden dat aan de omgevingswaarde wateroverlast wordt voldaan.



Figuur 3.2 - uitsnede kaart water (bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Beperking grootschalige logistiek
Artikel 5.56 (Grootschalige logistiek) stelt beperkingen aan de ontwikkeling van grootschalige logistiek. Deze regels zijn niet aan de orde omdat hiervan geen sprake is bij dit project.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een gemeente van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal de gemeente Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten. Op al deze ontwikkelingen zijn geformuleerd binnen twee beleidsuitgangspunten:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling.

Voor het aspect 'wonen' wordt daarnaast aangegeven dat er gebouwd dient te worden binnen de stedelijke contouren om zo bestaande infrastructuren te benutten. Ook wordt gerefereerd aan de provinciale prognoses waaruit blijkt dat Roosendaal tot 2025 nog ruimte heeft om extra woningen te realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat toevoegingen aan de voorraad strategisch van aard moeten zijn en noodzakelijke veranderingen in de voorraad niet in de weg mogen staan. In de bestaande voorraad dient een speciale focus te liggen op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op de toekomstige woningbehoefte. Het grootste deel daarvan is particulier woningbezit. Ook dienen bestaande wijken en dorpen een gevarieerd woningaanbod en gevarieerde woonmilieus te bieden. Verder staan toevoegingen aan de woningvoorraad in het teken van de versterking van de bestaande woningvoorraad en sluiten ze aan bij de wijkperspectieven.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling voorziet in 51 woningen. De woningen zullen worden gebouwd binnen 'bestaand stedelijk gebied' waarbij de uit te werken bestemming zal worden omgezet in een woonfunctie. Hierdoor is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Met de realisatie van de woningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Roosendaal.

3.3.2 Woonagenda Roosendaal 2021-2025

In de Woonagenda is aangegeven dat stedelijke transformatie hoog in het vaandel staat. De woningmarkt heeft te maken met nieuwe, belangrijke opgaven. Deze ontwikkelingen zijn niet echt "Roosendaals" maar vragen wel om een lokale oplossing, vaak in nauwe samenwerking met betrokken partners.

Volgens de provinciale prognoses is er in Noord-Brabant tot 2050 een enorme groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens te verwachten. De groei van kleine huishoudens is het gevolg van het toenemend aantal oudere alleenstaanden en de individualisering van de samenleving. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat het voor starters lastig is om hun intrede te doen op de woningmarkt.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht Roosendaalse inwoners in elke levensfase de mogelijkheid te geven, te kunnen verhuizen naar een type woning, passend bij hun woonwens en bestedingsmogelijkheden. De gemeente kan hier samen met andere partijen een bijdrage aan leveren, door goed te overwegen welke nieuwbouwplannen welke verhuisbewegingen op gang brengen en dus vraag en aanbod uiteindelijk beter op elkaar aan te laten sluiten.

Toetsing en conclusie
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 51 woningen. De woningen worden gebouwd binnen 'bestaand stedelijk gebied', waar invulling wordt gegeven aan de uit te werken bestemming. Hiermee wordt dus ingespeeld op de behoefte naar woningen en wordt door toevoeging van deze woningen het lokale woon- en leefklimaat beter. Met deze woningen worden geschikte woningen gecreëerd voor diverse doelgroepen. Het planvoornemen voldoet hierdoor aan de woonagenda 2021 – 2025.

3.3.3 Welstandsnota
Op basis van de Omgevingswet moeten gebouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De gemeente Roosendaal toetst hierop bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen. Zij hanteert hiervoor haar welstandsnota (januari 2013).

In de gebiedsvisie ‘Een kansrijk en compleet Westrand in 2040’ (maart 2023) zijn nadere uitgangspunten verwoord voor de beeldkwaliteit van nieuwe gebouwen in deze wijk. Bepaald is dat voor de in de gebiedsvisie benoemde ontwikkellocaties, waaronder het Permekeplein, aanvullend een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, waaraan plannen worden getoetst. Het Ambitieboek bevat dit beeldkwaliteitsplan. Het geeft nadere aandachtspunten die de gemeente heeft meegegeven voor het initiatief. In het proefplan zijn een deel van de aandachtspunten reeds verwerkt.

Toetsing en conclusie
Er zijn architectonische uitgangspunten geformuleerd voor de vormgeving van het bouwplan in de welstandsnota, de gebiedsvisie en het ambitieboek. De toetsing aan deze uitgangspunten vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.

3.3.4 Huisvestingsverordening Roosendaal 2025
De gemeenteraad van Roosendaal heeft de Huisvestingsverordening Roosendaal 2025 vastgesteld (in werking per 1 november 2025). Deze verordening heeft tot doel de schaarste aan (betaalbare) woonruimte tegen te gaan en de leefbaarheid in de wijken te beschermen. In de verordening is onder meer bepaald dat voor het splitsen van woningen en het omzetten van zelfstandige woningen naar meerdere wooneenheden een vergunningplicht geldt.
De verordening richt zich primair op het beheer van de woningvoorraad en het gebruik van woonruimten, en vormt daarmee een aanvullend juridisch kader naast het planologisch regime van het omgevingsplan.

Toetsing en conclusie

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 51 nieuwe appartementen en betreft geen splitsing of omzetting van een bestaande woningvoorraad. Daarmee is geen sprake van een vergunningplichtige activiteit op grond van de huisvestingsverordening. Eventuele toekomstige wijzigingen in gebruik blijven separaat vergunningplichtig. De huisvestingsverordening vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan, waarmee het initiatief past binnen het geldende beleidskader.

Hoofdstuk 4 Regelmethodiek

4.1 Inleiding

Het omgevingsplan is wezenlijk anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

4.2 Wijziging van het omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden mogelijk gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd.

STOP-TPOD

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de STOP-TPOD systematiek. Dat staat voor: Standaard Officiële Publicaties (STOP) Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten (TPOD). Samen vormt STOP-TPOD de landelijke standaard (technische publicatiestandaard) waarmee overheden hun juridische regels digitaal opstellen, aanleveren en publiceren binnen het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

In de planregels wordt het 'Omgevingsplan Permekeplein STOP-TPOD' opgenomen binnen de reguliere structuur van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. De in dit deel van het omgevingsplan opgenomen regels vormen de inhoudelijke regeling voor het plangebied. Er is geen sprake van een afzonderlijk ontwikkelgebied of een transitiehoofdstuk waarop een specifieke TAM-structuur is toegepast.

4.3 Uitwerking van het omgevingsplan

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw omgevingsplan voor de gehele gemeente. Inhoudelijk sluiten de regels in dit omgevingsplan aan op de regels die gemeente Roosendaal voor het omgevingsplan hanteert.

Het plan start met een Preambule. Daarna volgen de juridische regels in de verschillende hoofdstukken.

De hoofdstukken hebben de volgende inhoud:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels: reken- en meetbepalingen, begrippen en toepassingsbereik;
- Hoofdstuk 2: Regels voor de functie openbaar gebied;
- Hoofdstuk 3: Gebruiksactiviteiten: verboden gebruiksactiviteiten;
- Hoofdstuk 4: Bouwen: algemene regels voor bouwen en bouwen in het openbaar gebied;
- Hoofdstuk 5: Algemene regels: anti-dubbeltelregel, aanvullende beoordelingsregels voor bouwen, aanvullende aanvraagvereisten en parkeren;
- Hoofdstuk 6: Overgangsregels: overgangsrecht bouwwerken en overgangsrecht gebruik.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing aan instructieregels

5.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Kolom 2 is daarbij niet van toepassing. Wel is kolom 3, gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt, van toepassing.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie

Op basis van de aanmeldnotitie blijkt dat de kenmerken van het project, de locatie en de milieueffecten geen aanleiding geven voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure. Voor de voorgenomen ontwikkeling worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing
Het tijdelijke Omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. In dit geval worden planologisch meer dan 11 woningen extra mogelijk gemaakt op een binnenstedelijke locatie. Het project is daarom gelet op de geldende jurisprudentie voldoende substantieel. Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is hierna de behoefte beschreven.

Beschrijving behoefte
Er worden 51 sociale huur-, middeldure huur- en koopappartementen mogelijk gemaakt. De woningbehoefte blijkt uit diverse bronnen, die hierna worden behandeld.

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

Monitor Bevolking en Wonen (september 2024)
De provincie Noord-Brabant heeft in haar laatste monitor Bevolking en Wonen een update gegeven wat betreft de benodigde woningbouwcapaciteit. De gemeente Roosendaal heeft volgens deze monitor per 1 januari 2024 een benodigde capaciteit van 3.520 woningen (inclusief sloop) in de periode 2024-2033 en slechts harde

plancapaciteit voor 1.985 woningen.

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

In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Roosendaal tot en met 2030 netto (inclusief sloop) minimaal 2.940 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Het voorliggende plan draagt bij aan het behalen van die doelstelling. De harde plancapaciteit was op dat moment circa 1.700 woningen.

