NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Eerste wijziging omgevingsplan Gemeente Roosendaal

Gemeente Roosendaal

Eerste wijziging STOP-TPOD Omgevingsplan locatie Bredaseweg 88 Roosendaal

Cluster Ruimte Wonen Grond

7 april 2026

1. Inleiding

Deze nota van ambtshalve wijzigingen hoort bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan gemeente Roosendaal middels STOP-TPOD voor de locatie Bredaseweg 88 Roosendaal. Deze ontwikkeling voorziet erin om ter plaatse 9 nieuwe grondgebonden woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerp van de omgevingsplanwijziging heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van de eerste wijziging kenbaar te maken.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 2 opgenomen.

2. Ambtshalve wijzigingen

Een aantal ambtshalve wijzigingen wordt doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Roosendaal.

Een aantal artikelen zijn ten onrechte opgenomen in de ontwerp omgevingsplanwijziging terwijl deze niet van toepassing zijn gebleken. Dit komt voort uit het toepassen van de uniforme standaardstructuur van de regels voor wonen binnen de Gemeente Roosendaal.

Zo gaat het onder meer om regels op gebied van 'erfgoed, archeologie, molenbiotoop, luchtvaartverkeerszone en brand- en explosievoorschriftengebied'. Deze zijn niet van toepassing hier en dienen daarom te worden geschrapt. Dit zorgt voor ambtshalve aanpassingen en dus voor een gewijzigde vaststelling van het omgevingsplan.

De wijzigingen hebben betrekking op de regels en motivering.

N.B. bij het verwijderen en toevoegen van artikelen worden de artikelen in dat hoofdstuk vernummerd.

1. Technische aanpassingen:

diverse leestekens toevoegen/verwijderen, tekstuele aanpassingen, verschrijvingen repareren;

De term TAM-IMRO is overal verwijderd en herschreven naar STOP-TPOD. Dit is vooral aan de orde in de motivering van het omgevingsplan.

2. Technisch-inhoudelijke aanpassingen:

verwijzingen, koppelingen, werkingsgebieden en begrippen in het kader van de verbetering van de raadpleegbaarheid en leesbaarheid van Regels op de Kaart;

3. Juridisch inhoudelijke aanpassingen:

3.1 Aanpassen artikelen in de regels:

- Hoofdstuk 3 'Gebruiksactiviteiten'
  - Artikel 9.2 'Hoofdgebouwen' lid c: '*per bouwperceel mag maximaal 1 hoofdgebouw worden gebouwd*' aanpassen naar: '*per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangegeven met de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden*';

3.2 Verwijderen artikelen in de regels:

- Hoofdstuk 5 'Erfgoed',
  - Artikel 11 'Monumenten' verwijderen, deze is niet van toepassing hier.

- Hoofdstuk 6: 'Waarden- en beperkingengebied:
  - Artikel 12 'Waarden- en beperkingengebied archeologie' verwijderen; deze is niet van toepassing hier.

  - Artikel 13 'Waarden- en beperkingengebied molenbiotoop' verwijderen; deze is niet van toepassing hier.

  - Artikel 14 'Waarde- en beperkingengebied luchtvaartverkeerzone' verwijderen: deze is niet van toepassing hier.

    - Artikel 15 'Aanwijzing voorschriftengebied brand' verwijderen; deze is niet van toepassing hier.

    - Artikel 16 'Aanwijzing voorschriftengebied explosie' verwijderen; deze is niet van toepassing hier.

    - Artikel 17 'Waarde- en beperkingengebied boringsvrije zone' verwijderen; deze is niet van toepassing hier.

- Hoofdstuk 3 'Gebruiksactiviteiten'
    - Artikel 9.6 'Voorwaardelijke verplichting ecologisch onderzoek' verwijderen. Dit omdat zeer recent (rapport d.d. 1 april 2026) verdiepend ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op de natuurwaarden; daarom hoeft de voorwaardelijke verplichting niet meer te worden opgenomen.

