Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Wijziging Omgevingsplan Bredaseweg 88 Roosendaal

Gemeente Roosendaal

datum 1 april 2026
projectnummer 241070

Wijziging Omgevingsplan

Gemeente Roosendaal

Motivering

Aveco de Bondt BV
Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten
T +31 88 004 82 12
info@avecodebondt.nl
www.avecodebondt.nl

project	Bredaseweg 88 Roosendaal
projectnummer	241070
projectleider	[redacted]
datum	1 april 2026
referentie	241070_AdB_RAP_0001_v4.0
versie	4.0
fase	Vastgesteld
auteur	[redacted]
gecontroleerd	[redacted]

datum 1 april 2026
referentie 241070_AdB_RAP_0001_v4.0

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Leeswijzer	8
2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Beschrijving ontwikkeling	10
2.3	Geldende planologische regels en de afwijking	13
3	**Beleid en introductie instructieregels**	**15**
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	15
3.2.2	Instructieregels Rijk	16
3.3	Provinciaal beleid	17
3.3.1	Provinciale omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	17
3.3.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Omgevingsplan gemeente Roosendaal	23
3.4.2	Omgevingsvisie Roosendaal	23
3.4.3	Woonagenda Roosendaal 2021-2025	25
3.4.4	Woningbouwprogrammering 2024	26
3.4.5	Woonzorgvisie	26
3.4.6	Welstandsnota Roosendaal 2013	27
4	**Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels**	**29**
4.1	Inleiding	29
4.2	M.e.r.-beoordeling	29
4.3	Ladder duurzame verstedelijking	30
4.4	Water(toets) en klimaatadaptatie	31
4.5	Groen en klimaatadaptatie	34
4.6	Bodem	36
4.7	Erfgoed	37
4.8	Verkeer en parkeren	39
4.9	Ecologie/Flora en Fauna/natuur	41
4.10	Luchtkwaliteit	43
4.11	Geur: agrarisch en milieubelastende activiteiten	45
4.12	Geluid	45
4.13	Activiteiten en milieuzonering	47
4.14	Omgevingsveiligheid	48
4.15	Trillingen	50
4.16	Windhinder en bezonning	51
4.17	Kabels en leidingen	51
4.18	Overige aandachts- en beperkingsgebieden	52
4.19	Gezondheid	52

4.20 Duurzaamheid 53
4.21 Kostenverhaal 54

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 55

6 Uitwerking in het omgevingsplan 56
6.1 Inleiding 56
6.2 Opbouw van de regels 56

7 Participatie 57

Bijlagen

Bijlage 1 Project-mer-beoordeling
Bijlage 2 Weging van het waterbelang
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4 Quickscan fysieke leefomgeving – natuur
Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek
Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 8 Verdiepend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de percelen gelegen aan de Bredaseweg 88 te Roosendaal 9 grondgebonden woningen te realiseren. Binnen het plangebied zijn momenteel bedrijfsruimten (loodsen) van de bestaande woning gevestigd, evenals een grote rozentuin met hoge bomen. De beoogde ontwikkeling is, gelet op het ontbreken van bouwvlakken voor de woningen, strijdig met het geldende (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. Ten behoeve van het initiatief is in november 2023 een conceptaanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van nieuwe woningen. Uit deze aanvraag is een positieve grondhouding gebleken van de gemeente Roosendaal ten aanzien van de ontwikkeling, evenals een positief welstandsadvies.



Aanzicht plangebied vanuit noordelijke richting. Bron: Cyclomedia Technology, 2024.

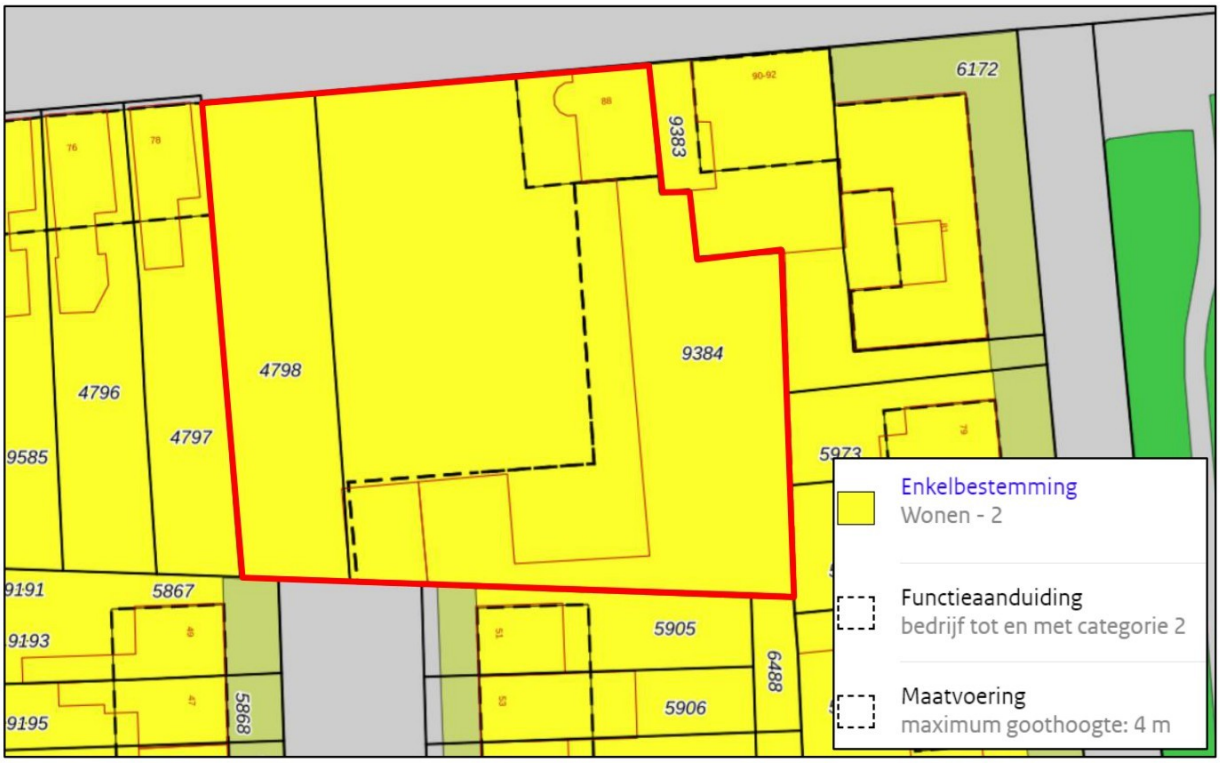
Doel

Gelet op de strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Roosendaal voor gebruik en bouwen, dient het vigerende ruimtelijke regime te worden herzien. Door middel van onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt voorzien in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken en worden de op deze locatie ongewenste bedrijfsmogelijkheden (functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’) wegbestemd.

Om ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen faciliteren wordt bij omgevingsplanwijzigingen binnen de gemeente Roosendaal gebruik gemaakt van een Wijziging Omgevingsplan conform STOP-TPOD.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bredaseweg in de wijk Kalsdonk in Roosendaal. De gronden hebben een oppervlakte van circa 2.100 m^2 en staan kadastraal bekend als de gemeente Roosendaal en Nispen, sectie C, perceelnummers 4798 en 9384. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bredaseweg en de overige zijden door bestaande woonpercelen. Aan de zuidwestzijde sluit het plangebied aan op een doodlopende zijstraat van de Doctor Mollerlaan. Op onderstaande afbeelding is de situering van het plangebied binnen de directe omgeving weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan "Kalsdonk" met het plangebied rood omkaderd aangeduid. Bron: Regels op de kaart, 2024.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing aan de relevante instructieregels. In hoofdstuk 5 een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten van de participatie en planologische procedure weergegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

In deze paragraaf wordt de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. Het plangebied is gelegen aan de Bredaseweg in de wijk Kalsdonk, ten noordoosten van het centrum van Roosendaal. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op een doodlopende zijstraat van de Doctor Mollerlaan. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit de bestaande woning aan de Bredaseweg 88 met de daarachter gelegen bedrijfsruimten en een grote zijtuin met opgaande begroeiing langs de Bredaseweg. De locatie heeft een totale oppervlakte van circa 2.100 m^2. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woningen met daarnaast enkele incidentele niet-woonfuncties, waaronder horecagelegenheden, winkels en bedrijfsbestemmingen.





Huidig aanzicht plangebied vanaf de Bredaseweg. Bron: Cyclomedia Technology, 2024.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kalsdonk', als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, kent het plangebied een woonbestemming met op het terrein achter de bestaande woning deels een specifieke functieaanduiding ten behoeve van bedrijvigheid voor zover deze voorkomt in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Huidig aanzicht plangebied vanaf de doodlopende Doctor Mollerlaan. Bron: Cyclomedia Technology, 2024.

Kalsdonk is de naam van de wijk en het voormalige buurtschap. Dit buurtschap is langzamerhand opgenomen in de stedelijke uitbreidingen van Roosendaal. De ruimtelijk-functionele structuur is te onderscheiden in gebieden die worden gekenmerkt door een grote diversiteit in functies en bebouwingstypologie (heterogene gebieden) en gebieden met een grote mate van functionele en stedenbouwkundige samenhang en overeenkomsten (homogene gebieden). Onderhavig plangebied is gelegen in een gebied dat gekenmerkt kan worden als overwegend woongebied met incidentele niet-woonfuncties. Hert is gelegen tussen de Bredaseweg en de Van Beethovenlaan in een van de zogenaamde verbindingsgebieden. De verbindingsgebieden betreffen delen van het plangebied die routes naar bijvoorbeeld het centrum van Roosendaal vormen of een belangrijk verbinding vormen tussen twee woongebieden. In ieder geval wordt de structuur van deze gebieden bepaald door de (centrale) ligging tussen andere gebieden. De Bredaseweg is in het verleden altijd een belangrijke invalsweg geweest en hieraan is geleidelijk een bebouwingspatroon gegroeid. Op dit moment heeft de Van Beethovenlaan een belangrijkere rol in de ontsluiting van Roosendaal. De bebouwingsontwikkeling heeft zich hier langzamerhand op gericht. De omgeving van het plangebied is nu duidelijk een overgangszone met verschillende functies en diverse schalen in bebouwing en ontwikkelt zich steeds verder als woongebied gezien de diverse recente herontwikkelingen langs de Bredaseweg.



Uitsnede satellietfoto Kalsdonk met locatie plangebied globaal aangeduid met gele ster. Bron: Cyclomedia Technology, 2024.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Het planvoornemen betreft het realiseren van 9 grondgebonden woningen, waarvan 5 eengezinswoningen aan de Bredaseweg en 4 eengezinswoningen aan de Dr. Mollerlaan. Onderstaand ontwerp vormt het uitgangspunt voor de juridisch-planologische regeling. De bestaande functieaanduiding ten behoeve van bedrijvigheid tot en met categorie 2 komt hierbij in de nieuwe situatie te vervallen. De bestaande woning aan de Bredaseweg 88, inclusief een gedeelte van de bijbehorende zijtuin en een deel van de uitbouw aan de achterzijde, zal behouden blijven.



Ontwerp woningbouwplan Bredaseweg 88 Roosendaal. Bron: Algra & Marechal Architecten, 2024.



Impressie vogelvlucht. Bron: Algra & Marechal Architecten, 2024.

Als uitgangspunt voor onderhavige ontwikkeling is gekozen om de bestaande structuur langs de Bredaseweg met individuele vaak smalle woningen met de voorgevel op de rooilijn te versterken. De percelen van de Bredaseweg 88 zijn in de huidige situatie zeer ongewoon binnen het straatbeeld in relatie tot de bestaande structuur. Het ontwerp van de 5 woningen sluit aan bij het straatbeeld van de Bredaseweg: grondgebonden metselwerkwoningen met kap waarvan de voorgevel gevarieerd en geparceleerd is vormgegeven.

Het plangebied sluit aan de zuidzijde aan op een doodlopende zijstraat van de Dr. Mollerlaan. Vanuit de Dr. Mollerlaan zijn momenteel de gemetselde achtergevels van de op het terrein aanwezige loodsen zichtbaar en vormen de kop van deze straat. De inzet is om deze straat een kwalitatieve kop te geven zodat de structuur van een hof wordt afgemaakt/gerealiseerd. De 4 eengezinswoningen aan de Dr. Mollerlaan zullen qua bouwmassa en verschijningsvorm aansluiten op de architectuur van de huidige woningen in deze straat. De doodlopende straat wordt hiermee op een passende wijze beëindigd.





