S

TOP-TPOD OMGEVINGSPLAN-WIJZIGING

Everlandwegje 2 te Roosendaal

Ontwerp juli 2026



ROKX BOUWADVIES BV
Vorenseindseweg 72 - 4714 RH SPRUNDEL
0165-387929 - info@rokxbouwadvies.nl

ROKX BOUWADVIES BV

Colofoon

Rapportage

Rokx Bouwadvies BV

Rapportnummer

25-91-RO

Opdrachtgever

[redacted]

Contactpersoon

[redacted]

Locatie

Everlandwegje 2
Roosendaal

Auteur

[redacted]

Datum

28-04-2026

Gewijzigd

16-07-2026

24-07-2026

ROKX BOUWADVIES BV

INHOUD

1. INLEIDING 1

1.1 Aanleiding van de wijziging 1

1.2 Ligging projectgebied 3

2. ONTWIKKELING 5

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving 5

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling 6

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking 6

3. BELEID EN INTRODUCTIE INSTRUCTIEREGELS 10

3.1 Rijksbeleid 10

3.2 Instructieregels Rijk 10

3.3 Provinciaal beleid 11

3.4 Gemeente 14

3.5 Waterschap 15

4. GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING EN TOETSIING INSTRUCTIEREGELS 16

4.1 Inleiding 16

4.2 MER-beoordeling 16

4.3 Ladder duurzame verstedelijking 16

4.4 Weging van het waterbelang en klimaatadaptatie 17

4.5 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen 23

4.6 Bodem 24

4.7 Erfgoed 25

4.8 Mobiliteit 28

4.9 Ecologie 30

4.10 Luchtkwaliteit 35

4.11 Geur 38

4.12 Activiteiten en milieuzonering 42

4.13 Geluid 44

4.14 Omgevingsveiligheid 45

4.15 Trillingen 46

4.16 Overige aandachts- en beperkingsgebieden 47

4.17 Gezondheid 48

4.18 Duurzaamheid 49

4.19 Kostenverhaal 50

5. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 51
6. PARTICIPATIE 52
BIJLAGEN .....
I. Bodemonderzoek .....
II. Quickscan Flora en Fauna .....
III. Berekening stikstofdepositie .....
IV. Omgevingsdialoog .....

1. INLEIDING

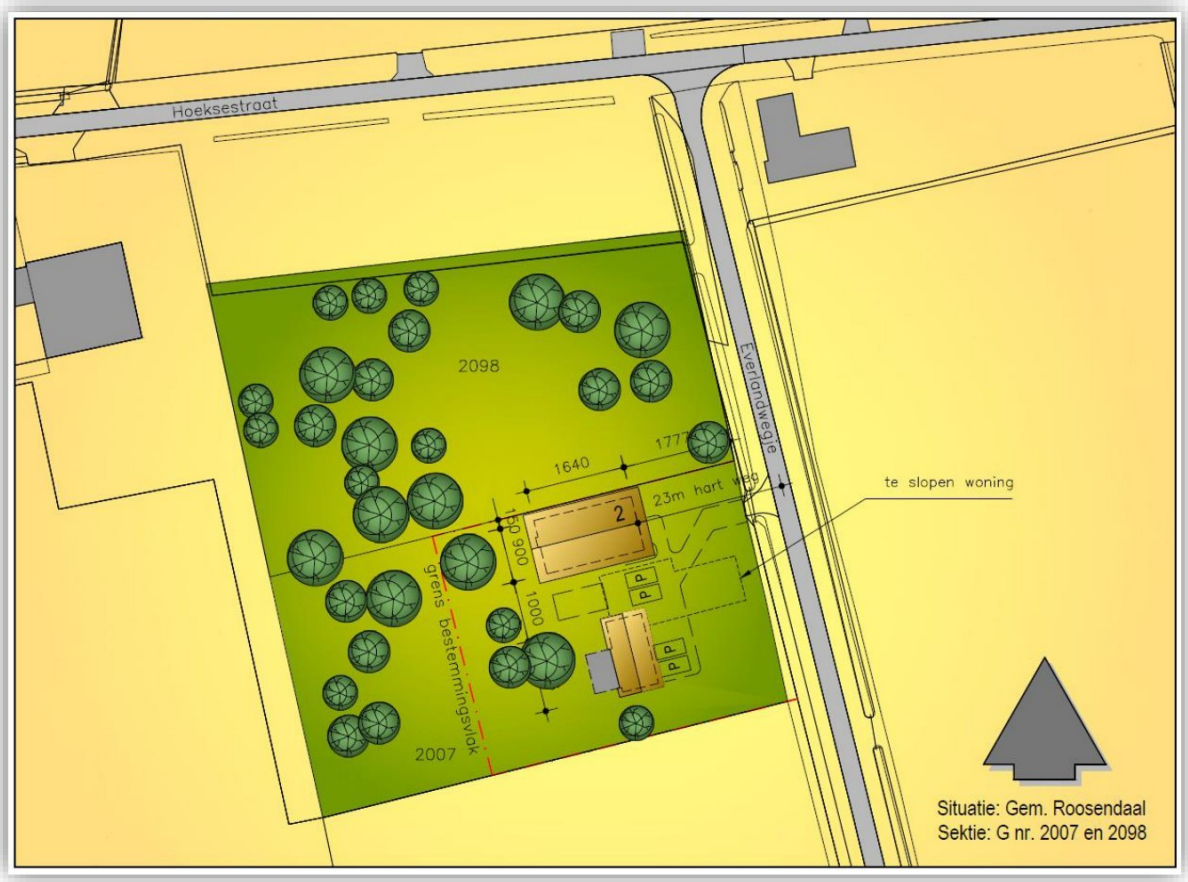
Dhr. en mevr. [redacted] hebben een perceel grond in eigendom, gelegen aan het Everlandwegje 2 te Roosendaal. Dit wijzigingsplan omvat het realiseren van een vervangende woning op dit perceel. Deze wijziging wordt tot stand gebracht middels een STOP-TPOD omgevingsplanwijziging.

1.1 Aanleiding van de wijziging

De familie [redacted] heeft, aangrenzend aan het in eigendom zijnde agrarische boomteeltbedrijf, twee percelen grond gekocht, waarbij op één van de percelen een woning aanwezig is. Gezien de leeftijd en bouwkundige staat van de woning wordt ervoor gekozen om deze te slopen en een vervangende woning met berging op te richten.

Door te kiezen voor vervangende nieuwbouw, kan er optimaal rekening gehouden worden met het gebruik en de productie van duurzame energie, wat één van de speerpunten is van het overheidsbeleid.

Onderstaande afbeeldingen geven de gewenste toekomstige situatie weer.



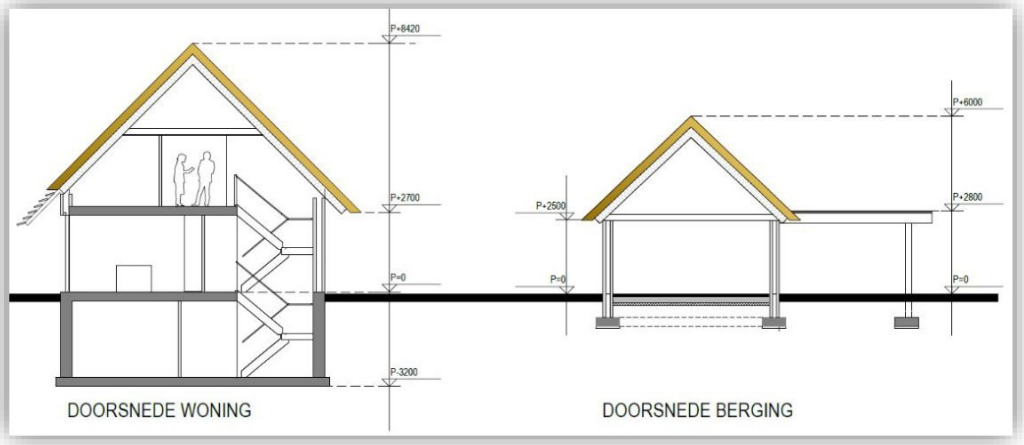
Afbeelding 1: impressie gewenste situatie



Figuur 2: Voorgevel gelegen aan Everlandwegje



Figuur 3: Rechter zijgevel te zien vanaf Hoekstraat



Afbeelding 4: Hoogtes nieuwe situatie

1.2 Ligging projectgebied

Op onderstaande afbeelding zijn de aangekochte percelen weergegeven en is te zien dat ze gelegen zijn aan het Everlandwegje. De woning maakt onderdeel uit van een clusterbebouwing.

De percelen zijn gelegen binnen de gemeente Roosendaal en kadastraal bekend onder nr. G 2007 / 2098 en hebben een totaal oppervlak van 6588 m^2.

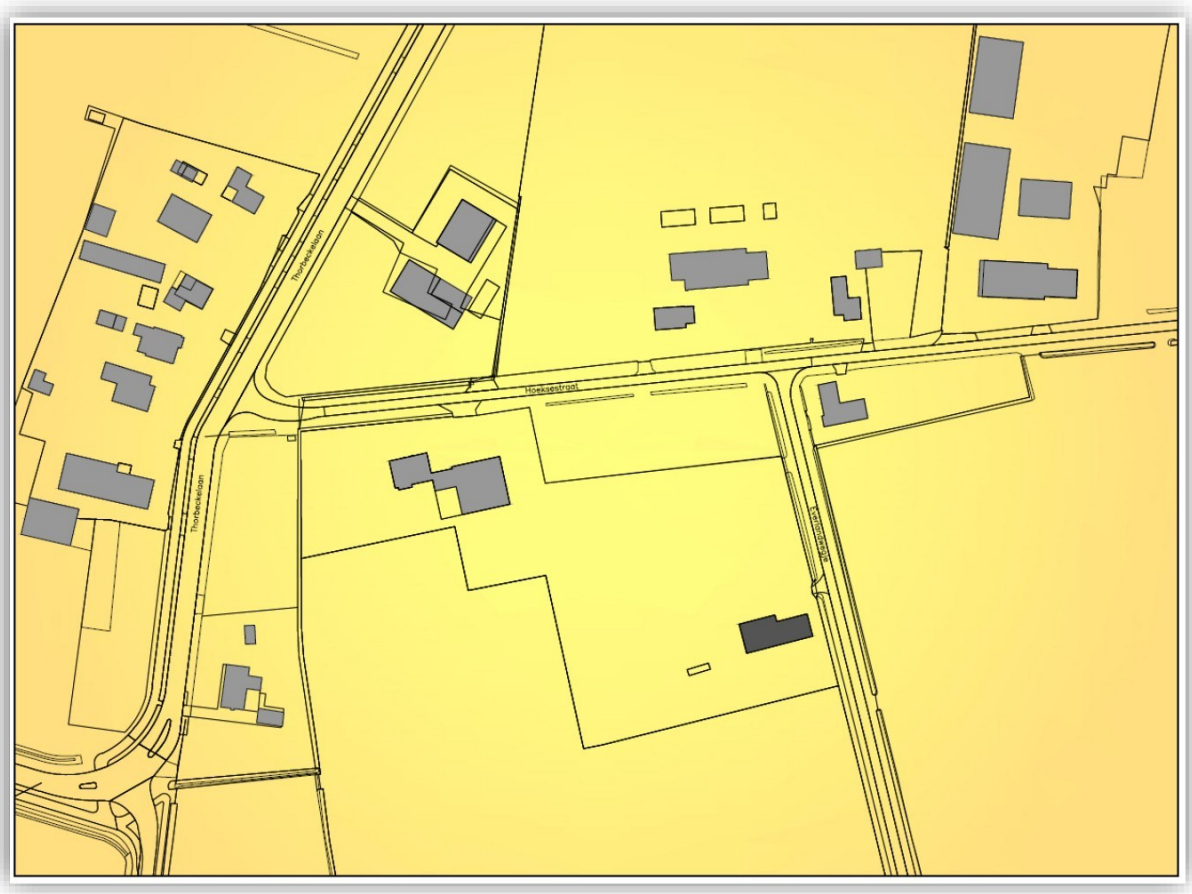
Ieder perceel heeft in de huidige situatie een één inrit aan het Everlandwegje.



Afbeelding 5: bestaande situatie

De clusterbebouwing langs de Hoekstraat en Thorbeckelaan bestaat uit vrijstaande woon- en agrarische bebouwing.

De aanwezige bebouwing is traditioneel van vorm en er is een variatie in hoogte en nokrichting t.o.v. de weg.



Afbeelding 6: clusterbebouwing Hoekstaat en Thorbeckelaan

2. ONTWIKKELING

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving

Het plangebied had in het verleden een agrarische functie. De aanwezig langgevelboerderij verwijst nog naar dit gebruik. Vele jaren geleden zijn deze agrarische activiteiten beëindigd en is de ”boerderij” in gebruik genomen als woning.

De locatie is gelegen aan het Everlandwegje te Roosendaal. Deze weg maakt onderdeel uit van het buitengebied ten zuiden van Roosendaal en heeft een landelijk karakter. De Hoekstraat verbindt het Everlandwegje met de Thorbeckelaan, wat een ontsluitingsweg is voor de wijk Tolberg.

De omgeving kenmerkt zich door een open karakter van het agrarisch gebied, met een mix van boomteelt-, veeteelt- en akkerbouwbedrijven. Tussen deze bedrijven zijn diverse woningen aanwezig. In de directe omgeving zijn een aantal bebouwingsclusters te zien, terwijl in zuidelijke richting de bebouwingsdichtheid aanzienlijk kleiner wordt.

In Noordelijke richting begrenzen de Thorbeckelaan en de Willem Dreesweg de bebouwde kom van Roosendaal. De wijken Tolberg, de Kroeven en Langdonk worden ontsloten door deze randweg.

De omgeving van het plangebied kan gezien worden als overgangsgebied van stedelijk naar landelijk.



Afbeelding 7: Uitsnede luchtfoto omgeving Everlandwegje 2

De groenstructuur van de omgeving, bestaat grotendeels uit laanbeplanting langs de landwegen in het buitengebied. Vooral de Hoekstraat is onderdeel van een sterke groenstructuur met laanbeplanting. Buiten de laanbeplanting is wat versnipperd groen tussen de agrarische percelen aanwezig, maar er is geen sprake van een coulissenlandschap.

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

Zoals eerder beschreven is het voornemen van de fam. [redacted] om de bestaande langgevelboerderij te slopen en te vervangen door een nieuwe woning met berging. Om de woning en de berging optimaal op het perceel te positioneren, kan er niet gebouwd worden op bestaande fundering en is het wenselijk om de woning achter de voorgevel van de bestaande bebouwing te plaatsen. De bebouwing blijft daarmee wel binnen het bestemmingsvlak.

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking

Binnen de gemeente Roosendaal is de locatie gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen', onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Roosendaal'. De locatie heeft daarin deels de bestemming 'Agrarisch' en deels de bestemming 'Wonen-2'.

Binnen het bestemmingsvlak "Wonen-2" mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden opgericht:

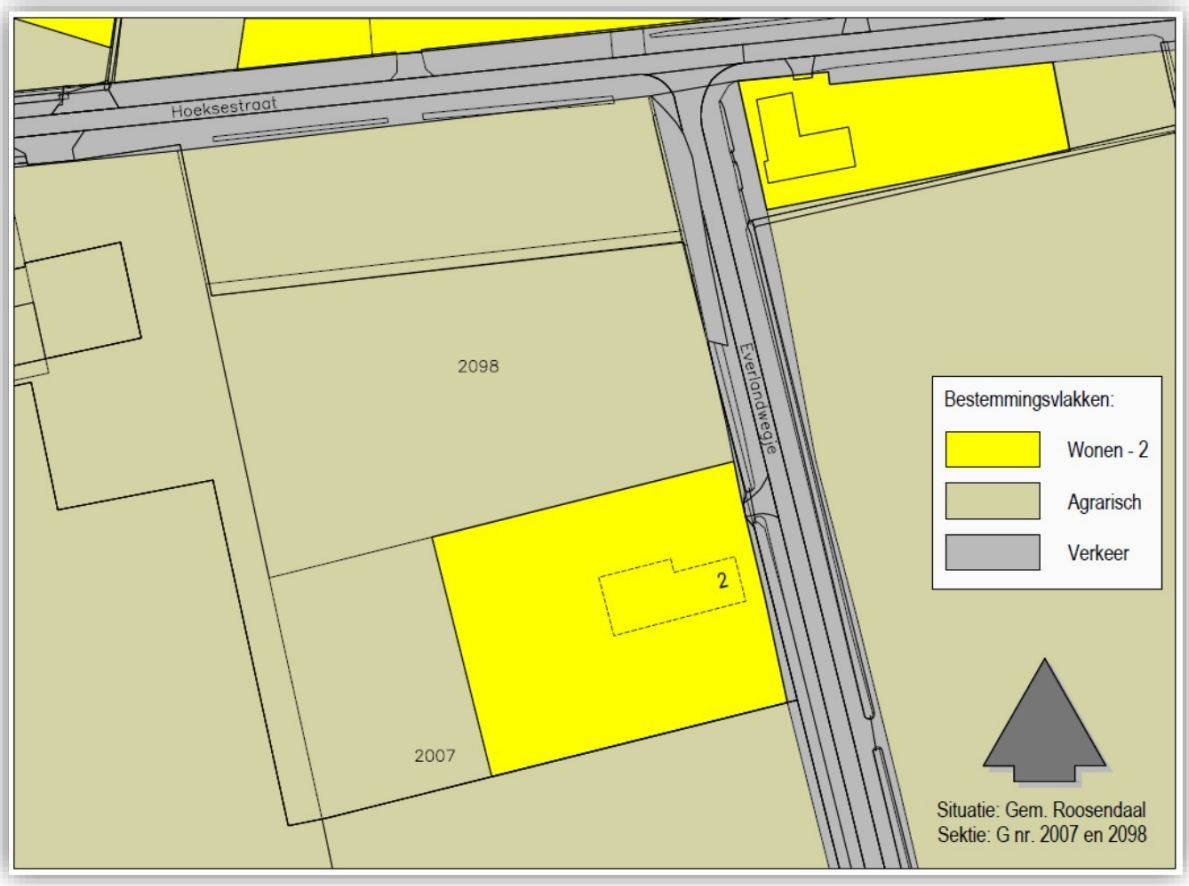
- Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken
- Bouwwerken geen gebouw zijnde
- Parkeerplaatsen
- Garages

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bestemmingsvlak dienen te worden opgericht. Bij herbouw van een bestaande woning dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- De herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten;
- De voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning.
- De bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, half vrijstaand of geschakeld) van de te herbouwen woning wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.
- Tevens is de inhoud het maximum van 750 m^3 en de inhoud van de bestaande woning. De inhoud van de bestaande woning bedraagt 916 m^3 en is in deze dus maatgevend.