3.3 Structuur van het Omgevingsplan

Met deze wijziging wordt de basisstructuur voor het omgevingsplan van Roosendaal vastgelegd. De regels die met deze wijziging worden vastgesteld vormen de basis voor alle andere wijzigingsbesluiten voor het omgevingsplan van Roosendaal. De regels uit het ontwerpbesluit voor de Bredaseweg 88 zijn dan ook allemaal ondergebracht in deze structuur. Dat levert inhoudelijke en technische wijzigingen op. Onderstaand volgt een korte omschrijving van de aard en inhoud van de hoofdstukken in het omgevingsplan. In de volgende paragraaf zijn de doorgevoerde wijzigingen benoemd en nader toegelicht.

- Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen. Hierin staan algemene regels die uiteindelijk voor het gehele grondgebied van Roosendaal zullen gelden. Hierin is uitgelegd waar begrippen kunnen worden gelezen, welke geometrieën zijn gebruikt, wie zich aan de regels uit het omgevingsplan moeten houden en dat het college maatwerkvoorschriften kan stellen over de regels in het omgevingsplan.
- Hoofdstuk 2 Doelen voor de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk zijn de doelen van het omgevingsplan opgenomen. Ook deze regels zullen uiteindelijk voor het gehele grondgebied gaan gelden en uitgebreid worden met specifieke doelen die voortkomen uit de omgevingsvisie of programma’s.
- Hoofdstuk 3 Omgevingswaarden en programma’s. is een gereserveerd hoofdstuk voor als omgevingswaarden en programma

(inclusief monitoringsvereisten) worden opgenomen. De reservering is gedaan om te voorkomen dat in een later stadium van het opbouwen van het omgevingsplan nog een hoofdstuk moet worden tussengevoegd in de regeling, met verandering van de nummering tot gevolg.

- Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk worden alle functies benoemd die in het omgevingsplan worden gebruikt. De keuze voor het gebruik van functies ligt in de wens om het omgevingsplan herkenbaar en leesbaar te maken. Net als in de bestemmingsplannen worden zo een hoofdindeling weergegeven van toelaatbaar gebruik. Ook de verschillende bouwregelgebieden zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten. Aan alle onderscheiden gebruiksactiviteiten worden in dit hoofdstuk regels gesteld. Inhoudelijk is de toelaatbaarheid gelijk als onder de Wro. Echter, in bestemmingsplannen waren alleen regels opgenomen ten gunste van een ‘goede ruimtelijke ordening’. In het omgevingsplan is de reikwijdte de gehele fysieke leefomgeving. Door deze bredere blik zijn regels toegevoegd die in bestemmingsplannen niet zijn opgenomen. In dit hoofdstuk zijn vooralsnog de volgende afdelingen opgenomen:
    - Afdeling Inleidende en generieke regels voor gebruiksactiviteiten. Dit zijn regels die voor alle gebruiksactiviteiten gelden, zoals:
        - de beoordelingsregels die voor het toetsen van een vergunningaanvraag altijd moeten worden beoordeeld
        - aanvraagvereisten waar een vergunningaanvraag altijd aan moet voldoen
        - regels over parkeren
    - Afdeling gebruiksregels voor het openbaar gebied. In deze afdeling is bepaald welke functies en voorzieningen binnen het openbaar gebied zijn toegestaan. Voorzieningen die niet algemeen toelaatbaar zijn kunnen aan een specifieke locatie worden verbonden zoals een standplaats voor ambulante handel. Voor de Bredaseweg 88 is dit niet van toepassing.
    - Afdeling gebruiksregels bij de activiteit wonen. De regels uit het TAM-IMRO ontwerpbesluit over wonen zijn hierin ondergebracht. In de afdeling is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegelaten, waarvoor een vergunning is vereist en welke voorwaarden (beoordelingsregels) daaraan verbonden zijn. In deze afdeling zijn ook de regels opgenomen voor aan-huis-gebonden- beroeps-en/of bedrijfsmatige activiteiten, het

toevoegen van woningen, gezinsvervangend wonen, kamerverhuur en/of kamerbewoning en mantelzorg.