Impressie aanzichten Bredaseweg (links) en Dr. Mollerlaan (rechts). Bron: Algra & Marechal Architecten, 2024.

De nieuwe eengezinswoningen zijn bestemd voor de verkoop aan particuliere woningzoekenden en zullen naar verwachting vallen binnen het middeldure koopsegment. De beoogde bewonersdoelgroep bestaat uit een mix van starters, jonge gezinnen, en senioren.

De huidige op het perceel aanwezige bedrijfsruimten/loodsen worden in de toekomstige situatie gesloopt. In het plan is veel ruimte voor zowel publiek als particulier groen. Tussen- om en op de beoogde parkeerplaatsen is groen voorzien, bestaande uit gras, bomen en hagen. In de tuinen van de woningen zijn bergingen voorzien.

Het parkeren geschied volledig op eigen terrein. Het parkeren is in het ontwerp op het achterterrein gepositioneerd om het straatbeeld vrij van auto's te houden. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk door middel van een ontsluiting op de Bredaseweg en zijn hierdoor grotendeels aan het zicht zijn onttrokken. Het aantal parkeerplaatsen is volgens de normering (vrije sector, middensegment) opgelost. Op het aspect verkeer en parkeren wordt nader ingegaan in paragraaf 4.8.



Impressie parkeren op achterterrein. Bron: Algra & Marechal Architecten, 2024.

Bij de bouw zal in beginsel veelvuldig gebruik worden gemaakt van duurzame en circulaire materialen. De woningen zullen energiezuinig zijn en gasloos worden gerealiseerd. Het parkeerterrein zal worden opgebouwd uit waterdoorlatende bestrating, waarbij de parkeervakken zijn voorzien van waterpasserende verharding, zoals bijv. grasbetontegels. Een nadere verantwoording van relevante thema's, waaronder groen, klimaatadaptie, gezondheid en duurzaamheid en overige aspecten van de fysieke leefomgeving, is tot slot opgenomen in hoofdstuk 4.

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking

In deze paragraaf wordt beschreven welke afwijkingen er zijn ten aanzien van de geldende planologische regels. Ter plaatse van het plangebied vigeert het van rechtswege verkregen "Omgevingsplan gemeente Roosendaal". Het onderliggend ruimtelijk kader betreft de voormalige bestemmingsplannen "Kalsdonk", zoals vastgesteld op 24 september 2014, en het "Paraplubestemmingsplan Wonen". Op basis van het bestemmingsplan "Kalsdonk" kent het plangebied de bestemming 'Wonen-2' met daarbij ten dele de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor twee-aaneen gebouwde, geschakelde

en vrijstaande grondgebonden woningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is tevens een industrieel en ambachtelijk bedrijf toegestaan voor zover deze voorkomt in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Enkel ter plaatse van de bestaande woning aan de Bredaseweg 88 is een bouwvlak gesitueerd. Het "Paraplubestemmingsplan Wonen", vastgesteld op 4 april 2024, bevat voor het hele gemeentelijke grondgebied als aanvulling op de regels van de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente een aanvullende juridisch-planologische regeling ten aanzien van woningsplitsing, regulering kamerverhuur en een nieuwe begripsomschrijving van het begrip 'woning en/of wooneenheid'.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijk deel van het "Omgevingsplan gemeente Roosendaal" totdat de gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld waarbij aan alle regels uit de Omgevingswet voor het vaststellen van een omgevingsplan wordt voldaan.

Het vigerende planologisch kader staat de voorgenomen woningbouwontwikkeling, zoals nader toegelicht in voorgaande paragraaf, niet toe. Het initiatief is niet passend binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan (strijdig met het omgevingsplan voor gebruik en bouwen). Binnen de vigerende bestemming 'Wonen-2' mogen geen aaneengebouwde woningen gerealiseerd worden. Daarnaast ontbreken bouwvlakken met toereikende maatvoeringen. De beoogde ontwikkeling dient door middel van een wijziging van het omgevingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden. In voorliggend omgevingsplan krijgen de gronden binnen het plangebied de functionele gebiedsaanwijzingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'. In deze motivering wordt onderbouwd dat het planvoornemen passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (art 8.0a, tweede lid Bkl). In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en onderbouwd dat in de nieuwe situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow).

3 Beleid en introductie instructieregels

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante visies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het geldende beleid. Aan relevant sectoraal beleid wordt getoetst in hoofdstuk 4 bij de aspecten van de fysieke leefomgeving.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen een regio waarvoor in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) een gebiedsgerichte aanpak is opgesteld. De NOVI laat zich daarnaast niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. Eén van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Het plangebied is niet gelegen in

een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Wel moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. Hieraan wordt toepassing gegeven in paragraaf 4.3.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2 Instructieregels Rijk

Toetsingskader

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten voldoen. Deze instructieregels richten zich op de volgende thema's:

Paragraaf	Inhoud	Onderwerp
§ 5.1.1	Algemene bepalingen	Dienstenrichtlijn
§ 5.1.2	Waarborgen van de veiligheid	(Externe) veiligheid
§ 5.1.3	Beschermen van de waterbelangen	Waterkwaliteit en veiligheid
§ 5.1.4	Beschermen van de gezondheid en van het milieu	Lucht, geluid, trillingen, windturbines, bodem, geur
§ 5.1.5	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ladder duurzame verstedelijking, cultureel erfgoed, werelderfgoed
§ 5.1.6	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Autowegen, buisleidingen
§ 5.1.7	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Landsverdediging en nationale veiligheid, radar, vliegroutes, elektriciteit, vaarwegen, woningbouwcategorieën
§ 5.1.8	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Voor personen met een functiebeperking
Afdeling 5.2	Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen Lozen industrieel afvalwater Bebouwingscontouren jacht en houtkap
Afdeling 5.3	Ontheffingsmogelijkheden instructieregels omgevingsplan	

Beoordeling

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de verschillende relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Per thema wordt waar nodig ook aangetoond op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de instructieregels van het rijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

In de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Volgens de methodiek van diep-rond-breed uit de Brabantse omgevingsvisie wordt gekeken naar de effecten van een ontwikkeling op omliggende waarden en functies en hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken. Bij toepassing van deze methode kan worden gesteld dat met onderhavige ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij bovendien de omgevingskwaliteit wordt bevorderd. Van significante effecten op het milieu is geen sprake. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de relevante (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4. Uit de toetsing in navolgende paragraaf aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies blijkt dat invulling gegeven wordt aan een goede omgevingskwaliteit. De ontwikkeling is daarmee vanuit het diep kijken naar zichtbare effecten én minder zichtbare lagen passend binnen het provinciale beleid.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft een omgevingsplanwijziging om de realisatie van in totaal 9 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk mogelijk te maken. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Hiermee wordt uitbreiding van Roosendaal voorkomen en draagt het plan op kwalitatieve wijze bij aan de woningbouwopgave. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groen en waterdoorlatende verharding, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden tegengegaan. De woningen worden bovendien volgens de laatste duurzaamheidsvereisten en gasloos gerealiseerd, waardoor de woningen ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Het initiatief is bovendien relatief kleinschalig van aard en heeft geen nadelige invloed op de kernwaarden die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. De ontwikkeling is voorts wenselijk gelet op de toetsing aan het relevante gemeentelijk (woon)beleid zoals uiteengezet in paragraaf 3.4 en de volkshuisvestelijke opgave om te voorzien in voldoende woningen. In de uitwerking wordt nader invulling gegeven aan de participatievereiste (hoofdstuk 7) om omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling te betrekken. De ontwikkeling wordt daarmee conform de methodiek van diep-rond-breed kijken als passend in haar omgeving beschouwd (zie ook paragraaf 3.3.2):

- Diep (de gelaagdheid): kijk niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt. De sociale en technologische innovaties gaan zo snel dat de tijd een belangrijke factor is om een strategie te bepalen. Iets wat nu niet slim is om te doen, kan dat in de toekomst wel zijn. De gelaagdheid komt terug in artikel 5.9 van de omgevingsverordening;
- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 5.10 van de omgevingsverordening (meerwaardecreatie);
- Breed: ga voor grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties, Brabanders en bedrijven met visies, meningen, wensen, ideeën en belangen. De verordening heeft geen toetsingsartikel opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk namelijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen.

De Omgevingsvisie kent tot slot doorwerking in de regels van de omgevingsverordening. Hierop wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe ze daaraan willen werken. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Op 5 december 2023 is de omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze verordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving en vervangt de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Bij de omgevingsverordening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- een gebruikersvriendelijke verordening met een duidelijke opbouw en eenvoudige regels;
- geen dubbele regelgeving dus er worden geen regels gesteld voor aspecten die al op nationaal niveau zijn geregeld;
- regels ondersteunen de uitvoering en nieuwe manier van werken uit de omgevingsvisie en brengen partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners zoveel mogelijk in positie om eigen verantwoordelijkheid te nemen;

- regels bieden waar mogelijk ruimte voor eigen invulling en afweging, bijvoorbeeld door meer te werken met doelvoorschriften en open normen;
- een ja, mits benadering door het positief formuleren van voorwaarden.

Beoordeling

Het plangebied is op basis van de kaartbeelden behorende bij de omgevingsverordening gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Voor het overige zijn voor onderhavige gronden op de kaarten van de omgevingsverordening geen relevante aanduidingen opgenomen. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er derhalve meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de omgevingsverordening. Vanwege de ligging binnen het stedelijk gebied dient getoetst te worden aan artikel 5.55 (duurzame stedelijke ontwikkeling). Daarnaast dient getoetst te worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies uit paragraaf 5.1.2 van de omgevingsverordening (artikel 5.7 t/m 5.10).



Uitsnede kaartbeeld 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant provinciale omgevingsverordening ter plaatse van het plangebied.

Artikel 5.55 - Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
   A. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
   B. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
   A. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
   B. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

C. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
D. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
E. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
F. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 5.55, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.4 en 4.3 wordt hier nader op ingegaan. Het planvoornemen is passend binnen de regionale afspraken en voorziet in een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een duurzame stedelijke ontwikkeling: de beoogde ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De omgevingskwaliteit en de veilige en gezonde leefomgeving zijn beoordeeld in hoofdstuk 4. Uit de diverse milieuhygiënische onderzoeken blijkt bovendien dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen het stedelijk gebied van Roosendaal, alwaar voorzieningen per fiets en te voet te bereiken zijn. Hiermee wordt ook direct invulling gegeven aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie en wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd. Bij de bouw zal in beginsel veelvuldig gebruik worden gemaakt van duurzame en circulaire materialen. Bij de verdere planuitwerking wordt bekeken worden hoe aan de doelstellingen voor energie, klimaatadaptie en hittestress concreet bijgedragen kan worden (zie ook paragraaf 4.5). Voor de omgang met het aspect waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 4.4. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. De ambitie van dit plan is om zoveel mogelijk duurzame systemen in de woningen te implementeren en zo klimaatbestendig te bouwen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 5.55.

Paragraaf 5.1.2 - Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

De provincie Noord-Brabant wil niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. Ze wil zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. De provincie wil dat een ontwikkeling bijdraagt aan ‘people, planet en profit’. Daarom wil de provincie bij realisatie van een goede omgevingskwaliteit diep, rond en breed kijken (zie ook paragraaf 3.3.1). Deze manier van denken sluit aan bij de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2). In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

A. zorgvuldig ruimtegebruik (5.8);
B. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (5.9);
C. meerwaardecreatie (5.10);
D. participatie van belanghebbende partijen (breed kijken).

Artikel 5.8 - Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
   A. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
   B. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
   C. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
   D. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
   E. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.
2. Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Artikel 5.9 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

1. Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
   A. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
   B. hoe negatieve effecten worden voorkomen.
2. Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
   A. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
   B. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
   C. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.
3. Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 5.10 - Meerwaardecreatie (rond kijken)

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
   A. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
   B. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Artikel 5.8 - Zorgvuldig ruimtegebruik

A. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Roosendaal;
B. Door het planologisch mogelijk maken van 9 nieuwe grondgebonden woningen is sprake van intensivering van bestaand ruimtebeslag;
C. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan wordt in paragraaf 4.3 getoetst;

D. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven;
E. Er is geen sprake van splitsing van een bestaand bouwperceel.