In de Woondeal is afgesproken dat elk project voor tweederde uit betaalbare woningen bestaat, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 (prijspeil 2022) en koopwoningen met een koopprijs tot € 355.000. Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

In de regionale woondeal staan ook specifieke afspraken met de Gemeente Roosendaal. De gemeente heeft de ambitie om in de periode tot 2030 de stad uit te breiden met 5.600 woningen waarvan 1.680 sociale huurwoningen en 900 flexwoningen. Woningcorporatie Alwel ziet de mogelijkheid om tot 2030 ruim 1.200 woningen in de sociale huur te bouwen. Een deel daarvan kan een flexwoning zijn. Daarnaast voegt Alwel 100 sociale koopwoningen en 120 middeldure huurwoningen toe aan de Roosendaalse voorraad. Jaarlijks wordt met de uitkomsten van het nieuwe woningmarktonderzoek opnieuw gekeken naar de opgave die er voor Roosendaal ligt op het gebied van sociale huur, middeldure huur en sociale koop. Alwel zal op basis daarvan ook haar portefeuillestrategie herijken.

Woonagenda 2021-2025 gemeente Roosendaal
De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke Roosendaler, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid.

De uitgangspunten uit deze woonagenda worden vertaald naar een nieuwe bouwprogrammering. Deze programmering zal flexibel zijn, zodat er ruimte is om bij te sturen als de woningmarkt daar om vraagt. De programmering wordt daarom jaarlijks geactualiseerd. Om de woningmarkt op gang te houden zullen woningbouwinitiatieven die in de bouwprogrammering zijn opgenomen binnen een redelijke termijn in ontwikkeling moeten worden genomen. De focus blijft vooralsnog liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij ook plannen in bestaand (leegstaand) vastgoed en plannen die passen binnen geldende bestemmingsplannen. Samenwerkingspartijen, zoals de woningcorporaties, (zorg)partners en marktpartijen, zullen om hun expertise worden gevraagd bij het opstellen van de nieuwe woningbouwprogrammering. Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijscategorieën en goedkope en middeldure

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

Met dit project wordt invulling gegeven aan de behoefte aan betaalbare appartementen op een binnenstedelijke transformatielocatie. Ook worden duurdere appartementen mogelijk gemaakt om de doorstroming en gezonde mix in de wijk te bevorderen.

Woningbouwprogrammering 2024 gemeente Roosendaal
De woningbouwprogrammering 2024 schetst kort en bondig wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot nieuwbouwontwikkelingen op de korte termijn, met een doorkijk naar 2040.

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

Op basis van de woningbouwprogrammering worden in de periode 2024-2030 circa 5.700 woningen opgeleverd en in de periode 2031-2040 circa 5.800. Een forse versnelling in de woningproductie is noodzakelijk. Dit project geeft daar mede invulling aan.

Er zijn jaarlijks zo'n 3.000 mensen op zoek in Roosendaal naar een sociale huurwoning, terwijl er op jaarbasis ongeveer 600-700 vrijkomen. Ook woningbouwcorporaties onderschrijven de ambitie om een versnellingsopgave te realiseren en willen (sociale) huurwoningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.
Hierbij zet de gemeente in samenspraak met de woningbouwcorporaties in op het realiseren van gedifferentieerde wijken. Bij nieuwe ontwikkelingen houdt de gemeente vast aan het bouwen van 60% betaalbaar waarvan 30% sociale huur. In wijken waar een significante afwijking van 30% sociaal is streven betrokken partijen (gemeenten, woningcorporaties, HuurdersAdviesraad) naar het beter in balans brengen van de woningvoorraad. Daarbij is het slopen van bestaande woningen en het terugbouwen van een ander type woning een mogelijkheid. Het toevoegen van woningen in wijken waar nu een laag percentage sociale huurwoningen aanwezig is hoort ook tot de mogelijkheden. In dit geval wordt een mix aan woningen toegevoegd om de doorstroming in de wijk te bevorderen.

Woonzorgvisie Gezond wonen en leven in Roosendaal (2021)
In de woonzorgvisie schetst de gemeente hoe ervoor gezorgd kan worden dat inwoners van Roosendaal gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis.
De visie beschrijft de kaders die een opmaat zijn naar een inclusievere leefomgeving voor de inwoners. Met geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen en een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden, daar heeft de gemeente een belangrijke rol in.

Uitgangspunten als levensloopbestendige woningen, gelegenheid voor ontmoeting, en voorzieningen in de buurt worden vertaald in woningbouwprogramma's en -plannen. Zo wordt ook het samenspel tussen gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, enz., geoptimaliseerd.

Roosendaal is een gemeente waar iedereen zich thuis moet kunnen voelen. Dat vraagt om maatwerk dat inspeelt op specifieke wensen van inwoners. De opgave is enerzijds kwantitatief: genoeg aanbod van geschikte woningen. Maar ook kwalitatief. Inclusief samenleven geldt natuurlijk voor meer mensen dan alleen ouderen. Denk bijvoorbeeld aan inwoners die vanuit een instelling (weer) zelfstandig gaan wonen en alle kwetsbare doelgroepen die een passende woning nodig hebben. Dit zijn inwoners met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking.
Als er een cluster van ouderenwoningen of zorgwoningen is voorzien op een bepaalde locatie moeten er in de buurt genoeg faciliteiten zijn, zodat het goed wonen is voor ouderen. Denk hierbij aan medische voorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals sportvoorzieningen, winkels en een OV-halte in de buurt.
In het plan worden nultredenwoningen gerealiseerd en ook ruimte geboden voor voorzieningen.

Conclusie
Met het toevoegen van 51 woningen op deze binnenstedelijke locatie in Roosendaal wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Water(toets) en klimaatadaptatie

Toetsingskader
Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij wijziging van het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang). In deze paragraaf zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het projectgebied gegeven. Deze waterparagraaf vormt daarmee de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Om de waterbelangen te borgen is advies ingewonnen bij de waterbeheerder. Indien hiervan afgeweken wordt is dit in navolgende onderbouwing deugdelijk gemotiveerd. Verder zijn de water gerelateerde instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening getoetst. Hiermee is gegarandeerd dat het waterbelang in voldoende mate is meegewogen en dat de plan specifieke regels van de waterbeheerders op een goede wijze in het plan zijn meegenomen.

Verder moet rekening worden gehouden met waterschapsbelangen. Uit het waterschapsbeleid en de waterschapsverordening blijkt welke belangen er spelen.

Ten slotte wordt het project ook getoetst aan het relevante gemeentelijke beleid met betrekking tot water.

<u>Beleid Waterschap Brabantse Delta</u>
Het 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.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen. Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta'. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater' van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.
De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Gemeentelijk beleid

In het Water- en rioleringsprogramma 2024-2027 van de gemeente Roosendaal zijn waterbergingseisen opgenomen. Zowel bij nieuwbouw als bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied wordt van de

perceeleigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om wateroverlast te voorkomen op eigen terrein (niet afwentelen). Hierbij worden de bergingseisen in onderstaande tabel gehanteerd.

Tabel 5.1 - bergingseisen gemeente Roosendaal

Nieuwe ontwikkelingen	Ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied
60 mm	60 mm

Hierbij worden de volgende toelichtingen bij en aanvullingen op de tabel gegeven:

- Een eis van 60 mm betekent ten minste 60 liter berging per m^2 oppervlak.
- De bergingsvoorziening dient na 24 uur weer leeg te zijn.
- Het oppervlak waarover deze bergingseis berekend dient te worden, betreft het perceeloppervlak in de nieuwe situatie.
- De bergingseisen zijn van toepassing op het werkgebied als geheel (particulier en openbaar terrein). De voorkeur gaat in de basis uit naar een voorziening op ieder particulier perceel binnen een ontwikkeling.

Toetsing

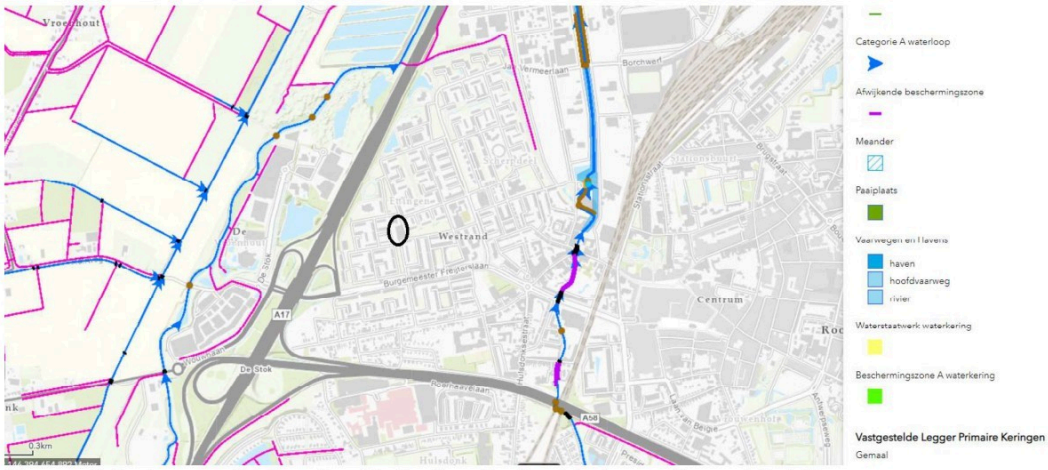
Het projectgebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat het projectgebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is het niet gekarteerd op de Bodemkaart van Nederland. De gronden ten westen van het projectgebied bestaan uit lemig fijn zand. Binnen deze gronden is sprake van grondwatertrap VIo. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) op 64 centimeter onder maaiveld ligt. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich op circa 157 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld is gelegen op circa 2,7 meter boven NAP.