- Hoofdstuk 6 Bouwactiviteiten. In dit hoofdstuk zijn de algemene regels voor bouwen opgenomen en de regels voor bouwen in bouwregelgebied 1. Uiteindelijk worden in dit hoofdstuk meerdere bouwregelgebieden opgenomen. Alle bouwregelgebieden samen bedekken het gehele grondgebied van de gemeente. In dit hoofdstuk zijn vooralsnog de volgende afdelingen opgenomen:
    - Afdelingen inleidende bepalingen en Regels voor alle bouwactiviteiten. Deze regels gaan uiteindelijk gelden voor de gehele gemeente Roosendaal. Deze afdelingen bevatten regels waar altijd aan voldaan moet worden als er wordt gebouwd, zoals:
        - Verboden bouwactiviteiten
        - Regels over vergunningvrij bouwen
        - Meetbepalingen
        - Ondergeschikte bouwdelen
        - Afwijkende maten van bestaande bouwwerken
        - Beoordelingsregels in aanvulling op de regels in de bruidsschat (Hoofdstuk 22)
        - Aanvraagvereisten in aanvulling op de regels in de bruidsschat (Hoofdstuk 22)
        - Regels over parkeren
        - Regels over waterberging
        - Regels over specifieke bouwactiviteiten die voor de gehele gemeente hetzelfde zijn ongeacht het bouwregelgebied. Hierin staan onder andere regels voor het bouwen van:
            - een dakkapel
            - sport- en speeltoestellen (niet voor particulier gebruik)
            - algemene nutsvoorzieningen
            - overige bouwwerken in het openbaar gebied
    - Afdeling bouwen in bouwregelgebied 1. In deze afdeling zijn regels opgenomen voor hoofdgebouwen (in dit geval de woningen), bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel (in het erf) en bijbehorende bouwwerken in de voor en/of zijtuin en erf- en perceelsafscheidingen. De regels komen overeen met de regels uit het TAM-IMRO ontwerpbesluit.
- Hoofdstuk 7, 8 en 9 zijn gereserveerd voor de verdere opbouw van het omgevingsplan. Deze hoofdstukken zijn voor het ontwikkelgebied Bredaseweg 88 niet nodig maar kunnen gebruikt worden om regels op te nemen over slopen, kappen /of aanleggen

(uitvoeren van werken, geen werkzaamheden en geen bouwwerken zijnde)

- Hoofdstuk 10 Milieuregels. Dit hoofdstuk bevat in onderhavige wijziging alleen regels ten aanzien van geluid. Bij een verdere opbouw van het omgevingsplan wordt dit hoofdstuk verder ingevuld.
- Hoofdstukken 11 tot en met 21 zijn gereserveerde hoofdstukken. Hier zullen onder andere nog regels opgenomen worden over kostenverhaal en handhaving
- Hoofdstuk 22 Activiteiten. Dit zijn de regels van de bruidsschat. Het betreft rijksregels die met de inwerkingtreding van de omgevingswet zijn gedecentraliseerd naar de gemeenten. Deze regels moeten verwerkt gaan worden in de overige hoofdstukken van het omgevingsplan maar vooralsnog laten we de bruidsschat in zijn geheel in stand.
- Hoofdstuk 23 Slotbepalingen. Hier staan de overgangsregels en citeertitel van het omgevingsplan.

3.4 Aanpassingen als gevolg van de omzetting van TAM-IMRO naar STOP-TPOD

Als gevolg van het omzetten van het ontwerp TAM-omgevingsplan naar een wijziging van het omgevingsplan in STOP-TPOD zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen betreffen:

- redactionele aanpassingen vanwege veranderende structuur juridische regels
- vervallen van artikelen vanwege veranderende structuur van juridische regels
- toevoegingen van artikelen of inhoudelijk aanpassen van artikelen voor een complete basisregeling

Onderstaand zijn deze categorieën nader toegelicht.3.4.1 Redactionele aanpassingen

- artikel 2 Meet- en rekenbepalingen. In de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) zijn al meet- en rekenbepalingen opgenomen. Deze regels gelden al voor het gehele grondgebied van de gemeente Roosendaal. Alleen aanvullingen op deze regels op de bruidsschat zijn nog opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan.
- Artikel 3 Toepassingsbereik, verandert omdat de samenhang met het Omgevingsplan technisch anders is

- Artikel 4 Functie Openbaar gebied en artikel 5 Functie Wonen zijn vervangen door een verwijzing naar een geometrie voor openbaar gebied en wonen, de inhoudelijke regels staan bij de gebruiksregels
- Artikel 7 Gebruiksactiviteit bij wonen. De opbouw is aangepast aan de nieuwe structuur van het omgevingsplan. Daarbij zijn de in dit artikel afzonderlijke leden ondergebracht in zelfstandige artikelen. In deze artikelen zijn de regels redactioneel aangepast aan de nieuwe regelsystematiek.
- Artikel 8 Algemene regels voor bouwen. De leden zijn als aparte artikelen opgenomen in de basisregels
- Artikel 9 Bouwen bij wonen is omgezet naar bouwen in bouwregelgebied 1. Hiervoor is gekozen omdat de regels voor bouwen niet meer aan een bestemming of activiteit gebonden zijn maar aan de verschijningsvorm ter plaatse. Met andere woorden als in een straat allemaal gebouwen staan waar gelijkluidende bouwregels voor kunnen gelden ongeacht de activiteit die er is toegestaan, worden dezelfde regels toegepast. In dit geval zijn het woningen met (of zonder) erf waar dezelfde soort regels kunnen gelden. Bij afwijkende bouwregels kan gekozen worden voor een ander bouwregelgebied. Dat zal met volgende wijzigingen van het omgevingsplan worden opgenomen in de basisregels van het omgevingsplan.
- Artikel 9, lid 1 en artikel 10, lid 1 zijn via het toepassingsbereik in de basisregeling opgenomen
- Artikel 20 Parkeren. Er is een eigen paragraaf opgenomen in de basisregeling waarin de regels voor parkeren zijn opgenomen. Daarin wordt ook verwezen naar de Nota Parkeernormen
- Gebruiksactiviteiten bij wonen. De regels voor bijzondere woonvormen heten in het omgevingsplan regels voor gezinsvervangend wonen. Inhoudelijk zijn de regels gelijk. De nieuwe term sluit beter aan op de praktijk.
- Bouwactiviteiten.
    - De algemene regels in hoofdstuk 6 kent een aantal ogenschijnlijke toevoegingen ten opzichte van het TAM-IMRO ontwerpbesluit. Het gaat over het artikel ‘verboden bouwactiviteiten, Uitzondering vergunningplicht uit artikel 22.26. Deze regels zijn toegevoegd zodat hoofdstuk 22 in stand kan worden gelaten en de regels uit hoofdstuk 6 aansluiten op de regelsystematiek uit hoofdstuk 22. Zo is voorkomen dat onbedoeld een dubbele vergunningplicht voor het bouwen wordt geïntroduceerd en kunnen wel beoordelingsregels worden gesteld aan het bouwen van bouwwerken op de ontwikkellocatie.

    - Regels voor bouwregelgebied 1. Inhoudelijk zijn de regels gelijk aan het ontwerpbesluit alleen de regelsystematiek is anders.
- Overgangs- en slotbepalingen. Inhoudelijk zijn de regels niet anders dan in het ontwerpbesluit. Echter, doordat sprake is van één omgevingsplan en daar steeds wijzigingsbesluiten over komen zijn de overgangsregels voor het omgevingsplan redactioneel wel anders. Er wordt niet gerefereerd aan voor vaststelling van het omgevingsplan maar van het betreffende wijzigingsbesluit.

3.4.2 Vervallen artikelen

- Artikel 1 Begripsbepalingen. De begrippen zijn opgenomen in bijlage III bij de regels van het omgevingsplan
- Artikel 3 Toepassingsbereik. Door de veranderende samenhang met het Omgevingsplan vervallen een aantal leden:
    - Lid 3.1 geometrische begrenzing. Het besluit is niet langer raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en alleen nog via het Omgevingsloket, Regels op de kaart te raadplegen
    - Lid 3.2 en lid 3.2, door het toepassen van STOP-TPOD is de regeling over samenhang met het omgevingsplan en voorrangsregels voor de bruidsschat niet nodig. Met het toepassen van de ‘pons’ vervallen onderliggende besluiten.
- Artikel 19 Aanvullende aanvraagvereisten. Deze vereisten staan al in de Omgevingsregeling. Opnemen in het omgevingsplan is niet nodig