Artikel 5.9 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

1. Met het toepassen van de lagenbenadering wordt inzicht geboden in de effecten van een ontwikkeling op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd en hoe negatieve effecten worden voorkomen;
2. De volgende lagen worden onderscheiden:
   A. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid ingegaan op deze effecten. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn;
   B. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan interne ontsluiting. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in paragraaf 4.8;
   C. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op de bovenste laag.
3. Vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid is relevant dat met onderhavige ontwikkeling een transformatie van een bedrijfslocatie wordt ingezet, beter passend binnen de directe omgeving. Gelet op de invulling van een inbreidingslocatie is hiermee sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 5.10 - Meerwaardecreatie (rond kijken)

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan meerwaardecreatie door te voorzien in de woningbouwopgave binnen bestaand stedelijk gebied van Roosendaal, waarbij ruimtelijk gezien weinig tot geen invloed wordt uitgeoefend op het omliggende landschap. Hierdoor blijft het buitengebied ontlast en wordt op deze inbreidingslocatie door de transformatie van een woonlocatie met bedrijfsruimten een nieuwe duurzame kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving bewerkstelligd. Bovendien wordt met onderhavig initiatief op meerdere manieren invulling gegeven aan een evenwichtige kwaliteitsverbetering in het kader van people, planet en profit:

- bijdrage aan de woningbouwopgave (people);
- in hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden (planet);
- de grondwaarde neemt toe ter plaatse van de nieuwe woonkavels (profit);
- met een duurzaam en passend bouwontwerp wordt een positieve bijdrage geleverd op dit aspect (planet).

Participatie van belanghebbende partijen (breed kijken)

Gedurende de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan vindt een dialoog plaats met de vaste vooroverlegpartners en omwonenden en belanghebbenden. Er worden in deze periode diverse visies, meningen, wensen, ideeën en belangen afgewogen. Het resultaat hiervan zal neerdalen in de omgevingsplanwijziging en het definitieve woningbouwplan. In hoofdstuk 7 wordt de participatie/maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan nader toegelicht, waaronder het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog en de resultaten van het vooroverleg.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsplan gemeente Roosendaal

Toetsingskader

Het gemeentelijke vigerende planologisch kader betreft het bestemmingsplan “Kalsdonk”, zoals vastgesteld op 24 september 2014. Daarnaast is het “Paraplubestemmingsplan Wonen” in werking. Dit plan, vastgesteld op 4 april 2024, bevat voor het hele gemeentelijke grondgebied als aanvulling op de regels van de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente een aanvullende juridisch-planologische regeling ten aanzien van woningsplitsing, regulering kamerverhuur en een nieuwe begripsomschrijving van het begrip ‘woning en/of wooneenheid’.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijk deel van het “Omgevingsplan gemeente Roosendaal” totdat de gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld waarbij aan alle regels uit de Omgevingswet voor het vaststellen van een omgevingsplan wordt voldaan.

Beoordeling en conclusie

Het vigerende planologisch kader staat, gezien binnen de huidige bestemming geen aaneengebouwde woningen gerealiseerd mogen worden en gelet op het ontbreken van bouwvlakken met toereikende maatvoeringen, de voorgenomen woningbouwontwikkeling niet toe. De beoogde ontwikkeling dient door middel van een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA-omgevingsvergunning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden.

3.4.2 Omgevingsvisie Roosendaal

Toetsingskader

De omgevingsvisie Roosendaal “De verbonden stad” is op 1 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal. Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een ‘verbonden stad‘. Daaronder verstaat de gemeente: een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Roosendaal ontleent ook haar kracht aan de verbondenheid met omliggende gemeenten in de regio, met de Brabantse stedenrij en met de metropolen Rotterdam, Antwerpen en Brainport Eindhoven. Deze verbondenheid is al eeuwen de stuwende motor achter de ontwikkeling van de gemeente Roosendaal en zorgt ervoor dat voor inwoners een scala aan kwalitatieve voorzieningen én werkgelegenheid binnen handbereik ligt. Voor bedrijven zijn internationale afzetmarkten goed bereikbaar.

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

1. Stad en dorpen van de menselijke maat

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

2. Balans tussen mens en natuur

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

3. Ruimte voor talent en ondernemerschap

Roosendaal huisvest nu en in de toekomst bedrijven die sterk zijn in het opschalen van innovaties. De beroepsbevolking is opgeleid voor een plaats op de arbeidsmarkt in sectoren die perspectief bieden. Bedrijven, mbo+ en hbo werken samen aan goed hierbij passende opleidingen in de zorg, techniek, logistiek en

vrijetijdseconomie. Roosendaal is hiermee een belangrijke schakel in een rij van sterke steden en in een regio die gericht is op vernieuwend ondernemerschap.

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

Opgave 1: Inspelen op extra groei
Roosendaal kiest ervoor om niet alleen de autonome groei te accommoderen, maar om ook ruimte te bieden aan nieuwe inwoners uit de Randstad die zich hier willen vestigen. Een ander belangrijk element is dat we ruimte bieden voor het versterken van de West-Brabantse economie, inclusief een daar goed op aansluitend onderwijs. Dat doen we als onderdeel van de Sterke Steden, wat inhoudt dat Roosendaal inzet op het versterken van de bestaande kwaliteiten, als complementaire stad in de West-Brabantse stedenrij. De keuze brengt met zich mee dat we de lijn van de complete en compacte stad loslaten, en behalve bouwen en herontwikkelen in de bestaande stad ook kijken naar uitbreidingen in de stadrandzones. Daarnaast benutten we ruimte in het buitengebied om kleinschalig woon-, zorg- en recreatiefuncties in te passen.

Opgave 2: Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid
Meer groen in de stad, meer stad in het groen. Roosendaal kiest voor het creëren van ruimte in de stad door het autogebruik terug te dringen: hoe dichter bij de binnenstad, hoe minder ruimte voor de auto. Bij nieuwbouw in de stad wordt gekozen voor hoogbouw, om zo ruimte te scheppen voor ontmoetingsruimtes, groen en blauw. In het buitengebied kiest de gemeente voor duurzame landbouw en voor meer natuur. Dat wordt de komende jaren met alle belanghebbenden uitgewerkt, waarbij ook ruimte wordt geboden voor nieuwe verdienmodellen door agrariërs, zodat de rekening van deze omslag niet bij hen wordt gelegd.

Opgave 3: Werken aan een inclusieve stad
Terugdringen van de groeiende tweedeling tussen ‘goede’ en ‘aandachts’-wijken, tussen arm en rijk, het bieden van perspectief aan de jeugd, aanpakken ondermijning en zorgen voor een veilige leefomgeving. Veel van de opgaven hebben meer betrekking op sociaal, economisch of veiligheidsbeleid, en maar beperkt op fysieke onderwerpen die in deze omgevingsvisie worden uitgewerkt. Maar bij alle fysieke ingrepen die de gemeente doet, wordt rekening gehouden met het effect op de inclusieve samenleving.

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

Beoordeling

Het planvoornemen betreft een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande locatie met bedrijvigheid wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie, hetgeen het woon- en leefklimaat van de omgeving ten goede komt. Daarnaast wordt met de ontwikkeling aangesloten op het bestaande straatbeeld en aangesloten op de huidige stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt op kwalitatieve wijze ingespeeld op de groeiopgave voor Roosendaal. Tevens wordt ingezet op klimaatadaptieve en duurzame maatregelen door onder meer ruimte te reserveren voor groen en waterdoorlatende verharding, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden tegengegaan. De woningen worden bovendien volgens de laatste duurzaamheidsvereisten en gasloos gerealiseerd, waardoor de woningen ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie.

Bovendien wordt in de Omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal specifiek benoemd dat gestreefd wordt naar het optimaal gebruiken van bestaand bebouwd gebied en hierdoor gekozen wordt voor inbreiding waar dat kan. Met onderhavig planvoornemen wordt hier goed op aangesloten.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan op de opgaves zoals benoemd in de omgevingsvisie Roosendaal “De verbonden stad”.

3.4.3 Woonagenda Roosendaal 2021-2025
Toetsingskader
In de Woonagenda 2021-2025 wordt de ingezette koers vanuit de Woonagenda 2015 voortgezet. Tegelijkertijd is duidelijk dat de gemeente door de huidige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, voor andere opgaven staat. In 2015 was het door de economische recessie een uitdaging om de woningbouw weer op gang te brengen en waren de doelstellingen in de woonagenda vooral daarop gericht. Sinds 2015 zijn er in Roosendaal ruim 1.200 woningen opgeleverd in de vorm van diverse projecten van hoge kwalitatieve waarde. Stedelijke transformatie staat hoog in het vaandel. Er staan ook de komende jaren diverse (grote) projecten op stapel. Anno nu heeft de woningmarkt 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.

Geconstateerd moet worden dat de leefbaarheid van enkele wijken en buurten op dit moment onder druk staat en dat er een forse duurzaamheidsopgave ligt. Zoals in de vorige woonagenda is aangegeven gaat het om een continu proces van verbetering van het woon- en leefklimaat en zijn concrete resultaten hiervan afhankelijk van een brede integrale aanpak.

Beoordeling
Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 9 grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie binnen de bestaande stedelijke contouren van Roosendaal. Het initiatief is relatief kleinschalig van aard en sluit aan op de stedenbouwkundige structuur en de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Bedrijfsruimten/loodsen worden hiertoe gesloopt en vervangen door duurzame eengezinswoningen. Hierdoor is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Bovendien wordt ingespeeld op de urgente woningbehoefte en wordt het lokale woon- en leefklimaat verbeterd. Met deze woningen worden er geschikte woningen gecreëerd voor middeninkomens en wordt doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht, noodzakelijk voor een evenwichtige woningmarkt.

Conclusie
Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de Woonagenda 2021-2025.

3.4.4 Woningbouwprogrammering 2024

Toetsingskader

In de woningbouwprogrammering 2024 worden de verwachte nieuwbouwontwikkelingen tot 2040 in beeld gebracht. De programmering laat zien hoeveel woningen Roosendaal jaarlijks verwacht toe te voegen en kijkt terug naar de productie van de afgelopen jaren. De programmering is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025 en draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad. De woningbouwprogrammering geeft daarmee inzicht in de realisatie van de woningbouwopgave zoals geformuleerd in prioriteit 15 van het Collegeprogramma 2022-2026: *"Roosendaal ontwikkelt zich verder tot een vitale, leefbare en evenwichtige gemeente met een leidende positie in de regio. We geven onze voorzieningen een impuls en maken ze aantrekkelijker voor bewoners en bezoekers. Daarnaast gaan we veel nieuwe woningen bouwen. Dat geeft ons meteen de gelegenheid om gericht te sturen op een grotere verscheidenheid qua bewoners van buurten en dorpen. Daarmee bevorderen we de leefbaarheid en sociale veerkracht."*

Zoals in de Woonagenda is gesteld is er behoefte aan 4.550 nieuwe woningen tot 2040. Eind 2023 is de provincie met een nieuwe woningbehoefteprognose gekomen waarin de prognosecijfers tot 2040 zijn aangepast. Ten opzichte van de prognose uit 2020 is de behoefte van de gemeente Roosendaal naar boven bijgesteld. Dit betekent dat er volgens de provincie een grotere behoefte is aan woningen door een hogere verwachte groei in het aantal huishoudens. Ook vanuit het Rijk wordt in het kader van de woondeals gestuurd op een hogere woningbouwproductie. Een analyse van voorgaande jaren geeft aan dat er in de gemeente sprake is van een gemiddelde jaarlijkse productie van circa 200 woningen. Met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de productie de eerstkomende jaren ruim moeten worden verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren. Versnelling vraagt om een nauwgezette voorbereiding en is van veel factoren afhankelijk. De effecten van de genomen maatregelen worden daardoor pas in de komende jaren zichtbaar in de woningbouwaantallen. In de woningbouwprogrammering 2023 is aangegeven dat de woningbouwproductie flink opgeschroefd moet worden. Deze uitdaging is nog steeds actueel.

Beoordeling

Onderhavig initiatief voorziet in de toevoeging van 9 grondgebonden woningen binnen het stedelijk gebied van Roosendaal. Onderhavig planvoornemen sluit daarmee aan bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering, omdat het realiseren van woningen een positieve bijdrage levert aan de gewenste woningbouwproductie.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de woningbouwprogrammering.

3.4.5 Woonzorgvisie

Toetsingskader

In de woonzorgvisie wordt geschetst hoe de gemeente Roosendaal ervoor gaat zorgen dat de inwoners van de gemeente gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis. Hierbij wordt richting gegeven aan de toekomst op het gebied van wonen en zorg in Roosendaal. De voorspelling is dat er te weinig beschikbare geschikte woningen zullen zijn voor kwetsbare inwoners terwijl de zorgvraag zal stijgen. Dit terwijl er ook steeds minder zorgmedewerkers zullen zijn om deze zorgvraag te kunnen beantwoorden.