Waterkwantiteit

Het projectgebied bevindt zich niet in de beschermingszone van watergangen en/of waterkeringen, zie onderstaande figuur.



Figuur 5.2 - legger Brabantse Delta (projectgebied zwart omcirkeld)

Watersysteemkwaliteit en ecologie
Binnen de projectlocatie of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich geen natte ecologische verbindingszones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van de drie planlocaties. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen gedurende de aanlegfase duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden.

Afvalwaterketen en riolering
Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Conclusie
Het project zal voldoen aan de uitgangspunten in Water- en rioleringsprogramma van de gemeente. Retentie wordt in overleg met de gemeente zo mogelijk voorzien middels de opvang in een wadi in het aangrenzende, nieuw aan te leggen wijkpark. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, wordt de retentie voorzien in een ondergronds krattensysteem. Het eigen terrein biedt hiervoor voldoende ruimte. Uit een indicatieve berekening blijkt dat voor het door Alwel te ontwikkelen deel een volume van circa 140 m^3 benodigd is. Voor het totale plangebied bedraagt het benodigde volume ongeveer 433 m^3.

5.4 Groen en klimaatadaptatie

Toetsingskader
Roosendaal Natuurstad is het lokale antwoord op klimaatverandering. De gemeente heeft in dit beleidskader haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor nog aangenamer en aantrekkelijker Roosendaal.

De uitvoeringsagenda voor de klimaatadaptatieopgave is:

1. bestrijding van droogte, hittestress en wateroverlast,
2. borging van waterveiligheid voor zover nodig en
3. verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit.
4. Een groenere leefomgeving voor een betere leefkwaliteit (minder verharding, meer groen).

Toetsing
De gemeente Roosendaal heeft een visie voor de wijk Westrand opgesteld, waarin wordt gesteld dat geïnvesteerd wordt in een nieuw hart voor de wijk. De gemeente wil het Permekeplein en de bestaande groenstrook ten oosten van het plangebied samenvoegen tot één wijkpark. Op de visiekaart (figuur 5.3) is te zien dat het de toekomstige bebouwing op het Permekeplein wordt omringd door groen. De op zichzelf staande

groenstroken in de Westrand worden door de ontwikkeling van het Permekeplein verbonden als nieuw 'hart van de wijk'.



Figuur 5.3 - visiekaart Westrand (bron: Gebiedsvisie Westrand, gemeente Roosendaal)

Het bestaande groen is door de gemeente in kaart gebracht in de groenstructuurkaart, zie figuur 5.4. Op de kaart is te zien dat een deel van het plangebied onderdeel is van de 'Groene ader'. Binnen het groene gebied staan 21 'hoofdstructuurbomen', deze staan voornamelijk rondom het bestaande gebouw. Het uitgangspunt is om de bomen te verplaatsen naar het nieuwe wijkpark. Het slopen van gebouwen en het verwijderen van bomen mag niet als dit ten koste gaat van beschermde dieren of planten.



Figuur 5.4 - kaart hoofdgroenstuctuur (bron: gemeente Roosendaal)

Conclusie
Door ontwikkeling zal het groen kwalitatief en kwantitatief verbeteren. Bestaande bomen die tijdens de bouw- en gebruiksfase van het Permekeplein niet op de huidige plek kunnen blijven staan worden verplaatst naar het wijkpark of worden gecompenseerd met nieuwe aanplant.

5.5 Bodem

Toetsingskader
De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder regels over nazorg van de bodem na saneren, regels over graven in de bodem en regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Voorafgaande aan de voorbereiding van deze ontwikkeling is het omgevingsplan nog niet gewijzigd, daarom gelden op grond van artikel 22.30 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan de interventiewaarden bedoeld in bijlage IIA van het Bal als grenswaarden voor de bouw van bodemgevoelige gebouwen.

Onderzoek
In mei 2025 is door Wematech een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is

opgenomen in bijlage 3. In deze paragraaf worden de onderzoeksresultaten samengevat.

Geconcludeerd wordt dat de boven- en ondergrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur (dat is een hogere kwaliteitsklasse dan wonen). Daarnaast is het grondwater niet verontreinigd. Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek inclusief PFAS). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek mag de gestelde hypothese "niet verdachte locatie" geaccepteerd worden.

Conclusie
Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de functie wonen. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Erfgoed

Beleid en normstelling
Onder erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen moet onderzoek worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden. Bij de ontwikkeling van de plannen moet met de eventueel aanwezige waarden zoveel mogelijk rekening worden gehouden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Onderzoek
<u>Archeologie</u>
Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat

vanwege de ligging op hogere, droge zandgronden binnen het plangebied een reële kans bestaat op het voorkomen van archeologische resten. In delen van het gebied kunnen daarom nog sporen van vroegere menselijke activiteiten in de bodem aanwezig zijn. Door eerdere bebouwing is de bodem plaatselijk verstoord, vooral ter plaatse van voormalige gebouwen. Buiten deze zones is de bodem naar verwachting grotendeels intact. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling gepaard gaat met relatief diepe bodemingrepen, wordt geadviseerd aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. De uitkomsten hiervan kunnen door het bevoegd gezag worden gebruikt om zorgvuldig om te gaan met eventuele archeologische waarden binnen het plangebied.

Cultureel erfgoed

Binnen de projectlocatie komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument of gemeentelijk monument. Ook ligt de projectlocatie niet binnen een volgens de provinciale omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten slotte ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht.

Conclusie

Het project is niet in strijd met instructieregels voor cultureel erfgoed. Uit archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat nader onderzoek moet plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek.

5.7 Verkeer en vervoer

Toetsingskader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving stellen geen regels op dit gebied. De Nota Parkeernormen van de gemeente Roosendaal (geldend vanaf 7 februari 2022, vanaf nu: Nota Parkeernormen) gaat wel op deze aspecten in. Naast het gemeentelijk beleid bieden de CROW-richtlijnen een belangrijk kader voor de beoordeling van de aspecten verkeer en parkeren. Aangezien het richtlijnen betreft, kan er onderbouwd worden afgeweken. Daarvoor is specifiek op de ontwikkeling van toepassing zijnde toegesneden informatie van belang.

In beginsel worden de aspecten verkeer en parkeren beoordeeld conform het STOMP principe. STOMP staat voor: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en ten slotte de Privéauto. Het STOMP principe gaat ervan uit dat de voetgangers en fietsers de belangrijkste verkeersdeelnemers zijn die binnen de ontwikkeling gefaciliteerd dienen te worden, daarna volgt het openbaar vervoer en de deelmobiliteitsvoorzieningen en als laatste wordt de privéauto gefaciliteerd. Het toepassen van het STOMP principe draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling, daarom is dit principe belangrijk om mee te nemen in de beoordeling.

Toetsing

Ontsluiting

De ontsluitingsstructuur van de projectlocatie is weergegeven in figuur 5.5.

Voetgangers

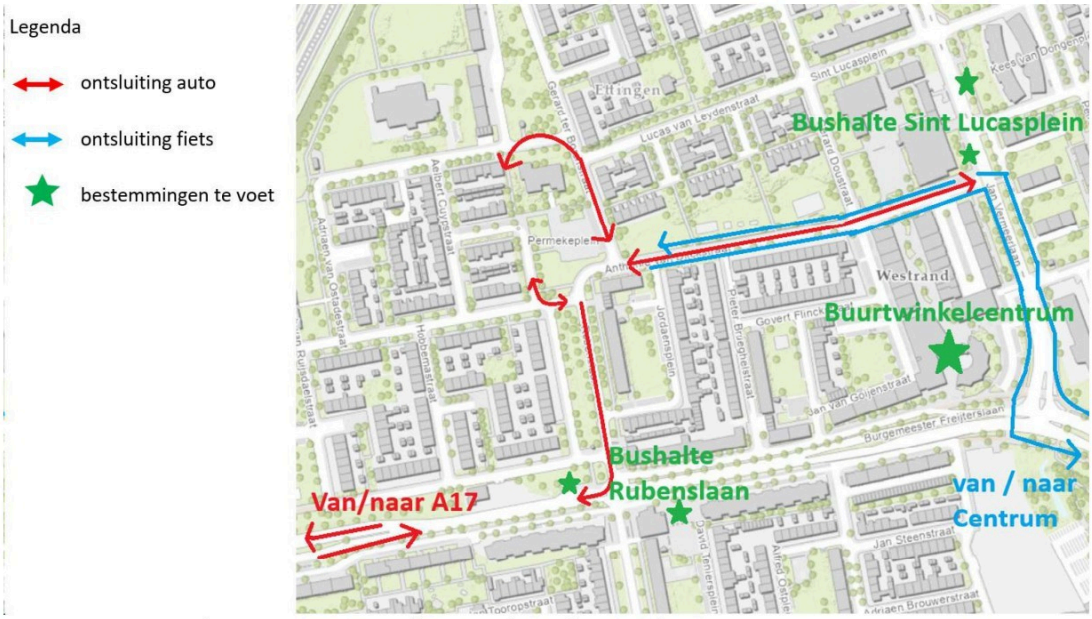
De straten in de omgeving van het projectgebied zijn voorzien van trottoirs. Binnen 500 meter zijn enkele voorzieningen te vinden in het buurtwinkelcentrum Rembrandtgalerij, zoals een supermarkt, apotheek, huisarts en enige horecavoorzieningen. Een grote barrière is de Burgermeester Freijterslaan. Deze gebiedsontsluitingsweg loopt kort ten zuiden van de projectlocatie. Met een intensiteit van ongeveer 20.000 mvt/etmaal is deze weg zonder oversteekvoorzieningen niet goed oversteekbaar. De 2 meest nabije oversteekvoorzieningen liggen ongeveer 600 meter uit elkaar. Al met al is de projectlocatie redelijk te voet bereikbaar.