3.4.3 Toegevoegde of inhoudelijk aangepaste artikelen

- Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen, hoofdstuk 2 Doelen voor de fysieke leefomgeving en hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving. Deze regels zijn onder de Omgevingswet nieuw en worden met deze eerste wijziging opgenomen om een zo volledig mogelijke basisregeling vast te stellen. Deze toevoegingen hebben geen inhoudelijke consequenties voor de omgeving of de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 5 Gebruiksactiviteiten. In dit hoofdstuk zijn een aantal artikelen toegevoegd ten opzichte van het ontwerpbesluit, zoals:
    - Een artikel over ondergeschikte gebruiksactiviteiten, bijbehorende voorzieningen en inrichtingen. Dit artikel bepaald dat naast bijvoorbeeld het wonen op de erven en percelen ook het gebruik van gronden als tuin,

parkeervoorziening of waterberging is toegestaan. Deze bepaling zat bij de bestemmingsplannen vaak in de bestemmingsomschrijving.
    - Generieke beoordelingsregels en aanvraagvereisten voor gebruiksactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is.
    - Regels voor het toevoegen van woningen. Met deze regels is een omgevingsvergunning verplicht gesteld om woningen toe te voegen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen woningsplitsing en het omzetten van bijvoorbeeld een gebouw in gebruik als kantoor naar woningen. Door een vergunningplicht op te nemen kunnen beoordelingsregels worden toegevoegd om te toetsen of voor de nieuwe bewoners en de omgeving wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het realiseren van de ontwikkeling aan de Bredaseweg 88 is deze regeling niet van belang. Het kan relevant worden als een woning uiteindelijk zou worden gesplitst.
- Hoofdstuk 6 Bouwactiviteiten. In dit hoofdstuk zijn een aantal artikel toegevoegd aan de regels of de regels inhoudelijk aangepast. Het gaat onder andere om de volgende artikelen:
    - Ondergeschikte bouwdelen. Dit zijn algemene regels die in het ontwerpbesluit ook al opgenomen waren. Echter, hebben nieuwe inzichten er toe geleid dat de regels inhoudelijk zijn aangepast. Zo is concreter gemaakt wat een ondergeschikt bouwwerk is en in welke mate ondergeschikte bouwdelen een bouwgrens of andere maat mag overschrijden.
    - Aanvullende beoordelingsregels en aanvraagvereisten.
    - Regels over waterberging. Hierin is bepaald welke bergingsnorm geldt bij het toevoegen van verhard oppervlak
    - Regels voor specifieke bouwactiviteiten, zoals dakkapellen
- Hoofdstuk 10 Milieuregels. De regels voor geluid zijn nodig om te borgen dat het geluidniveau op de gevels van de nieuwe woningen voldoet aan een aanvaardbaar geluidniveau, zoals in het Bkl als instructieregel opgenomen is.
- Hoofdstuk 23 Slot- en overgangsbepalingen. Door de ruimere strekking van het omgevingsplan heeft het overgangsrecht ook een grotere reikwijdte. In dit hoofdstuk is in de artikelen ook een koppeling gelegd met andere instrumenten zoals maatwerkvoorschriften, ontheffingen en andere besluiten.

3.5 Toelichting op aspect vervallen bestemmingsplannen op basis van de Pons.

De volgende bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel omgevingsplan vervallen voor het gebied Bredaseweg 88 Roosendaal met de vaststelling van de wijziging van dit omgevingsplan:

- Bestemmingsplan Kalsdonk 2014
- Paraplubestemmingsplan Wonen 2024
- Ontwerp TAM-omgevingsplan Logiesverstrekking 2025

Het in het omgevingsplan aangeduide gebied ‘ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen’ is als volgt vastgesteld:



Figuur: *plangebied Bredaseweg 88 Roosendaal (Bron: regelsopdekaart, 2026)*

Hierbij wordt technisch een gebied gekoppeld dat bij ‘Regels op de kaart’ de onderliggende bestemmingsplannen niet meer worden getoond in de lijst van documenten van de gekozen locatie.

Voor de rest van het grondgebied van de gemeente Roosendaal vervallen deze bestemmingsplannen niet.