De gemeente wil een geschikt woonaanbod voor alle Roosendalers creëren. Het aanbod van woningen voor ouderen moet zich ontwikkelen. De gemeente wil dat de inwoners een zinvol leven leiden. Daarbij gaan ze er van uit dat eigen regie op je leven essentieel is om je goed te kunnen voelen.

De gemeente hanteert de volgende speerpunten:

1. We bouwen en ontwikkelen voor een toekomst waarin mensen gezond oud kunnen wonen en leven in een passende omgeving;

2. We gaan uit van positieve gezondheid;
3. We bouwen voor ontmoeting;
4. We zetten verder in op het investeren in voorliggend veld;
5. We stimuleren digitalisering en innovatie;
6. We zetten in op voldoende geschikte zorgmedewerkers;
7. Samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn wordt verstevigd.

Het aanbod van geschikte woonruimte voor ouderen loopt door de toekomstige vergrijzing niet gelijk op met de vraag. In de woonzorgvisie 2021 zijn kaders opgenomen die bijdragen aan een inclusievere leefomgeving voor inwoners. Hierbij wordt ingezoomd op de aanwezigheid van voldoende geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen om een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden. De woonzorgvisie maakt integraal deel uit van ons woonbeleid. Bij woningbouwplannen is er een kader opgesteld om woningbouwplannen waar zorg onderdeel van is te beoordelen op basis van de woonzorgvisie.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van 9 grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied in Roosendaal. Met deze woningen worden er geschikte woningen gecreëerd voor middeninkomens en wordt doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht, noodzakelijk voor een evenwichtige woningmarkt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het beschikbaar komen van geschikte woningen voor kwetsbare inwoners en ouderen op andere locaties.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van de speerpunten uit de woonzorgvisie van de gemeente Roosendaal.

3.4.6 Welstandsnota Roosendaal 2013

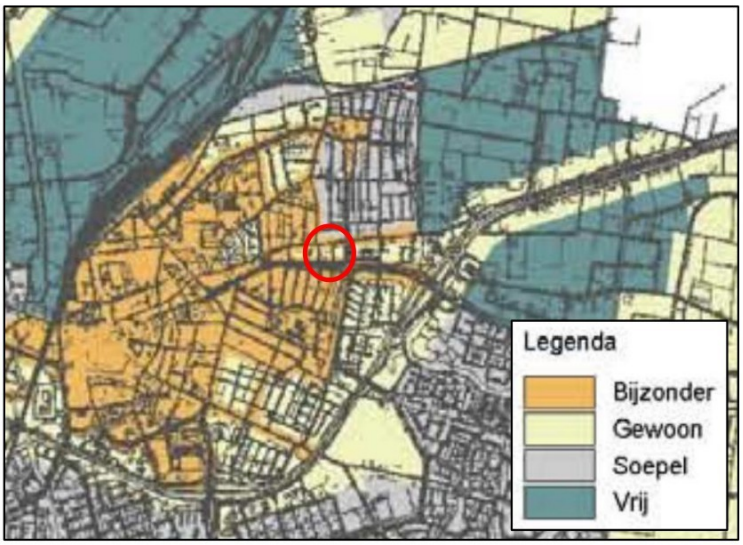
Toetsingskader

Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan (artikel 4.19 Omgevingswet). In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als de regels over het uiterlijk van de bouwwerken uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. In het omgevingsplan kan vervolgens naar deze beleidsregels verwezen worden. Artikel 22.29 lid 1 onder b van de bruidsschat bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De Welstandsnota Roosendaal 2013 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning. In de Welstandsnota worden verschillende beoordelingskaders waar bouwplannen aan moeten voldoen uiteengezet. Een plan moet namelijk passen binnen het heersende straatbeeld en het aanzien van de gemeente. Hierbij wordt gekeken naar de ligging van het gebied en het soort gebied.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in ‘gewoon’ en ‘bijzonder’ welstandsgebied. In bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. De conceptaanvraag voor onderhavig voornemen is op 7 februari 2024 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Uit de beoordeling volgt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten tijde van de concrete bouwaanvraag zal definitief worden beoordeeld of het bouwplan past binnen de redelijke eisen van welstand.



Uitsnede niveaukaart met plangebied rood omcirkeld. Bron: Welstandsnota Roosendaal 2013.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Er wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. Indien noodzakelijk zijn deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek. Rapportages van deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Met onderhavig planvoornemen wordt woningbouw binnen het besluitgebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(-beoordelings)plicht. Wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan kan het plan kaderstellend zijn voor ontwikkelingen die milieueffecten kunnen hebben. Projecten die in bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Obl) staan zijn plan-mer-plichtig. Projecten die niet opgenomen zijn in bijlage V Omgevingsbesluit zijn plan-mer-beoordelingsplichtig. Indien projecten wel voorkomen in bijlage V Obl maar onder de drempelwaarden vallen van kolom 2 uit bijlage V Obl dan is een plan-mer-beoordeling toelaatbaar indien:

- het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
- het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In alle overige gevallen dient een plan-mer procedure gevolgd te worden.

Beoordeling

Onderzocht dient te worden of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Op basis van een project-mer-beoordeling (zie bijlage 1) dient de gemeente een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage en het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen zullen de potentiële effecten, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, er is geen milieueffectrapportage benodigd.

4.3 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: 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.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
    b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

De toets aan de ladder voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?</u>

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein

met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een omgevingsplanwijziging om binnen het plangebied de realisatie van 9 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is gelet op het aantal woningen niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder doorlopen te worden.

Conclusie

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Het doorlopen van de laddertoets is niet verder van toepassing.

4.4 Water(toets) en klimaatadaptatie

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het waterschap dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend provinciaal beleid is het Regionaal waterprogramma (RWP) Noord-Brabant 2022-2027. Het programma heeft als doel te zorgen voor een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Noord-Brabant. Het RWP geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem en is mede gebaseerd op wettelijke regels en beleid. Dit is onder andere vastgelegd in de wettelijk omschreven rollen en taken in het waterbeleid in Nederland, dat uitgaat van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Het RWP is een verplicht programma onder de omgevingswet. In de RWP staan ook een aantal richtlijnen voor operationeel grondwaterbeleid. Bij onttrekking uit een strategische zoet(grond)watervoorraad geldt een compensatie-eis. Dit betekent dat het onttrokken zoete grondwater weer aangevuld dient te worden. Deze geldt niet voor freatische grondwateronttrekkingen uit de deklaag. Opslag van hemelwater in de bodem ten behoeve van andere doeleinden dan gietwater, bijvoorbeeld voor waterberging, wordt gezien als lozing in de bodem die moet voldoen aan de eisen van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het plangebied ligt in het beheergebied van waterschap Brabantse Delta en het vigerend beleid is de Waterschapsverordening. In beginsel is het verboden om zonder omgevingsvergunning neerslag door toename van verhard oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is;
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- De toename van verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en er compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer tegen te gaan.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m^2 of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 500 m^2 en 10.000 m^2 dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m^2 geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m^2 wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beleid gemeente Roosendaal

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater en voor de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater. In de omgevingswet is ook vastgelegd dat de gemeente de zorg heeft voor het treffen van maatregelen in openbaar gebied om nadelige gevolgen van de grondwaterstand (in samenhang met de bestemming) te voorkomen of te beperken. De gemeente Roosendaal heeft haar beleid geformuleerd in het Water- en Rioleringsprogramma 2024 – 2027 Roosendaal.

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige leefomgeving en kijkt naast wateroverlast verder naar klimaatthema's als droogte, hittestress en biodiversiteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de samenhang tussen water en bodem steeds meer een sturend element.

Belangrijke uitgangspunten voor de gemeente zijn:

- Voorkomen dient te worden dat hemelwater direct wordt afgevoerd uit het plangebied. Extreme buien worden bij voorkeur bovengronds in plaats van ondergronds en op eigen terrein verwerkt. Het hemelwater dat binnen de particuliere perceelsgrenzen neerkomt dient ook binnen deze grenzen geborgen te worden. Van hieruit kan het vertraagd worden afgevoerd of overstorten naar het openbaar gebied dat binnen of buiten de perceelgrens ligt. De gemeente hanteert de voorkeursvolgorde *hergebruiken – bergen en infiltreren op eigen terrein – tijdelijke opslag in openbaar gebied – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar gescheiden riolering – afvoer naar gemengde riolering*.
- Bij ontwikkelingen wordt verlangd dat een berging van 60 mm t.o.v. het totale perceeloppervlak (verhard én onverhard terrein) binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De berging dient na 24 uur weer leeg zijn.
- Om grondwateroverlast te beperken, hanteert de gemeente een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m ten opzichte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand bij secundaire wegen en nieuwbouwwoningen met kruipruimte. Voor nieuwbouw zonder kruipruimte volstaat een ontwateringsdiepte van 0,30 m.
- Om wateroverlast in panden te beperken, wordt van de initiatiefnemer verlangd dat bij nieuwe ontwikkelingen het vloerpeil ten minste 0,20 m en indien technisch haalbaar 0,30 m boven de kruin van de weg wordt aangelegd.

Beoordeling

De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde weging van het waterbelang. Concreet betekent dit dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin is het wateradvies van de waterbeheerder meegenomen. Door middel van een watertoets (onder de Omgevingswet: 'Weging van het waterbelang') is onderzocht hoe binnen het plangebied met de waterhuishouding (waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater, waterkwaliteit en afvalwater) dient te worden omgegaan. Rapportage hiervan is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

Uit de weging van het waterbelang volgt dat de herontwikkeling uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is, mits er waterbergingsvoorzieningen worden aangelegd en wordt voorkomen dat door de ontwikkeling extra wateroverlast ontstaat. Bij de verdere planuitwerking zal hier nader invulling aan worden gegeven. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal concreet worden aangetoond hoe wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten toegelicht:

- De waterbergingseis van de gemeente is leidend en bedraagt 60 mm ten opzichte van het totale perceeloppervlak, ongeacht verhard of onverhard terrein. Bij een oppervlak van het plangebied van circa 1.870 m^2 (totale oppervlak plangebied minus perceel bestaande woning) betekent dat een waterbergingsopgave van 112 m^3. Gelet op de beoogde inrichting van het plangebied is het aannemelijk dat deze waterbergingsopgave gerealiseerd kan worden binnen het plangebied.
- Aangezien het gehele plangebied eigen terrein blijft en daarmee niet openbaar, kan de waterbergingsopgave in de particuliere percelen en het naastgelegen parkeerterrein worden gerealiseerd. Afwenteling naar openbaar terrein dient te allen tijde te worden voorkomen.
- Op particulier terrein kan waterberging bijvoorbeeld worden gerealiseerd in de vorm van een groenblauw dak, onder de woning of met een waterberging in de tuin. Op het gedeelde parkeerterrein kan ook waterberging worden gerealiseerd zoals oppervlakkige waterberging in de groene ruimte of op de bestrating of onder de verharding middels infiltratiekratten of waterberging in de wegfundering.
- De bodemopbouw ter hoogte van het plangebied bestaat uit matig fijn tot fijn zand en is waarschijnlijk relatief goed doorlatend.
- De representatief hoge grondwaterstand wordt geschat op 0,90 m onder maaiveld.
- Op basis van de bodemopbouw en het grondwaterniveau is infiltratie van neerslag mogelijk, maar om grondwateroverlast te voorkomen dient mogelijk een drainageleiding te worden aangebracht.
- De omgeving van het plangebied is zeer gevoelig voor wateroverlast door extreme neerslag. Het is van belang dat er geen extra wateroverlast als gevolg van de ontwikkeling ontstaat en de woningen op voldoende hoogte aan te leggen. De vloerpeilen dienen minimaal 20 cm boven de kruin van de weg te worden aangelegd en bij voorkeur 30 cm boven het straatpeil, om wateroverlast bij extreme neerslag te voorkomen. De ontwateringsdiepte voldoet aan de gemeentelijke eis, dus is er geen aanvullende ophoging ter voorkoming van grondwateroverlast nodig.
- De omgeving van het plangebied is relatief gevoelig voor hittestress. Geadviseerd wordt om maatregelen te nemen tegen hittestress, zoals voldoende schaduwrijke plekken.
- Het afvalwater uit het plangebied moet worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel onder de Bredaseweg. Hemelwater dat in het plangebied valt, dient zo veel mogelijk te worden verwerkt in de waterbergingsvoorzieningen en moet kunnen overstorten naar het aanliggende rioolstelsel onder de Bredaseweg.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens toekomstige bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt in verband met de waterkwaliteit geadviseerd gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen, zoals zink, koper, lood en zacht PVC, achterwege te laten, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. Deze stoffen kunnen zich immers ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de herontwikkeling op basis van een afgewogen ‘weging van het waterbelang’ uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