Fietsers
De projectlocatie is op ongeveer 1,5 kilometer van het centrum van Roosendaal gelegen. Ook voorzieningen als een ziekenhuis of het intercitytreinstation van Roosendaal zijn op minder dan 2 kilometer fietsen bereikbaar. De route naar het centrum gaat over veilige wegen. Via een korte route over erftoegangsweg Anthonie van Dijkckstraat wordt de Jan Vermeerlaan bereikt. Via deze weg en de Burgemeester Freijterslaan kan volledig over vrijliggende fietspaden het centrum van Roosendaal worden bereikt. De projectlocatie is hiermee goed per fiets ontsloten.

Openbaar vervoer
Per bus is de projectlocatie ontsloten via bus 103 en 111, die halteren bij halte Sint Lucasplein, 300 meter ten oosten van de projectlocatie. Deze lijnen gaan via het station naar Steenbergen en Willemstad. De halte wordt 2 keer per uur bediend.
Vanaf halte Rubenslaan rijden bus 112 en 104 naar het station. Het schema is onregelmatig, maar gemiddeld rijden er 2 bussen per uur richting het station vanaf deze halte. De andere kant op rijden de bussen naar Bergen op Zoom en Hoogerheide, beiden via Wouw.
Het gebruik van deze buslijnen wordt bemoeilijkt door het feit dat om de halte voor de richting station te bereiken, de Burgemeester Freijterslaan moet worden overgestoken. Met een intensiteit van meer dan 20.000 motorvoertuigen per etmaal is deze weg moeilijk oversteekbaar. Er is hier geen geschikte voorziening voor aanwezig, waardoor de oversteek gevaarlijk is en er een lange wachttijd kan optreden. Met deze kanttekeningen is al met al de projectlocatie redelijk per openbaar vervoer bereikbaar.

MaaS
In Roosendaal is deelvervoer slechts beperkt beschikbaar. Op het treinstation zijn OV-fietsen verkrijgbaar, en er zijn een paar deelauto's van Mywheels en Greenwheels. Deze zijn echter niet in de Westrand gestationeerd. MaaS speelt daardoor zo goed als geen rol in de ontsluiting van de projectlocatie.

Auto
Via de Rubenslaan en de Burgemeester Freijterslaan kan snel de A17 worden bereikt. Omdat de Burgemeester Freijterslaan niet oversteekbaar is voor auto's moeten automobilisten die van de A17 naar het Permekeplein willen rijden gebruik maken van de Jan Vermeerlaan en Anthonie van Dijckstraat. Hetzelfde geldt voor automobilisten die in de richting van het centrum van Roosendaal. Door de nabijheid van de A17 en de A58 is de locatie buitengewoon makkelijk per auto ontsloten.



Figuur 5.5 - ontsluitingsstructuur (bron: Rho adviseurs)

Verkeersgeneratie

Met behulp van de kencijfers uit de meest recente publicatie van het CROW (744) is de te verwachten verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling berekend. Er is gebruik gemaakt van de kencijfers voor de 'rest van de bebouwde kom' van een sterk stedelijke gemeente. De kencijfers kennen een bandbreedte. Gezien het gemiddelde autobezit in Roosendaal ten opzichte van andere gemeenten met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad is het midden van de bandbreedte aangehouden. De beoogde ontwikkellocatie staat al meer dan 10 jaar leeg, waardoor de keuze is gemaakt om de voormalige functie niet te salderen. In tabel 5.1 is de berekening weergegeven. Te zien is dat op een werkdag te 163 voertuigbewegingen zijn te verwachten.

Tabel 5.1 - berekening verkeersgeneratie (bron: Rho adviseurs)

functiegroep	functietype	programma		kencijfer CROW		mvt/etmaal weekdag	mvt/etmaal werkdag
			per		per		
Wonen	Huur, appartement, sociale huur	16	woning	2,6	woning	41,6	46,2
Wonen	Huur, appartement, vrije sector,	35	woning	3	woning	105,0	116,6
totale verkeersgeneratie						**147**	**163**

Verkeerstoedeling

In figuur 5.5 en 5.6 is de ontsluiting van de projectlocatie weergegeven. De parkeergelegenheid wordt aan de noordzijde ontsloten via de Adriaen van Ostadestraat en aan de zuidzijde via de Jacob van Ruisdaalstraat. Elk van deze straten zal per werkdag ongeveer 80 motorvoertuigen extra afwikkelen vanwege de beoogde ontwikkeling. Ter illustratie, in het drukste uur betekent dat 1 extra motorvoertuig per 7 à 8 minuten. Een vuistregel is dat in het drukste uur van een werkdag ongeveer 10% van de dagintensiteit wordt afgewikkeld, 8 motorvoertuigen dus. Dat betekent dat in dat uur elke 60/8=7,5 minuut een motorvoertuig te verwachten is. Deze voertuigen verdelen zich over de Anthonie van Dijckstraat en Rubenslaan en gaan daar direct op in het heersende verkeersbeeld.



Figuur 5.6 - ontsluiting parkeerplaatsen (bron: Ambitieboek)

Beoordeling verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

De straten waarop de het autoverkeer van en naar de projectlocatie op ontsluiten zijn erftoegangswegen, waarop lokale ontsluiting logisch en gewenst is. De uitwerking van de manier waarop het parkeerterrein aansluit op de omliggende straten is nog niet uitgewerkt. Aan de zuidzijde wordt voorgesteld een uitritconstructie toe te passen, zodat de doorstroming van het voetgangersverkeer op de Jacob van Ruijsdaalstraat niet wordt belemmerd. Aan de noordzijde wordt hiervan juist afgezien, omdat dit zou leiden tot onduidelijkheid bij de kruising van de Adriaen van Ostadestraat, de ontsluiting van de projectlocatie en de Gerard Ter Borchstraat. De kruising van de Gerard Ter Borchstraat met de Adriaen van Ostadestraat is immers momenteel als een gelijkwaardige kruising vormgegeven.

Parkeren

Auto's

Om te bepalen of het plan in de parkeerbehoefte voorziet, is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Parkeernormen. De parkeernorm voor een huis in de sociale sector is (1,0 + 0,15) = 1,15. Voor een appartement in de vrije sector (<75m^2) is de parkeernorm (0,80 + 0,15) = 0,95 per woning. De totale parkeereis is daarom (16 x 1,15 + 35 x 0,95) = 52 parkeerplaatsen. Parkeren wordt gefaciliteerd door een parkeerterrein direct ten westen van de woningen te realiseren. Hiermee kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Fietsen

Uitgaande van 51 appartementen en een norm van 3,25 fietsparkeerplaatsen per woning, aangevuld met 0,25 plaats per woning voor bezoekers, bedraagt de totale fietsparkeerbehoefte 179 plaatsen. Hiervan worden 166 plaatsen gerealiseerd in een gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond en 13 plaatsen op het terrein voor bezoekers. Voor bezoekers worden bij de hoofdentrees van elk gebouw fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Hier worden ook een aantal plekken voor scootmobiels gereserveerd. Ook worden er plekken beoogd voor bijzondere fietsen zoals bakfietsen. Hiermee wordt het stallen van fietsen voldoende gefaciliteerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is redelijk te voet, goed te fiets, redelijk per openbaar vervoer en goed per auto

bereikbaar. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling. Het plan voorziet verder volledig in haar eigen parkeerbehoefte. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Ecologie

5.8.1 Gebiedsbescherming

Toetsingskader

Natura 2000-gebieden

Een activiteit kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt. Als een activiteit plaatsvindt in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, dan moet onderzoek uitwijzen of de activiteit significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