Goot- en bouwhoogte zijn maximaal respectievelijk 6 en 10 m en de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m (tenzij de bestaande afstand minder bedraagt) en tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m.

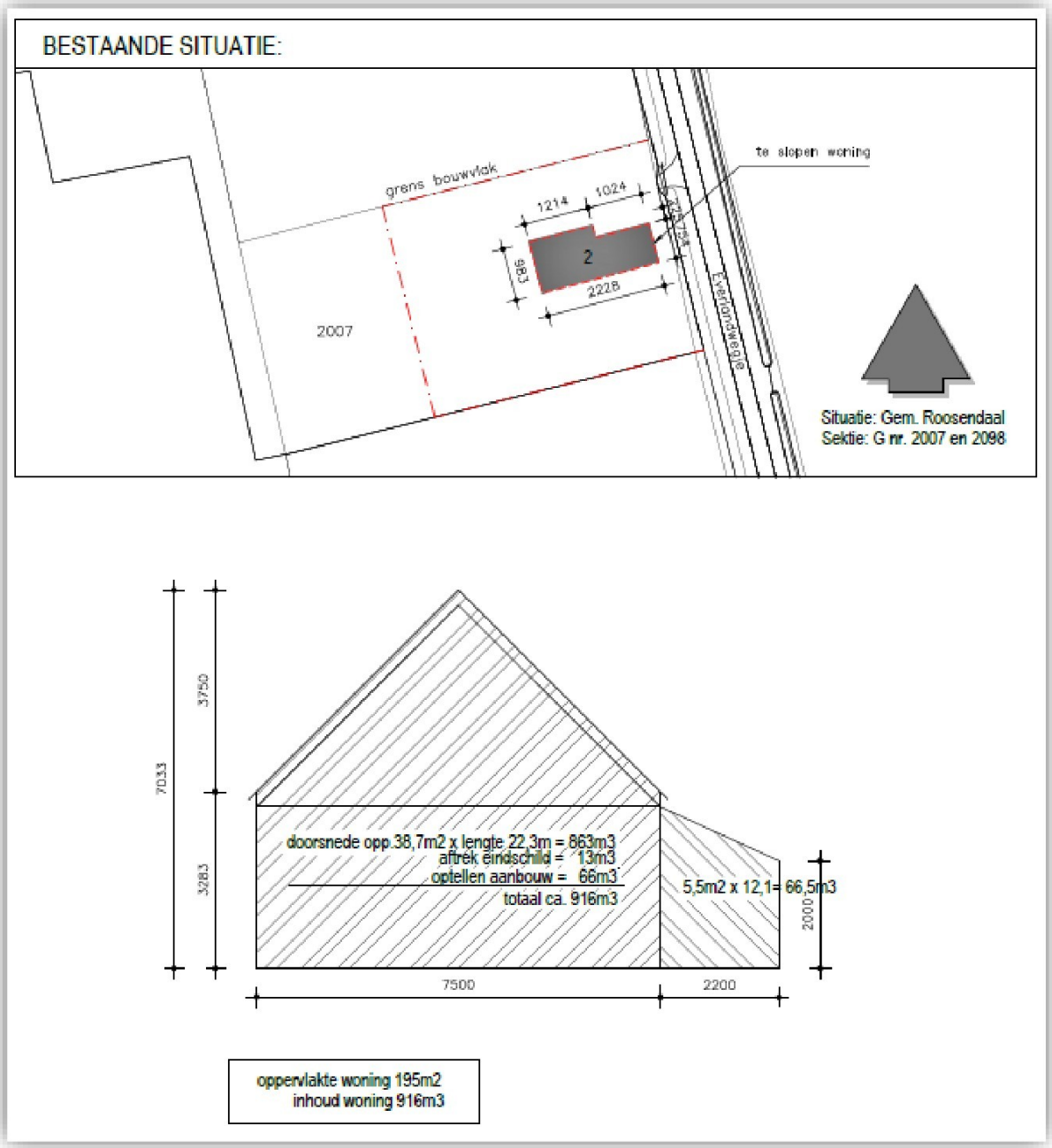
Op afbeelding 8 is de huidige bestemde situatie in beeld gebracht.



Afbeelding 8: Huidige bestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'

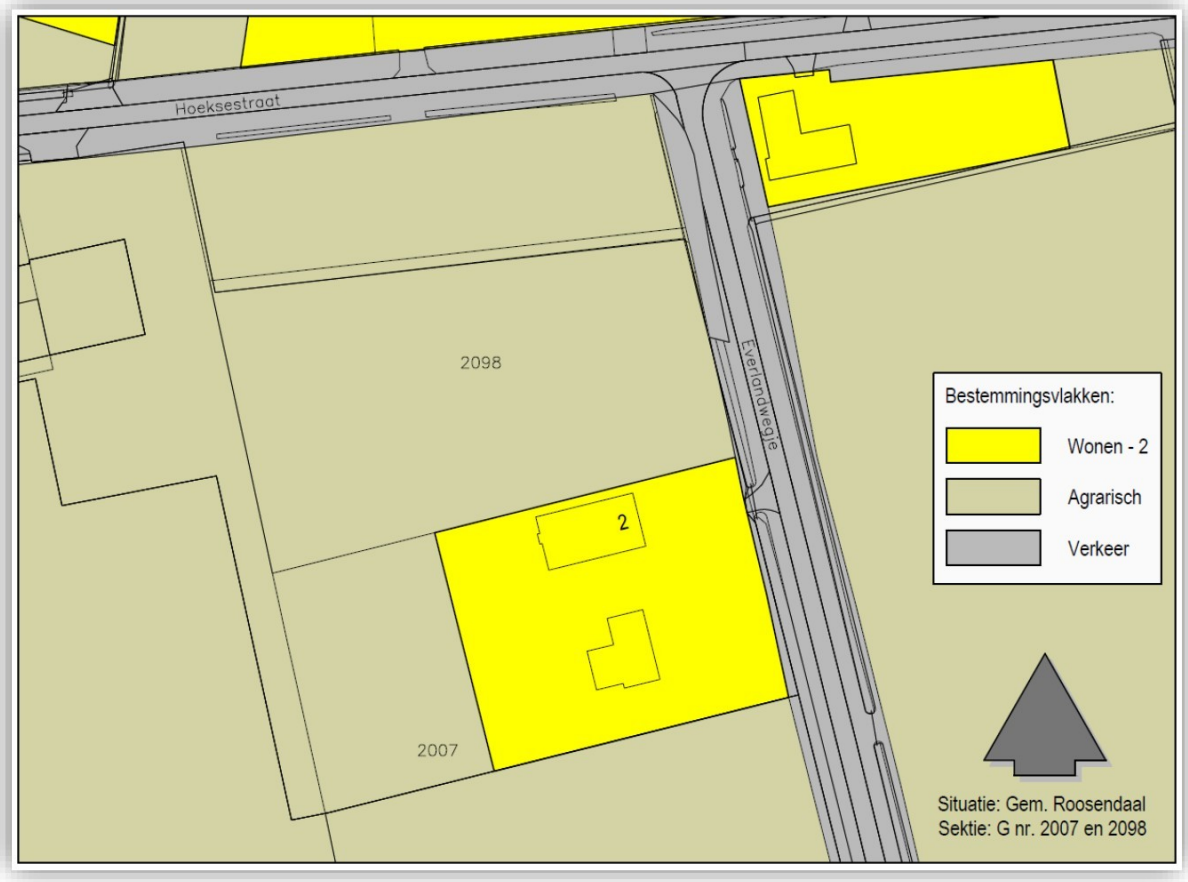
Bij de planontwikkeling wordt de woning niet op bestaande fundamenten gebouwd. Daarnaast wordt de woning achter de bestaande voorgevellijn en op1.5 m van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd.

Bovenstaande planregels in acht nemende, ontstaat er een strijdigheid met het omgevingsplan. Om de woning met bijbehorend bouwwerk op de gewenste locatie te kunnen realiseren, zal de strijdigheid met het omgevingsplan opgeheven dienen te worden. Er wordt dan ook een STOP-TPOD wijzigingsprocedure opgestart voor het verplaatsen van de woning op de betreffende locatie.



Afbeelding 9: Inhoud bestaande woning

De plankaart behorende bij het wijzigen van het Omgevingsplan is weergegeven op afbeelding 10 en wijzigt niet t.o.v. de huidige situatie. Echter wordt de nieuwe bebouwing de basis voor de in het omgevingsplan genoemde “bestaande fundamenten”.



Afbeelding 10: Nieuwe (ongewijzigde) bestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen' met nieuwe bestaande fundamenten

3. BELEID EN INTRODUCTIE INSTRUCTIEREGELS

3.1 Rijksbeleid

De Rijkoverheid heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld, de NOVI, waarin het Rijk een langetermijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. Onderstaand een aantal speerpunten uit de NOVI:

- Door langere periodes van droogte, wordt het urgent dat we het watergebruik beter gaan afstemmen op het beschikbare water en dat we water langer vasthouden.
- Om in onvoorziene omstandigheden, de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken, is het duurzaam en circulair maken van onze economie en energie voorziening en het versterken van de kwaliteit van onze leefomgeving van groot belang.
- Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Hierbij staan de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie centraal. Dit betekent zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen.
- Er wordt gewekt aan een herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

3.2 Instructieregels Rijk

Om aan bovenstaande doelstellingen te kunnen voldoen, heeft het Rijk in hoofdstuk 5 van de Bkl een aantal instructieregels opgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In onderstaand overzicht zijn deze regels weergegeven en is aangegeven of ze in deze situatie relevant zijn.

Rijksinstructieregels	Relevant	Toelichting
1. waarborgen veiligheid	V	Par 4.13-4.15
2. Beschermen van waterbelangen	V	Par. 4.4
3. Beschermen van gezondheid en milieu	V	Par. 4.6 / 4.9-4.12 / 4.16

4. Beschermen van Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	V	Par. 4.5 / 4.7
5. Behoud van ruimte voor toekomstige functies (auto-/spoorwegen, buisleidingen , mainportontwikkeling, parallelle Kaagbaan)	X	
6. Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	X	
7. Gebruik van bouwwerken (woningbouwcategoriën)	X	
***8.* Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen**	X	

Toetsing en conclusie

M.b.t. de planlocatie wordt voldaan aan de doelstelling om ontwikkelingen zoveel mogelijk te projecteren in het bestaand stedelijk gebied. Het gaat hier om het bouwen van een vervangende woning en niet om het toevoegen van een woning.

Bij de bouw van de woning is het gebruik van duurzame materialen en duurzame energie het uitgangspunt.

Daarnaast wordt het verhard oppervlak tot het maximaal noodzakelijke beperkt zodat er voldoende infiltratie op eigen terrein plaats kan vinden. Indien noodzakelijk wordt er voorzien in een waterretentie.

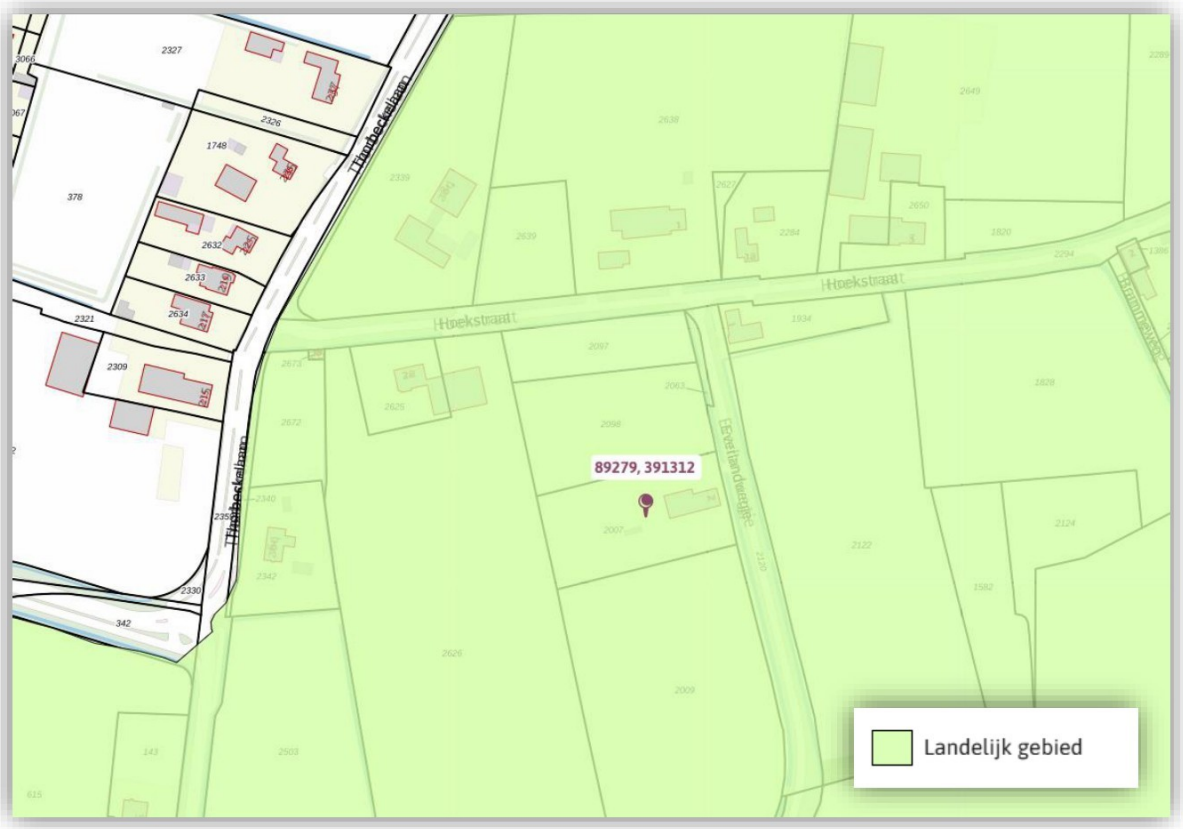
Tot slot wordt het bestaande groen op het perceel deels gehandhaafd en deels vernieuwd. Hiertoe is een landschappelijk inpassingplan gemaakt, wat een onderdeel van het wijzigingsplan vormt. Zo wordt de bestaande groenstructuur hersteld en wordt het gevaar van hittestress beperkt.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid wat hier van toepassing is, is verwerkt in Omgevingsverordening Noord-Brabant". Dit document bevat regels voor de fysieke leefomgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen.

In deze verordening is de locatie gelegen in het landelijk gebied. In dit gebied is bij de ontwikkeling van activiteiten bepaald dat deze gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Om te kunnen voldoen aan deze doelstelling, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Verder zijn in hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening voor omgevingsplannen de volgende instructieregels opgesteld:



Afbeelding 11: basiskaart landelijk gebied uit Omgevingsverordening Noord-Brabant

Basisprincipes voor een 'evenwichtige toedeling van functies'

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goed omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8;
- de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en
- meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Om te voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik, dient de ontwikkeling plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag. Hier kan aan voldaan worden, aangezien het hier gaat om vervangende nieuwbouw op het zelfde perceel.
Daarnaast dient toepassing gegeven te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. E.e.a. wordt in hoofstuk 4 verder uiteengezet.
Verder wordt de bebouwing geconcentreerd op het bouwperceel gerealiseerd en er is geen sprake van splitsing van een bestaande bouwperceel.

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- de ondergrond (bodem, watersysteem, aardkundige en archeologische waarden)
- de netwerklaag (natuurnetwerk, energienetwerk, infrastuctuur)
- de bovenste laag (cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, stedebouwkundige waarden, gezonde leefomgeving)

Deze aspecten worden in hoofstuk 4 nader uitgewerkt.

Voor wat betreft de meerwaardecreatie voorziet het plan in de volgende aspecten:

- Versterking van de landschappelijke structuur door de aanleg van een landschapstuin rondom de woning;
- Er wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van het klimaat door het gebruik van duurzame energie, d.m.v. zonnepanelen en een warmtepomp.

Versterken van de omgevingskwaliteit:

Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn de volgende aspecten van belang voor het versterken van de omgevingskwaliteit:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 5.11
- Ontwikkelingsrichting, bedoeld in artikel 5.12
- Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, bedoeld in artikel 5.14

Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap, doordat er een landschappelijk inpassingplan is opgesteld, welke als voorwaardelijke inspanningsverplichting opgenomen wordt bij de ontwikkeling.

Verder sluit de ontwikkelrichting aan bij de huidige woonbestemming op het perceel. Er is dus geen sprake van functiewijziging t.o.v. de huidige situatie.

Er wordt maatwerk toegepast om de omgevingskwaliteit te versterken. Dit wordt gerealiseerd middels de meer centrale positionering van de bebouwing op de in eigendom zijnde percelen. Hierdoor loopt de landschapstuin rondom de woning en is deze overal beleefbaar.

Natuurnetwerk Brabant:

Ecologische waarden en kenmerken in Natuur Netwerk Brabant dienen te worden beperkt en zo nodig te worden gecompenseerd.

De ontwikkeling in landelijk gebied, is niet gelegen in of nabij Natuur Netwerk Brabant-gebied. Er zullen dan ook geen negatieve effecten op deze gebieden ontstaan.

Duurzame stedelijke ontwikkeling:

Voor een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen in het landelijk gebied, is het uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden in het stedelijk gebied worden benut. De onderbouwing dient te voldoen aan artikel 5.55 van de Omgevingsverordening.

1. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie met een woonbestemming. Het vervangen van de woning pas binnen de ontwikkelrichting van het gebied.
2. De stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Hiervoor is het landschappelijk in passingsplan opgesteld.

Toetsing en conclusie

Voor de planlocatie geldt dat het vervangen van een nieuwe woning binnen de woonbestemming, welke niet is gelegen binnen Natuurnetwerk Brabant, kan voorzien in woonruimte waarbij gebruik gemaakt wordt van duurzame materialen en energiebronnen, bijdraagt aan de doelstellingen uit de omgevingsverordening. Daarbij is het versterken van de bestaande groenstructuur onderdeel van dit ruimtelijk initiatief en een voorwaarde voor de uitvoering van het plan.

3.4 Gemeente

Naar aanleiding van de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente Roosendaal een 'Omgevingsvisie – De verbonden stad' opgesteld. Deze "Omgevingsvisie" is vanzelfsprekend ook van toepassing op de locatie aan het Everlandwegje.

Verbondenheid van inwoners met elkaar en met de leefomgeving, van de stad met de dorpen, met de regio en Brabantse steden en met metropolen Rottendam, Antwerpen en Brainport Eindhoven staat hierin centraal. Om deze verbondenheid te kunnen realiseren hanteert de gemeente drie leidende principes:

1. Stad van de menselijke maat;
2. Balans tussen mens en natuur
3. Ruimte voor talent en ondernemerschap

Deze principes leiden tot een drietal overkoepelende opgaven voor Roosendaal:

- Opgave 1: Inspelen op extra groei
- Opgave 2: Inzetten op klimaamaatregelen en positieve gezondheid
- Opgave 3: Werken aan een inclusieve stad

Om meer sturing te geven aan de concrete opgaven zijn deze daarna vertaald in een koers per deelgebied. Grofweg bestaat de gemeente uit drie delen: een sterke stad, de stadsrandzones en een vitaal platteland. De locatie aan het Everlandwegje valt binnen de stadsrandzone Zuid.

In deze zone wordt op termijn ingezet op – in beperkte mate- ruimte voor woningbouw en met name kansen voor de toevoeging van landgoederen, kleinschalige hoogwaardige woonmilieus. Daarmee is stadsrandzone Zuid vooral geschikt als uitbreidingslocatie voor gezonde verstedelijking, met op kleinere schaal wonen in combinatie met zorg en/of recreatielandschap (kleinschalige landgoederen).

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling op de locatie past binnen de doelstelling om o.a. in te zetten op de toevoeging van landgoederen. Al gaat het in dit geval om het bouwen van een vervangende woning binnen een bestaande woonbestemming, de uiterlijke verschijningsvorm en daarbij horende landschapstuin sluit aan bij de karakteristiek van een landgoed, maar dan op kleinere schaal.

3.5 Waterschap

Het Waterschap Brabantse Delta zet zich o.a. in om inwoners van West-Brabant weerbaar te maken tegen wateroverlast. Dit a.g.v. het steeds extremer weer door klimaatverandering, waardoor droge voeten niet meer vanzelfsprekend zijn.

Naast het herstellen van de opvangcapaciteit van natuurgebieden, het versterken van dijken, baggeren en maaien van sloten / beken / rivieren en onderhouden van sluizen, gemalen en stuwen, wordt ook samengewerkt met gemeenten, boeren, bedrijven en natuurterreineigenaren om wateroverlast te voorkomen.

Om ook particulieren te betrekken bij klimaatuitdagingen, zijn de volgende tips opgesteld:

- Haal tegels uit de tuin en maak deze groener, zodat water de ruimte krijgt.
- Gebruik een regenton om regenwater op te vangen.
- Maak een groen dak voor extra wateropvang.

Toetsing en conclusie

Bij de ontwikkeling van de planlocatie zullen deze aandachtspunten meegenomen worden. Tevens wordt bekeken of het noodzakelijk is een waterberging aan te leggen.

4. GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING EN TOETSIING INSTRUCTIEREGELS

4.1 Inleiding

Voor het beoordelen van een wijziging van het Omgevingsplan gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

De beoordelingsregels hebben betrekking op:

- De evenwichtige toedeling van functies en locaties
- Instructieregels uit het Bkl

Onderstaand worden de instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locatie per aspect beschreven.

4.2 MER-beoordeling

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

Toetsing en conclusie

Een kleinschalige ontwikkeling voor het bouwen van één vervangende woning valt niet onder de noemer 'stedelijke ontwikkeling'. Onderhavige ontwikkeling komt niet voor in kolom 1 van de bijlage V. Daarom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet mer(beoordelings)-plichtig is.

4.3 Ladder duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze regel wordt beschreven in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Aangezien dit artikel geen grens vastlegt voor wat substantieel is, heeft de bestuursrechtspraak van de Raad van State 'in beginsel'-grenzen bepaald. Het gaat dan om:

- Een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen
- Andere stedelijke functies in de vorm van een terrein met een ondergrens van 500 m^2
- Andere stedelijke functies waarbij er sprake is van toevoeging van een gebouw tot een bruto-vloeroppervlakte van 500 m^2

De laddertoets geldt alleen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling betreft het bouwen van een vervangende woning, dus de ladder duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

4.4 Weging van het waterbelang en klimaatadaptatie

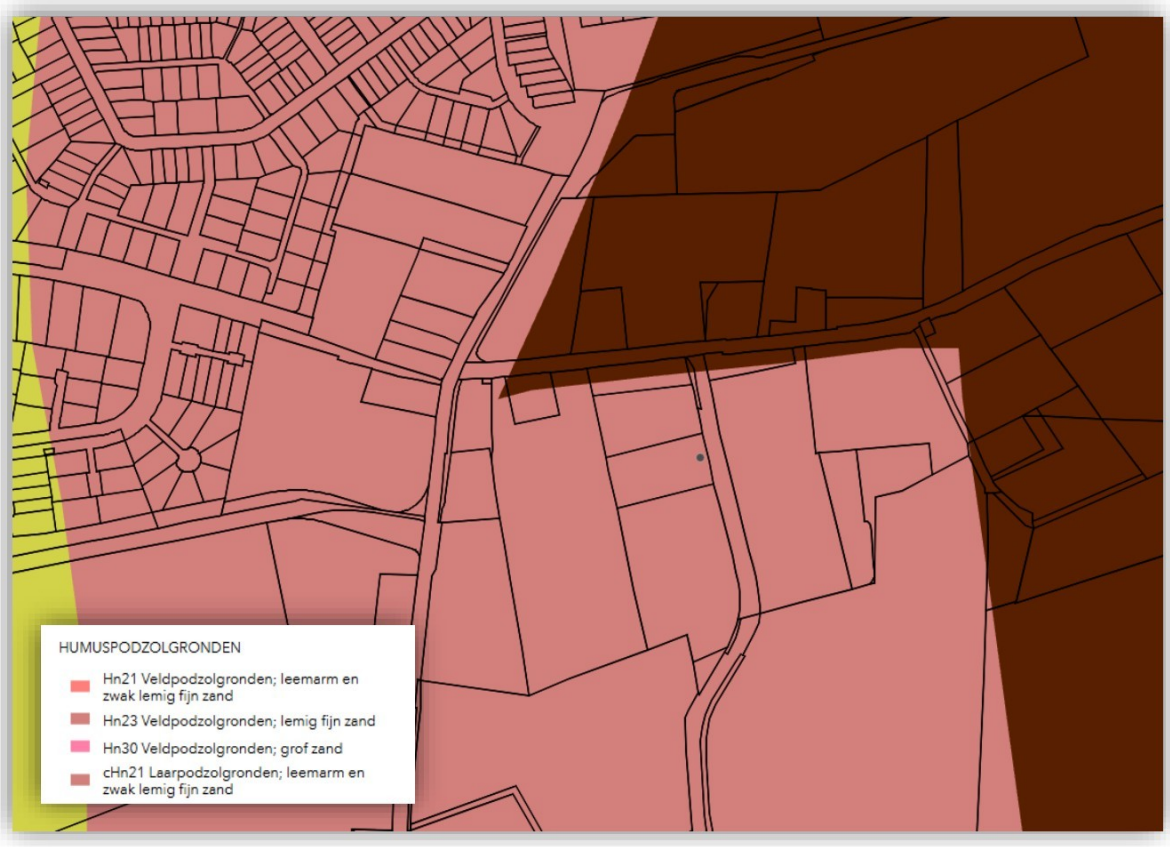
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het wijzigen van een Omgevingsplan dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Bodem en grondwater:

De bodem op de planlocatie bestaat uit Podzolgronden. Dit is een gelaagde bodemopbouw die is ontwikkeld doordat regenwater de voedingsstoffel en mineralen uit de bovenste lagen heeft weggespoeld naar diepere lagen. Deze zandgronden zijn niet erg vruchtbaar.

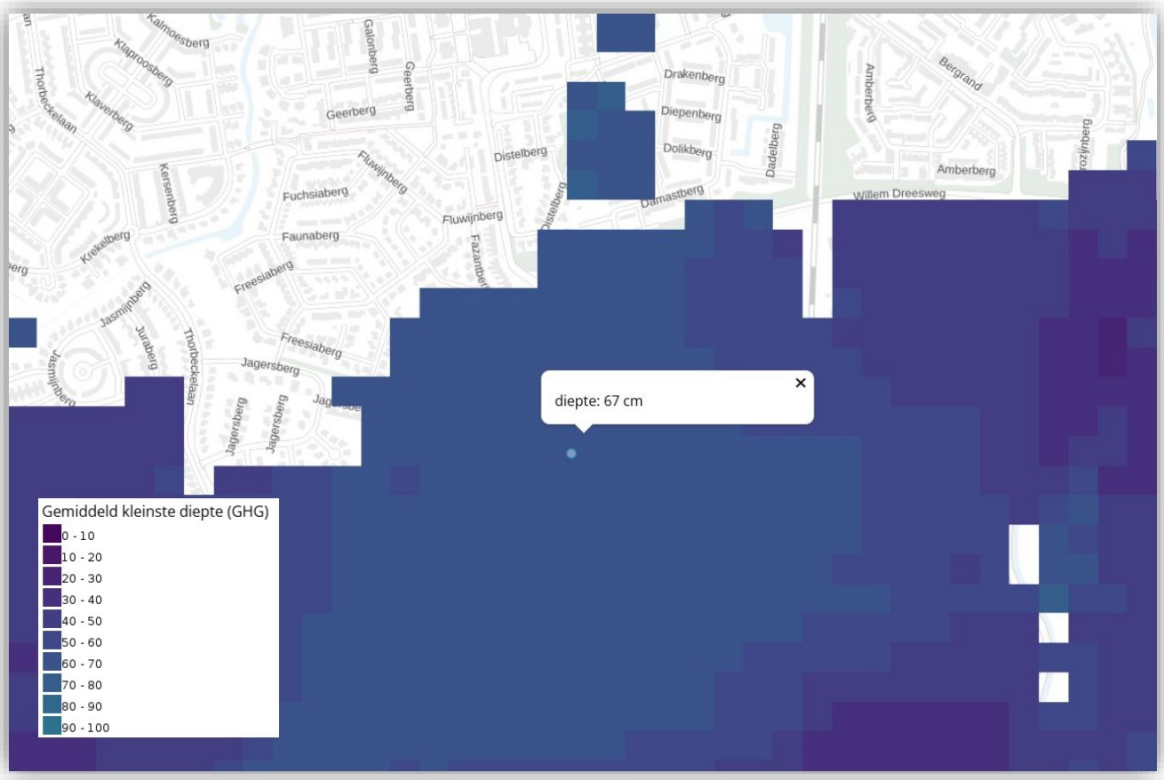
Op afbeelding 12 is te zien dat de locatie specifiek bestaat uit Laarpodzolgrond. De laarpodzolen zijn ontstaan uit veldpodzolgronden die zijn opgehoogd met potstalmest.

Het grondprofiel bestaat uit een bovenlaag van ongeveer 35 cm humusrijk zand, met daaronder een matig humusrijk zandpakket met een dikte van 10 cm. Hieronder bevindt zich een ongeveer 75 cm dikke laag zeer humusarm, leemarm matig fijn zand.

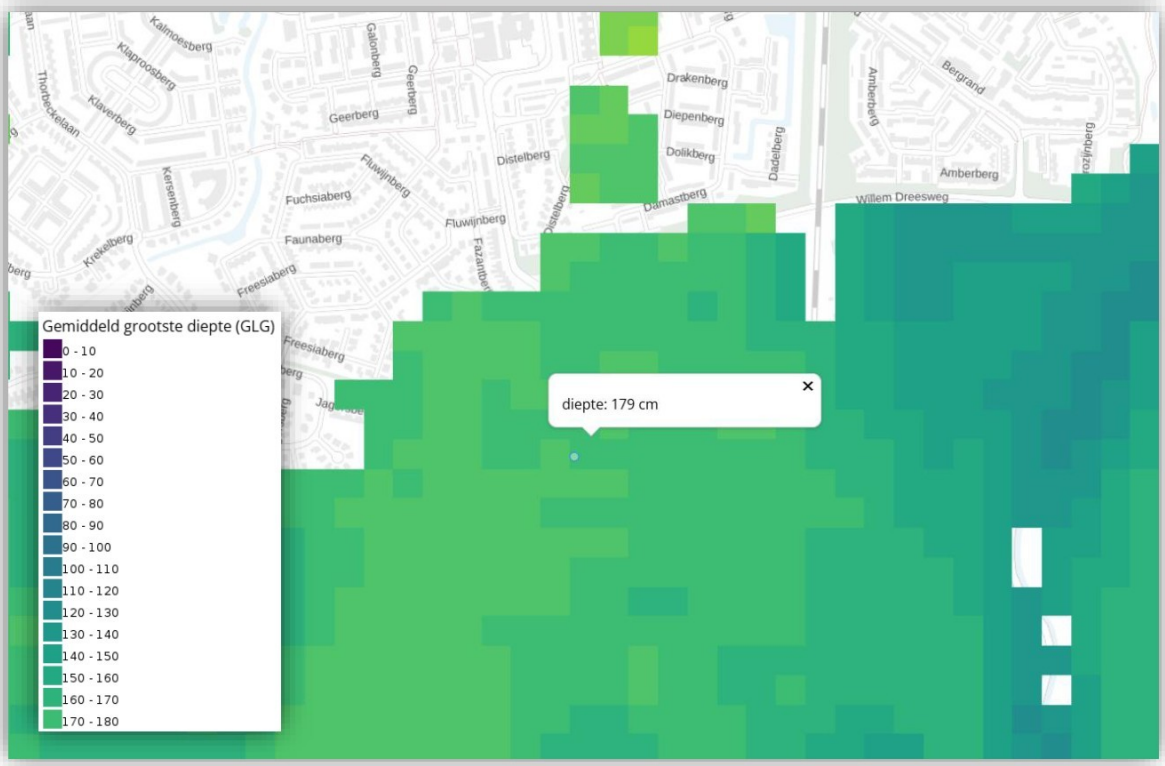


Afbeelding 12: Bodemkaart (Kaartbank Noord-Brabant)

Dit bodemtypen leent zich, gezien de opbouw van een humushoudende bovenlaag op een onderlaag van geelbruin (roestig) zand, uitstekend voor het funderen van bebouwing. Tevens is de bodem geschikt voor grasland, bosaanplant, heidevelden en natuurgebied.



Afbeelding 13: GHG van het plangebied (bron: Bodemdata.nl)



Afbeelding 14: GLG van het plangebied (bron: Bodemdata.nl)

Op afbeelding 13 en 14 zijn de gemiddeld kleinste en grootste diepte (GHG en GLG) van de grondwaterstand weergegeven. De grondwaterstand fluctueert door het jaar heen tussen 0.67 m en 1.79 m beneden maaiveld.

Waterkwaliteit:

T.b.v. de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage I bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er geen verhoogde concentraties in het grondwater zijn aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat de waterkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Waterkwantiteit:

Op de locatie is geen beregeningsput aanwezig, zodat er geen grondwater onttrokken wordt voor beregening van de tuin.

Daarnaast dient bij wijziging van gebruik, welke gepaard gaat met toevoeging van verhard oppervlak (bebouwing en bestrating / halfverharding), gekeken te worden naar de hydrologische situatie ter plaatse. Het gaat hier vooral om de afvoercapaciteit van het hemelwater..

In de bestaande situatie is er alleen verhard oppervlak aanwezig in de vorm van dakvlak. Dit oppervlak is 194 m^2. Op afbeelding 15 is dit oppervlak in beeld gebracht.



Afbeelding 15: Verhard oppervlak bestaand

In de nieuwe situatie wordt voor de oprit van de woning en het terras achter de woning, vanuit praktisch oogpunt, gekozen voor een klinkerbestrating. Het totaal verhard oppervlak komt dan op 604 m^2. Op afbeelding 16 is te zien hoe dit oppervlak is opgebouwd, nl. 260 m^2 verhard oppervlak en 344 m^2 dakvlak.

Er ontstaat dus een toename van 410 m^2 verhard oppervlak.



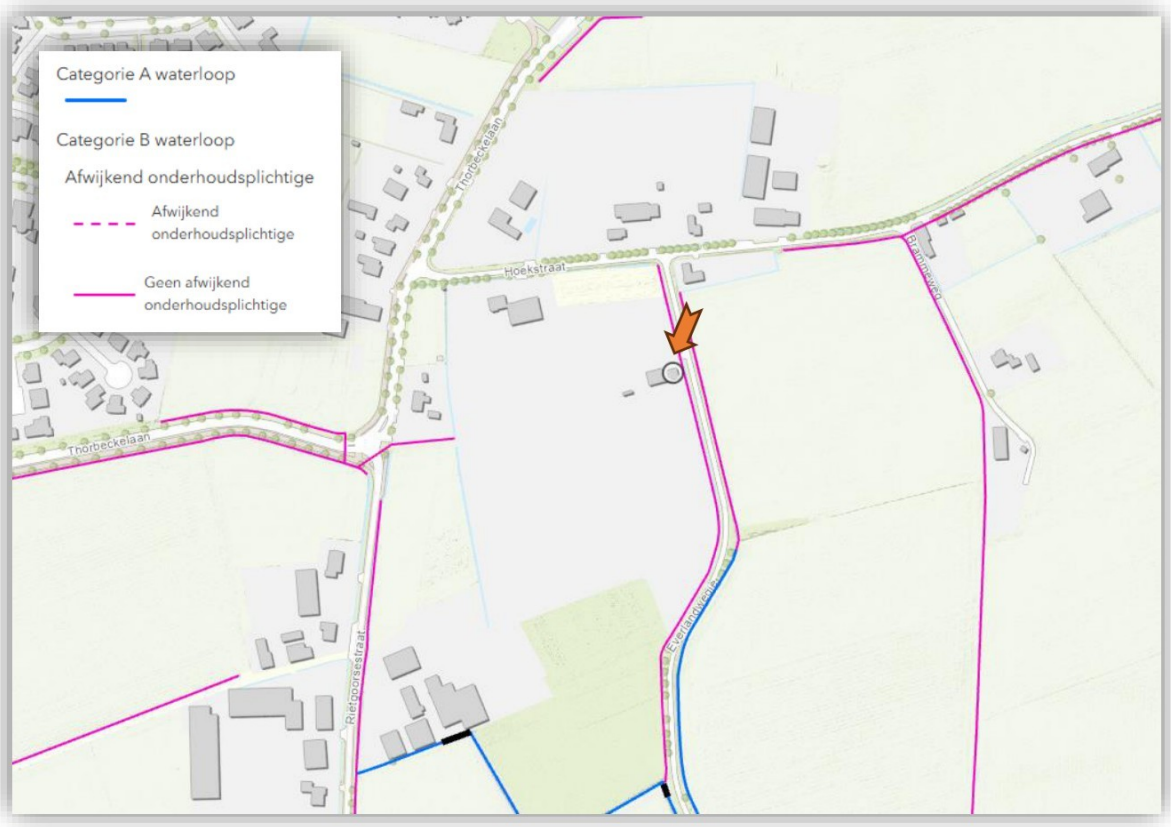
Afbeelding 16: Verhard oppervlak nieuw

Volgens de "Hydrologische uitgangspunten Keurregels afvoeren hemelwater" van de Brabantse waterschappen, wordt gesteld dat er bij een toename van het verhard oppervlak tot 500 m^2, geen bergingseisen van toepassing zijn.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de waterkwantiteit gewaarborgd is en dat dit initiatief vrijgesteld kan worden van de bergingseisen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de aan te leggen vijver kan dienen als waterberging bij piekbuien.

Watersystemen:

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, zijn er in de directe omgeving van de planlocatie zowel A- als B-waterlopen aanwezig. Hemelwater op het terrein wordt dan ook via een gescheiden riolerings-systeem naar de B-waterloop langs het Everlandwegje afgevoerd en voor een gedeelte opgevangen worden in regentonnen. Dit water wordt later gebruikt voor het sproeien van de tuin.



Afbeelding 17: Legger oppervlaktewaterlichamen – Waterschap Brabantse Delta

Hemelwater wordt zoals eerder vermeld rechtstreeks naar de B- waterloop afgevoerd. Overbelasting door piekbuien zullen geen directe problemen veroorzaken voor de aanwezige A- en B-waterlopen, aangezien er rondom de percelen greppels aanwezig zijn die kunnen dienen als buffer voor wateroverlast. Daarnaast wordt een groot gedeelte van de percelen ingericht als tuin. Hier is infiltratie van regenwater in de bodem dan ook mogelijk.

Klimaatadaptatie:

'Roosendaal Natuurstad' is de Roosendaalse vertaling van de klimaatadaptatieopgave. Het richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen worden tegelijkertijd benut om de biodiversiteit (in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen) te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

De gemeente Roosendaal heeft de doelen opgesplitst in 6 thema's. Onderstaand zijn deze thema's schematisch weergegeven.



Afbeelding 18: Thema's uit 'Toetsingskader Roosendaal Natuurstad'

Onderstaand wordt e.e.a. per thema toegelicht:

- Voorkomen wateroverlast
  Er dient 60 mm /m^2 regenwater opgevangen/geinfiltreerd te worden op eigen terrein. Door het regenwater af te voeren naar de sloot en zoveel mogelijk te laten infiltreren, wordt wateroverlast voorkomen. Tevens wordt er een vijver aangelegd die kan dienen als extra waterberging op het perceel bij piekbuien.
- Verminderen van hittestress
  De planlocatie is op dit moment rijkelijk voorzien van groen. Door de bouw van de vervangende woning met berging zal een deel van dit bestaande groen verdwijnen. Om dit te compenseren, wordt het smalle aansluitende perceel aan Hoekstraat benut om extra groen aan te planten. Zo ontstaat er een landschapstuin waar het oppervlakte verharding tot een minimum wordt beperkt en er voldoende schaduwplekken zijn. Tevens dragen de vele bomen bij aan het aspect verdamping, wat verkoelend werkt op de omgeving.
- Verminderen van droogte:
  Zoals al eerder vermeld is er op het perceel een waterberging in de vorm van een vijver aanwezig. Tevens kan het regenwater op het overgrote deel van het perceel infiltreren.
- Versterken van de biodiversiteit:
  Het landschappelijk inpassingplan bestaat grofweg uit drie delen: siertuin, notenboomgaard met daaronder bloemrijk gras en bossingel. Door deze driedeling wordt de biodiversiteit versterkt.
- Luchtkwaliteit verbeteren:
  Door de aanplant van nieuw groen, zal de luchtkwaliteit gewaarborgd blijven of verbeteren.
- Leefkwaliteit verbeteren:
  De aanwezigheid van een landschapstuin zorgt voor een aantrekkelijkere leefomgeving. Dit geldt voor zowel de bewoners als wandelaars en fietsers die de planlocatie passeren.

Toetsing en conclusie:

Uit bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat de waterbelangen op de locatie worden gewaarborgd. Daarnaast wordt er bij de planontwikkeling rekening gehouden met het aspect klimaatadaptatie.

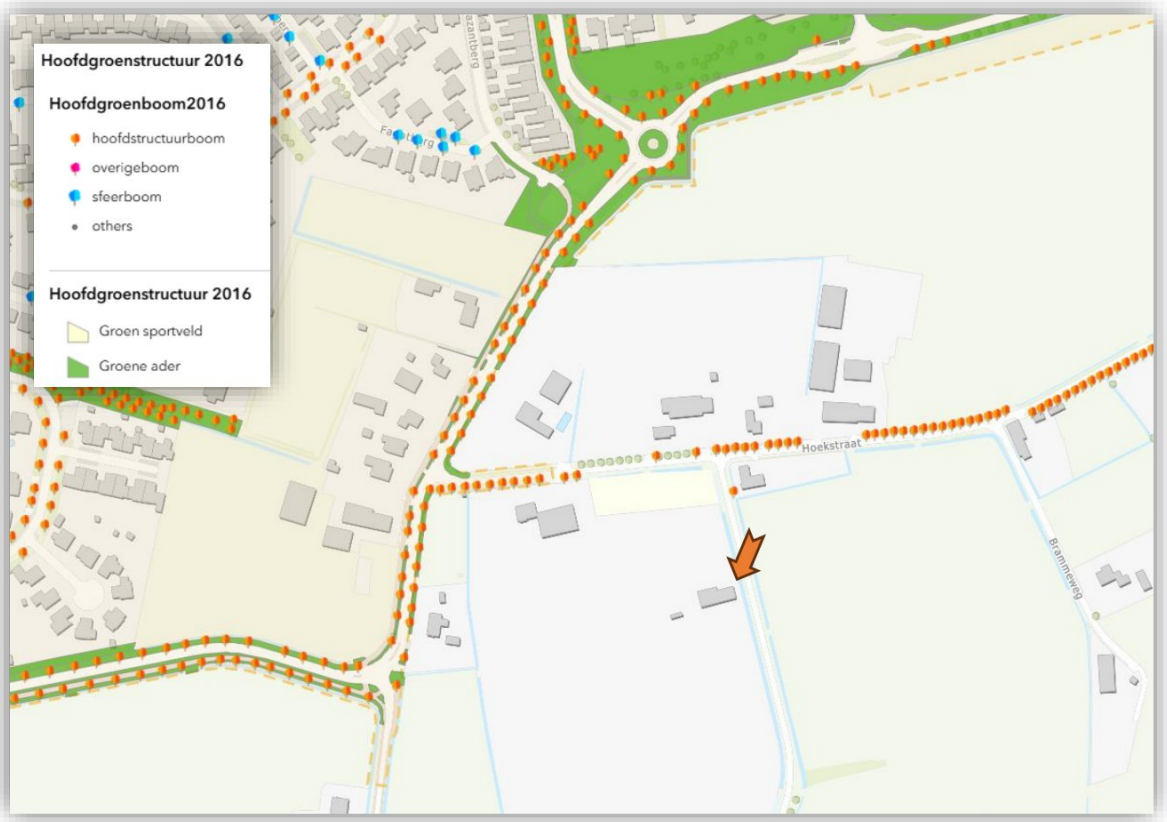
4.5 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke waarden.

Landschappelijke waarden zijn een element van omgevingskwaliteit. Daar vallen ook cultuurlandschappen onder, zoals historische verkavelingsstructuren met houtsingels of landgoederen.

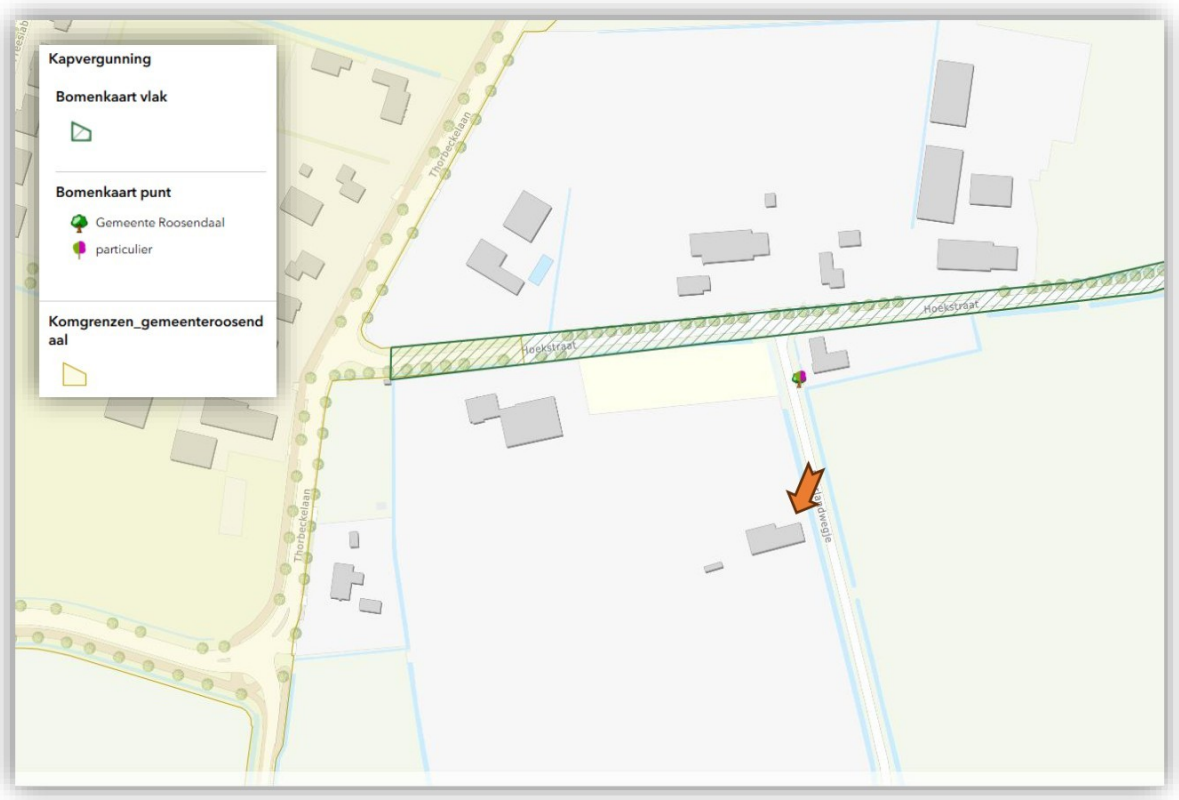
Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient rekening gehouden te worden met het belang van het beschermen van landschappelijke waarden.

Op de kaart 'Hoofdgroenstructuur 2016' van de gemeente Roosendaal is te zien dat de Hoekstraat is voorzien van een eenzijdige laanbeplanting, welke valt onder de hoofdgroenstructuur. Het Everlandwegje valt niet binnen deze structuur.



Afbeelding 19: Hoofdgroenstructuur gemeente Roosendaal

Op de ‘Bomenkaart’ van de gemeente Roosendaal zijn de monumentale bomen en bomenvlakken aangegeven. Op de kaart is te zien dat er geen solitaire monumentale bomen op de planlocatie aanwezig zijn. Wel wordt de laanbeplanting langs de Hoekstraat aangegeven als ‘bomenkaart vlak’.



Afbeelding 20: Hoofdgroenstructuur gemeente Roosendaal

Toetsing en conclusie:

Het aanwezige groen op de locatie is divers van soort en wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Dit groen is niet opgenomen als hoofdgroenstructuur. Kappen van bomen op het perceel kan dus zonder vergunning plaatsvinden.

4.6 Bodem

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.5 instructieregels voor bodemkwaliteit. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit. Voor een nieuwe ontwikkeling geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

In opdracht van de heer [redacted] heeft Moerdijk Bodemsanering B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Everlandwegje 2 te Roosendaal. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen wijziging van het Omgevingsplan op de locatie en is als bijlage I bijgevoegd.

De locatie betreft een vrijstaande woning met omliggende tuin. De onderzoekslocatie beperkt zich tot de voorgenomen nieuwbouw van een woning en garage en heeft een oppervlakte van circa 400 m2.
Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Roosendaal (Nota Bodembeheer) valt de boven- en ondergrond op de locatie in de kwaliteitsklasse 'landbouw / natuur'.

Uit de veld- en analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- **Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is boring 05 gestaakt op een ondoordringbare laag (wortels). Voor het overige zijn zintuiglijk (geur, kleur en samenstelling) geen afwijkende bodemkenmerken waargenomen. Er zijn visueel in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen**
- **In bovengrondmengmonster M01 zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetroffen. De interventiewaarden worden niet benaderd.**
- **In ondergrondmengmonster M02 zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.**
- **In grondwatermonster GW01 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.**

Toetsing en conclusie:

De tevoren gestelde hypothese 'heterogeen verdachte' locatie dient te worden geaccepteerd. De verhogingen in de grond benaderen de interventiewaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op de locatie.

4.7 Erfgoed

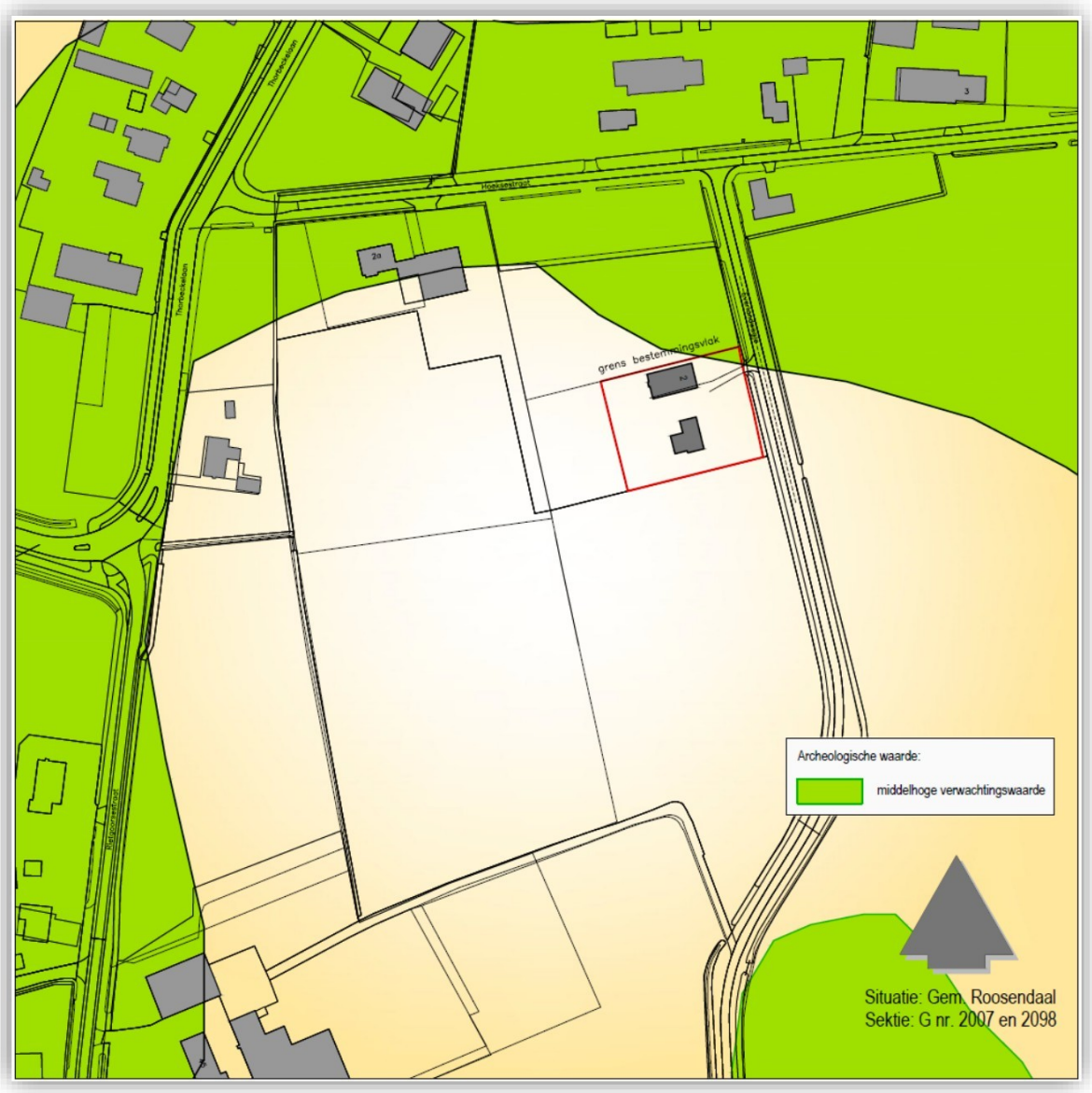
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5 instructieregels voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

Stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met cultureel erfgoed. Daar vallen ook cultuurlandschappen onder, zoals historische verkavelingsstructuren met houtsingels of landgoederen.

Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient rekening gehouden te worden met het belang van het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

Archeologie:

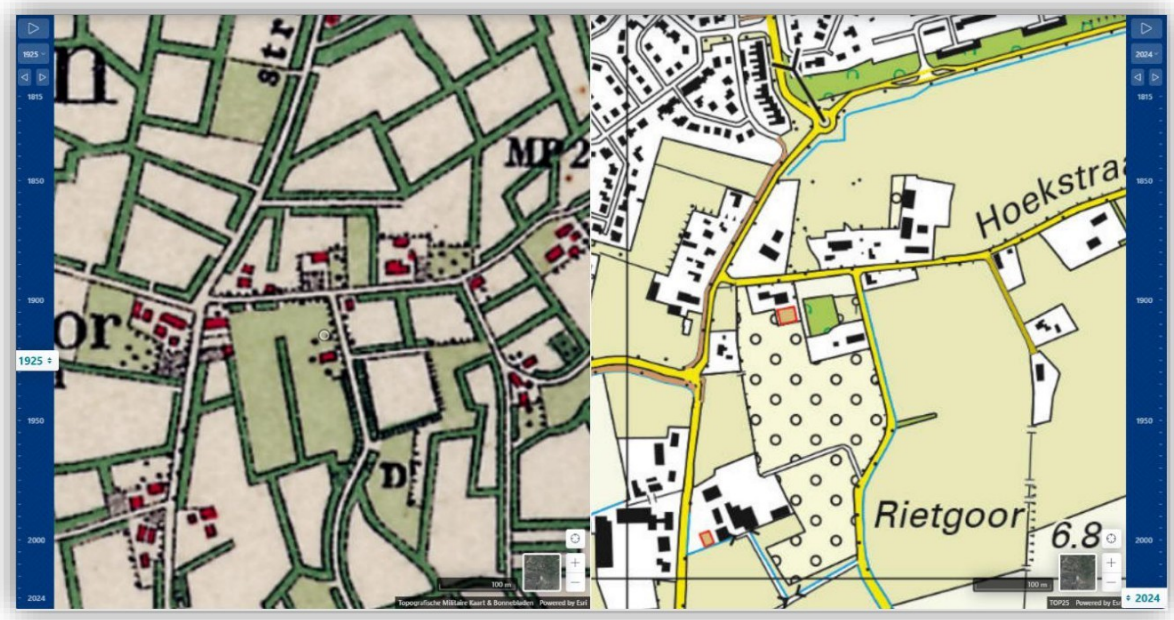
In het omgevingsplan gemeente Roosendaal valt de locatie niet binnen de bestemming “Waarde – Archeologie”. In 2024 is echter de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart geactualiseerd. Op basis van deze kaart valt de locatie voor een klein gedeelte binnen de kwalificatie “middelhoge verwachtingswaarde”. Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, valt het gedeelte met archeologische verwachtingswaarden binnen het onbebouwde deel van het perceel. Het oprichten van bouwwerken is daarmee toegestaan, zonder beperkingen van bouwdiepte en oppervlakte te roeren grond.



Afbeelding 21: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2024

Cultuurhistorie:

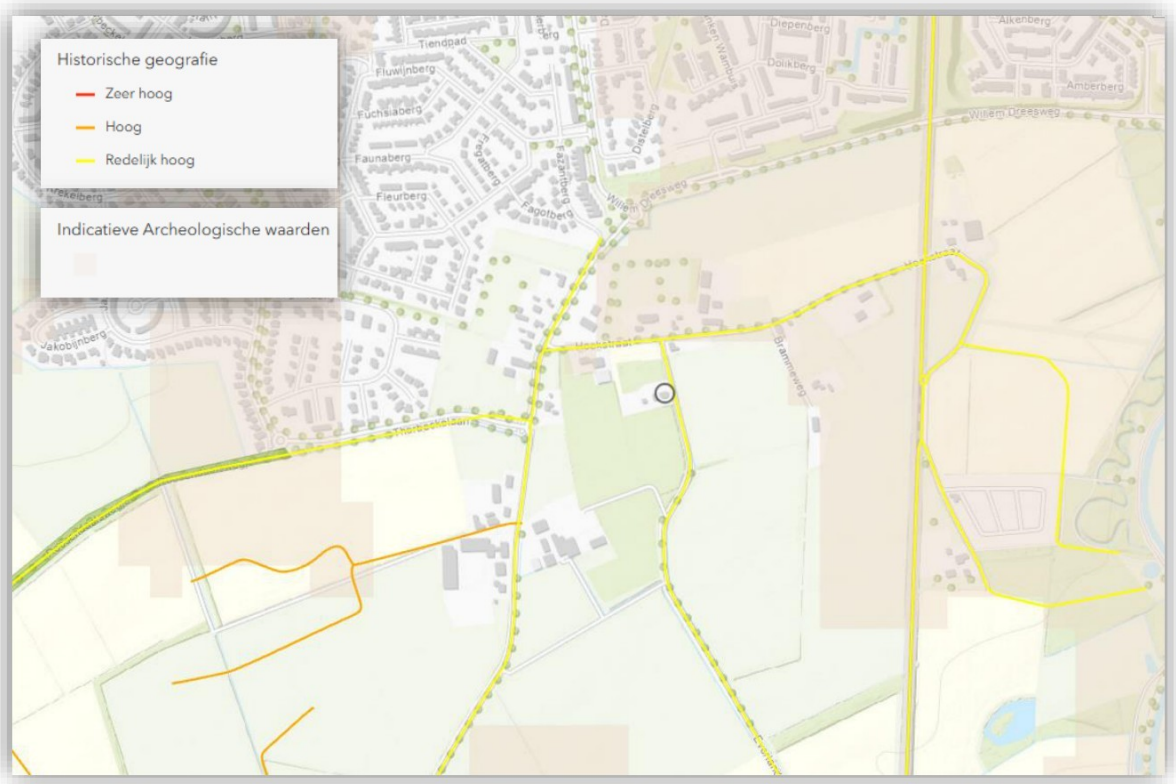
De planlocatie maakt onderdeel uit van de historische verkavelingsstructuur met houtwallen. Op de historische kaart in afbeelding 22 is te zien dat deze houtwalstructuur nagenoeg verdwenen is. De bebouwing in de directe omgeving daarentegen is nog steeds goed herkenbaar. De bebouwde kom is in de loop der jaren steeds dichterbij gekomen, maar verdichting in het buitengebied rondom de planlocatie heeft nauwelijks plaatsgevonden.



Afbeelding 22: Historisch kaarten 1925 / 2024 ('Topotijdreis')

V.w.b. het cultureel erfgoed, ziet de provincie het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en herzien in 2016 en 2024.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede gemaakt van deze kaart met daarop aangegeven de planlocatie. Hierop is te zien dat het Everlandwegje in de historische geografie als redelijk hoog is aangeduid. Verder zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle elementen / gebieden of rijksmonumenten aanwezig op of rond de locatie.



Afbeelding 23: Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024

Toetsing en conclusie:

Uit bovenstaande toelichting volgt dat er in de loop der tijd veel houtwallen rondom de percelen zijn verdwenen. Door deze bij de realisatie van de landschapstuin te herstellen, wordt er een stukje cultuurhistorie teruggebracht.

De ontwikkeling wijzigt niets aan de historische geografie, welke als redelijk hoog wordt beschouwd. Op deze manier worden de landschappelijk, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden beschermd en de omgevingskwaliteit gewaarborgd.

4.8 Mobiliteit

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeerdruk.

Parkeren:

Het ‘Parkeerbeleidsplan Roosendaal’ geeft aan dat het buitengebied van de gemeente Roosendaal weinig parkeerproblemen kent. Er is voldoende ruimte en parkeren gebeurt vrijwel overal op eigen terrein.

Het doel is om het huidige evenwicht te behouden: parkeren op eigen terrein , geen buitensporige overloop naar openbare ruimte , en het voorkomen van overlast. Waar nodig wordt ingezet op het beperken van uitritten naar gebiedsontsluitingswegen en het beschermen van de kwaliteit van het landschap en de openbare ruimte.

De planlocatie biedt voldoende ruimte om voor 2 of meer auto's in parkeren op eigen terrein te voorzien. De openbare ruimte wordt dan ook niet belast met extra geparkeerde auto's.

Verkeersgeneratie:

De ontwikkeling behelst het bouwen van een vervangende woning. Doordat de functie niet wijzigt t.o.v. de bestaande situatie, zal dit geen extra verkeersgeneratie met zich meebrengen.

Ontsluiting:

Voor het ontsluiten van de locatie zijn in de huidige situatie twee inritten aanwezig. De inrit bij de woning blijft in stand en als zodanig in gebruik.

De inrit op het perceel nr. 2098 blijft ook in stand, maar wordt slechts gebruikt tijdens de aanleg en het groot onderhoud van de tuin. Zo kan normaal autoverkeer gescheiden worden van landbouwvoertuigen.

Er wordt dan ook geen extra inrit aangelegd en het gebruik blijft ongewijzigd.



Afbeelding 24: Nieuwe situatie met inritten en parkeren

Bereikbaarheid met openbaar vervoer / gemotoriseerd verkeer / langzaam verkeer:

De planlocatie is niet bereikbaar met het openbaar vervoer. Gemotoriseerd en langzaam verkeer zal hoofdzakelijk via de Hoekstraat het Everlandwegje bereiken. Gezien de lage bebouwingsdichtheid heeft deze weg de maatvoering en het profiel van een landweg. Dit betekent dat er geen aparte fietsstrook of -pad aanwezig is. Alle verkeer maakt gebruik van de weg.

Aangezien er in deze situatie geen sprake is van een toenamen van het aantal woningen, is er geen reden om wijzigingen aan te brengen in de infrastructuur rondom de planlocatie met als doel de bereikbaarheid te verbeteren.

Toetsing en conclusie:

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de planontwikkeling kan voorzien in voldoende parkeren op eigen terrein. Daarnaast is de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling gewaarborgd.

4.9 Ecologie

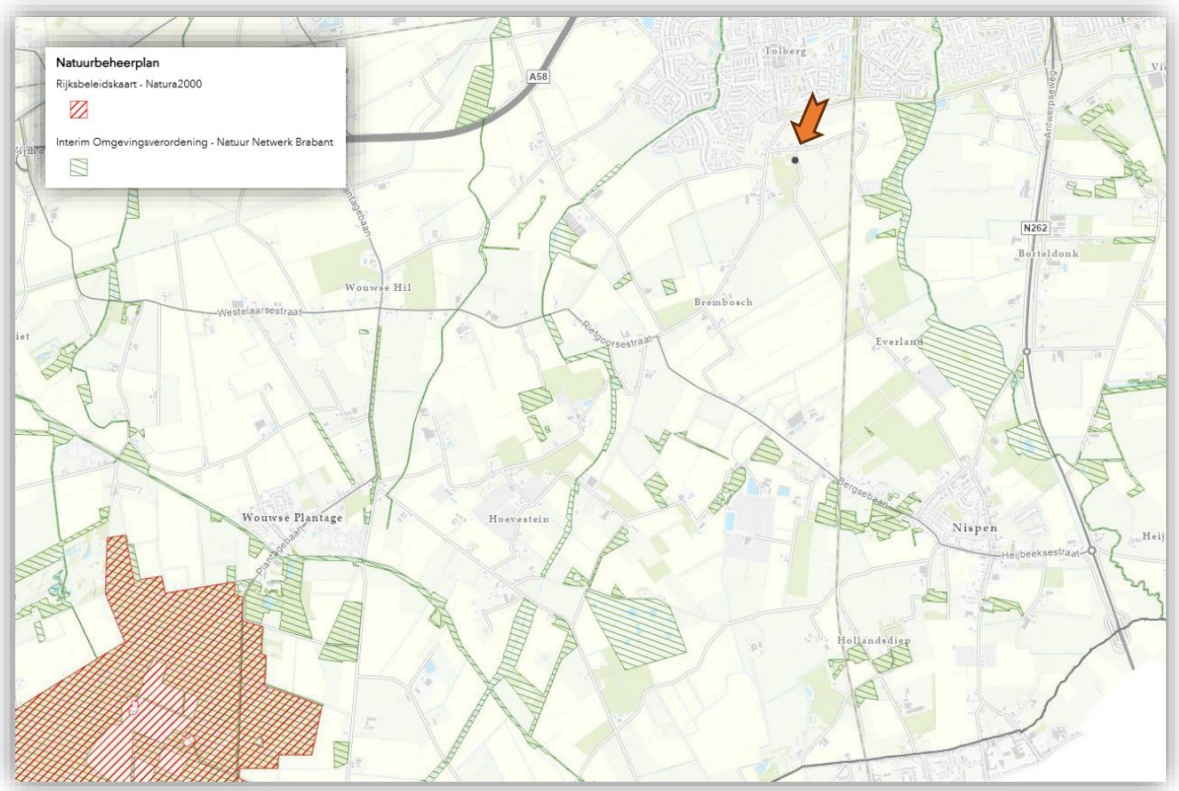
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden (zoals Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland, houtopstanden).

Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten. De bouw en het gebruik van de woningen kunnen ook gevolgen hebben voor een Natura 2000- of ander natuurgebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied vanwege de bouwfase.

Gebiedsbescherming:

Bij deze ontwikkeling gaat het om de bouw van één vervangende woning. Het bestaande groen wordt grotendeels gehandhaafd en deels gecompenseerd. De aanwezige dieren op de planlocatie behouden zodanig hun habitat. Het aanwezige groen is niet opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland.

De planlocatie ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming en sluit niet aan bij het Natuurnetwerk Nederland / EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied op Nederlands grondgebied ligt op een afstand van 5 km. Het betreft het gebied de Brabantse Wal.



Afbeelding 25: Natuurbeheerplan Provincie Noord-Brabant

Doordat het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Ten aanzien van Natura 2000-gebieden dient er o.a. zekerheid geboden te worden betreffende het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000-gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Dit wordt onderbouwd met een AERIUS-berekening van de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De berekening is bijgevoegd in bijlage III.

Soortenbescherming:

Het is in theorie mogelijk dat op de locatie dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Dit kunnen verschillende dier- en plantsoorten betreffen, bijvoorbeeld zoogdierensoorten, amfibieën, reptielen, vissen, vogels en vleermuizen.

T.b.v. de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage II.

Toetsing en conclusie:

Uit de ecologische quickscan volgen de volgende deelconclusies:

Deelconclusie flora

Het ontbreekt volledig aan geschikte plaatsen waar beschermde planten kunnen groeien. Enkel algemene soorten van verstoorde en bemeste bodem werden aangetroffen zoals de grote brandnetel en paardenbloem.

Deelconclusie vleermuizen

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt er geen rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Er is dus geen omgevingsvergunning nodig voor deze soortgroep.

In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen. De werkzaamheden hebben geen significant negatief effecten op foerageergebieden van vleermuizen.

Men dient wel rekening te houden met mogelijke negatieve externe effecten, zoals kunstlicht, geluid en trillingen, die invloed kunnen hebben op potentiële structuren voor vleermuizen. Met de beoogde werkzaamheden dient extra aandacht te worden besteed aan het gebruik van licht. Er dient zoveel mogelijk bij daglicht te worden gewerkt en indien kunstlicht nodig is, dit zodanig te richten dat de omliggende bomen en andere groenelementen niet worden verlicht, om zoveel mogelijk verstoring door licht te voorkomen.

Deelconclusie marterachtigen

Binnen het plangebied is geschikt leefgebied voor marterachtigen. Er zijn meerdere schuilhoekjes en andere vegetatie aanwezig. In de nieuwe situatie blijven deze schuilhoekjes en vegetatie bestaan en zal het leefgebied van marterachtigen niet verslechteren. Nader onderzoek naar marterachtigen is niet noodzakelijk, echter wordt door de grote kans op de aanwezigheid in de tuin wel extra aandacht gevraagd voor de zorgplicht en dient er gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode van marterachtigen (maart-augustus).

Deelconclusie overige grondgebonden zoogdieren

Het is uit te sluiten dat het plangebied essentieel onderdeel is van de habitat van overige grondgebonden zoogdieren. Alle mogelijk geschikte bomen in en rond het plangebied blijven behouden. Enkel een drietal jonge boompjes ten noorden van de woning worden verwijderd. De zorgplicht is altijd van toepassing.

Deelconclusie vogels

Er zijn tijdens het veldbezoek geen nesten in bomen waargenomen waarvan beschermde soorten gebruik kunnen maken. Er zullen geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen, uilen of roofvogels verloren gaan en er worden geen verbodsbepalingen uit de Omgevingswet overtreden. Een vergunningssaanvraag is niet noodzakelijk. Het plangebied was visueel goed te onderzoeken.

Om verstoring van algemene Vogelrichtlijnsoorten te voorkomen, dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Deelconclusie amfibieën, vissen en reptielen

Bepaalde amfibieën zoals de gewone pad, bruine kikker en bastaardkikker zouden mogelijk voor kunnen komen, ook in landfase. Deze kunnen zich in de erfbeplanting en in de tuinen van het plangebied kunnen schuilhouden tussen de beplanting, tussen opgeslagen materialen en ingegraven in de grond.

Het voorkomen van Alpenwatersalamander, kamsalamander en poelkikker in het plangebied is uitgesloten vanwege het intensief bewerkte en bemeste directe omgeving.

Het ontbreekt in het plangebied aan geschikt habitat voor reptielen zodat het voorkomen ervan is uit te sluiten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk, de zorgplicht volstaat.

Deelconclusie ongewervelden

In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders, nachtvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. Het voorkomen van beschermde vlinders en libellen kan uitgesloten worden. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten en overige algemene soorten ongewervelden.

Samenvattend kan het volgende worden geconcludeerd:

Op basis van het uitgevoerde onderzoek, zijn geen effecten a.g.v. de werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied.

De bebouwing is gesloten en biedt geen mogelijke schuil- of verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten.

De perceelsgrenzen zijn voorzien van ruigte waaronder struweel en takkenhopen. De ruigte rondom het erf evenals de takkenhopen bevinden zich buiten het beoogde bouwvlak en blijven gehandhaafd. Door de werkzaamheden overdag en buiten de kwetsbare periode uit te voeren (maart-augustus) worden externe effecten uitgesloten. Dit komt eveneens overeen met de broedperiode van vogels waardoor externe effecten op algemene vogelrichtlijnsoorten tevens kunnen worden uitgesloten.

Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Middels een AERIUS-berekening is aangetoond dat de bouw van een vervangende woning geen depositie laat zien op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is niet nodig.

De zorgplicht is altijd van toepassing en natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen.

Om aan deze zorgplicht te kunnen voldoen zijn de volgende aanbevelingen van toepassing:

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- *Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).*
- *Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*

Natuurinclusief bouwen nader uitgelegd:

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Everlandwegje 2 raden wij de volgende natuurinclusieve maatregelen aan:

- *Veel vleermuissoorten zijn afhankelijk van bebouwing als nestgelegenheid, maar onze huizen en verdere bebouwing worden steeds dichter. Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik van al bestaande holtes, zoals spleten en spouwen. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetselstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunt u ook ruimtes in het gebouw vrijlaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de spouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.*
- *Om de populatie huismussen in de omgeving uit te breiden kunnen er speciale dakpannen of inbouwstenen worden gebruikt om te dienen als nestgelegenheid in de nieuw te bouwen woningen. Het aanbrengen van houten nestkasten is ook mogelijk, maar is minder duurzaam. Op deze manier kan de in de directe omgeving aanwezige populatie zich naar het plangebied uitbreiden en wordt de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.*

4.10 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met het verbeteren / waarborgen van de kwaliteit van de buitenlucht.

Als uitgangspunt gelden de Europese grenswaarden (ook wel normen) voor fijnstof. Voor PM_{10} is de grenswaarde 40 µg/m^3 per jaar. Ook mag de hoeveelheid PM_{10} niet hoger zijn dan 50 µg/m^3 per dag en mag die hoge waarde niet meer dan 35 keer per jaar voorkomen. Voor $PM_{2,5}$ is de grenswaarde 25 µg/m^3 per jaar. Voor ultrafijn stof is nog geen grenswaarde vastgesteld. Voor stikstofdioxide is de grenswaarde 40 µg/m^3 per jaar. Ook mag de hoeveelheid NO2 niet hoger zijn dan 200 µg/m^3 per uur en mag die hoge waarde niet meer dan 18 keer per jaar voorkomen. Per 2030 gelden er nieuwe Europese grenswaarden.

In 2021 stelde de WHO nieuwe advieswaarden op. Het effect van fijnstof en NO2 voor de gezondheid van mensen staat hierbij centraal. De WHO verlaagde de advieswaarden daarom naar 15 µg/m^3 voor PM_{10}, 5 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ en 10 µg/m^3 voor NO2.

Deze advieswaarden zijn nu veel lager dan de Europese grenswaarden. Om aan de nieuwe WHO-waarden te voldoen zijn maatregelen nodig.

Het ‘Schone Lucht Akkoord’ richt zich op gezondheidswinst door aanpak van de luchtverontreiniging door fijnstof én stikstofdioxide.

Effecten van de ontwikkeling:

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

Bij het inpassen van woningen zijn luchtkwaliteitsberekeningen meestal niet nodig. Er hoeft niet getoetst te worden aan de omgevingswaarde als de woningen ‘niet in betekende mate’(NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Woningbouw is per definitie NIBM als het gaat om maximaal:

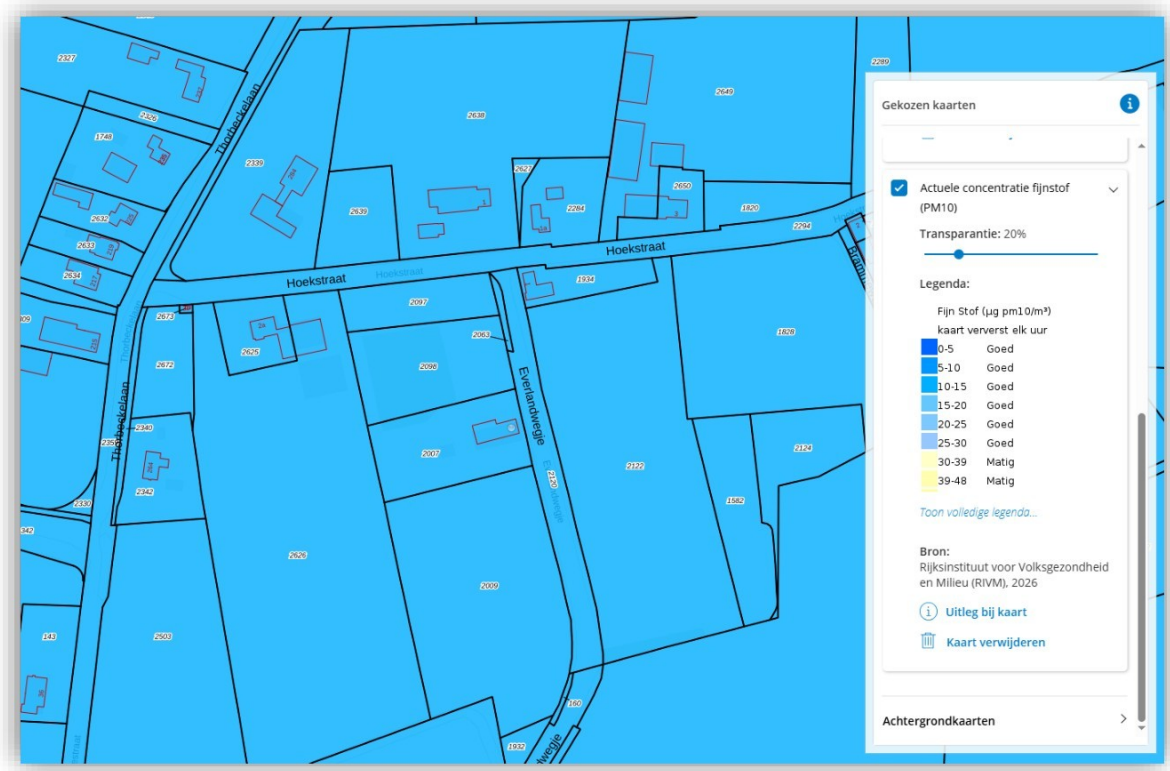
- 1500 woningen bij één ontsluiting
- 3000 woningen bij twee ontsluitingen

Heersende luchtkwaliteit:

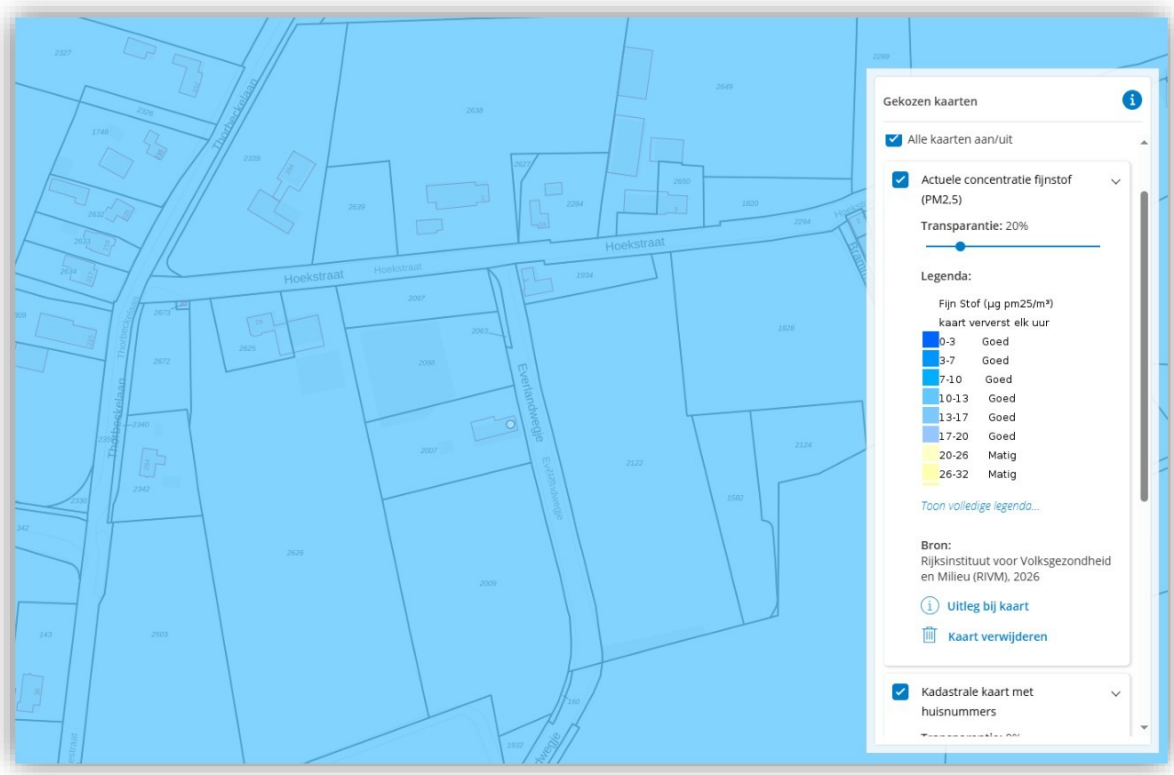
Voor de planlocatie is gekeken naar de heersende luchtkwaliteit. Op onderstaande afbeeldingen zijn de actuele concentraties NO2, PM(10) en PM(2,5) in beeld gebracht. Tevens zijn op afbeelding 29 de gemeten concentraties uit 2025 van het dichtstbijzijnde meetpunt weergegeven.



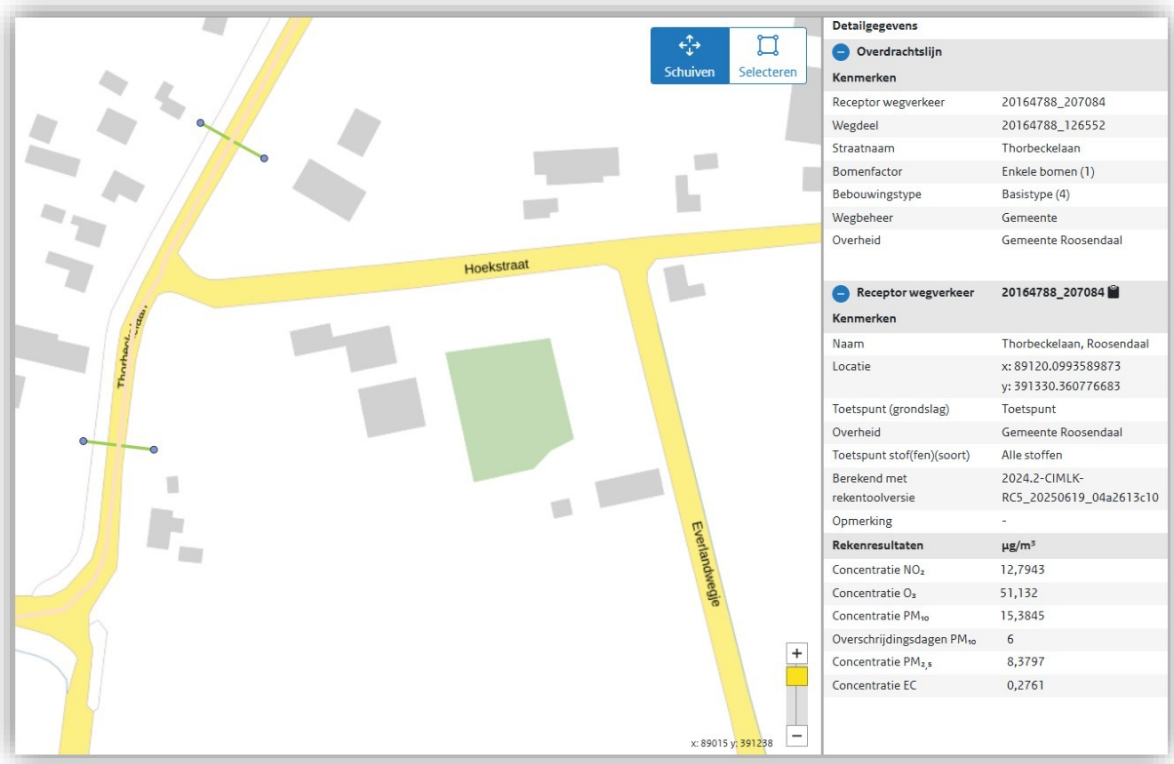
Afbeelding 26: Actuele concentratie stikstofdioxide – bron: Atlas Leefomgeving



Afbeelding 27: Actuele concentratie fijnstof (PM 10) – bron: Atlas Leefomgeving



Afbeelding 28: Actuele concentratie fijnstof (PM 2,5) – bron: Atlas Leefomgeving



Afbeelding 29: Kaart monitoring Luchtkwaliteit – bron: www.cimlk.nl

Stof	EU-grenswaarde (nu)	EU-grenswaarde (2030)	WHO-advieswaarde (2005)	WHO-advieswaarde (2021)
Stikstofdioxide (NO_2)	40 µg/m^3	20 µg/m^3	40 µg/m^3	10 µg/m^3

Stof	EU-grenswaarde (nu)	EU-grenswaarde (2030)	WHO-advieswaarde (2005)	WHO-advieswaarde (2021)
Fijnstof (PM_{10})	40 µg/m^3	20 µg/m^3	20 µg/m^3	15 µg/m^3
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	25 µg/m^3	10 µg/m^3	10 µg/m^3	5 µg/m^3

Afbeelding 30: Europese grenswaarden en WHO-advieswaarden luchtkwaliteit

Toetsing en conclusie:

Deze ontwikkeling gaat o.a. om het vervangen van een woning, zodat een luchtkwaliteitsberekening niet nodig is. De ontwikkeling op de planlocatie zal t.o.v. de huidige situatie ook niet resulteren in een significante toename van het verkeer op de ontsluitingswegen van de planlocatie.

Daarnaast is uit bovenstaande afbeeldingen te lezen dat de gemeten waarden onder de Europese normen voor 2030 blijven. De streefwaarden van de WHO worden niet gehaald, maar de Nederlandse overheid is aan zet om hiervoor maatregelen in kaart te brengen. Deze maatregelen zullen daarna ook opgenomen worden in het 'Schone Lucht Akkoord'.

Voor de ontwikkeling kan gesteld worden dat er voldaan wordt aan de normen voor een aanvaardbaar luchtkwaliteitsniveau.

4.11 Geur

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.6 instructieregels voor geur. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op gebouwen en locaties. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen en locaties;

- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen en locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Bij de ontwikkeling gaat het om de herbouw van een woning, dus niet om een geurveroorzakende activiteit. Een woning wordt gezien als een geurgevoelig object, dus dient gekeken te worden of het woon- en leefklimaat ter plaatse acceptabel is.

Geurhinder en veehouderij:

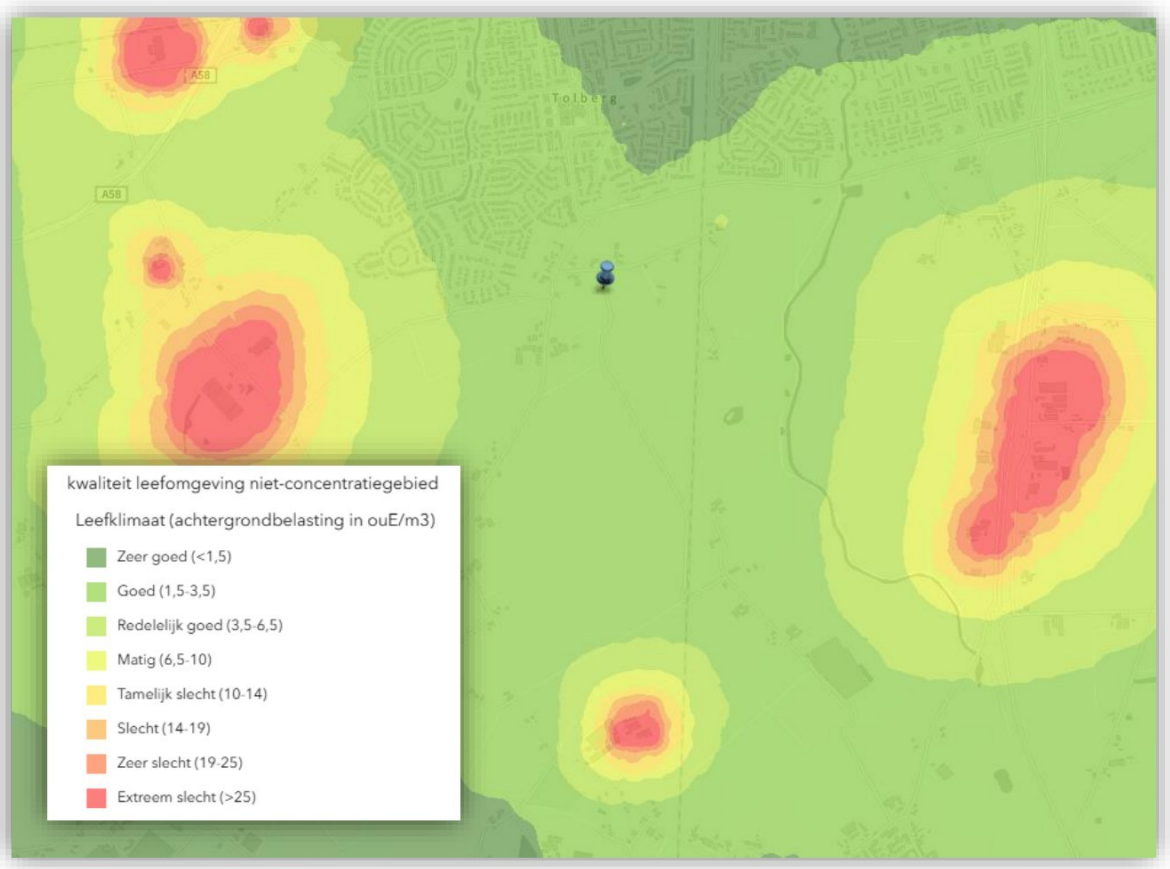
Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant zijn geurcontouren opgesteld waarmee beoordeeld kan worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De locatie is gelegen in het buitengebied van Roosendaal. Op afbeelding 30 is te zien dat de locatie niet is gelegen in een concentratiegebied.

Op afbeelding 32 zijn deze contouren weergegeven voor de omgeving van de planlocatie. Hieruit blijkt dat de planlocatie ligt in de zone waar de kwaliteit van de leefomgeving als ‘goed’ aangemerkt wordt.



Afbeelding 31: Overzicht concentratiegebieden geur



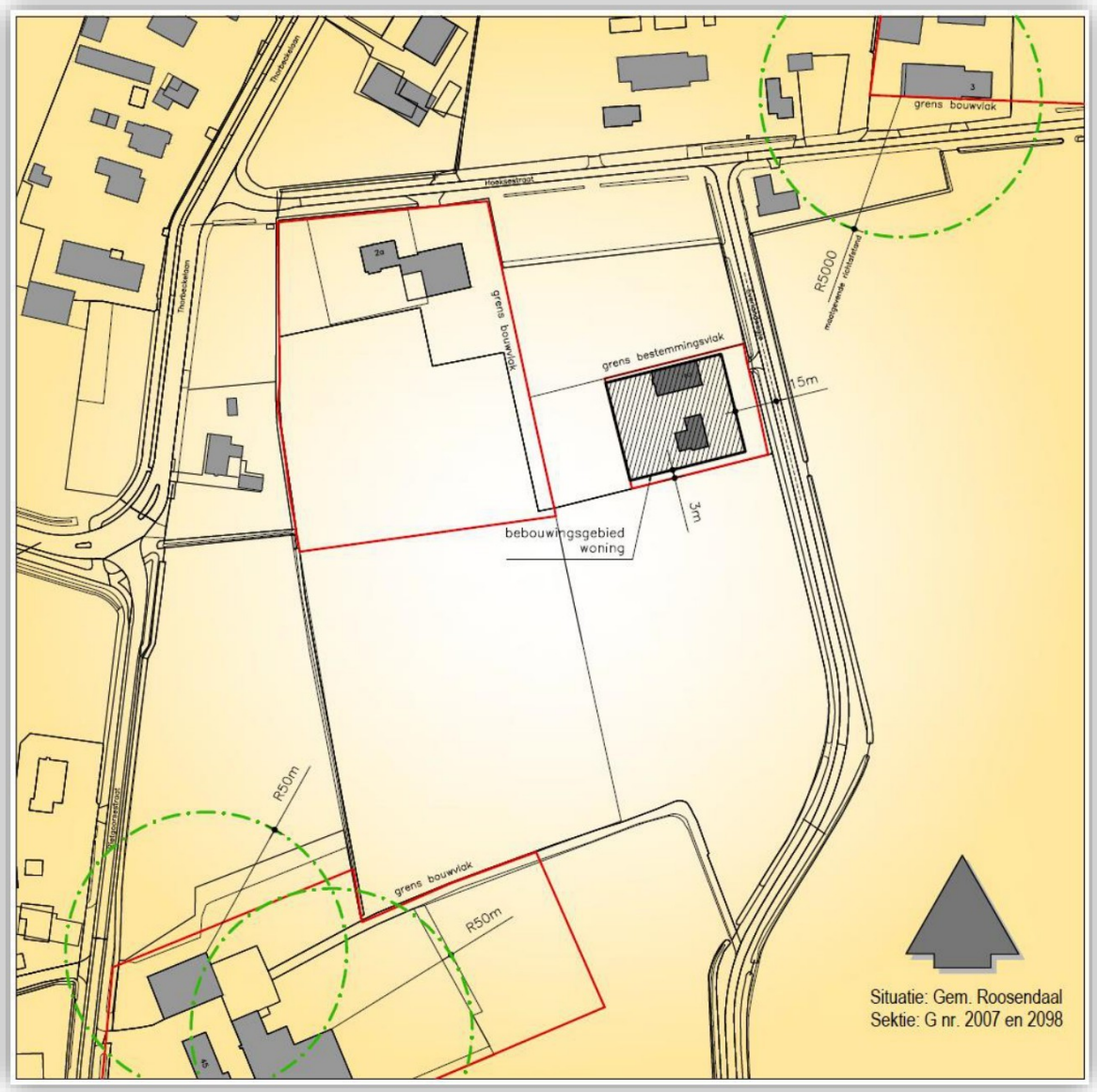
Afbeelding 32: Achtergrondbelasting geur niet-concentratiegebied (Atlas.odzob.nl)

Naast de toetsing van de achtergrondbelasting, dient de bouw van de vervangende woning te worden getoetst aan de geurnormen voor veehouderijen in de omgeving.

De veehouderijen in de omgeving zijn gevestigd aan de Hoekstraat 3 en aan de Rietgoorsestraat 45. Beide bedrijven zijn melkveehouderijen. In het Bkl is opgenomen dat voor melkrundvee geen geuremissiefactor is bepaald, zodat hier rekening gehouden moet worden met een vaste afstand tot een geurgevoelig object.

Het Omgevingsplan gemeente Roosendaal heeft onder artikel 22.101 de afstanden vastgelegd voor landbouwhuisdieren zonder geurfactor. Het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom, zodat uitgegaan mag worden van een afstand van 50 m.

Op onderstaande afbeelding zijn de contouren van beide locaties in beeld gebracht.



Afbeelding 33: geurcontouren

Toetsing en conclusie:

De ontwikkeling veroorzaakt geen geur en is gelegen in de zone met een goed leefklimaat.

Daarnaast valt de locatie niet binnen de geurcontour van 50 m van de melkrundveebedrijven in de nabije omgeving.

Gelet op het voorgaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling op de planlocatie.

4.12 Activiteiten en milieuzonering

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor o.a. geluid en geur door activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geur en geluid door activiteiten op gebouwen en locaties.

Geur:

De beoordeling van de geurhinder is in paragraaf 4.11 uiteengezet.

Stof, geluid en gevaar door bedrijven:

Voor de beoordeling van de hinder van activiteiten zijn alle bedrijven binnen een straal van 150 m in kaart gebracht. Het gaat hier om twee bedrijven die vallen in de categorie 3.1: Het fokken en houden van overige graasdieren en een boomkwekerij welke valt in categorie 2: Tuinbouw – bedrijfsgebouwen.

Bedrijf	Adres	Omschrijving	Afstand in m.	
			Maatg. richtafstand	afstand grens bestemming tot rand bebouwingsgebied
Agrarisch bedrijf	Hoekstraat 2a	Boomkwekerij	30m	27m
Agrarisch bedrijf	Hoekstraat 3	Melkrundveehouderij	30m	106m
Agrarisch bedrijf	Rietgoorsestraat 45	Melkrundveehouderij en boomkwekerij	30m	136m

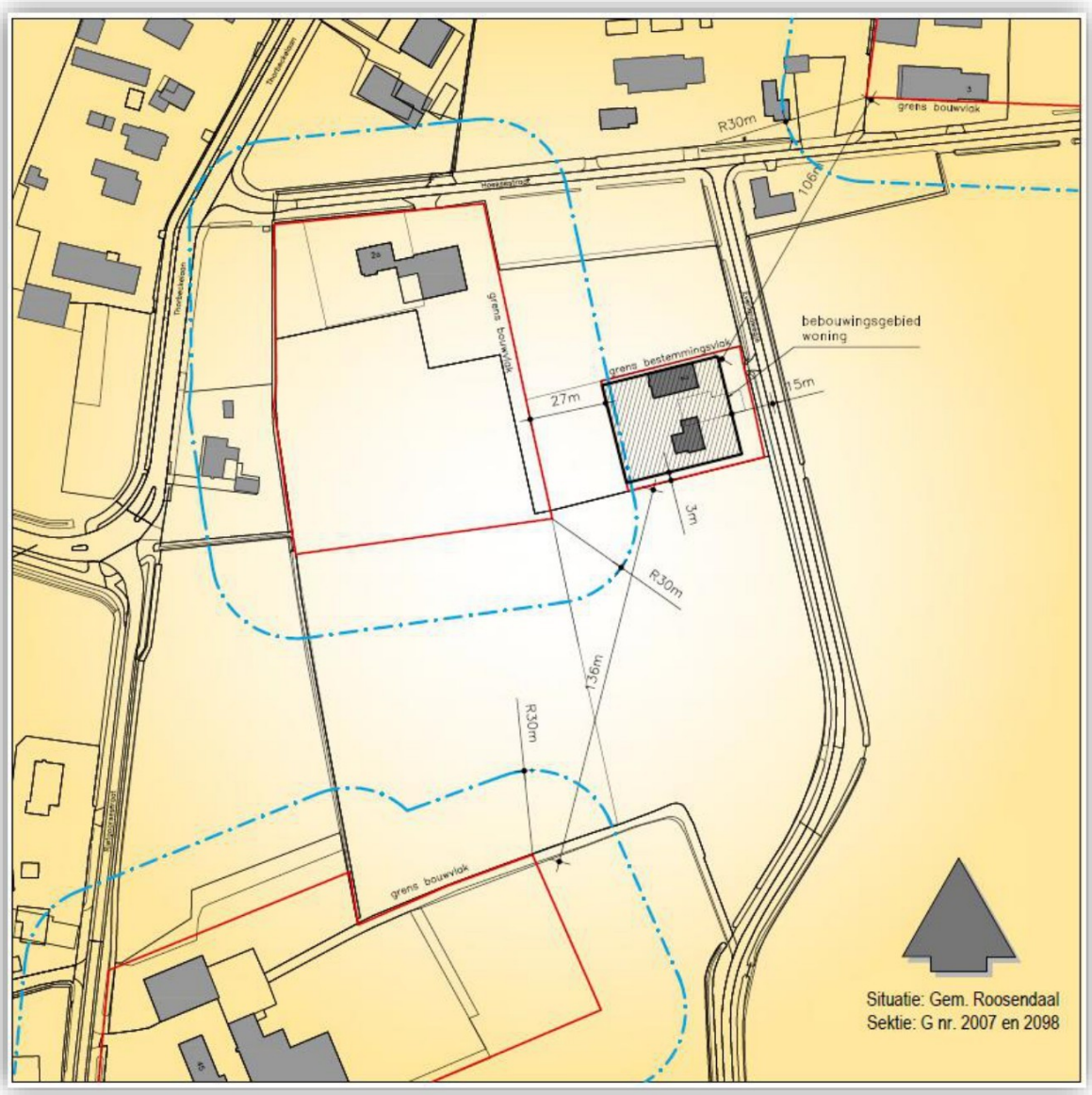
In bovenstaande tabel zijn de maatgevende richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' voor het omgevingstype "rustig buitengebied" weergegeven.

Toetsing en conclusie:

Aan de voorwaarde dat de afstanden van het bebouwingsgebied van de woonbestemming op de planlocatie tot de bestemmingsvlakken van de dichtstbijzijnde bedrijven groter of gelijk dient te zijn dan de maatgevende richtafstand, kan niet worden voldaan voor het bedrijf aan de Hoekstraat 2a. Van belang is dat het bij de ontwikkeling om een bestaand bestemmingsvlak gaat wat niet wijzigt, enkel de bebouwing wordt verplaatst. Deze bebouwing komt niet binnen de milieuzone van Hoekstraat 2a.

De beoordeling heeft maximale planologische plaatsgevonden. Daarbij geldt voor de Hoekstraat 2a dat op deze locatie ook andere agrarische activiteiten met een grotere richtafstand toegestaan zijn. Echter zijn voor deze locatie Thorbeckelaan 264 en 284 de maatgevende woonbestemmingen.

De ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de in de omgeving gevestigde bedrijven.



Afbeelding 34: Maatgevende richtafstanden bedrijven in de omgeving.

4.13 Geluid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2 instructieregels voor geluid door activiteiten, wegen, spoorwegen en industrieterreinen . In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geluid. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en/of bedrijven(terreinen) wordt het geluid beoordeeld.

Geluid door verkeer:

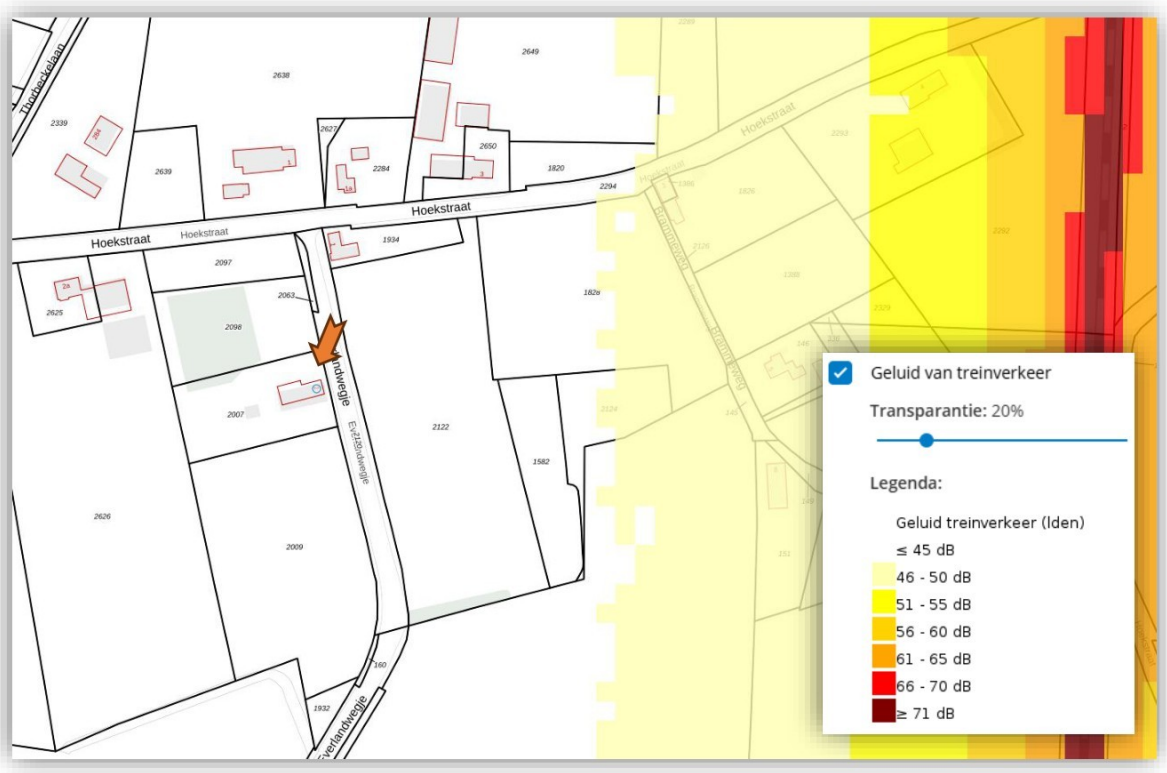
De woning is gelegen aan een rustige landweg. De bebouwingsdichtheid is laag en de weg maakt geen onderdeel uit van een doorgaande verbindingsroute tussen Roosendaal en omliggende dorpen of rijksweg A58. Het aanwezige verkeer bestaat dus hoofdzakelijk uit bestemmingsverkeer en landbouwverkeer.

Op ongeveer 400 m van de vervangende woning loopt de spoorlijn van Essen (België) naar Roosendaal. Op afbeelding 35 en 36 zijn de geluidscontouren van respectievelijk het wegverkeer en van de spoorlijn weergegeven.

In het Bkl is de standaardwaarde op geluidgevoelige gebouwen voor een gemeenteweg bepaald op 53 dB(A) en voor een lokale en hoofdspoorweg op 55 dB(A). De voorgevel van de woning ligt v.w.b. het wegverkeerslawaai in de zone met een geluidsbelasting tussen de 46 en 50 dB(A) en voor het spoorweglawaai valt de woning buiten de contouren. De geluidsbelasting vormt dus geen belemmering voor het bouwen van de vervangende woning.



Afbeelding 35: Kaart geluid wegverkeer



Afbeelding 36: Kaart geluid treinverkeer

Toetsing en conclusie:

Voor het plangebied is de geluidszone van het Everlandwegje maatgevend. Het gaat hier om een bestaande woonbestemming waarbij al een woning aanwezig is. De situering van de nieuwe woning wordt zodanig, dat de afstand tot het Everlandwegje groter wordt. Dit rechtvaardigt de stelling dat de geluidsbelasting van het Everlandwegje op de nieuwe woning voldoet aan de norm.

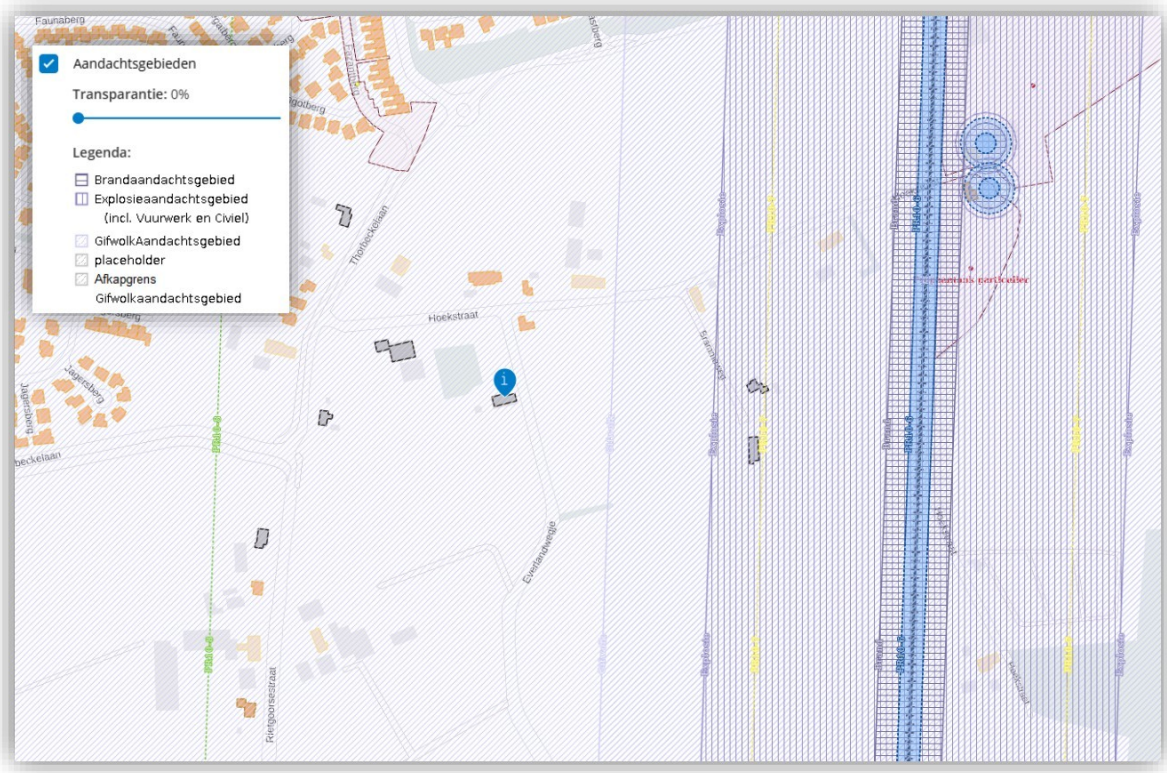
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.14 Omgevingsveiligheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.2. instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid. Bij het toelaten van een activiteit spelen vaak veiligheidsrisico's die ontstaan als gevolg van bv. opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines.

De aanwezigheid van de spoorlijn tussen Essen en Roosendaal brengt een aantal aandachtsgebieden betreffende brand, explosie en gifwolk met zich mee. De locatie valt buiten de aandachtsgebieden brand en explosie maar ligt wel binnen een plaatsgebonden risicogebied PR10-8. Dit betekent dat de kans om te overlijden door een ongeval met een gevaarlijke stof één op de 100 miljoen per jaar is.

Op onderstaande afbeelding zijn de aspecten van de externe veiligheid weergegeven.



Afbeelding 37: kaart Externe veiligheid

In de omgeving is op een aantal plaatsen een opslagtank Propaangas aanwezig en in de wijk Tolberg aan de Fluwijnberg is een aardgasstation aanwezig. Deze activiteiten met gevaarlijke stoffen liggen op geruime afstand van de planlocatie, dus vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing en conclusie:

Uit bovenstaand blijkt dat de omgevingsveiligheid op de locatie niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van een activiteit met gevaarlijke stoffen of door het aandachtsgebied van de spoorlijn Roosendaal – Essen. Het plaatsgebonden risico is zodanig klein dat dit de ontwikkeling van de locatie niet in de weg staat.

4.15 Trillingen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels voor trillingen. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met trillingen.

Bronnen van trillingen kunnen weg- en railverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden zijn. In het algemeen moet, bij de aanwezigheid van een spoorlijn, binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld.

In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. De afstand van de planlocatie tot de spoorlijn is ongeveer 380 m, dus is deze beoordeling niet van toepassing.

Het profiel van het Everlandwegje laat veel zwaar verkeer niet toe. Het ontstaan van trilling a.g.v. verkeer op deze weg is dan ook zeer onwaarschijnlijk.

Daarentegen kunnen de bouwactiviteiten t.b.v. de bouw van de woning met berging wel een mogelijke bron van trilling zijn.

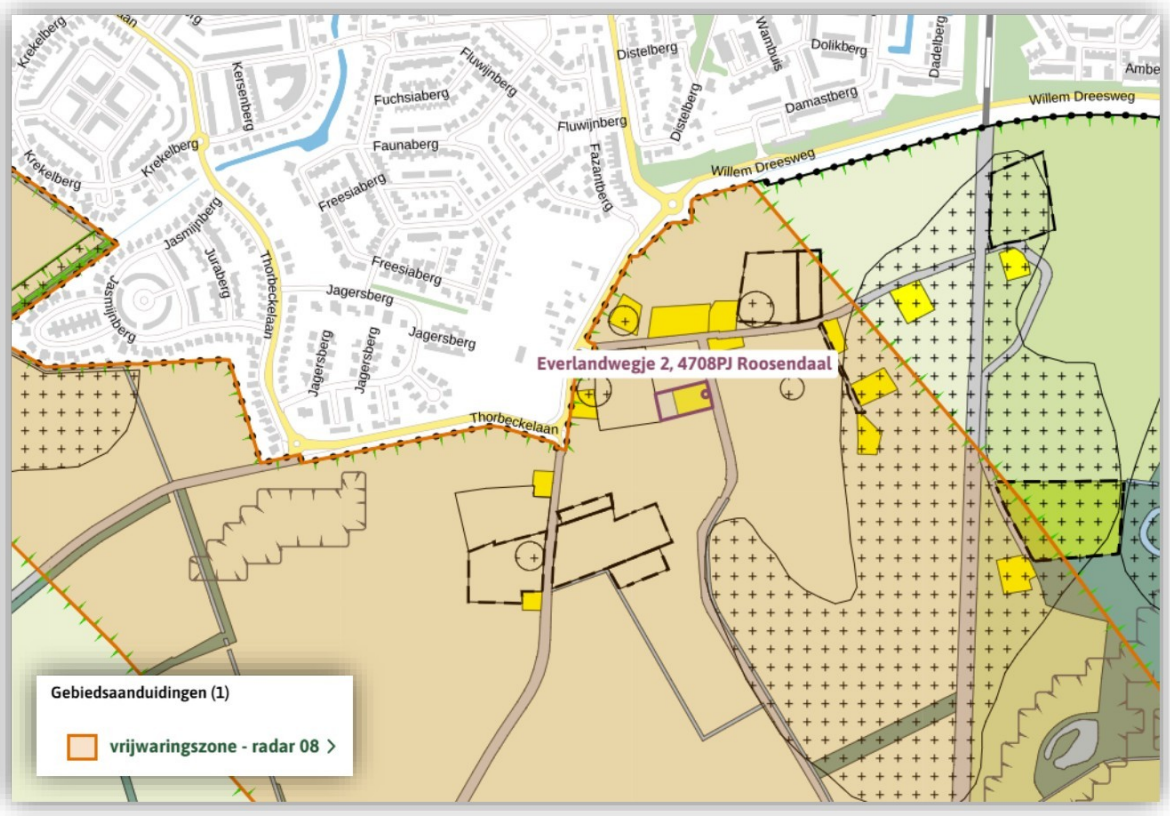
Toetsing en conclusie:

Aangezien de planlocatie op voldoende afstand van de spoorlijn is gelegen en het Everlandwegje niet intensief gebruikt wordt voor zwaar verkeer, zal er a.g.v. weg- en treinverkeer geen trilling ontstaan.

Trilling door bouwactiviteiten is wel een aandachtspunt. Eventuele trilling kan worden voorkomen door voor het realiseren van de fundering geen heipalen te gebruiken. Afhankelijk van de draagkracht van de ondergrond zal een fundering op staal of een fundering op palen met een trillingsarm systeem (bv. mortelschroefpalen) worden toegepast.

4.16 Overige aandachts- en beperkingsgebieden

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.7.5 instructieregels voor communicatie-, navigatie- en radarapparatuur burgerluchtvaart. In het kader van het beschermen van de werking van deze systemen, dient rekening te worden gehouden met maximale bouwhoogtes.



Afbeelding 38: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen'

Op de plankaart van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roosendaal Nispen’ is te zien dat de locatie valt binnen de gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone – radar 08’.

Deze zone betreft het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. De maximaal toegestane bouwhoogte binnen deze zone loopt op van 75 m naar 113 m.

Toetsing en conclusie:

Aangezien de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning is gemaximaliseerd op 9 m, zal het initiatiefplan geen verstoring veroorzaken voor het radarbeeld en zal het de vliegveiligheid kunnen waarborgen.

4.17 Gezondheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema’s samenkomen. Het gaat hierbij om thema’s die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

Maar het gaat bijvoorbeeld ook om agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. ‘Slagschaduw van windturbines’. Voldoende zonlicht en schaduw zijn echter wel aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet).

Geluid, geur en bodem:

Deze aspecten wordt in paragraaf 4.6, 4.11 en 4.12 verder toegelicht.

Spuitvrije zone:

De locatie is omgeven door gronden met een agrarische bestemming. Omdat de locatie een woonbestemming heeft, wat valt onder de gevoelige functies, betekent dit dat er gekeken is of er rekening gehouden dient te worden met spuitzones. Deze zones dienen te worden gemeten vanaf de rand van de agrarische bestemming tot de rand van het bestemmingsvlak van de toe te voegen gevoelige functie. Hierbij dient een afstand van 50 m in acht genomen te worden.

Doordat de woonbestemming al bestaat en dit een gevoelige functie is, diende al rekening te worden gehouden met dit perceel bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het vervangen van een woning brengt hierin dus geen verandering.

Daarnaast zijn de gronden rondom de planlocatie in eigendom.

Licht:

Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt (daglichttoetreding). Daarnaast is ook voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken belangrijk. Een toename van schaduw kan ongewenst zijn.

De bebouwing op het perceel van de planlocatie is oost-west georiënteerd. Het bestaande groen bevind zich op beide percelen, rondom de bebouwing. T.b.v. de bouw van de vervangende woning met berging, wordt wat ruimte gemaakt door een aantal bomen in de directe omgeving van de woning te kappen. Hierdoor ontstaat een tuin met zon en schaduwplekken. Dit betekent dat de bezonning van de buitenruimte van de planlocatie de gehele dag gewaarborgd is. Er is geen sprake van langdurige schaduwval op de woning.

Daarnaast dient te woning te voldoen aan de eisen die in het Bbl worden gesteld aan daglichttoetreding in verblijfsruimten van de woning. Hiermee wordt een aangenaam woon- en leefklimaat veilig gesteld.

Wind:

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gevolgen van windhinder kunnen worden beperkt. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden moeten worden met windhinder.

De ontwikkeling gaat om een woning met een bouwhoogte van maximaal 9 m. In de directe omgeving is bebouwing aanwezig welke aansluit bij deze hoogte. Er is dus in de directe omgeving geen sprake van hoogbouw, wat de kans op sterke windvlagen tot een minimum beperkt.

Daarnaast werkt de aanwezigheid van het groen op het perceel mee aan het breken van de wind, zodat hoge windsnelheden worden voorkomen. Op dit aspect kan dus gesteld worden dat er sprake is van een aangenaam woon- en leefklimaat.

Toetsing en conclusie:

Uit bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat er geen beperking voor de ontwikkeling van de woning ontstaan door spuitzones. Dit vanwege de huidige woonbestemming op het perceel. Tevens is de bezonning op het perceel gewaarborgd en zal er geen windhinder ontstaan, door de aanwezigheid van de halfhoge beplanting en bomen en het ontbreken van hoogbouw in de directe omgeving.

4.18 Duurzaamheid

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels voor duurzaamheid. Wel zijn duurzaamheid en het Bkl nauw verbonden, omdat het Bkl (onder de Omgevingswet) de regels en normen vastlegt voor een gezonde en veilige leefomgeving.

Onder duurzaamheid kan worden verstaan, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, inrichten en beheren.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden: klimaatadaptief bouwen richt zich op het aanpassen van gebouwen aan klimaatverandering (hitte, water, droogte) en natuurinclusief bouwen integreert de natuur in de gebouwde omgeving voor meer biodiversiteit en welzijn, bijvoorbeeld met groene daken, gevels en nestplekken.

Beiden versterken elkaar: natuurlijke elementen helpen tegen hitte en wateroverlast, terwijl ze tegelijkertijd leefgebieden creëren voor planten, vogels en insecten, wat leidt tot gezondere, veerkrachtigere en prettigere leefomgevingen.

In de voorgaande paragrafen zijn een aantal belangrijke aspecten reeds uiteengezet. Het gaat dan vooral om waterbelangen, klimaatadaptatie, ecologie en gezondheid.

Toetsing en conclusie:

Bij de ontwikkeling van het bouwplan wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen, zoals riet, baksteen, hout en biobased isolatiematerialen. Tevens wordt er een duurzaam energiesysteem toegepast in de vorm van een warmtepomp en zonnepanelen.

De grote overstekken en aanwezige lamellen voorkomen dat hittestress ontstaat via glasvlakken. Tevens worden de bestaande bomen en struikgewas zoveel mogelijk behouden en waar nodig vervangen. Op deze manier ontstaan er voldoende schaduwplekken welke (samen met verdamping door het blad van de bomen) zorgt voor verkoeling.

Door het in stand houden van het groen en het beperken van het aan te leggen verhard oppervlak, zal een groot deel van het regenwater infiltreren in de bodem. Tevens zorgt opvang van regenwater in de aan te leggen vijver ervoor dat er een buffer op eigen terrein aanwezig is. Op het perceel zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde watergang.

De grote hoeveelheid groen op de locatie en de diversiteit van beplanting biedt ruimte aan een goede biodiversiteit op de locatie. Tevens zorgt het voor zon- en schaduwplekken en belemmert het windhinder ter plaatse.

Uit bovenstaand kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoende natuurinclusief en klimaatadaptief is, zodat de duurzaamheid op de locatie gewaarborgd is.

4.19 Kostenverhaal

De onderhavige Omgevingsplanwijziging voorziet in het oprichten van één vervangende grondgebonden woning met berging. Volgens artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is deze ontwikkeling niet kostenverhaalplichtig, aangezien het gaat om vervangende nieuwbouw van een woning waarbij de toename van het bruto vloeroppervlak kleiner is dan 1000 m^2.

De gemeente Roosendaal heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

5. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

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

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

Getoetst is aan relevante omgevingsaspecten. Hieruit is gebleken dat voldaan wordt aan de instructieregels en het beleid. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en niet leidt tot onacceptabele effecten op de leefomgeving. Voorwaarde voor het realiseren van de woning met berging is, dat het agrarische deel van perceelnr. 2007 en de percelen met de nummers 2097 en 2098 de bestemming ‘Natuur’ wordt toebedeeld.

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

6. PARTICIPATIE

De Omgevingswet vraagt van overheden en initiatiefnemers dat zij de omgeving vroegtijdig betrekken bij plannen en besluiten. In dat kader is voor het beoogde initiatief een omgevingsdialoog gehouden.

Een omgevingsdialoog is een zorgvuldige afstemming tussen de initiatiefnemer van een (bouw)plan en de omgeving. Met de 'omgeving' wordt bedoeld iedereen waarop het plan effect kan hebben, zoals bijvoorbeeld omwonenden, scholen en aangrenzende bedrijven. De omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in het verdere ontwerp van het plan. Doel van de omgevingsdialoog is niet om 'overeenstemming' over het plan te verkrijgen.

Op 24 november 2025 is door dhr. [redacted] een schriftelijke omgevingsdialoog opgestart, middels een toelichtende brief en reactieformulier. De brieven zijn persoonlijk afgegeven bij de bewoners van Hoekstraat 1 en 1a en bij de bewoners van Everlandwegje 1. Het bedrijf aan Hoekstraat 2a en de achterliggende gronden zijn in eigendom van dhr. [redacted]

Op deze omgevingsdialoog zijn 3 reacties binnen gekomen.

1. De bewoners van Hoekstraat 1 hebben een aantal vragen gesteld:
   a. Zij willen graag meer duidelijkheid dat op de locatie geen bedrijfsvestiging toegelaten wordt met laad- en losactiviteiten. Zij willen graag de garantie dat het alleen gaat om de ontwikkeling van een woonbestemming;
   b. Zij vragen zich af hoe de nokhoogte in de nieuwe situatie zich verhoudt tot de bestaande nokhoogte;
   c. Momenteel is de woning onttrokken aan het zicht door de bomen en de overige beplanting. Dit graag zo houden;
   d. Waarom wordt er meer richting de Hoekstraat gebouwd;
   e. Zij willen graag een verslag ontvangen van alle opmerkingen die voortgekomen zijn uit de omgevingsdialoog over het wijzigingsplan.

Alle vragen en opmerkingen van de bewoners aan de Hoekstraat 1 zijn door de opdrachtgever beantwoord en toegestuurd. Onderstaand zijn de antwoorden opgesomd:

   a. *Het gaat hier om een woonbestemming waar geen bedrijf is toegestaan;*
   b. *De nokhoogte van de woning wordt niet hoger dan in het omgevingsplan is toegestaan;*
   c. *Het groen wordt behouden en het perceel op de hoek van de Hoekstraat en Everlandwegje wordt voorzien van extra beplanting;*
   d. *De woning wordt richting de Hoekstraat geschoven om meer pricacy te creëren voor de initiatiefnemer en omwonenden, zodat de tuin meer op het zuiden kan worden aangelegd;*
   e. *Bij indiening van het plan is het verslag openbaar, maar als het compleet is, kan het gedeeld worden.*

2. De bewoners van Hoekstraat 1a hebben geen op- of aanmerkingen op het wijzigingsplan. Zij wensen de initiatiefnemer veel succes met de verdere planvorming.
3. De bewoners van Everlandwegje 1 hebben geen op- of aanmerkingen op het wijzigingsplan. Zij wensen de initiatiefnemer veel succes met de verdere planvorming.

De reactieformulieren van de omgevingsdialoog zijn als bijlage IV bijgevoegd.

BIJLAGEN

I. **Bodemonderzoek**

II. **Quickscan Flora en Fauna**

III. **Berekening stikstofdepositie**

IV. **Omgevingsdialoog**