4.5 Groen en klimaatadaptatie

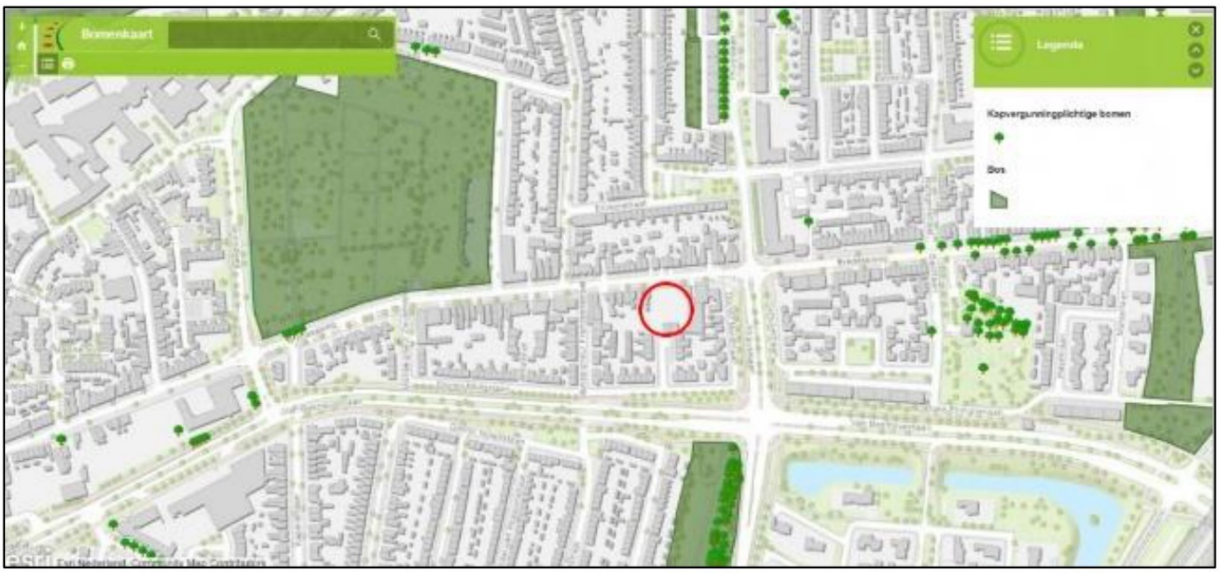
Toetsingskader

De gemeente heeft in het beleidskader “Roosendaal Natuurstad” haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie, met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor aangenamer en aantrekkelijker Roosendaal. Vanaf 2020 moeten gemeenten klimaatadaptief handelen en in 2050 moet Roosendaal klimaatadaptief zijn. Deze verplichting combineert Roosendaal met meer vergroening zodat Roosendaal en de omliggende dorpen samen een aantrekkelijke, groene gemeente vormen waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven.

Roosendaal Natuurstad richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen benutten wij tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren. Deze uitvoeringsagenda geeft normen aan waar her- en nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte aan moeten voldoen ten aanzien van:

1. Bestrijden van droogte, hittestress en wateroverlast;
2. Borging van waterveiligheid voor zover nodig; en
3. Verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit (laatste behoort niet alleen tot de scope van Roosendaal Natuurstad).

De gemeente Roosendaal heeft een waarderingssysteem in het leven geroepen om de score voor een reconstructie of nieuwe inrichting van de openbare ruimte te bepalen. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn bijvoorbeeld het afkoppelen van regenwater, wadi’s en waterbergingsvijvers, typen halfverharding, introduceren van verschillende typen planten en bomen, maar ook zitplekken in de zon en schaduw en beweegaanleidingen, wandelroutes en groene daken.



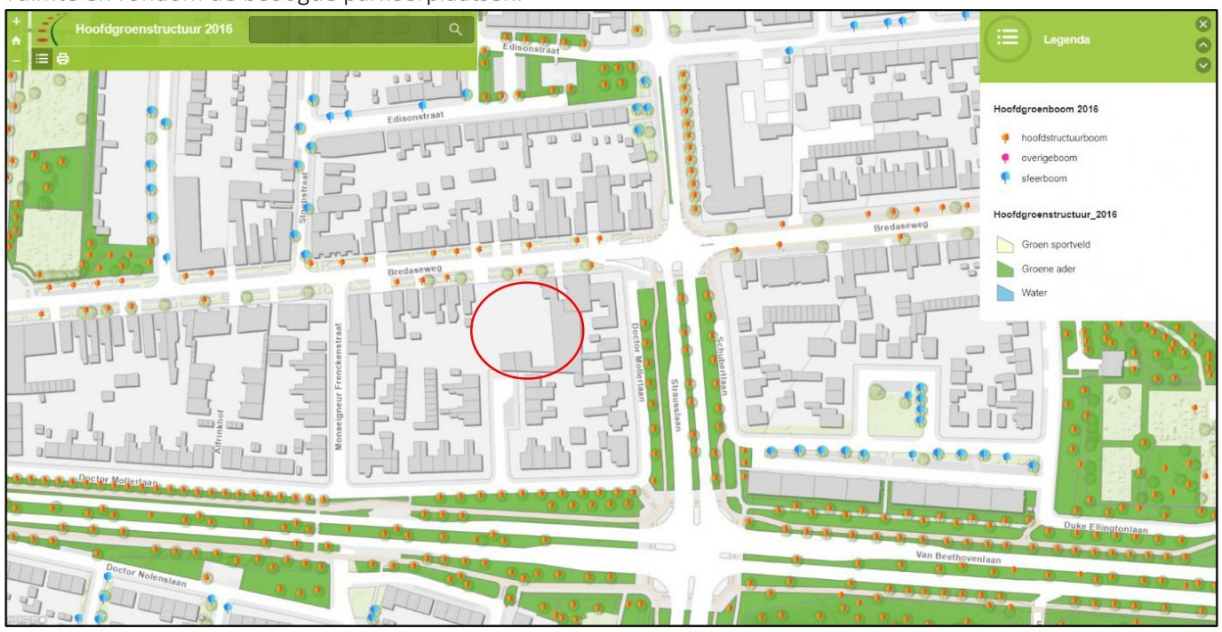
Uitsnede Bomenkaart met het plangebied rood omcirkeld. Bron: Gemeente Roosendaal, 2024.

Beoordeling

Waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur)

Binnen het plangebied staan geen waardevolle of monumentale bomen zoals opgenomen op de Bomenkaart van de gemeente Roosendaal. Ook is er binnen het plangebied geen sprake van hoofdgroenstructuren.

Aandacht voor groen vindt tot slot plaats doordat in het plan veel ruimte bestaat voor zowel publieke als particuliere groenvoorzieningen, zoals opgenomen in het ontwerp woningbouwplan in paragraaf 2.2. Het gaat hierbij enerzijds om groen in de vorm van tuinen bij de woningen en anderzijds om groen in de openbare/gedeelde ruimte en rondom de beoogde parkeerplaatsen.



Uitsnede Hoofdgroenstructuurkaart met het plangebied rood omcirkeld. Bron: Gemeente Roosendaal, 2024.

Klimaatadaptatie

Om zorg te dragen voor een duurzame leefomgeving wordt met onderhavige ontwikkeling aandacht besteed aan klimaatadaptie in de vorm van het opvangen en vasthouden van hemelwater in waterbergende voorzieningen. Op particulier terrein kan waterberging worden gerealiseerd in de vorm van groenblauwe daken, onder de woningen of in de tuinen. In de openbare ruimte kan waterberging worden gerealiseerd in de vorm van oppervlakkige waterberging in de groene ruimte of onder de verharding middels infiltratiekratten of in de wegfundering. Bij de verdere planuitwerking zal hier nader invulling aan worden gegeven. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal concreet worden aangetoond hoe wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen.

Hoewel het beleidskader “Roosendaal Natuurstad” van toepassing is op alle (her)ontwikkelingen in de openbare ruimte, wordt ook met onderhavige ontwikkeling op eigen/particulier terrein een bijdrage geleverd aan de beschreven uitgangspunten voor de volgende thema’s:

- Droogte: Uit de droogtestresskaart behorende bij de Klimaateffectatlas volgt dat er voor het plangebied geen risico aanwezig is op droogtestress. Door middel van het opvangen en vasthouden van hemelwater in waterbergende voorzieningen kan droogte binnen de ontwikkeling worden voorkomen;
- Hittestress: Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven ’s nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Uit de watertoets volgt dat de omgeving van het plangebied relatief gevoelig is voor hittestress. Dit is het gevolg van een hoog percentage verhard oppervlak en het gebrek aan groen (weinig verkoeling door schaduw). De temperatuur tijdens een zomerse dag ligt op circa 1,4 °C tot 1,8 °C boven de temperatuur in het landelijk gebied. Bij de verdere planontwikkeling is het van belang dat nader invulling wordt gegeven aan maatregelen om hittestress binnen het plangebied tegen te gaan, zoals voldoende koele en schaduwrijke

plekken. Hiervoor is zoals beschreven in paragraaf 2.2 met onderhavige omgevingsplanwijziging reeds voldoende rekening gehouden;
- Wateroverlast: Een van de klimaateffecten is dat korte maar hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Uit de watertoets volgt dat de omgeving van het plangebied gelet op de Klimaateffectatlas gevoelig is voor wateroverlast. Uitgangspunt van het ontwerp is daarom dat er binnen het plan voldoende waterbergend vermogen aanwezig zal zijn om wateroverlast te beperken. Bij de verdere planuitwerking zal hier nader invulling aan worden gegeven. Er zal zo sprake zijn van minder afvoer naar het hemelwaterriool/oppervlaktewater en meer mogelijkheden voor een natuurlijke verwerking van regenwater. Door klimaatverandering stijgt bovendien de zeespiegel en neemt de neerslag toe. De overstromingsdieptekaart behorende bij de Klimaateffectatlas geeft een goed beeld van de blootstelling bij een overstroming. Uit deze kaart volgt dat hier binnen het plangebied echter geen sprake van zal zijn.

Door middel van bovengenoemde maatregelen wordt een bijdrage geleverd aan de ambities uit het beleidskader “Roosendaal Natuurstad”. Uit oogpunt van het aspect ‘klimaatadaptatie’ wordt het plan daarmee uitvoerbaar geacht.

Conclusie
Uit oogpunt van het aspect groen en klimaatadaptatie wordt het plan uitvoerbaar geacht.

4.6 Bodem
Toetsingskader
Het beschermingsniveau voor de bodem blijft hetzelfde onder de Omgevingswet. De zorgplicht verplicht iedereen bij (dreigende) bodemverontreiniging of aantasting tot het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd. Dit gaat zowel om het voorkomen als het ongedaan maken van verontreinigingen en aantastingen. Met de komst van de Omgevingswet verandert dit niet.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. Deze basisvormen zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

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). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:
- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling

Aangetoond zal moeten worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde functie. Derhalve is door Aveco de Bondt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik. Rapportage van het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond voldoet aan de toelaatbare kwaliteit voor de mogelijke bouw van een bodemgevoelig gebouw. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het buitenterrein zijn er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling. De op het onbebouwde terreindeel aangetroffen maximaal licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding om aanvullend onderzoek uit te voeren. De bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige bebouwing is overigens nog niet bekend en moet nog worden onderzocht door middel van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en eventueel de NEN 5707 na de sloop van deze bebouwing.