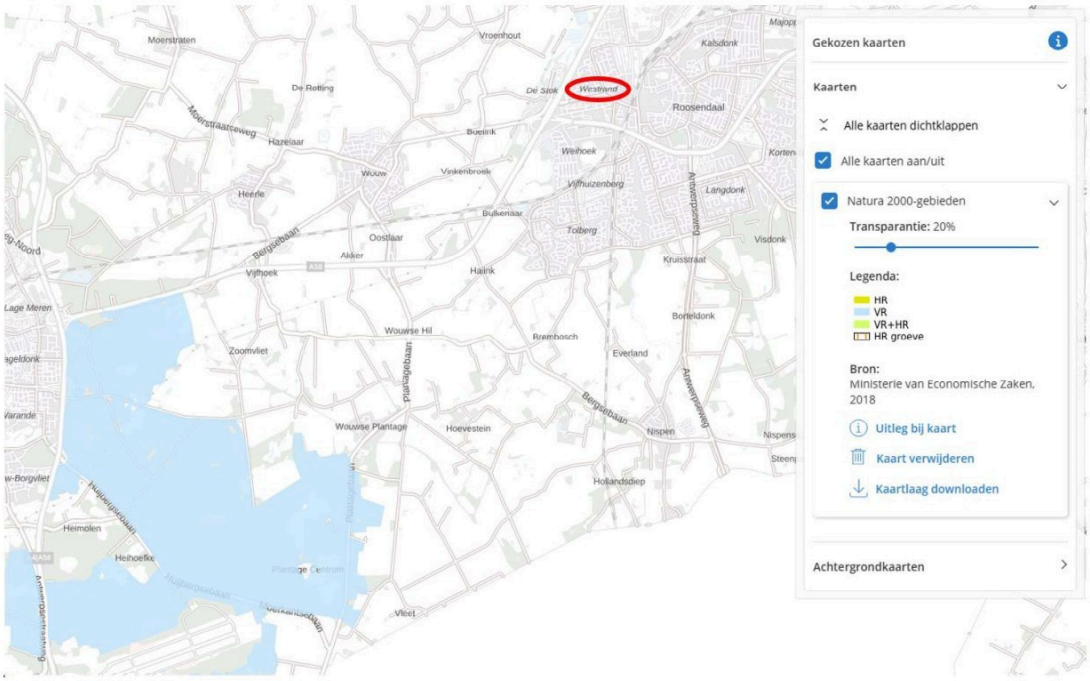
Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld worden. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Toetsing

Natura 2000/Natuurbeschermingswet

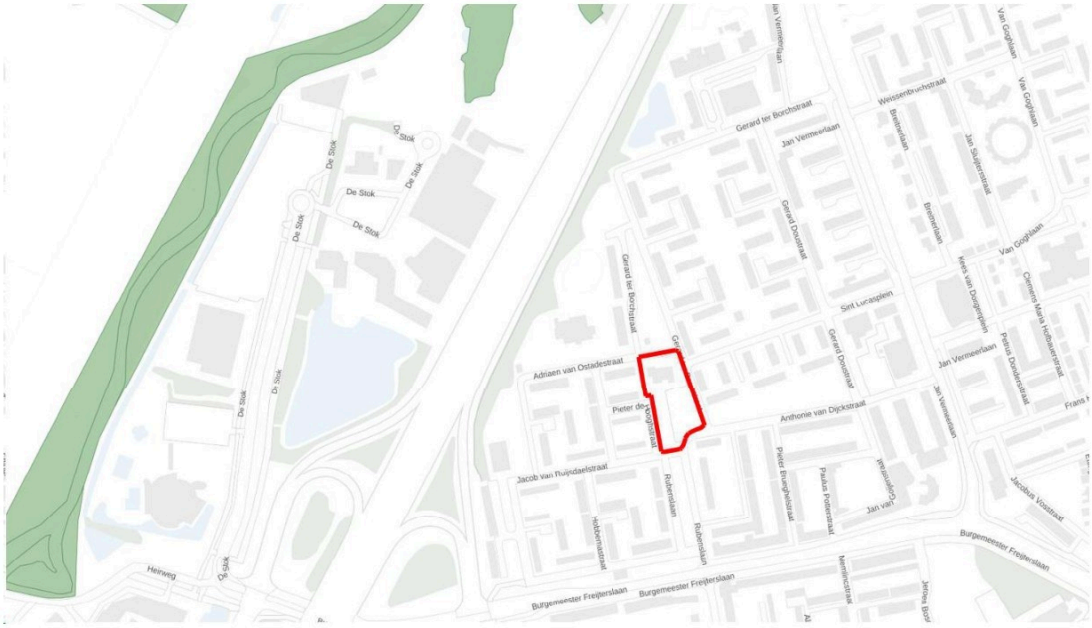
Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot een Natura 2000-gebied bedraagt circa 7,5 kilometer. Dit betreft het Natura 2000-gebied Brabantse Wal, zie figuur 5.7. Directe effecten als areaalverlies, verstoring of versnippering zijn gezien de afstand uitgesloten. Om te onderzoeken of er sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden is een Aerius-berekening uitgevoerd, de memo met uitgangspunten is opgenomen in bijlage 5. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.



Figuur 5.7 - ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied Brabantse Wal (bron: Atlas Leefomgeving)

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied is gelegen op ongeveer 450 meter, zie figuur 5.7. Dit betreft 'N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland'. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 5.7 - ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden. Het aspect gebiedsbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.8.2 Soortenbescherming

Toetsingskader

Een ontwikkeling die mogelijke gevolgen heeft voor van beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig.

Er geldt een specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit waarbij maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Het volgende is hierin geconcludeerd.

In het plangebied staan een pand en een aantal bomen. Deze kennen geen mogelijkheden voor beschermde vogel- en vleermuissoorten om een verblijf te creëren. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van het gebruik van het plangebied door beschermde soorten. Wel dient bij werkzaamheden ten allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en broedvogels.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het aspect luchtkwaliteit te worden

onderzocht.

Het plangebied ligt niet in of nabij een aandachtsgebied zoals (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl). De ontwikkeling betreft de realisatie van 51 woningen. Hiermee valt de ontwikkeling onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in artikel 5.54 van het Bkl. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van de luchtkwaliteitskaarten van Atlas Leefomgeving onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied. Uit de kaart blijkt dat in 2024 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2023; 7,8 µg/m³ voor PM2,5, 14,7 µg/m³ voor Pm10 en 15,2 µg/m³ voor NO2.

Conclusie
Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

5.10 Geur

Toetsingskader
De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92, eerste lid, van het Bkl. Tevens dient de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). De geurregels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden niet gewijzigd met dit plan. Om die reden zijn deze geurregels van toepassing. In paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan zijn onder meer afstanden opgenomen voor geur door activiteiten die in acht moeten worden genomen met het oog op het beperken van geuroverlast. Op grond van de bruidsschatregels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal gelden minimale afstanden van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom tussen dierverblijven (zonder geuremissiefactor) en geurgevoelige gebouwen. Voor de afstand tot de mestplaat gelden vergelijkbare afstanden. Wordt aan deze afstanden voldaan, wordt de geur door de betreffende activiteit aanvaardbaar geacht.

Toetsing en conclusie
Ten westen van de planlocatie bevinden zich een aantal veehouderijen. De aftand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt 1,2 kilometer. Daarnaast is de kaart van de omgevingsdienst ODZOB waar de achtergrondbelasting is weergegeven geraadpleegd De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is (achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³). De geurbelasting ter plaatse vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 5.8 - uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Gezien de afstand tot de veehouderij en het feit dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied als goed kan worden aangemerkt, kan worden geconcludeerd dat de geursituatie aanvaardbaar is.

5.11 Geluid

Toetsingskader

Geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In bijlage 7 zijn toetsingskaders voor het milieuaspect geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen onder de Omgevingswet en bijbehorende begrippen samengevat. De beoogde ontwikkeling waar het hier om gaat, heeft betrekking op het

onderdeel 'het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden' uit het toetsingskader. Hieronder wordt de toepassing van dit toetsingskader op de ontwikkeling beschreven.

Geluidgevoelige gebouwen

De woningen worden aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen omdat er sprake is van een gebouw met 'woonfunctie en nevengebruiksfuncties' daarvan.

Bepaald is of de nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden toegelaten in geluidaandachtsgebieden van geluidbronsoorten. Nieuwe woningen die worden toegelaten in een geluidaandachtsgebied moeten worden getoetst aan de instructieregels van het Bkl.

Geluidaandachtsgebieden geluidbronsoorten

De gemeentewegen Gerard ter Borchstraat, Lucas van Leydenstraat, Anthonie van Dijckstraat, Permekeplein, Hertogstraat, Jacob van Ruijsdaelstraat en de Jordaensplein kennen een 30 km/uur regime en daarmee bedraagt het geluidaandachtsgebied 100 meter aan weerszijden van deze weg. De Burgemeester Freijterslaan kent een 50 km/uur regime en daarmee bedraagt het geluidaandachtsgebied 200 meter aan weerszijden van deze weg; het projectgebied ligt op circa 160 meter afstand van deze weg.

Normenstelsel geluidbronsoort gemeentewegen

De standaardwaarde voor gemeentewegen bedraagt Lden = 53 dB en de grenswaarde Lden = 70 dB onder de Omgevingswet. Bij geluidniveaus tussen de standaardwaarde en de grenswaarde op de gevel maakt het bevoegd gezag een afweging. Er wordt geen hogere waarde meer vastgesteld. Alle wegen behorende bij deze geluidbronsoort worden gezamenlijk als één geluidbron gezien en getoetst aan dezelfde norm om zo een betere

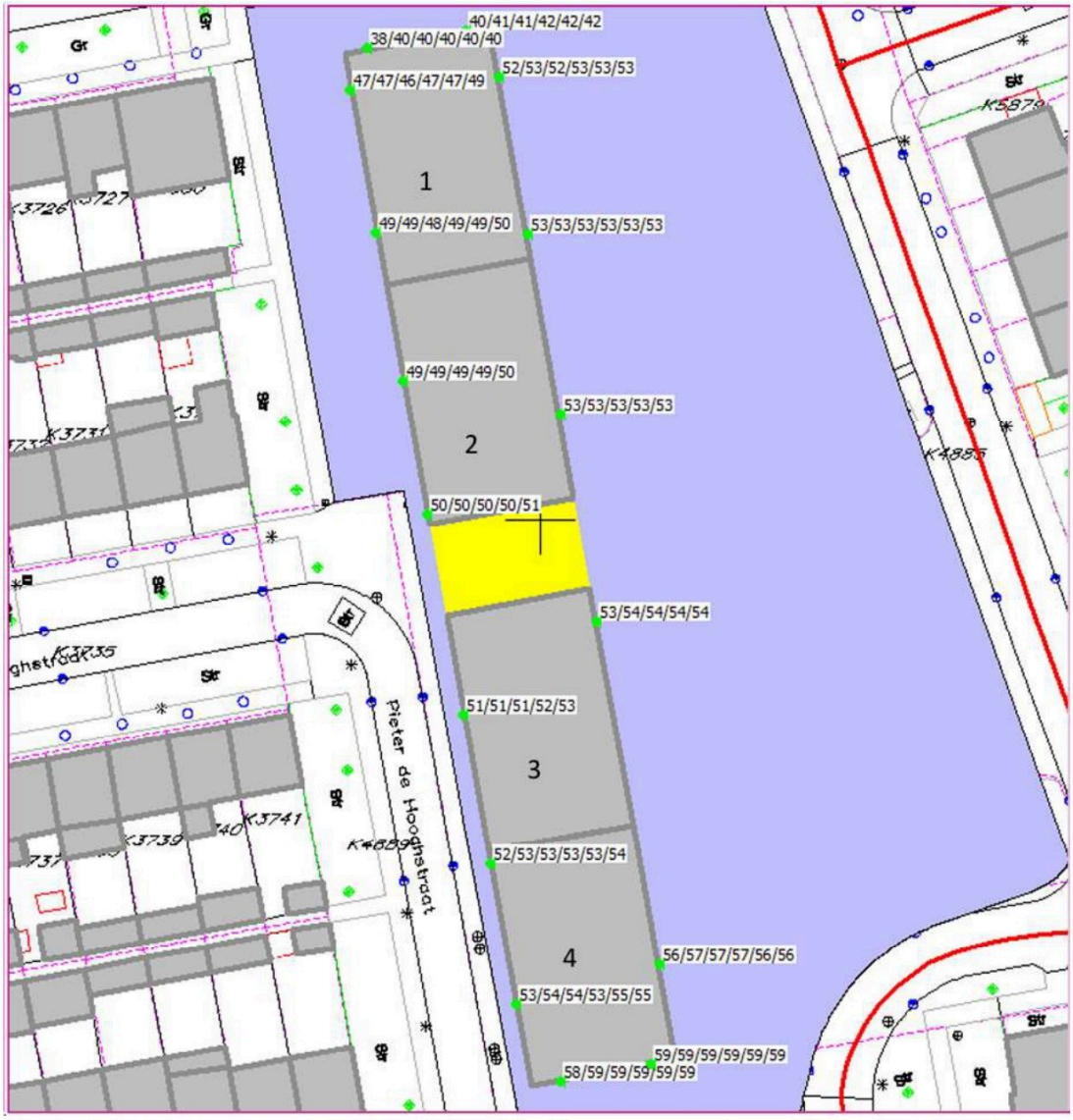
bescherming te bieden.

Rijkswegen
De standaardwaarde voor gemeentewegen bedraagt Lden = 50 dB en de grenswaarde Lden = 60 dB onder de Omgevingswet. Bij geluidniveaus tussen de standaardwaarde en de grenswaarde op de gevel maakt het bevoegd gezag een afweging. Er wordt geen hogere waarde meer vastgesteld. Alle wegen behorende bij deze geluidbronsoort worden gezamenlijk als één geluidbron gezien en getoetst aan dezelfde norm om zo een betere bescherming te bieden.

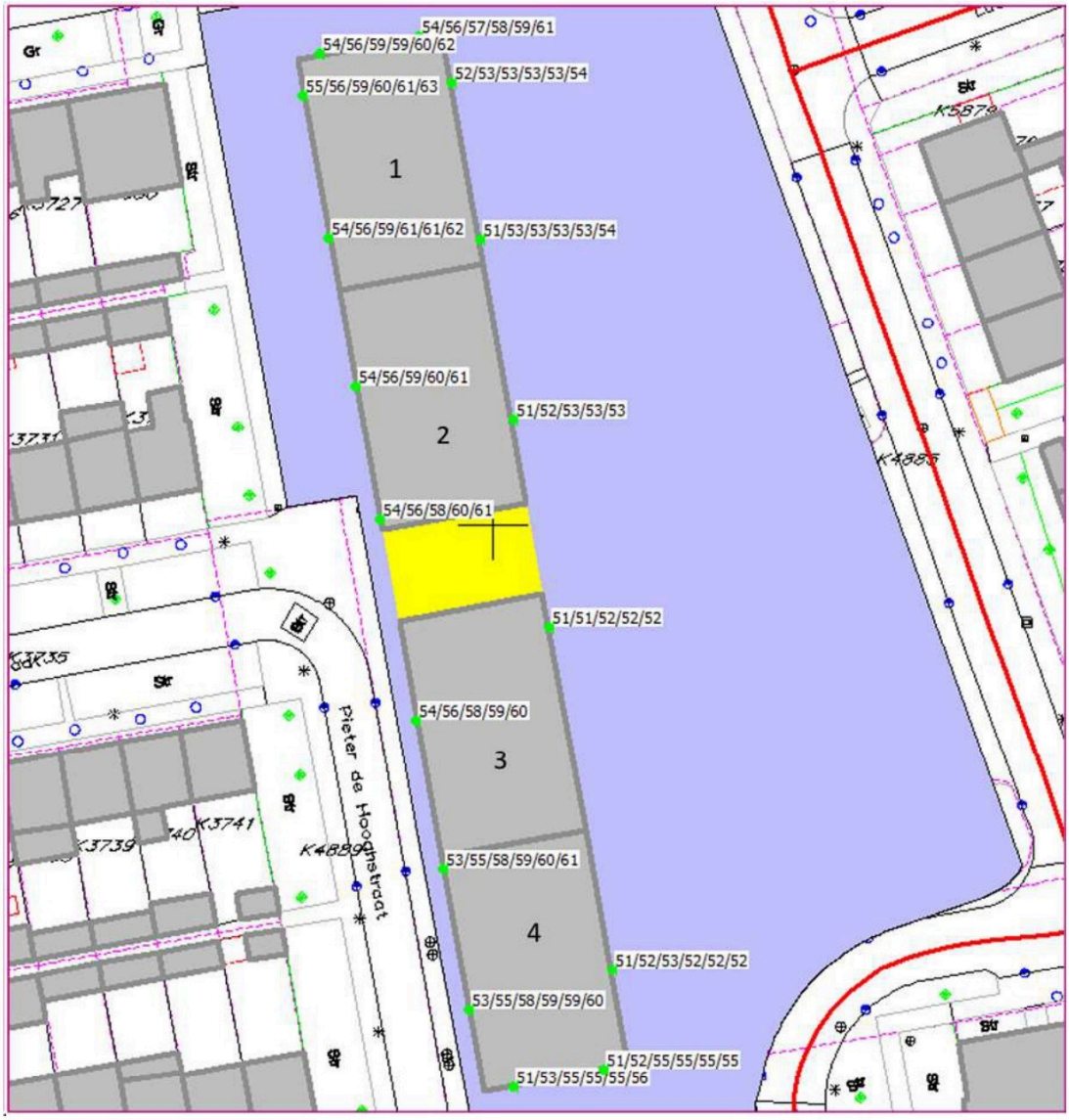
Indirecte akoestische effecten veranderend verkeer
Veranderend verkeer
Mogelijk is er sprake van indirecte effecten doordat de ontwikkeling een toename van de verkeerintensiteit veroorzaakt op de omliggende wegen.

Wijziging in geluidoverdracht
Mogelijk is er sprake van indirecte effecten op de omliggende bestaande woningen doordat er een wijziging in de geluidoverdracht plaatsvindt.

Toetsing en conclusie
Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer van gemeentelijke wegen en rijkswegen, zie bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling de standaardwaarde voor de geluidbronsoort gemeentelijke wegen wordt overschreden, maar dat de geldende grenswaarde niet wordt overschreden. Voor rijkswegen wordt zowel de standaardwaarde als de grenswaarde overschreden. De rekenresultaten zijn weergegeven in de figuren 5.9 (gemeentewegen) en 5.10 (rijkswegen).



Figuur 5.9 - berekende geluidbelasting L_{den} in dB van gemeentewegen (bron: Rho advsieurs)



Figuur 5.10 - berekende geluidbelasting L_{den} in dB van rijkswegen (bron: Rho adviseurs)

De gevels waarop de grenswaarde voor rijkswegen wordt overschreden, dienen daarom te worden aangemerkt als niet-geluidgevoelige gevels en te worden uitgevoerd met aanvullende bouwkundige maatregelen. Dit wordt planologisch vastgelegd in het omgevingsplan. Voor het westelijk bouwdeel geldt aanvullend dat op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een extra geluidwering van 3 dB is vereist, aangezien deze gevels als niet-geluidgevoelig worden aangemerkt.

Het toepassen van bronmaatregelen, zoals het vervangen van het bestaande asfalt op het Permekeplein door stiller asfalt, leidt tot een maximale geluidreductie van circa 1 dB. Hiermee blijft sprake van een overschrijding van de standaardwaarde, waardoor deze maatregel als niet doelmatig en financieel niet wenselijk wordt beschouwd. Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten als gevolg van wijzigingen in de verkeersstructuur of verkeersintensiteiten. Het gecumuleerde geluid ter plaatse van de ontwikkeling wordt beoordeeld als redelijk tot tamelijk slecht.

Omdat aan de oost- en zuidzijde van de ontwikkeling de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen wordt

overschreden, dient bij de planvorming te worden gestreefd naar het realiseren van geluidluwe gevels. Geadviseerd wordt om de woningen in de bouwblokken aan de oostzijde van het plangebied tweezijdig te oriënteren, zodat kan worden voldaan aan het criterium van een geluidluwe gevel. Indien een tweezijdige oriëntatie niet mogelijk of wenselijk is, kan worden geborgd dat geluidgevoelige ruimten niet aan de geluidbelaste gevels worden gesitueerd. Daarnaast kunnen bouwkundige voorzieningen, zoals een harbour window, comfortbox of vliesgevel, worden toegepast om geluidluw te kunnen ventileren.

Het gezamenlijk geluid van de relevante wegverkeersbronnen is bepaald en vormt het uitgangspunt voor het vaststellen van de vereiste gevelgeluidwering. Dit gezamenlijke geluid wordt vastgelegd in de regels van het omgevingsplan. Met inachtneming van de genoemde maatregelen en planregels kan worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en wordt het geluid van wegen als aanvaardbaar beoordeeld.

5.12 Activiteiten en milieuzonering

Bij een Bopa moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. In het kader van ETFAL is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven en functies in de omgeving van het projectgebied. In deze paragraaf wordt ingegaan op het onderwerp milieuzonering waarin wordt bepaald of de beoogde woningen de omliggende functies niet beperken in hun bedrijfsvoering en of de omliggende functies niet te veel hinder veroorzaken op de beoogde woningen. Er is gebruikgemaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan dat onder meer bestaat uit het bestemmingsplan Westrand, vastgesteld op 26 juni 2013.

Voor de inschatting of de beoogde woningen een belemmering vormen voor nabijgelegen bedrijven gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Er worden hierbij de richtaftand voor een 'rustige woonwijk' aangehouden. Dit is dan een goede indicatie dat de bedrijven kunnen voldoen aan de milieunormen die zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en dat de beoogde woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de bedrijven. Worden de richtafstanden niet in acht genomen, dan is dit een indicatie dat het bedrijf mogelijk niet aan de norm kan voldoen. Het bedrijf zal dan mogelijk maatregelen moeten nemen. Dit kan leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering.

Toetsing en conclusie

In de omgeving van het projectgebied zijn op sommige gronden de functies ‘bedrijf’ en ‘maatschappelijk’ toegestaan. De bedrijven vallen in milieucategorie 2 en 3. De afstand van het projectgebied tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt circa 185 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast bevinden zich reeds bestaande woningen tussen deze bedrijven en het projectgebied. Dit geldt ook voor de gronden met de functie ‘maatschappelijk’. Er wordt in beide gevallen rekening gehouden met de bestaande woningen die tussen het projectgebied en deze gronden liggen. Verder bevinden zich woningen rondom het projectgebied. Er worden vanuit deze woningen geen milieuhinder verwacht.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijven en functies in de nabijheid van het projectgebied geen belemmering vormen voor de realisatie van woningbouw en dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.13 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het mogelijk maken van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Maar in het Bkl is het risicobegrip breder: er zal ook moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
c. de geneeskundige hulpverlening.

Toetsing

Woningen zijn conform bijlage VI van het Bkl kwetsbare gebouwen. Uit de informatie op de risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de planlocatie binnen het gifwolkaandachtsgebieden en deels binnen het explosieaandachtsgebied ligt van de A17. Uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Westrand, vastgesteld op 26 juni 2013) blijkt dat langs de A17 een PAG (plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter geldt. Wanneer binnen deze zone kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd, moet rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De afstand van het plangebied tot de A17 is circa 200 meter. Het plangebied valt buiten het plasbrandaandachtsgebied. De planlocatie valt buiten de PR 10^{-6} contour van deze weg. Volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het groepsrisico 0,2 maal de oriëntatiewaarde. Omdat dit tijdelijke deel van het omgevingsplan uit 2013 dateert en in de beoogde situatie het aantal personen binnen de aandachtsgebieden van deze weg toeneemt, moet rekening worden gehouden met het groepsrisico.



Figuur 5.11 - uitsnede risicokaart (planlocatie zwart omkaderd) (bron: PAV kaarten)

Stappenplan provincie Noord-Brabant

Om aan te tonen of een gemeente passende bescherming kan bieden aan de nieuwe populatie en/of de populatie beperkt kan worden, heeft de provincie Noord-Brabant een stappenplan ontwikkeld. Voor de afweging van het groepsrisico is dit stappenplan van de Provincie Noord-Brabant gebruikt. Voor de afweging van het groepsrisico zal de veiligheidsregio om advies gevraagd worden. Dit advies zal verwerkt worden in deze afweging groepsrisico. Aangeven dat hierbij de punten genoemd onder artikel 5.15, lid 2 onder b van het Bkl worden geadresseerd, deze zijn hieronder cursief opgenomen:

1. *dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of*
2. *dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.*

- Kun je de ontwikkeling buiten het aandachtsgebied realiseren?

De ontwikkeling is locatie gebonden. Voor het explosieaandachtgebied en gifwolk aandachtsgebied is het niet mogelijk om de ontwikkeling buiten het aandachtsgebied te realiseren omdat de aandachtsgebieden grotendeels over de planlocatie gelegen zijn.

- Kun je binnen het aandachtsgebied meer afstand houden?

Het doel van de beoogde ontwikkeling is om het gebied onder de aandacht te brengen. Hiervoor is beoogd het gehele gebied te gebruiken. Wel wordt in de beoogde situatie rekening gehouden met vluchtroutes van de bron af.

- Kun je aantal aanwezige personen beperken?

Voor de beoogde ontwikkeling is dit niet een doelmatig het aantal aanwezige personen te beperken gezien het gebied juist onder de aandacht gebracht wordt.

- Gaat het om beperkt kwetsbaar gebouw?

De ontwikkeling betreft kwetsbare gebouwen (woningen).

- Is de basisbescherming op orde?

De basisbescherming is opgenomen in de verantwoording groepsrisico. Hierin wordt ingegaan op de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het gebied. Dit wordt aangevuld met het advies van de Veiligheidsregio.

- Zijn er voldoende vlucht- en schuilmogelijkheden

In de verantwoording groepsrisico wordt ingegaan op de zelfredzaamheid en bereikbaarheid van het gebied. Voor de vlucht- en schuilmogelijkheden zal dit aangevuld worden met de lokale kennis van de gemeente en veiligheidsregio.

- Bieden de bestaande omgeving- en bronmaatregelen een passende bescherming?

De beoogde ontwikkeling bevindt zich in een woonwijk. Er zijn genoeg bluswatervoorzieningen en vluchtmogelijkheden in de omgeving.

In het kader van omgevingsveiligheid zijn bronmaatregelen niet aan de orde, omdat de A17 een bestaande transportroute voor gevaarlijke stoffen is waar deze ontwikkeling geen invloed op heeft.

Bij de verdere uitwerking van het plan wordt wel rekening gehouden met bouwkundige maatregelen om de zelfredzaamheid van toekomstige bewoners te vergroten. Denk daarbij aan afsluitbare ventilatie, goede vluchtmogelijkheden en het situeren van verblijfsruimten aan de luwe zijde van de woningen, zodat blootstelling aan een eventuele giftige wolk zoveel mogelijk wordt beperkt.

Voor omgevingsmaatregelen geldt dat het projectgebied op circa 200 meter van de A17 ligt en onderdeel is van een bestaande stedelijke omgeving. De omgeving biedt voldoende mogelijkheden om te vluchten of te schuilen. Het projectgebied wordt ontsloten via de Gerard ter Borchstraat en Jacob van Ruijsdaelstraat. Aanvullende maatregelen in de openbare ruimte worden daarom niet nodig geacht.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van voldoende bluswater zijn belangrijke aandachtspunten. Het gebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Omdat het projectgebied zich binnen in een woonwijk bevindt, wordt vanuit gegaan dat er voldoende bluswater aanwezig is. De Veiligheidsregio wordt daarom om advies gevraagd.Dit advies zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Voor het groepsrisico is het provinciale stappenplan niet toepasbaar, omdat het hier gaat om een gifwolkaandachtsgebied. Het maatgevende scenario is het vrijkomen van een giftige wolk bij een incident. In zo'n geval worden bewoners gewaarschuwd via WAS en/of NL-Alert en wordt geadviseerd om binnen te blijven en te schuilen. Ventilatie moet dan eenvoudig kunnen worden afgesloten.
Omdat het gebied niet ligt in een brand- of explosieaandachtsgebied, is een explosievoorschriftengebied niet nodig. De extra bouwregels uit het Bbl die daarbij horen zijn hier dus niet verplicht. De gemeente Roosendaal heeft hier ook nog geen specifiek beleid voor.

Door de appartementen te realiseren conform de geldende algemene regels wordt voldoende rekening gehouden met het groepsrisico binnen het gifwolkaandachtsgebied.

Geconcludeerd wordt dat de basisvoorzieningen zoals bereikbaarheid voor hulpdiensten, opstelplaatsen en bluswatervoorziening op orde zijn en dat de opkomsttijd van hulpdiensten acceptabel is. Het projectgebied is bereikbaar via de zuid- en oostzijde.

Conclusie
In de beoogde situatie worden kwetsbare gebouwen gerealiseerd. Binnen de planlocatie wordt voldoende basisbescherming en vluchtmogelijkheden voor de aanwezige personen geboden. Het gedegen wegennetwerk en de bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen dragen bij aan een effectieve bestrijdbaarheid van incidenten. De zelfredzaamheid van personen kan worden gewaarborgd door adequate voorbereiding, risicocommunicatie en de mogelijkheid om aan de schaduwzijde van het spoor te vluchten. Hoewel er altijd een restrisico bestaat, zijn de getroffen maatregelen en voorzieningen passend en toereikend voor de veiligheid van de betrokkenen.

5.14 Trillingen

De planlocatie wordt omringd door woningen. In de directe nabijheid van de planlocatie vinden geen trillingveroorzakende activiteiten plaats. Op circa 900 meter afstand bevindt zich een spoorlijn. Gezien deze afstand worden geen relevante trillingen ter plaatse van de planlocatie verwacht.

5.15 Gezondheid

Toetsingskader

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen aan het klimaat. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hierover geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing

Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

<u>Gezondheidsbescherming</u>

In de paragraaf 'Luchtkwaliteit' is geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse. Daarnaast is in de paragraaf 'Bodem' geconcludeerd dat de bodem voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse wonen. In de paragraaf 'Geur' is geconcludeerd dat er geen geurhinder vanuit omliggende veehouderijen wordt verwacht. In de paragraaf 'Geluid' is geconcludeerd dat op enkele gevels de grenswaarde voor rijkswegen wordt overschreden. Deze gevels worden als niet-geluidgevoelig aangemerkt en worden voorzien van aanvullende bouwkundige maatregelen, inclusief een extra geluidwering van 3 dB voor het westelijk bouwdeel. Bronmaatregelen zijn onderzocht maar niet doelmatig bevonden. Aan de oost- en zuidzijde wordt gestreefd naar geluidluwe gevels, onder meer door tweezijdige oriëntatie of situering van geluidgevoelige ruimten aan de minder belaste zijde. Indien nodig kunnen aanvullende voorzieningen (zoals harbour windows of vliesgevels) worden toegepast. Met deze maatregelen en de planologische borging van de berekende gevelbelastingen wordt voldaan aan het Bkl en wordt het wegverkeersgeluid als aanvaardbaar beoordeeld.

<u>Gezondheidsbevordering</u>

Het woningbouwproject is gericht op het verbeteren van de leefkwaliteit en het bevorderen van gezondheid. Het plan voorziet in voldoende fietsparkeerplaatsen in de bergingen, waarmee actief vervoer wordt

ondersteund.

Een deel van het terrein, dat nu grotendeels ongebruikt is en weinig ruimtelijke kwaliteit biedt, wordt ingericht als openbaar groen. Deze groenzone sluit aan op het aangrenzende wijkpark. Over de verdere invulling van het wijkpark worden afspraken gemaakt met betrokken partijen.

Daarnaast worden de parkeerplaatsen uitgevoerd met waterdoorlatende verharding, wat bijdraagt aan een duurzame afwatering en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Conclusie
Met dit project wordt rekening gehouden met het aspect gezondheid, zowel voor wat betreft bescherming als bevordering.

5.16 Duurzaamheid

Toetsingskader
Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij de wijziging van een omgevingsplan rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Toetsing
Het bouwplan draagt bij aan een leefbare en toekomstbestendige omgeving, met aandacht voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en energiezuinigheid. Regenwater wordt waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Er worden grastegels toegepast op parkeervakken, met uitzondering van de parkeerplaatsen die onder de woongebouwen liggen.

Om hittestress tegen te gaan worden glasvlakken beperkt gehouden en wordt voldaan aan de wettelijke eis voor temperatuuroverschrijding in woningen, zonder toepassing van actieve koeling. Galerijen aan de westgevel beperken de zoninstraling; voor de topverdiepingen worden aanvullende maatregelen genomen.

Ondanks deze beperkingen sluit het plan aan bij de groene ambities uit de Gebiedsvisie Westand en levert het een concrete bijdrage aan een klimaatbestendige en leefbare wijk.

Conclusie
In het project is duurzaamheid een belangrijk thema. Op verschillende manieren wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities uit de Gebiedsvisie Westrand.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

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 (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Deze motivering vormt het toetsingskader voor de geplande ontwikkeling. De initiatiefnemer is (deels) eigenaar van de gronden ter plaatse van het projectgebied. In een anterieure overeenkomst worden kostenafspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente

Hoofdstuk 7 Participatie

Voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan het Permekeplein is een participatietraject doorlopen waarbij omwonenden en andere belanghebbenden zijn geïnformeerd en in de gelegenheid zijn gesteld om hun reacties en aandachtspunten kenbaar te maken. De initiatiefnemer, Alwel, heeft hierbij gekozen voor participatie op het niveau van raadplegen, waarbij input uit de omgeving is opgehaald en betrokken bij de verdere planvorming. De verslagen van de participatiebijeenkomsten zijn opgenomen in bijlage 8 en bijlage 9.

Op 17 september 2024 heeft een eerste informatieavond plaatsgevonden in Het Huis van de Westrand. Tijdens deze bijeenkomst is het plan toegelicht en zijn aanwezigen geïnformeerd over de aanleiding, de uitgangspunten van de ontwikkeling en de te doorlopen procedure. Omwonenden hebben daarbij hun zorgen, wensen en aandachtspunten kenbaar gemaakt. De reacties hadden voornamelijk betrekking op de bouwhoogte van de beoogde bebouwing, de parkeerdruk in de wijk, privacy, bezonning en de communicatie rondom het project. Daarnaast is aangegeven dat een deel van de aanwezigen positief staat tegenover de herontwikkeling, omdat hiermee een langdurig braakliggend terrein wordt ingevuld en een kwaliteitsverbetering van de omgeving wordt gerealiseerd.

In aanloop naar de ruimtelijke procedure heeft Alwel vervolgens op 6 juli 2026 een tweede participatiemoment georganiseerd in de vorm van een inloopavond. Hiervoor zijn 142 direct omwonenden uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst konden belanghebbenden individueel vragen stellen en reageren op de uitgewerkte plannen, waaronder het bouwvolume, parkeren, ontsluiting, doelgroepen en de bezonningsstudie. Ook tijdens deze bijeenkomst kwamen met name de bouwhoogte en de parkeerdruk als aandachtspunten naar voren. Daarnaast hebben aanwezigen aangegeven graag op de hoogte te blijven van de voortgang van het project.

Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in hoofdstukken 3, 4 en 5.

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels en het beleid. Dit betekent dat de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leiden tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. Alles overwegende zijn de ontwikkelingen aanvaardbaar.