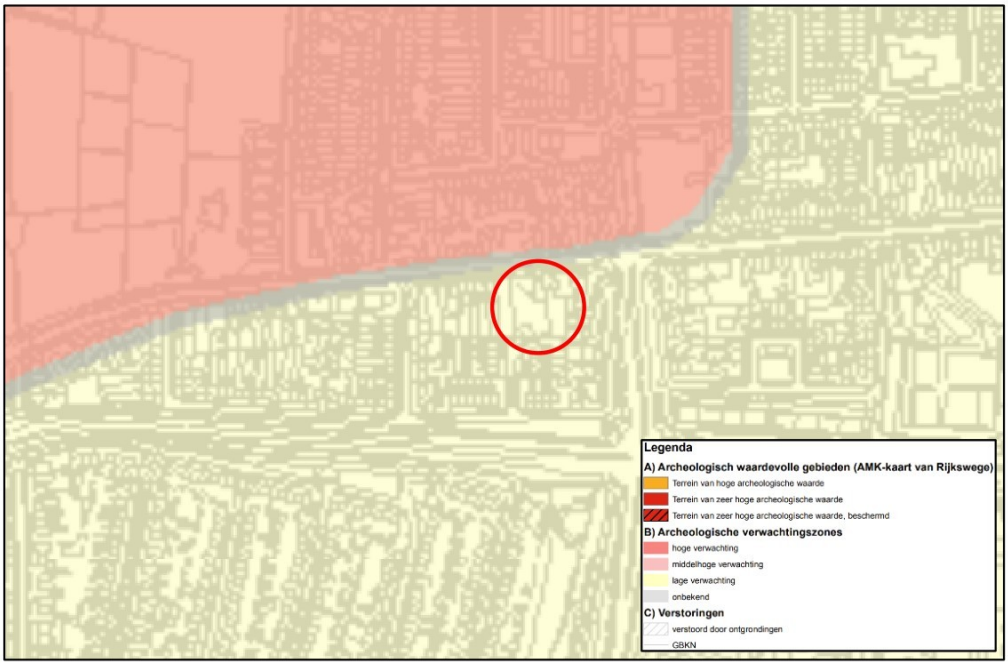
Conclusie

De bodem is geschikt voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit vormt geen onaanvaardbaar risico voor de gebruikers. De bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige bebouwing moet nog worden onderzocht na sloop van de bebouwing. Geadviseerd wordt om een voorwaarde voor aanvullende werkzaamheden op te nemen in de omgevingsvergunning om voor start van de (bouw)werkzaamheden, maar na de sloop, aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopresten met de (boven)grond.

4.7 Erfgoed

Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee



Uitsnede Archeologische beleidskaart met het plangebied aangeduid met rode cirkel. Bron: Erfgoedroosendaal, 2024).

te houden. 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 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.

Beoordeling

Archeologie

Er is geen archeologische dubbelbestemming van toepassing op het plangebied. Op basis van de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente Roosendaal ligt het plangebied binnen een gebied aangemerkt met een 'lage verwachting'. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting zijn bodemingrepen in principe toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en/of een planoppervlak behelzen van 1 hectare of meer. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het besluitgebied gelegen is in de cultuurhistorische regio 'West-Brabantse Venen'. In de West-Brabantse Venen heeft de winning en het transport van turf het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turf en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. De voornaamste ontwikkelstrategieën betreffen het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio, de relicten van de veenontginningsgeschiedenis gebruiken als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen zodat deze structuren weer zichtbaar worden in het landschap, de cultuurhistorische waarden van de West-Brabantse Venen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten en het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief. Het planvoornemen is niet dusdanig van schaal dat hieraan kan worden bijgedragen. Op het regionale schaalniveau biedt onderhavige omgevingsplanwijziging geen specifieke aanknopingspunten om invulling te geven aan het cultuurhistorische ambities voor de regio.

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Hierop staan de bepalende elementen aangegeven.

In het kader van de historische geografie betreft de Bredaseweg een lijn van hoge waarde. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde. Aan weerszijden van het plangebied is langs de Bredaseweg reeds sprake van bebouwing. Door deze bebouwing binnen het plangebied te continueren, blijft het straatbeeld op eenzelfde wijze begeleid. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waardevolle elementen (monumenten, beeldbepalende panden of beschermde stadsgezichten) gelegen in de directe omgeving van het plangebied.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met het plangebied aangeduid met zwarte cirkel. Bron: Provincie Noord-Brabant, 2024).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect erfgoed geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

De verkeersgeneratie van functies, het afwikkelen van het verkeer door de gemeente en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeers- en parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze onderwerpen op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld te worden. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie die het planvoornemen met zich meebrengt dienen de kengetallen van het CROW te worden geraadpleegd. De cijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad en woonmilieu. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'buiten centrumring' in een 'sterk stedelijk' gebied.

Beoordeling

Verkeer

Met het plan wordt voorzien in 9 grondgebonden koopwoningen. Uitgaande van het gemiddelde verkeersgeneratiekencijfer voor tussen/hoekwoningen binnen de zone 'rest bebouwde kom' in een 'sterk stedelijk' gebied (7,1 mvt/etmaal per woning), zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van (7,1 x 9 =) 63,9 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

De verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie bijlage 6) is op basis van de verkeersgegevens van de gemeente Roosendaal voor de omliggende

wegen de verwachte etmaalintensiteit (mvt/etmaal) voor het jaar 2034 berekend (zie tabel). Gelet op de aanwezige capaciteit van de omliggende wegen en de beperkte verkeerstoename als gevolg van onderhavige ontwikkeling worden derhalve geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Gelet op de afstand van het plangebied tot het centrum van Roosendaal zijn voorzieningen op loop-/fietsafstand te bereiken. Ook per openbaar vervoer is het plangebied goed bereikbaar door middel van bushaltes in de directe omgeving en het treinstation van Roosendaal.

Weg	Etmaalintensiteit [mvt/etmaal]			Rijsnelheid [km/uur]	Wegdekverharding
	autonoom	plan	Totaal		
Bredaseweg r. west	1.165	50% van 64	1.197	30	Elementenverharding in keperverband
Bredaseweg r. oost	1.071	50% van 64	1.103	30	Elementenverharding in keperverband
Bredaseweg (oosten Strausslaan)	3.897	25% van 64	3.913	50	Referentiewegdek
Strausslaan	8.080	25% van 64	8.096	50	Referentiewegdek
Philipslaan	3.846	0	3.846	30	Elementenverharding in keperverband
Edisonstraat	1.025	0	1.025	30	Elementenverharding in keperverband
Marconistraat	786	0	786	30	Elementenverharding in keperverband
Stoopstraat	1.373	0	1.373	30	Elementenverharding in keperverband
Van Beethovenlaan r. oost	15.965 / 16.130	25% van 64	15.981 / 16.146	50	Referentiewegdek
Van Beethovenlaan r. west	9.994 / 10.541	25% van 64	10.010 / 10.557	50	Referentiewegdek

Parkeren

In het kader van ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de benodigde parkeerplaatsen duurzaam kan worden voorzien. De besluitvorming over het benodigd aantal parkeerplaatsen bij de (her)ontwikkeling van locaties of functiewijzigingen vraagt om een uniforme aanpak. Parkeernormen zijn een hulpmiddel bij het realiseren van een duurzaam aanbod aan parkeervoorzieningen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende ‘Nota Parkeernormen’. De parkeernormen in Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeercijfers van het CROW.

Binnen het plangebied worden 9 grondgebonden woningen toegevoegd (binnen het segment ‘koop, lagere prijsklasse’). Daarvoor geldt binnen de zone ‘buiten centrumring’ een parkeernorm van 1,5 per woning. De parkeerbehoefte bedraagt derhalve 13,5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en voldoet het planvoornemen aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Conclusie

Er wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Ecologie/Flora en Fauna/natuur

Toetsingskader

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorgdragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura-2000 gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeiingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan.

Beoordeling

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Veldbiologische Werken een ‘Quickscan Omgevingswet Fysieke Leefomgeving – natuur’ uitgevoerd. Voor het aspect Fysieke leefomgeving – natuur dient formeel aangetoond te worden dat er met de activiteit geen beschermde natuur en/of flora en fauna wordt geschaad of gedood. Om aantoonbaar te maken of in het plangebied beschermde flora- en fauna aanwezig is of mogelijk aanwezig kan zijn, is de quickscan een eerste opname, het verkennend onderzoek. Met de quickscan wordt tevens een advies gegeven ten aanzien van ecologisch waardevolle componenten in het plangebied en mogelijkheden om deze te consolideren en te versterken. Rapportage van de uitgevoerde quickscan is opgenomen in de bijlagen.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied valt buiten de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van ca. 7 km ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Significante negatieve effecten op Natura-2000 gebied kunnen zijn: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door trilling, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en beschadiging van beschermde flora en fauna. Afgaande op de inrichting van het plangebied en de binnen het plangebied mogelijk aan te treffen flora en fauna en de ligging van het plangebied heeft het plangebied vooralsnog geen kernwaarden die aansluiten bij of ondersteunend zijn aan de (kern)waarden van Natura-2000 gebieden. Nader onderzoek naar de effecten van de werkzaamheden binnen beschermd gebied of op beschermde flora / fauna hoeft niet te worden uitgevoerd omdat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Natura-2000 gebieden en geen duidelijke kernwaarden heeft voor profielsoorten. Wel dient een stikstofdepositieberekening te worden gemaakt om na te gaan welke toename van stikstof in het gebied te verwachten is ten aanzien van Natura-2000 en hoe de verplichte reductie van emissie bij bouw zo minimaal als mogelijk kan worden gehouden (Emissiereductieplicht Bkl).

Stikstof

Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Dit houdt in dat het beschermen van natuurwaarden nu onder andere terechtkomt in het omgevingsplan. Bij een wijziging van een omgevingsplan moet een afweging gemaakt worden over een Natura 2000-activiteit. Hieronder wordt het volgende verstaan: *“activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten*

significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied". Middels een AERIUS-berekening dient aangetoond te worden of er in de realisatie- en gebruiksfase sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

In 2024 is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek naar de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit de berekeningen volgt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.

Brabants Natuur Netwerk

Nabij het plangebied binnen een afstand van circa 1.700 meter bevinden zich natuurbeheertypen van (bijzondere) deelgebieden in het Brabants Natuur Netwerk, evenals een ecologische verbindingszone. Het Brabants Natuurnetwerk kent een externe werking, daarmee wordt bedoeld dat ingrepen in het plangebied effect kunnen hebben op soorten flora en fauna in het Brabants natuurnetwerk. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ingreep binnen het plangebied vallen redelijkerwijs geen effecten te verwachten die van invloed zijn op de doelstellingen van de Provinciale omgevingsverordening of anderszins Provinciaal natuurbeleid ten aanzien van soortbescherming binnen het Brabants Natuurnetwerk.

Houtopstanden

Binnen het plangebied staan geen waardevolle of monumentale bomen op de lijst van de gemeente Roosendaal.

Soortenbescherming

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Omgevingswet en de Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat bij uitvoering van de voorgenomen ingrepen redelijkerwijs schade kan worden veroorzaakt aan beschermde soorten. Nader onderzoek is noodzakelijk naar de functionaliteit van het omliggende gebied ten opzichte van het plangebied voor de gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. In algemene zin moet de Zorgplicht in acht worden genomen.

Voor de gierzwaluw geldt dat deze soort gebruik kan maken van de omliggende gebouwen. Om zicht te krijgen op de aanwezigheid van de gierzwaluw dient verdiepend onderzoek plaats te vinden naar deze soort nabij het plangebied. Op basis van het veldonderzoek en op basis van bronnen en literatuuronderzoek kan aanwezigheid van verblijfsplaatsen van boombewonende vleermuissoorten in het plangebied redelijkerwijs worden uitgesloten. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten kunnen echter in nabijgelegen bebouwing aanwezig zijn (op een afstand van minimaal 10 meter). Voor verdiepend onderzoek uit naar gebouwbewonende vleermuizen nabij het plangebied om uitsluitsel te verkrijgen. Het plangebied biedt mogelijkheden als foerageergebied, maar vormt geen essentieel foerageergebied door het ontbreken van bijvoorbeeld waterpartijen.

Resultaten verdiepend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen

Veldbiologische Werken heeft verdiepend onderzoek naar de gierzwaluw en vleermuizen uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 8. Hierna worden de belangrijkste conclusies behandeld.

Bij het verdiepend onderzoek naar de gierzwaluw werden binnen het plangebied geen nestlocaties aangetroffen. Er zijn enkel gierzwaluwen hoog overvliegend boven het plangebied waargenomen. Binnen het plangebied zijn geen laag overvliegende gierende gierzwaluwen waargenomen. Er is geen sprake geweest van nest-indicerend gedrag binnen het plangebied. Er zijn geen invliegers waargenomen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Met deze constateringen is het redelijkerwijs niet aannemelijk dat vaste nest-, rust- of

verblijfsplaatsen van gierzwaluwen worden geschaad of verstoord bij verwezenlijking van de voorgenomen ingreep. Een vergunning voor de Omgevingswet t.a.v. gierzwaluw is niet aan de orde.

De Gewone dwergvleermuis gebruikt het plangebied als vliegroute, tussen de bomen door heen en weer vliegend, zowel richting noord als zuid. Binnen het plangebied wordt gefoerageerd nabij de bomen en ten zuiden van het plangebied. Bij het avondonderzoek op 22-09-2025 werden 4 gewone dwergvleermuizen uitvliegend waargenomen vanuit de kantpannen vanaf de zuidzijde van Bredaseweg 88. Het gebouw aan de Bredaseweg 88 blijft behouden en wordt niet geschaad tijdens de werkzaamheden. Binnen het plangebied werd ook paar/balts waargenomen op 02-09-2025.

De tussenruimte tussen de bomen binnen het plangebied dient als hoofdvliegroute en is n gebruik genomen door alle waargenomen soorten. Deze vliegroute wordt ook gebruikt als foerageergebied door vooral gewone dwergvleermuis. Gedurende de paar-/balts periode is het baltsgedrag rond de bomen slechts eenmalig waargenomen, er is voldoende alternatief in de omgeving van het plangebied aanwezig (bijvoorbeeld de laanbomen aan de Strausslaan/ Beethovenlaan). Een vergunning voor de Omgevingswet t.a.v. vleermuizen is **niet** aan de orde, mits preventieve maatregelen worden gerealiseerd. Deze zijn hieronder benoemd.

- Voer de werkzaamheden overdag uit;
- Voorkom verstoring van de vliegroute: bijvoorbeeld plaats geen bewakingsverlichting die de hele nacht aanstaat in de periode 15 april – 1 oktober. Het heeft de voorkeur om met een signaleringslamp te werken die aanspringt bij onraad;
- Richt geen bouwverlichting op Bredaseweg 88 te Roosendaal achtergevel in verband met de daar aanwezige zomerverblijfsplaats/(klein) winterverblijf. Richt de bouwverlichting niet op de omliggende woningen om verstoring te voorkomen;
- Houdt de afvliegopening in het gebouw Bredaseweg 88 te Roosendaal vrij, plaats geen bouwboord of materieel voor deze gevel;
- Realiseer nieuwe groen en creëer de alternatieve vliegroutes op de aangegeven plaatsen in de ontwerpschets (zie kaart 4) mede door voldoende donkerte te waarborgen door bijvoorbeeld te werken met speciale vleermuisvriendelijke ledverlichting en/of armaturen welke geen restlicht veroorzaken;
- Gebruik vleermuisvriendelijke verlichting (rood-/amberkleurig) om verstoring van het foerageergebied en de vliegroutes te voorkomen. Blokkeer de bestaande vliegroute binnen het plangebied niet met machines of andere structuren.

Er zijn enkele aanbevelingen voor het project. Het project betreft nieuwbouw. Vanuit een ecologisch perspectief wordt voorgesteld om in de nieuwbouwwoningen enkele vleermuis-, huismus-, en gierzwaluwneststenen te verwerken (natuurinclusief bouwen). Dit is geen verplichting vanwege het feit dat er geen nestlocaties zijn aangetroffen binnen het plangebied, maar het helpt de populaties van deze soorten blijvend te ondersteunen.

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve invloed op de natuurwaarden, mits ten aanzien van de gewone dwergvleermuis mitigerende maatregelen worden toegepast tijdens de bouw.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Overheden dragen bij nieuwe ontwikkelingen zorg voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op grond van de algemene zorgplicht voor het woon- en leefmilieu dienen overheden de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit af te wegen. Dit wordt met de invoering van de Omgevingswet gewaarborgd in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1 Kwaliteit van de buitenlucht).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden of de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit worden overschreden. Daarnaast dient te worden getoetst aan mogelijk aanwezige omgevingswaarden die provincies en gemeenten hebben vastgesteld. Eveneens heeft het Rijk aandachtsgebieden vastgesteld waar de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit reeds worden overschreden of de achtergrondconcentratie dermate hoog is, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Binnen deze aandachtsgebieden verzamelen gemeenten en provincies gegevens voor de monitoring van de luchtkwaliteit.

Indien een ontwikkeling 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dit kan op twee manieren getoetst worden:

- Een ontwikkeling valt onder de standaardgevallen, binnen de grenzen van artikel 5.54 van het Bkl. Deze standaardgevallen beslaan de ontwikkeling van een beperkt aantal veelal woningen, kantoren of een combinatie van beiden;
- Het maken van een berekening met de NIBM-tool om aan te tonen dat de toename minder bedraagt dan 1,2 µg/m^3.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Verder is het aan de gemeente om beoordelen of er nog extra maatregelen nodig zijn om de luchtkwaliteit op een aanvaardbaar niveau te krijgen. De gemeente kan dit doen door lokale omgevingswaarden te formuleren. De gemeente dient bij nieuwe ontwikkelingen zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op grond van de algemene zorgplicht voor het woon- en leefmilieu dient de gemeente de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit af te wegen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 9 grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een door het Rijk aangewezen aandachtsgebied (artikel 5.51 Bkl) voor stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}).

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit wordt gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), sinds 1 januari 2023 het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit. Het dichtstbijzijnde maatgevende meetpunt ligt direct ten oosten van het plangebied aan de Strausslaan (Receptor wegverkeer: 20164788_3636). Hieruit volgt dat in 2023 ter plaatse de jaargemiddelde concentraties NO_2: 18,2 µg/m³, PM_{10}: 16,9 µg/m³ en $PM_{2,5}$: 8,9 µg/m³ bedragen. De concentraties blijven hiermee ruim onder de gestelde grenswaarden, zoals opgenomen in artikel 2.4 en 2.5 Bkl (NO_2: 40 µg/m³, PM_{10}: 40 µg/m³ en $PM_{2,5}$: 25 µg/m³). Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige omgevingsplanwijziging.

4.11 Geur: agrarisch en milieubelastende activiteiten

Toetsingskader

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur).

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen, andere agrarische bedrijven of industriële bedrijven met een bepaalde geuruitstraling. Geurhinder als gevolg van industrie of overige milieubelastende activiteiten is derhalve niet aan de orde. Hieruit volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het onderdeel geur en dat veehouderijen of andere bedrijvigheid niet in de belangen worden geschaad.

4.12 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De instructieregel over lawaaibeheersing wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) meer in detail uitgewerkt voor de geluidbelasting door het wegverkeer. Deze instructieregel richt zich daarbij op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De instructieregel stelt beperkingen aan het aanleggen of wijzigen van wegen én het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden beïnvloed door de geluidbelasting van het wegverkeer. Daarbij beperkt de instructieregel zich tot het zogenoemde geluidaandachtsgebied rond deze wegen. De geluidbelasting door het wegverkeer buiten dit aandachtsgebied onttrekt zich aan de beperkingen van de instructieregel. Dit

aandachtsgebied is het gebied langs het wegennetwerk waarbinnen (zonder rekening te houden met afschermende objecten) de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB voor het Lden.

Op grond van de instructieregel gelden er voor de geluidbelasting door gemeentewegen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied een standaardwaarde van 53 dB voor het Lden en een grenswaarde van 70 dB voor het Lden. Een geluidbelasting tot de standaardwaarde is altijd toelaatbaar. Een geluidbelasting tot de grenswaarde is alleen toelaatbaar als er geen mogelijkheden bestaan om de geluidbelasting gelijk of lager dan de standaardwaarde te laten zijn. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan (waarmee de geluidbelasting door het verkeer op de gemeentewegen ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen voor het eerst wordt toegestaan) moet dit worden beschreven. Daarnaast moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijke geluid ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld. Dit is de gesommeerde geluidbelasting door alle geluidbronnen (wegverkeer, industrie en railverkeer).

Naast het vaststellen van het gezamenlijke geluid moet in de motivering ook worden aangegeven in hoeverre het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is. Dit gecumuleerde geluid is niet hetzelfde als het gezamenlijke geluid. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt ook de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gesommeerd, maar deze deelbijdragen worden dan éérst gecorrigeerd voor de verschillende mate van hinderbeleving tussen deze verschillende geluidsoorten. Tot slot moeten ook de akoestische gevolgen door het veranderen van de verkeersintensiteit of de geluidoverdracht binnen het aandachtsgebied door het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het aspect geluid ten behoeve van onderhavige omgevingsplanwijziging. Rapportage van dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Doel van het onderzoek in het kader van de Omgevingswet, is te toetsen of wordt voldaan aan de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is ook rekening gehouden met het (onder de Wet geluidhinder vastgestelde) geluidbeleid van de gemeente Roosendaal.

Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 56 L_{den} is. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 L_{den}, maar overschrijdt de grenswaarde van 70 L_{den} niet. Gebleken is dat de Bredaseweg maatgevend is voor de overschrijding van de standaardwaarde. Het geluid door rijkswegen bedraagt ten hoogste 50 L_{den}. Hiermee is voldaan aan de standaardwaarde van 50 L_{den}. Er gelden verder geen aanvullende voorwaarden ten aanzien van het geluid door rijkswegen. Het gecumuleerd geluid is ten hoogste 57 L_{cum}. Als het geluid wordt gekwalificeerd volgens de methode Miedema dan is de kwalificatie ‘matig’. In een stedelijke woonomgeving is dit geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gezamenlijk geluid is hetzelfde als het gecumuleerd geluid L_{cum} en bedraagt ten hoogste 57 L_{den}. Voor de vijf woningen langs de Bredaseweg is de benodigde geluidwering van de gevels ten hoogste 24 dB. Elke woning heeft ten minste één geluidluwe gevel waar het geluid niet hoger is dan de standaardwaarde. Hiermee is voldaan artikel 5.78ab Bkl.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat om het plan voor de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken, in het omgevingsplan meer geluid door gemeentewegen toegestaan dient te worden dan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het geluid door gemeentewegen is bij de vijf woningen aan de Bredaseweg ten hoogste 56 L_{den}. De gemeente Roosendaal heeft (nog) geen beleidsregels vastgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen voor het toestaan van geluid onder de Omgevingswet. Hoewel geluidbeleid dat door een gemeente is vastgesteld om te hanteren onder de Wet geluidhinder (vóór 1 januari 2024) niet zonder meer de beleidsregels weergeeft dat een gemeente wil hanteren onder de Omgevingswet, geeft het ‘oude’

geluidbeleid Wgh wel een indicatie van de voorwaarden die kunnen worden gesteld. Het treffen van geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen om te voldoen aan de standaardwaarde stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige aard. Er wordt voldaan aan het subcriterium dat sprake is van het “opvullen van een open plaats”. Ook heeft elke woning in het plan tenminste één geluidluwe zijde. Omdat het geluid niet meer bedraagt dan 5 dB boven de standaardwaarde (voorkeurswaarde), behoeft de indeling van de woningen niet kritisch te worden bezien.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief, indien voor de vijf nieuwe geluidgevoelige gebouwen langs de Bredaseweg in het omgevingsplan meer geluid door gemeentewegen toegestaan wordt (56 L_{den}) dan de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (53 L_{den}).

4.13 Activiteiten en milieuzonering

Toetsingskader

In de Omgevingswet staat het begrip ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ centraal (afgekort: ETFAL). Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. Er wordt gewerkt aan een opvolger van deze handreiking, maar deze is momenteel nog niet beschikbaar. Uitgangspunt van de systematiek van activiteiten en milieuzonering is dat voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies leidt tot balans tussen deze verschillende functies binnen een gebied. Op deze manier kan gestreefd worden naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat de opvolger van de VNG-handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ momenteel nog niet beschikbaar is, kan voor de beoordeling gebruik worden gemaakt van de VNG-handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals woningen), waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijf)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieucategorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en milieuhinder gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld.

Beoordeling

Onderhavige omgevingsplanwijziging maakt de realisatie van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als ‘rustige woonwijk’. Het plangebied wordt immers hoofdzakelijk omgeven door bestaande woningen. Richtafstanden gelden derhalve onverkort en zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit.

Het plangebied bevindt zich nabij de richtafstand van enkele omliggende milieubelastende functies. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Hierbij is gemeten vanaf de grens van het plangebied tot de grens van de milieubelastende functie. Uit de tabel is af te lezen dat voor alle omliggende milieubelastende functies aan de richtafstanden kan worden voldaan. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is daarmee gewaarborgd. Omgekeerd betekent dit ook dat onderhavige ontwikkeling omliggende milieubelastende functies niet in hun bedrijvigheid belemmert. Bovendien geldt dat de bestaande tussenliggende woningen maatgevend zijn voor omliggende hindergevende milieubelastende activiteiten. Vanwege het beëindigen van de huidige bedrijfsmogelijkheden / milieubelastende activiteiten ter plaatse van het plangebied vindt overigens tot slot een verbetering van het woon- en leefklimaat plaats voor de bestaande omliggende woningen.

Milieubelastende functie	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Horeca	Bredaseweg 49	1	10 meter	20 meter
Bedrijf	Bredaseweg 55/57	2	30 meter	30 meter
Horeca	Bredaseweg 62/64	1	10 meter	40 meter
Detailhandel	Monseigneur Frenckenstraat 14	1	10 meter	50 meter

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Het initiatief belemmert omliggende milieubelastende activiteiten daarnaast niet in hun bedrijfsvoering.

4.14 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 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.

In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

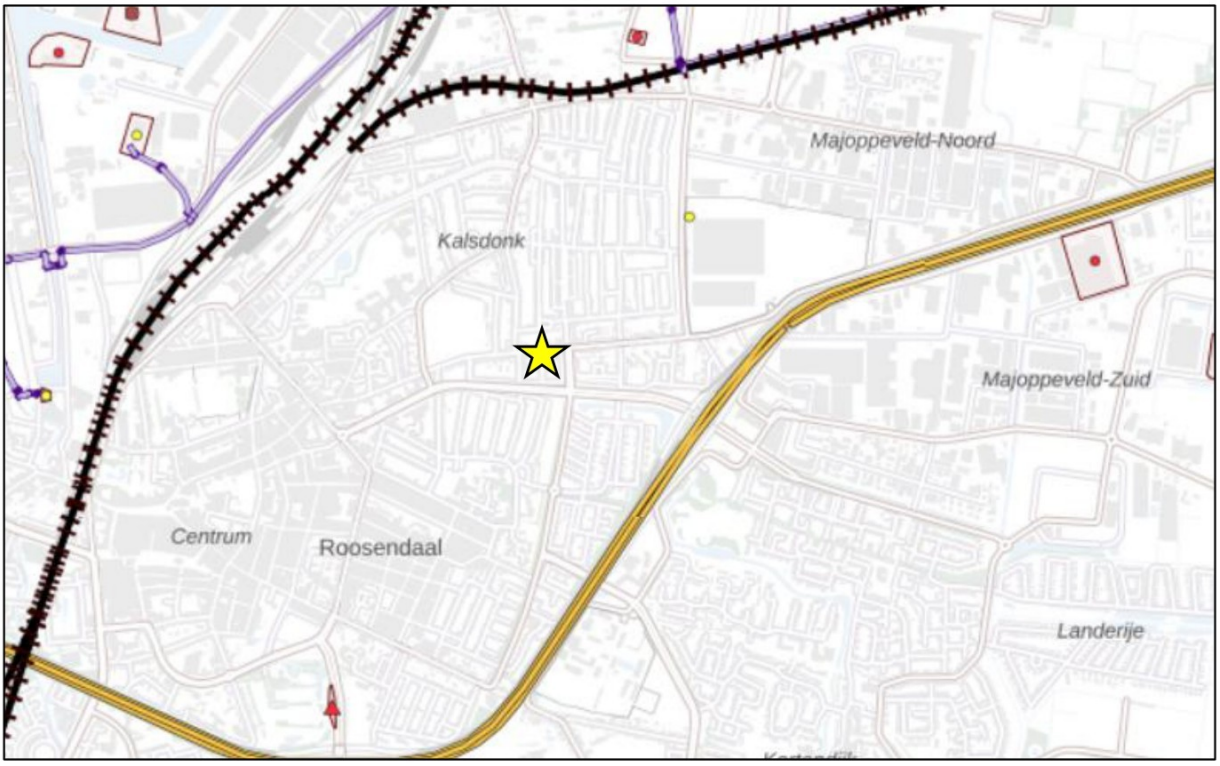
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);

Beoordeling

De beoogde woningen worden op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving aangemerkt als kwetsbare gebouwen. Om die reden moet het aspect omgevingsveiligheid worden beoordeeld. Uit inventarisatie van eventuele risicobronnen op basis van de Atlas Leefomgeving volgt echter dat het plangebied zich niet bevindt binnen een aandachtsgebied (van risicovolle milieubelastende activiteiten, transportroutes of buisleidingen) of voorschriftengebied. Een nadere verantwoordingsplicht voor deze aspecten ten aanzien van het externe veiligheidsrisico is derhalve niet aan de orde.

De Rijkswegen A17 en A58 en de spoorlijn hebben geen aandachtsgebied dat reikt tot plangebied. Wel ligt het plangebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van de Seveso inrichting SABIC Innovative Plastics in Bergen op Zoom. Omdat het bedrijf op meer dan 1,5 km afstand ligt, hoeft hier ruimtelijk gezien geen rekening mee worden gehouden (zie artikel 5.12, vierde lid van het Bkl).

- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).



Uitsnede kaartbeeld risicovolle milieubelastende activiteiten, transportroutes en buisleidingen met het plangebied aangeduid met gele ster. Bron: atlasleefomgeving.nl, 2024.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.15 Trillingen
Toetsingskader
Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In het Bkl is het onderwerp geregeld in paragraaf 5.1.4.4. Het omgevingsplan moet voldoen aan de bepalingen van het Bkl. In de Bruidsschat is het onderdeel trillingen geregeld in paragraaf 22.3.5. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Trillingsgevoelige gebouwen of een gedeelte van een gebouw zijn gebouwen met een:
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Een trillingsgevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied in een gebouw. Het betreffen dezelfde functies als hiervoor genoemd. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald

voorkomende trillingen. De Omgevingswet en de Bkl leggen vast welke meet- en rekenbepalingen gelden voor trillingen. Deze zijn vastgelegd in een ministeriële regeling.

In het omgevingsplan kunnen regels opgenomen worden voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Hiermee kan worden vastgelegd welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. De SBR-richtlijn vormt een belangrijk hulpmiddel voor het meten en beoordelen van trillingen. Met deze richtlijn kunnen trillingbronnen worden getoetst om te bepalen of deze voldoen aan de wettelijke normen.

Beoordeling en conclusie

Nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe trillinggevoelige gebouwen (met daarin trillinggevoelige ruimten) in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het aspect trillingen is, voor het opstellen van een omgevingsplan, echter niet van toepassing op verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende activiteiten aanwezig die trillingshinder veroorzaken. Bovendien heeft de gemeente Roosendaal geen aanvullende regels ten aanzien van trillingen vastgelegd in het omgevingsplan.

In onderhavig geval betreffen bronnen van trillingen binnen en in de omgeving van het plangebied voornamelijk verkeer over de weg en (tijdelijke) bouwactiviteiten. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan echter, gelet op de aard en omvang van het initiatief en de ligging van het plangebied in een rustige stadsbuurt, worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan als gevolg van trillingen.

4.16 Windhinder en bezonning

Toetsingskader

De aspecten windhinder en bezonning zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Hierdoor vormt het onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De rijksoverheid heeft voor deze aspecten van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Beoordeling en conclusie

Gelet op de aard en omvang van het initiatief, de opzet van de verkaveling en situering van de bouwvlakken, de afstand tot de omliggende bestaande woningen en de situering binnen de directe omgeving, zijn de aspecten windhinder en bezonning voor onderhavige omgevingsplanwijziging en woningbouwontwikkeling niet relevant en worden er geen eisen gesteld ten aanzien van het uitvoeren van een windhinderonderzoek of bezonningsstudie.

4.17 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

A. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
B. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
C. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
D. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
E. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling en conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde omgevingsplanwijziging niet in de weg.

4.18 Overige aandachts- en beperkingsgebieden

Toetsingskader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden, of bestaan uit algemene regels.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beperkingengebied waarvoor regels gelden die gevolgen hebben voor onderhavige omgevingsplanwijziging.

4.19 Gezondheid

Toetsingskader

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het thema gezondheid:

- In artikel 1.3 staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuiveringtechnisch werk en milieubelastende activiteiten.

Beoordeling

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl (paragraaf 5.1.4) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Ook voldoende groen en speel- en sportvoorzieningen kunnen bijdragen aan (een gevoel van) een gezonde fysieke leefomgeving.

In paragrafen 4.6, 4.10, 4.11, 4.12 en 4.15 worden de aspecten bodem, luchtkwaliteit, geur, geluid en trillingen behandeld. Concluderend volgt uit de afzonderlijke behandeling van de gezondheid gerelateerde aspecten van de fysieke leefomgeving een afgewogen evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Alle milieuthema's zijn afzonderlijk behandeld in onderhavige ruimtelijke motivering. Voor alle aspecten kan worden geconcludeerd dat het aspect gezondheid in voldoende mate is afgewogen. De thema's vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.20 Duurzaamheid

Toetsingskader

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

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

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, Rijk of Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste instrument voor duurzame ontwikkelingen is de Omgevingsvisie van de gemeente. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen benoemd. Deze doelen spelen een belangrijke rol bij het afwegen van nieuwe ontwikkelingen. Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.

Beoordeling

Het belangrijkste instrument ten aanzien van duurzaamheid is de omgevingsvisie waarin de duurzaamheidsdoelstellingen worden benoemd. In paragraaf 3.4.2 is toegelicht dat met onderhavige ontwikkeling een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie "De verbonden stad".

Meer specifiek volgt uit de omgevingsvisie de opgave het terugdringen van CO2-uitstoot via een energietransitie. Roosendaal wil in lijn met nationale en regionale ambities in 2050 zo goed als CO2- neutraal zijn, en in 2030 halverwege. Roosendaal ligt in 2050 in een afvalloze regio waar afval wordt gewaardeerd als grondstof en waar de economie circulair is ingericht. Roosendaal heeft een schone leefomgeving waar zoveel mogelijk duurzame energie wordt opgewekt, warmte wordt bespaard en via groene daken verkoeling en CO2-opvang wordt gerealiseerd. Een flink aantal zaken is vastgelegd in de Regionale Energiestrategie (RES), de zonnevisie en het programma Verduursamen, of wordt gerealiseerd via het warmtenet van het DER (Duurzaam Energiebedrijf Roosendaal) en het duurzaam inrichten van nieuwe woongebieden.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn verder geen planspecifieke duurzaamheidsambities vanuit de gemeente Roosendaal van toepassing. In relatie de Regionale Energie Strategie wordt ingezet op een klimaatneutrale toekomst door middel van het duurzaam opwekken van elektriciteit. Onderhavig initiatief levert bijvoorbeeld een bijdrage aan de energietransitie doordat de woningen volgens de laatste duurzaamheidsvereisten en gasloos

gerealiseerd worden. Om zorg te dragen voor een duurzame leefomgeving wordt met onderhavige ontwikkeling onder meer aandacht besteed aan klimaatadaptieve maatregelen zoals beschreven in paragraaf 4.4 en 4.5. Met onderhavig plan wordt zodoende een bijdrage geleverd aan de gestelde duurzaamheidsambities van de gemeente Roosendaal.

Conclusie

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan een duurzame leefomgeving.

4.21 Kostenverhaal

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

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze bedragen zijn opgenomen in de gemeentelijke legesverordening.

Tussen de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgesteld, waardoor het plan voor de gemeente een kostenneutrale ontwikkeling is. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee gewaarborgd.

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde omgevingsplanwijziging) nader onderzocht en afgewogen in hoofdstuk 4. Het initiatief is bovendien niet strijdig met de geldende beleidskaders (hoofdstuk 3). Daarnaast wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en is in paragraaf 4.21 de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. Concluderend is met het plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het volgende hoofdstuk wordt nader toegelicht op welke wijze uitwerking plaats vindt in een omgevingsplanwijziging.

6 Uitwerking in het omgevingsplan

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het omgevingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Onderhavig omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan via de STOP-TPOD methodiek. Het omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat van de rest van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. Toch vormt het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan van de totale gemeente. Onderhavig omgevingsplan dient in samenhang met de bruidsschat gelezen te worden.

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De functies en activiteiten zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

7 Participatie

Participatie wil zoveel zeggen als het vroegtijdig deelnemen van inwoners en andere belanghebbenden aan besluitvormingsprocessen. Vroegtijdig wil zeggen voorafgaand aan de besluitvorming zelf; dus voordat een ontwerpbesluit is vastgesteld of voordat een aanvraag is ingediend.

Omgevingsdialoog

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden, zodat omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de planvorming betrokken zijn. Het (geanonimiseerde) verslag van de gevoerde omgevingsdialoog en de verstuurde informatiebrief naar de omwonenden is als bijlage 7 opgenomen. Het plan is positief ontvangen, de binnengekomen reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Vaststellingsprocedure

De zienswijzetermijn liep voor een termijn van 6 weken van 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. De gemeente Roosendaal wil dit plan als een eerste pilot-plan gebruiken voor de STOP-TPOD methodiek. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld als STOP-TPOD plan.

Bijlage 1 Project-mer-beoordeling

Bijlage 2 Weging van het waterbelang

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan fysieke leefomgeving – natuur

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 8 Verdiepend onderzoek gierzwaluw en vleermuizen



Aveco de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert