

Motivering besluit tot omgevingsplanwijziging Roselaarplein

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding van de wijziging

De gemeente Roosendaal wil Roosendaal uit laten groeien tot een aantrekkelijke woon-werkgemeente. Het centrum van de stad speelt daar een belangrijke rol in. De retailmarkt is de afgelopen jaren dusdanig veranderd dat er minder behoefte is aan winkelloppervlak, maar des te groter is de vraag naar extra woonoppervlak.

Het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) stelt met de 'Impulsaanpak Winkelgebieden' 100 miljoen euro beschikbaar aan gemeentes, verdeeld over vier openstellingsrondes. Het einddoel van de impulsaanpak is meer binnenstedelijk winkelgebied met een stevige, sociale en economische basis dat aantrekkelijk is voor bewoners en bezoekers. De gemeente Roosendaal maakt gebruik van deze financieringsmogelijkheid middels uitvoeringsprogramma R.O.O.S..

Om het centrum aan te passen aan de nieuwe vraag heeft de gemeente een plan van aanpak geformuleerd. Dit plan van aanpak betreft het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal, vastgesteld op 18 december 2022. In 2023 is met de uitvoering gestart door middel van uitvoeringsprogramma 'R.O.O.S.', vastgesteld op 20 januari 2023.

Eén van de initiatieven binnen R.O.O.S. is de ontwikkeling van de Dokter Brabersstraat. De Dokter Brabersstraat wordt veranderd van winkelstraat naar een woonstraat en overgang naar het winkelgebied. Aan de Dokter Brabersstraat wordt het voormalige V&D-pand getransformeerd tot woongebouw met maar liefst 171 woningen. Daarnaast worden de voormalige panden van 'Van Oorschot' en 'Mervo' aangepakt. Nu de wijziging van het voormalige V&D-pand mogelijk is gemaakt, kan het aangrenzende gebied worden aangepakt om zo de transformatie compleet te maken.

De eerste locatie zoals aangegeven in afbeelding 1 betreft het pand aan het Roselaarplein 28-31. De voorgenomen ontwikkelingen voor dit pand zijn niet meegenomen met de wijzigingen van het Roselaarplein van het oude V&D-gebouw en dient daardoor nog separaat gewijzigd te worden naar de beoogde nieuwe functie. De voorgenomen herontwikkeling van deze locatie betreft het plaats maken voor openbaar gebied, waar nu nog bebouwing staat en mogelijk is. De Dokter Brabersstraat wordt daarmee verbreed, waardoor het nieuw te realiseren appartementencomplex aan het Roselaarplein, grenzend aan de Dokter Brabersstraat, een meer vrije/open ligging krijgt. Daarnaast past het pand niet meer in het nieuwe woonkarakter van de Dokter Brabersstraat. Omdat 'Openbaar gebied' voor de locatie Roselaarplein 28-31 binnen het huidige omgevingsplan niet mogelijk is dient het omgevingsplan te worden gewijzigd.

De tweede locatie betreft het pand aan het Roselaarplein 9-13. Eveneens met de realisatie van het nieuwe Roselaarplein, past de huidige invulling en feitelijke situatie van het pand aan het Roselaarplein 9-13 niet langer in het beeld van het nieuwe Roselaarplein. Daarnaast zorgt het huidige pand voor een gesloten karakter, nu het pand in het midden van het Roselaarplein gesitueerd is. De beoogde functiewijziging betreft daarom ook het herbestemmen van de locatie Roselaarplein 9-13 in 'Openbaar gebied'. Hierdoor wordt een meer open karakter gerealiseerd dat past binnen het nieuwe beeld van het Roselaarplein en het nieuwe woonkarakter van de Dokter

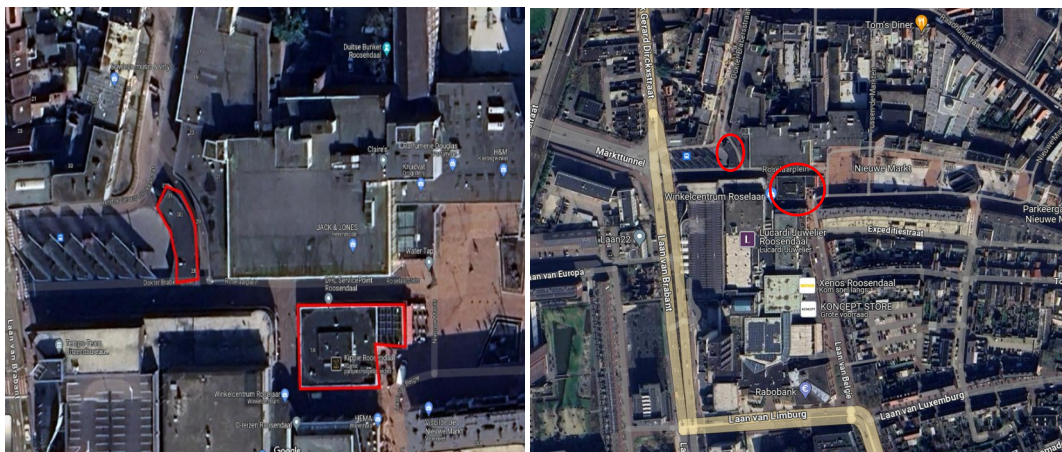
Brabersstraat. Omdat 'Openbaar gebied' voor de locatie Roselaarplein 9-13 binnen het huidige omgevingsplan niet mogelijk is dient het omgevingsplan te worden gewijzigd.

De voorgenomen wijzigingen kunnen middels de impulsaanpak winkelgebieden (deels) gefinancierd worden door EZK. Echter, aan de financiering zitten voorwaarden verbonden zoals een deadline om gebruik te maken van de impulsaanpak. Om financiering mogelijk te maken voor onderhavige wijzigingen aan het Roselaarplein is het voor de gemeente Roosendaal belangrijk om de wijzigingen zo snel mogelijk door te voeren en vervolgstappen, zoals een onteigeningsprocedure om de eigendom van de betreffende locaties, vrij van gebruik, te verkrijgen, af te ronden. Dit omgevingsplan vormt de planologische grondslag voor de onteigeningsprocedure.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee locaties in het hart van het centrum van Roosendaal, aan het Roselaarplein, zijnde het winkelpand Roselaarplein 9-13 en het winkelpand Roselaarplein 28-31. Het Roselaarplein 9-13, eigendom van de gemeente Roosendaal, betreft een pand met meerdere ruimtes, die op dit moment worden geëxploiteerd door meerdere bedrijven, grenzend aan de Laan van België en de Nieuwe Markt. Het Roselaarplein 28-31, eigendom van derden, bestaat uit een pand met eveneens meerdere bedrijfsruimtes, die veelal (deels) leeg staan. Het pand grenst aan de west- een oostkant aan de Dokter Brabersstraat. Ten noorden ligt de Hendrick Gerard Dirckxstraat en diens kruising met de Dokter Brabersstraat. Ten zuiden grenst het gebied aan het Roselaarplein.

Het projectgebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: RSD00-D-8137, RSD00-D-8136, RSD00-D-7091, RSD00-D-7092, RSD00-D-7093, RSD00-D-7094, RSD00-D-9515 en RSD00-D-9516. De totale oppervlakte is 987m².



Afbeelding 1. Globale ligging van het projectgebied in centrum Roosendaal (links) en directe omgeving (rechts).

Hoofdstuk 2 Herontwikkeling

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

Historie

Het centrum van Roosendaal heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De naam "Rosendale" werd voor het eerst genoemd in 1268. Van oudsher maakte Roosendaal

deel uit van het hertogdom Brabant en kende een zekere bloei dankzij de opkomst van de turfstekerij.

In de loop der eeuwen heeft het centrum van Roosendaal zich ontwikkeld en gemoderniseerd. Het oude raadshuis en de kerk St. Jan zijn voorbeelden van historische gebouwen die nog steeds te bewonderen zijn. De Markt, ook wel de Oude Markt genoemd, is een centraal punt in de stad waar veel horeca te vinden is. Daarnaast is er de Nieuwe Markt, waar voornamelijk winkels gevestigd zijn.

Het winkelcentrum de Roselaar, dat in 1971 officieel werd geopend, is een belangrijk onderdeel van het moderne stadscentrum. Dit winkelcentrum heeft in de loop der jaren verschillende veranderingen ondergaan, maar blijft een populaire bestemming voor zowel inwoners als bezoekers. De Dokter Brabersstraat en het Roselaarplein vormen van oudsher een verbinding tussen de Markt en de Nieuwe Markt. Het gebied is vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw in ontwikkeling gekomen in een periode van groei van de bevolking en de welvaart.

Toen de commerciële binnenstad van Roosendaal begon te groeien werd het Roselaarplein een belangrijk transitiegebied tussen het toenmalige winkelgebied van de Roselaar en de rest van het centrum. Met de komst van de V&D en het winkelcentrum de Roselaar kwamen grote publiekstrekkingen voor de commerciële binnenstad naar de westzijde van het centrum.

Met het verdwijnen van de V&D en diverse andere winkelketens in het gebied staan veel panden nu leeg. De leegstand pré-corona (2019) bedraagt in Roosendaal 14% van de totale retail-voorraad (170 van de 1244 panden). Gemiddeld in Brabant is dit in dezelfde periode 8%. Momenteel ten tijde van het opstellen van deze motivering stonden er 93 panden leeg, oftewel 22 procent van het totaal, blijkt uit cijfers van retailonderzoeker Locatus. Sinds 2005 is er sprake van een stijgende trend in de leegstand, waarbij Roosendaal landelijk op de 10e plaats staat wat betreft hoogste winkelleegstand centrumgebied (gemeenten met tenminste 10.000 inwoners en tenminste 200 winkelpanden). Dat geeft een negatieve uitstraling aan het gebied. Er is momenteel geen zicht op het opnieuw verhuren en in gebruik nemen van de leegstaande panden.

Feitelijke situatie

Het projectgebied Roselaarplein 9-13 en Roselaarplein 28-31 is op dit moment bebouwd en ingericht voor detailhandel. Rondom het projectgebied is het winkelcentrum de Roselaar gelegen, de bushaltes van de Dokter Brabersstraat, de Nieuwe Markt en verschillende winkels, lunchrooms en andere centrumvoorzieningen. Het projectgebied is omringd door (steen)bestrating en kenmerkt zich dan ook als een stedelijke omgeving. Op de Nieuwe Markt is ruimte gegeven aan groen, door middel van verschillende plantsoenen.

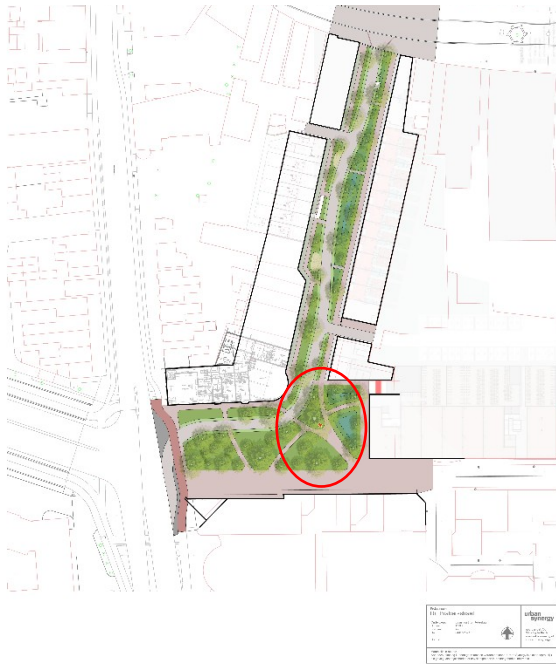
2.2 Beschrijving van de herontwikkeling

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma 'R.O.O.S.', worden de onderhavige locaties getransformeerd naar openbaar gebied met een groene invulling. Om dit te kunnen realiseren wijzigt de functie en het gebruik naar 'Openbaar gebied'.

Roselaarplein 28-31

Het is hierbij de wens van de gemeente Roosendaal om deze locatie een groene invulling te geven. De toekomstvisie voor het gebied aan de Dr. Brabersstraat/Roselaarplein is een groene woonstraat

waaraan woningen liggen. Groen domineert het straatbeeld en er moet een aantrekkelijke voetgangersverbinding en verblijfsgebied ontstaan.



Afbeelding 2: Invulling nieuwe situatie Roselaarplein 28-31 (gebied indicatief rood omcirkeld)

Roselaarplein 9-13

Ten tijde van het opstellen van deze wijziging van het omgevingsplan is er nog geen concrete situatieschets over de invulling van het Roselaarplein 9-13. Voor de invulling wordt aangesloten op de uitgangspunten van vergroening van het Roselaarplein 28-31 en de uitgangspunten van het ontwikkelplan. Hierbij kan worden gedacht aan groenstroken en bomen.

Doel en belang van de herontwikkeling

Met het wijzigen van het omgevingsplan worden meerdere doelen behaald van de gemeente Roosendaal. De gemeente Roosendaal heeft in de afgelopen jaren meerdere beleidsstukken en visies opgesteld die, samengevat, strekken tot het verkleinen van het centrumgebied en aantal m2 detailhandel, het vergroenen van het openbare gebied en het veranderen van de Dr. Brabersstraat naar een woonstraat met overgang naar het winkelgebied. Meer over het relevante beleid en de koppeling met de ontwikkeling wordt benoemd in hoofdstuk 3. De verschillende doelen/belangen worden hieronder verder beargumenteerd.

Visie op de Dr. Brabersstraat – Roselaarplein

De Dr. Brabersstraat en het Roselaarplein zijn belangrijk voor de doorontwikkeling van de binnenstad. Bij ondernemers en pandeigenaren zijn er de afgelopen jaren ideeën ontstaan over deze doorontwikkeling. De uitgangspunten zijn ook vastgesteld in het uitvoeringsprogramma R.O.O.S. Er is nu een aantal concrete herontwikkelingsinitiatieven waarbij winkelruimte in de plint wordt omgezet naar woonruimte. Deze plannen zijn samengebracht in een gedeelde visie voor de Dr. Brabersstraat en het Roselaarplein. De visie is op 28 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het initiatief op de locatie van de voormalige VenD is planologisch al mogelijk gemaakt met de bestemmingsplanwijziging 'Hoek Dokter Brabersstraat – Roselaarplein'. De overige initiatieven in de Dr. Brabersstraat zijn met een vergunning mogelijk gemaakt..

Verminderen van commerciële ruimtes in het centrum

Sinds 2005 kampt de gemeente Roosendaal met een alsmaar stijgende leegstandspercentage van winkelruimtes. Ook in 2024 zijn de leegstandspercentages binnen de gemeente gestegen.¹ Toen ging het om 22%. Er is in de Roosendaalse binnenstad een overvloed aan beschikbare winkelruimtes in de plint van panden. De vraag naar ruimte voor detailhandel is gedaald, terwijl de vraag naar ruimte voor wonen alsmaar stijgt.

De gemeente Roosendaal werkt dan ook richting het verkleinen van het aantal m2 oppervlakte voor detailhandel en grote winkelruimtes. Er moet meer ruimte komen voor aantrekkelijke plekken voor wonen (zowel op de verdieping als in de plint). Ruimte voor detailhandel/winkels moet zo veel mogelijk geconcentreerd worden binnen het kernwinkelgebied (Nieuwe Markt, Raadhuisstraat).

Met de herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw worden winkelruimtes aan de Dr. Brabersstraat en Roselaarplein weggehaald. Na de herontwikkeling van deze plek zijn er aan beide straten op de verdieping en plint woningen toegevoegd. Alleen aan het Roselaarplein, ter plaatse van entree van het winkelcentrum worden winkels in de plint toegestaan. Daarmee wordt het kernwinkelgebied helder afgebakend en kan het gebied Dr. Brabersstraat zich verder ontwikkelen naar woonstraat.

Stedenbouwkundig belang

In de gewenste toekomstige vormt de bebouwing op deze locaties een barrière binnen het centrumgebied. Het doorbreekt het openbare gebied, beperkt een heldere stedenbouwkundige structuur en is een obstakel voor voetgangers/fietsers, vergroening en ontmoeting. Door beide vrijstaande gebouwen te verwijderen en te vervangen door een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, ontstaat een meer open en doorwaadbare stedelijke structuur. Dit bevordert de visuele en fysieke verbindingen tussen omliggende functies zoals winkels en woongebieden en een heldere afbakening daarvan.

In de nieuwe situatie is er een duidelijke afbakening tussen het kernwinkelgebied en de nieuwe gebieden voor wonen. De nieuwbouw op de plek van de voormalige VenD geeft daarbij in hoge mate sturing aan de nieuwe structuur. De stedenbouwkundige samenhang tussen de bebouwing aan de Dr. Brabersstraat – Roselaarplein en het Roselaarplein 28-31 gaat in de nieuwe situatie verdwijnen. De ‘boog’vorm van de westelijke gevel van het voormalige V&D gebouw maakt plaats voor een rechte gevel in een hoekvorm. Deze boogvorm waarmee het Roselaarplein 28-31 eerst cohesie vond met het V&D gebouw, heeft in de nieuwe situatie weinig stedenbouwkundige samenhang meer met de omgeving.

¹ <https://www.bndestem.nl/roosendaal/winkelleegstand-in-roosendaal-afgelopen-jaar-gestegen~afb7f1c6/>



Afbeelding plankaart Hoek Dr. Babersstraat (bebouwing in zalmroze) – Roselaarplein met huidige bebouwing.

Nieuwe karakter van de omgeving

Met de herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw, maar ook de herontwikkeling van de voormalige winkelpanden Van Oorschot en Mervo en het amoveren van het busstation op het Roselaarplein wordt een volledige transformatie verricht van de straten het gebied naar een woonstraat.² Het sluitstuk van de transformatie is de aanpassing van de openbare ruimte. De inrichting van de straat sluit aan bij de voormalige winkelfunctie. Als de woningbouwprojecten in de straat zijn gerealiseerd, wordt het straatprofiel aangepast en meer groen aan de openbare ruimte toegevoerd. Er is straks meer ruimte voor het langzame verkeer en meer ruimte voor planten en bomen.

De nieuwe inrichting past beter bij het wonen in de straat.

Onderstaand is een afbeelding afkomstig van het Visiedocument Dr. Brabersstraat, waarin destijds al de groene inpassing van de openbare ruimte was ingetekend.

² <https://bouwenaanroosendaal.nl/projecten/drbrabersstraat/>



Afbeelding Visie inrichting Dokter Brabersstraat (Bron: Visiedocument Dokter Brabersstraat)

Deze visie is eveneens de basis geweest van de bestemmingsplanwijziging 'Hoek D.r Brabersstraat – Roselaarplein'. In dit bestemmingsplan is gekozen om aan beide zijden van de Dr. Brabersstraat geen commerciële plint toe te voegen. Hiermee wordt de Dr. Brabersstraat een echte woonstraat. De commerciële functies landen daardoor alleen nog aan de kant van het Roselaarplein, ter plaatse van de entree van het winkelcentrum.

Als de bebouwing wordt behouden aan het Roselaarplein 28-31, wordt de doelstelling om tot een heldere stedenbouwkundige structuur te komen met meer ruimte voor wonen en groen niet behaald.

Klimaatdoelstellingen

Het Roselaarplein wordt net als de Dr. Brabersstraat vergroend en vormt daardoor een aantrekkelijke entree van de binnenstad. Voor voetgangers en fietsers liggen er goede routes vanuit de Laan van Brabant-Burg. Freijterslaan richting de Nieuwe Markt en Dr. Brabersstraat. Het overlopen van het groen in de openbare ruimte naar de bebouwing is ook hier van belang.

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking

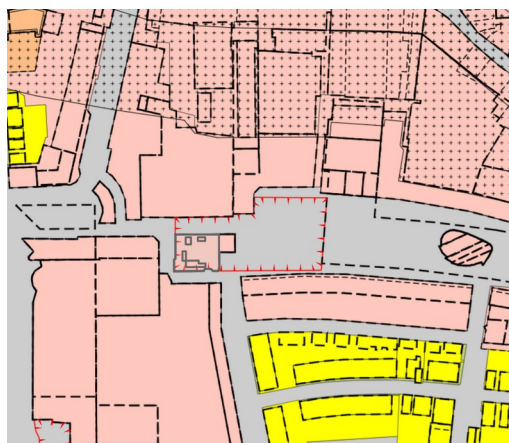
Geldende planologie

De geldende planologische regels betreffen het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Roosendaal, dat ter plaatse bestaat uit het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld op 14 maart 2017.

Ten hoogte van het Roselaarplein 9-13 betreft de huidige functie 'Centrum - 1'. Deze gronden zijn dan ook bestemd voor verschillende functies die kenmerkend zijn voor het centrumgebied, zoals detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Echter, middels een functieaanduiding is wonen en kantoor uitgesloten voor deze locatie. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Er is eveneens een gebiedsaanduiding van toepassing, 'Wetgevingszone - Wijzigingsgebied 2'. Deze gebiedsaanduiding geeft de mogelijkheid om de bestemming van dit gebied te wijzigen van 'Centrum - 1' naar 'Verkeer'. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan onder de Omgevingswet geen gebruik meer worden gemaakt.

Ter plaatse van het Roselaarplein 28-31 betreft de huidige functie 'Centrum -1'. Deze gronden zijn bestemd voor verschillende functies die kenmerkend zijn voor het centrumgebied, zoals detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Kantoor is echter uitgesloten middels een functieaanduiding. Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Binnenstad'.

Afwijking

De beoogde functiewijzigingen passen niet in het huidige omgevingsplan. De gemeente Roosendaal wil de huidige bebouwing slopen en de locaties toevoegen aan het openbaar gebied. Om te waarborgen dat er geen nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. De wijziging beoogt het wijzigen van de functie en gebruik op beide locaties naar 'Openbaar gebied'. Met de functiewijziging worden de bouw mogelijkheden beperkt. Hoofdgebouwen kunnen niet langer gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 3 Beleid en introductie instructieregels

In de motivering van deze wijziging van het omgevingsplan wordt alleen gekeken naar het beleid en de instructieregels van de nationale en provinciale overheid die van belang zijn voor deze wijziging.

3.1 Rijksbeleid

Toetsing

Op 11 september 2020 werd de Nationale Omgevingsvisie ('NOVI') van kracht. Deze visie omvat de belangrijkste punten van het strategisch beleid van de Rijksoverheid voor de fysieke leefomgeving. Het is een mix van bestaand beleid, zowel met als zonder wettelijke basis, en nieuw strategisch beleid. Grote en complexe uitdagingen zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland in de komende jaren transformeren. De NOVI biedt een toekomstvisie met de ambities van de Rijksoverheid. Er zijn 21 nationale belangen en bijbehorende uitdagingen in de NOVI opgenomen.

De NOVI richt zich onder andere op het creëren van een duurzame en leefbare omgeving, waarbij mobiliteit en vergroening een belangrijke rol speelt. Dit betekent onder andere:

1. Autoluwe zones: Er wordt gestreefd naar het verminderen van autoverkeer in drukke centrumgebieden om de leefbaarheid en veiligheid te vergroten. Dit kan door het invoeren van autoluwe zones en het bevorderen van alternatieve vervoersmiddelen zoals fietsen en openbaar vervoer.
2. Verbeterde infrastructuur voor voetgangers en fietsers: De NOVI pleit voor een betere infrastructuur voor voetgangers en fietsers, zoals bredere trottoirs, veilige oversteekplaatsen en uitgebreide fietspaden.
3. Klimaatadaptatie en vergroening: De NOVI benadrukt het belang van klimaatadaptatie en het creëren van groene ruimtes om de gevolgen van klimaatverandering te mitigeren. Groene openbare gebieden dragen bij aan de opvang van regenwater, verminderen hittestress en verbeteren de luchtkwaliteit.
4. Duurzame en leefbare omgeving: Een van de kernambities van de NOVI is het bevorderen van een duurzame en leefbare omgeving. Groene openbare ruimtes verbeteren de leefbaarheid door het bieden van recreatiemogelijkheden, het bevorderen van biodiversiteit en het creëren van een aantrekkelijker stedelijk landschap.
5. Gezondheid en welzijn: De NOVI erkent het belang van een gezonde leefomgeving. Groene openbare gebieden dragen bij aan het fysieke en mentale welzijn van bewoners door het bieden van ruimte voor recreatie en ontspanning, en door het verminderen van luchtvervuiling en geluidsoverlast.

Conclusie

Met de wijziging wordt een verbetering van het openbaar gebied en de groenvoorzieningen in het centrumgebied beoogd. Het gebied is een autoluwe zone, waar nu meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers om zich over het Roselaarplein te bewegen middels een vergroot openbaar gebied. Daarnaast komt er meer ruimte vrij voor het aanbrengen van groen. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit, waterafvoer en hittestress.

3.2 Instructieregels Rijk

Toetsing

Voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving gelden drie belangrijke overheidsbesluiten:

- Het **Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving)** bepaalt de normen voor overheden om nationale doelen te bereiken en internationale verplichtingen na te komen. Het bevat regels voor het opstellen van omgevingsplannen, gericht op een evenwichtige verdeling van functies en aandacht voor veiligheid, gezondheid, milieu, water en erfgoed.
- Het **Bbl (Besluit bouwen leefomgeving)** omvat regels voor activiteiten die de leefomgeving beïnvloeden, met direct toepasbare nationale regels voor bouwactiviteiten en aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.
- Het **Bal (Besluit activiteiten leefomgeving)** stelt algemene regels voor activiteiten die impact hebben op de leefomgeving, geldend voor burgers, bedrijven en overheid. Dit besluit dekt activiteiten zoals milieu, landinrichting, natuurbeheer en infrastructuur rond wegen en spoorlijnen.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ('BOPA') of een wijziging van het omgevingsplan, moeten de beoordelingsregels uit het Bkl worden gevolgd. Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden vastgesteld als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De volgende Rijksbeoordelingsregels uit het Bkl zijn van toepassing:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- Eventuele instructiebesluiten van de Rijksoverheid;
- De regels voor het stellen van maatwerkregels, als de omgevingsvergunning betrekking heeft op een maatwerkregel.

Conclusie

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het project aan de instructieregels uit het Bkl opgenomen.

3.3 Provinciaal beleid

Toetsing

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld in december 2018, biedt een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving van de provincie. Hierin staan de belangrijkste ambities voor de komende jaren, waaronder:

1. **Energietransitie:** Streven naar een energieneutraal Brabant in 2050;
2. **Klimaatproof Brabant:** Aanpassingen om de provincie bestand te maken tegen klimaatveranderingen;
3. **Slimme netwerkstad:** Ontwikkeling van Brabant als een slimme, verbonden regio;
4. **Duurzame economie:** Bevordering van een concurrerende en duurzame economie;
5. **Natuurkwaliteit:** Verbetering en bescherming van de natuurgebieden;

De visie benadrukt ook een nieuwe manier van samenwerken met andere overheden, bedrijven en burgers om deze doelen te bereiken.

In de Omgevingsvisie van Noord-Brabant wordt verkeer en vergroening in centrumgebieden benaderd met een focus op duurzaamheid en leefbaarheid. Enkele belangrijke punten van de visie zijn:

1. **Bereikbaarheid en Mobiliteit:** Het verbeteren van de bereikbaarheid van centrumgebieden door middel van duurzame vervoersopties zoals openbaar vervoer, fietsen en lopen;
2. **Verkeersveiligheid:** Het verhogen van de verkeersveiligheid door het herinrichten van wegen en kruispunten, en het verminderen van de snelheid in woon- en winkelgebieden;
3. **Parkeerbeleid:** Het ontwikkelen van een efficiënt parkeerbeleid om de druk op het centrum te verminderen en ruimte te creëren voor voetgangers en fietsers;
4. **Slimme Mobiliteit:** Het inzetten van technologieën zoals slimme verkeerslichten en real-time verkeersinformatie om de doorstroming te verbeteren en files te verminderen;
5. **Natuur en biodiversiteit:** De visie benadrukt het belang van natuurherstel en biodiversiteit. Groene openbare ruimtes kunnen dienen als leefgebieden voor verschillende planten- en diersoorten, wat bijdraagt aan het herstel van de biodiversiteit in de provincie;
6. **Gezondheid en welzijn:** Net als de NOVI erkent de Omgevingsvisie Noord-Brabant het belang van een gezonde leefomgeving. Groene openbare gebieden bieden ruimte voor recreatie en ontspanning, wat bijdraagt aan het fysieke en mentale welzijn van de inwoners.

Conclusie

Deze maatregelen zijn bedoeld om de leefbaarheid in centrumgebieden te vergroten en tegelijkertijd de impact op het milieu te verminderen. Onderhavige omgevingsplanwijziging past dan ook perfect in de omgevingsvisie van Noord-Brabant. De bereikbaarheid en mobiliteit voor fietsers en voetgangers wordt vergroot en de duurzaamheid en leefbaarheid wordt door het aanbrengen van groen verbeterd.

3.4 Provinciale verordening

De provincie Noord-Brabant heeft een omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat regels die de provincie heeft vastgesteld om de fysieke leefomgeving te beheren en te beschermen. Hier zijn enkele belangrijke aspecten die erin geregeld zijn:

1. **Ruimtegebruik en Ruimtelijke Ontwikkelingen:** Regels voor het gebruik van ruimte en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gemeenten moeten volgen bij het maken of wijzigen van een omgevingsplan;
2. **Bescherming van Natuur en Milieu:** Regels om belangrijke waarden zoals drinkwater en natuurgebieden te beschermen;
3. **Activiteiten en Vergunningen:** Algemene regels voor activiteiten, inclusief voorwaarden voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten en of er een melding of vergunning nodig is;
4. **Instructieregels voor Bestuursorganen:** Opdrachten aan gemeenten en waterschappen over hoe zij hun taken moeten uitvoeren, bijvoorbeeld bij het opnemen van bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan.

De instructieregels voor het opstellen van een omgevingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de verordening. Een omgevingsplan dient op grond van artikel 5.7 lid 1 van de omgevingsverordening te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en geeft daarbij invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Om dit te realiseren wordt op

grond van artikel 5.7 lid 2 van de omgevingsverordening toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering en meerwaardecreatie. De verordening benoemt over het onderwerp verkeer het belang van autoluwe zones, een goede fiets- en voetgangersinfrastructuur, bereikbaarheid met het openbaar vervoer en slimme mobiliteitsoplossingen.

Toetsing

- Artikel 5.7 lid 1: Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de functie 'gemengd' (Centrum - 1) te wijzigen naar 'openbaar gebied' met een groene invulling. Dit draagt bij aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit door het creëren van groene ruimtes die de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners bevorderen.
- Artikel 5.7 lid 2: De toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering en meerwaardecreatie wordt gerealiseerd door de groene invulling van het openbaar gebied. Dit zorgt voor een efficiënte en duurzame benutting van de ruimte, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende lagen van het landschap en de meerwaarde die groene ruimtes bieden voor de gemeenschap.
- Artikel 5.8: Dit artikel benoemt het belang van autoluwe zones, een goede fiets- en voetgangersinfrastructuur, bereikbaarheid met het openbaar vervoer en slimme mobiliteitsoplossingen. De wijziging van het omgevingsplan naar een groene invulling van het openbaar gebied sluit aan bij deze doelen door het bevorderen van een autoluwe omgeving en het verbeteren van de infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

Rekening houdend met de aard van de wijziging en de functies die dit omgevingsplan omvat, is aan deze instructieregels voldaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie

Toetsing

De gemeente Roosendaal heeft een omgevingsvisie opgesteld, vastgesteld op 1 december 2022. In deze visie wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Roosendaal voor de komende 10 tot 15 beschreven. De Omgevingsvisie van Roosendaal, getiteld "Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)," legt een sterke nadruk op het verbeteren van de leefbaarheid en bereikbaarheid van het centrumgebied, inclusief het Roselaarplein. Hier zijn enkele belangrijke punten over het thema verkeer:

1. **Autoluwe zones:** De visie streeft naar het verminderen van autoverkeer in het centrum om de leefbaarheid te vergroten. Dit betekent dat er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers. Groene openbare ruimtes kunnen bijdragen aan het creëren van autoluwe zones en het bevorderen van duurzame mobiliteit;
2. **Verbeterde infrastructuur voor fietsers en voetgangers:** Er wordt ingezet op het verbeteren van de infrastructuur voor fietsers en voetgangers, zoals bredere trottoirs, veilige oversteekplaatsen en uitgebreide fietspaden;

3. **Gezonde leefomgeving:** De visie benadrukt het belang van een gezonde leefomgeving. Groene openbare ruimtes bevorderen een gezonde leefstijl door ruimte te bieden voor wandelen en fietsen en door de luchtkwaliteit te verbeteren;
4. **Groene verbindingen:** Er wordt gewerkt aan meer groene verbindingen binnen de stad, wat betekent dat er meer ruimte komt voor groen en recreatie, wat bijdraagt aan een aantrekkelijker en gezonder leefklimaat.

Deze maatregelen zijn bedoeld om het centrum van Roosendaal aantrekkelijker en duurzamer te maken, terwijl de bereikbaarheid en mobiliteit behouden blijven.

Conclusie

Wat betreft het projectgebied aan het Roselaarplein zijn er in de Omgevingsvisie ook streefpunten benoemd die specifiek van belang zijn. Een belangrijk aspect van deze visie is het omzetten van leegstaande winkelpanden naar woonruimtes, wat bijdraagt aan een betere leefbaarheid. Daarnaast wordt er ingezet op de bouw van nieuwe woningen.

De infrastructuur voor voetgangers en fietsers wordt verbeterd met bredere trottoirs, veilige oversteekplaatsen en uitgebreide fietspaden, wat het centrum aantrekkelijker en toegankelijker maakt. Het amoveren van de panden aan het Roselaarplein 9-13 en Roselaarplein 28-31 draagt daaraan bij. Hoewel de focus ligt op wonen, blijft er ruimte voor commerciële invulling in de plint van nieuwe gebouwen aan het Roselaarplein, wat bijdraagt aan een levendig en dynamisch stadscentrum. Deze maatregelen zijn bedoeld om het centrum van Roosendaal aantrekkelijker, duurzamer en beter aangepast aan de huidige en toekomstige behoeften van bewoners en bezoekers van Roosendaal te maken.

De beoogde herontwikkeling van het projectgebied past dan ook precies in de streefpunten van de Omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal.

3.5.2 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2015 - 2025 'Knooppunt Roosendaal'

Toetsing

Het gemeentelijke verkeer- en vervoersbeleid van Roosendaal tot 2025 vormt het kader voor de gewenste ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer. Het bepaalt hoe verkeersprojecten worden gedefinieerd, geprioriteerd en uitgevoerd in de dagelijkse praktijk.

Voor 2025 streeft Roosendaal naar schoner, stiller, zuiniger en slimmer verkeer en vervoer. De gemeente wil haar positie in het landelijke netwerk versterken en robuuster maken. Voor inwoners, ondernemers en bezoekers van Roosendaal betekent dit optimale bereikbaarheid met een breed scala aan vervoerswijzen, waarbij multimodaliteit centraal staat.

De hoofddoelstelling van het GVVP is het bevorderen van een goede en veilige verkeersafwikkeling die noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, met minimale verkeershinder. Deze doelstelling wordt verder uitgewerkt in drie kaders:

1. **Verduurzaming:** Stimuleren van lopen en fietsen als schone en stille vervoerswijzen, en het bevorderen van schoner, stiller en zuiniger gemotoriseerd verkeer door bijvoorbeeld elektrisch rijden te faciliteren.

2. **Innovatie:** Gebruik van slimme technieken om verkeersproblemen te voorkomen en het wegennet efficiënter te benutten. Dit omvat communicatie tussen voertuigen en infrastructuur om de doorstroming en verkeersveiligheid te verbeteren.
3. **Regionale versterking:** Versterken van Roosendaals positie in het regionale en landelijke netwerk door economische toplocaties, stedelijke zones en multimodale knooppunten te ontwikkelen en te verbinden.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op [datum] via een amendement toegevoegd dat Roosendaal BTB-proof moet zijn: Bereikbaar, Toegankelijk en Bruikbaar voor alle verkeersdeelnemers, inclusief mensen met beperkingen.

Deze doelstellingen en kaders hebben geleid tot 18 concrete hoofdopgaven die zijn opgenomen in het GVVP 2015-2025.

Conclusie

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de doelen van het GVVP. Het plan vergroot de ruimte binnen het Roselaarplein voor fietsers- en wandelaars. Het gebruik van fietsen of het wandelen door het centrumgebied wordt hiermee gestimuleerd.

3.5.3 RSD40: Kwaliteitsprong

Toetsing

RSD40 is de strategische visie van de gemeente Roosendaal voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling richting 2040. De visie zet in op zes kwaliteitssprongen: wonen, economie, mobiliteit, natuur & water, energie en sociale cohesie. Voor het centrumgebied betekent dit een transformatie naar een aantrekkelijk, groen en toekomstbestendig stedelijk gebied, met ruimte voor ontmoeting, verblijf en duurzame mobiliteit.

De wijziging van de bestemming van twee bouwvlakken van 'Gemengd' naar 'Openbaar Gebied' draagt bij aan meerdere doelen van RSD40. Niet alleen wordt vergroening mogelijk gemaakt, maar ook wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd door het verwijderen van solitaire bebouwing die het openbare gebied doorsnijdt. Daarnaast sluit de wijziging aan bij de wens om het centrumgebied te transformeren tot een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging is in lijn met RSD40, omdat het plan:

- bijdraagt aan het verminderen van hittestress en het verbeteren van waterberging;
- de ruimtelijke kwaliteit verhoogt van het openbaar gebied;
- de transformatie naar een woonstraat ondersteunt;
- inspeelt op het krimpende kernwinkelgebied.

De wijziging sluit aan bij de integrale ontwikkelrichting van RSD40 en draagt bij aan een toekomstbestendig, leefbaar en kwalitatief hoogwaardig centrumgebied.

3.5.4 Uitvoeringsprogramma R.O.O.S.

Toetsing

Het uitvoeringsprogramma ROOS (Roosendaals Ontwikkelprogramma voor Onze Stad) benoemt concrete projecten in het centrumgebied, waaronder de herontwikkeling van de Dr. Brabersstraat en het Roselaarplein. Het programma draagt bij aan de toekomstvisie RSD40.

De herontwikkeling van het Roselaarplein en de Dr. Brabersstraat is als project opgenomen in het uitvoeringsprogramma. De wijziging van de functie maakt het mogelijk om deze herontwikkeling daadwerkelijk uit te voeren, waarbij de focus ligt op het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu en het verbeteren van de openbare ruimte.

Conclusie

De wijziging is een directe uitvoering van het uitvoeringsprogramma ROOS en draagt bij aan de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen voor het centrumgebied.

3.5.5 Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022

Toetsing

Het ontwikkelplan Rondje Roosendaal biedt een integrale visie op de transformatie van het centrumgebied. Het plan zet in op het versterken van cultuur en erfgoed, vergroening van de stad en duurzame mobiliteit.

Binnen het winkelkwartier wil de gemeente het gebied een kwalitatieve impuls geven. Het Roselaarplein wordt heringericht, de Dr. Brabersstraat wordt herontwikkeld. Het beperken van leegstand staat eveneens centraal. De voorwaarden om dit te bereiken zijn onder andere het creëren van een aantrekkelijke groene openbare ruimte. De wijziging van de functie van de panden aan het Roselaarplein naar openbaar gebied sluit aan bij de ambitie om van een 'place to buy' naar een 'place to be & meet' te gaan.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging is in lijn met het ontwikkelplan Rondje Roosendaal, omdat:

- het plan de verblijfskwaliteit verhoogt door vergroening en ruimte voor ontmoeting;
- het de transformatie naar een woon- en verblijfsgebied ondersteunt;
- het bijdraagt aan een open en samenhangend centrumgebied.

De wijziging ondersteunt de uitvoering van het ontwikkelplan en draagt bij aan een kwalitatieve en toekomstgerichte herontwikkeling van het centrumgebied.

3.5.6 Roosendaal Natuurstad

Toetsing

De visie Roosendaal Natuurstad is het lokale antwoord op klimaatverandering. De gemeente streeft naar een groener Roosendaal dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden. Bij herinrichting van gebieden wordt gestreefd naar minimaal 15% meer groen dan in de oude situatie. De visie benadrukt maatwerk per straat of gebied en stelt klimaat adaptief handelen centraal.

De omgevingsplanwijziging maakt vergroening van het Roselaarplein mogelijk door het verwijderen van bebouwing en het toevoegen van openbaar gebied. Dit biedt ruimte voor waterberging, schaduw, biodiversiteit en verkoeling — allemaal elementen die bijdragen aan klimaatadaptatie.

Conclusie

De omgevingsplanwijziging is een directe invulling van de visie Roosendaal Natuurstad en draagt bij aan een klimaat adaptieve en aantrekkelijke binnenstad.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Kader

Bijlage V van het Omgevingsbesluit geeft aan welke projecten een milieueffectrapportage (m.e.r.) of een m.e.r.-beoordeling nodig hebben voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Projecten in de eerste kolom moeten worden beoordeeld op significante milieueffecten, zoals vermeld in de derde kolom.

4.1.2 Toetsing

Om te bepalen of een project aanzienlijke milieueffecten heeft, worden criteria uit Bijlage III van de EU Richtlijn m.e.r. gebruikt. Deze criteria omvatten de kenmerken van het project, de locatie, en de aard en omvang van mogelijke milieueffecten. De projectontwikkelaar moet een melding doen bij de bevoegd gezag, vaak het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow), met een beschrijving van het project, de locatie en de potentiële milieueffecten (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of het project significante milieueffecten heeft en verwerkt deze beoordeling in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).

4.1.3 Conclusie

Het herbestemmen van twee locaties van 'Centrum - 1' naar 'Openbaar gebied' valt niet onder stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Daarom is een m.e.r.-beoordeling niet vereist.

4.2 Ladder duurzame verstedelijking (wonen, economische ontwikkelingen, buitengebied enz)

4.2.1 Toetsing

Het ruimtelijk afwegingskader voor het toevoegen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is onder de Omgevingswet de laddertoets in artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de jurisprudentie (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) wordt afgeleid dat voor een woningbouwproject sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen of meer dan 500m2 bvo wordt gerealiseerd.

4.2.2 Conclusie

De omvorming van de locaties Roselaarplen 9-13 en Roselaarplein 28-31 naar openbaar gebied wordt niet aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in de ladder.

4.3 Water(toets) en klimaatadaptatie

4.3.1 Beleid

Nationaal beleid

Het nationale beleid en de strategische keuzes voor waterbeheer zijn vastgelegd in de NOVI. Dit beleid is verder uitgewerkt in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027, dat een overzicht biedt van de ontwikkelingen in de watersector en nieuw beleid vastlegt. De belangrijkste doelen zijn schoon, veilig en voldoende water dat bestand is tegen klimaatverandering en toekomstbestendig is. De Nationale Adaptatie Strategie (2016) vormt het overkoepelende beleid voor klimaatadaptatie, waarbij water een van de belangrijkste thema's is. Dit thema komt terug in onderwerpen zoals waterveiligheid, wateroverlast en droogte. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie beschrijft de processen en maatregelen die ervoor moeten zorgen dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en water robuust is.

De Omgevingswet omvat onder andere de gemeentelijke watertaken: de zorgplicht voor hemelwater als de eigenaar van het terrein dit niet redelijkerwijs zelf kan verwerken, en de regierol van gemeenten bij de zorgplicht voor grondwater.

•

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta heeft de taak om het watermanagement in de regio te verzorgen, met kernverantwoordelijkheden zoals zuivering, waterbeheer, dijkonderhoud en het beheren van waterwegen. Binnen het waterbeheer, inclusief grondwater, streeft het waterschap twee hoofddoelen na: het waarborgen van de waterkwaliteit en het zorgen voor een adequate watervoorziening. Deze doelstellingen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma voor de periode 2022-2027, dat in overleg met partners in de watersector is ontwikkeld. Dit programma zorgt voor een strategische verbinding tussen de verschillende kerntaken, wat bijdraagt aan een geïntegreerd watermanagement en duurzame groei in het gebied.

Verder ontwikkelt het waterschap specifiek beleid en regels voor de diverse thema's en focuspunten uit het waterbeheerprogramma. Het heeft ook een eigen regelgeving, bekend als de Keur en de legger. De Keur omvat regels en verboden voor activiteiten die invloed hebben op het waterbeheer. De legger specificeert de locatie van waterstaatswerken, de vereiste specificaties en wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Voor veel van deze activiteiten is een vergunning van het waterschap vereist. De Keur is onder meer beschikbaar op de website van Waterschap Brabantse Delta.

Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Roosendaal heeft beleid voor het stedelijk water (afval-, hemel- en grondwater) vastgesteld in het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027.

De gemeente stelt dat regenwater van percelen in bestaand stedelijk gebied waarbij de eigenaar zelf niet in staat is om het regenwater op eigen terrein te verwerken kan laten afvoeren op de gemeentelijke riolering. Dit kan alleen mits het waterschap het als doelmatig beoordeeld.

In het gemeentelijk beleid staat een bergingseis van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak in de nieuwe situatie, óók als die plek in de bestaande situatie al verhard was.

Tussenconclusie o.b.v. beleid

De herontwikkeling ligt binnen het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. De locaties zijn niet gelegen in een kern- of beschermingszone van een (regionale) waterkering. Door de groene invulling van het gebied is er voldoende voorzien in waterberging. Tijdens de uitvoeringfase moet de bergingseis van 60mm worden gerealiseerd. De herontwikkeling brengt geen negatieve wijzigingen met zich mee op het gebied van water en klimaatadaptie en voldoet aan nationaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Ten behoeve van de herontwikkeling is een quickscan voor milieuaspecten opgesteld waarin water ook is meegewogen. Deze quickscan is bijgevoegd als bijlage bij deze motivering. Hierna zal geconcludeerd worden wat de effecten zijn van de herontwikkeling op verschillende wateraspecten.

4.3.2 Bodem en grondwater

Het Waterschap heeft geen specifieke doelen met betrekking tot de bodem en grondwater. In de huidige situatie is bebouwing aanwezig. In de toekomstige wordt de bebouwing gesloopt en zullen de locaties onderdeel worden van de openbare ruimte. Aangezien in de beoogde situatie bebouwing zal worden verwijderd en het projectgebied in de toekomstige situatie zal vergroenen door de verharding te beperken is watercompensatie niet noodzakelijk. Er worden geen negatieve effecten verwacht op dit thema.

4.3.3 Waterkwaliteit

Het Waterschap heeft geen specifieke doelen met betrekking tot de waterkwaliteit in en rondom het plangebied, waarop het planvoornemen een effect heeft. In de huidige situatie is bebouwing aanwezig. In de toekomstige wordt de bebouwing gesloopt en zullen de locaties onderdeel worden van de openbare ruimte. Aangezien in de beoogde situatie bebouwing zal worden verwijderd en het projectgebied in de toekomstige situatie zal vergroenen door de verharding te beperken is watercompensatie niet noodzakelijk. Er worden geen negatieve effecten verwacht op dit thema.

4.3.4 Waterkwantiteit

Het Waterschap heeft geen specifieke doelen met betrekking tot de waterkwantiteit in en rondom het plangebied, waarop het planvoornemen een effect heeft. In de huidige situatie is bebouwing aanwezig. In de toekomstige wordt de bebouwing gesloopt en zullen de locaties onderdeel worden van de openbare ruimte. Aangezien in de beoogde situatie bebouwing zal worden verwijderd en het projectgebied in de toekomstige situatie zal vergroenen door de verharding te beperken is watercompensatie niet noodzakelijk. Er worden geen negatieve effecten verwacht op dit thema.

4.3.5 Waterveiligheid

Bij het ontwikkelen van plannen wordt gestreefd naar het oplossen van wateroverlast als daarvoor ruimte is of als de benodigde investering in verhouding staat tot de verwachte economische schade door wateroverlast. Is het volledig voorkomen van schade of overlast niet realiseerbaar, dan worden de gebruikers van de openbare ruimte en andere belanghebbenden in de directe omgeving (zoals eigenaren), geïnformeerd over de mogelijke wateroverlast en wat zij daar zelf tegen kunnen doen. Nu er door het vergroenen van het gebied en het slopen van de huidige bebouwing meer mogelijkheid is voor water om door de grond te worden opgenomen, wordt de ontwikkeling gezien als een verbetering van de waterveiligheid.

4.3.6 Watersysteem

Met de herontwikkeling wordt bebouwing niet langer mogelijk gemaakt en wordt het gebied vergroend. Hierdoor maakt het gebied niet langer gebruik van rioleringsaansluitingen, zoals onder het oude regime nog wel het geval is. Regenval wordt door de grond opgenomen. Er worden geen negatieve effecten verwacht op dit thema.

4.3.7 Klimaatadaptatie

De wijziging van het omgevingsplan van 'Gemengd' (Centrum - 1) naar 'Openbaar gebied Openbaar gebied' met een groene invulling draagt bij aan de klimaatadaptatie binnen het centrumgebied van de stad. Klimaatadaptatie is essentieel om de stad weerbaar te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme neerslag en droogte. Gezien de positieve effecten op waterberging, vertraagde afvoer van regenwater en verbetering van de waterkwaliteit, kan geconcludeerd worden dat deze wijziging akkoord is en bijdraagt aan een toekomstbestendige stad.

4.4 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur)

Het beleidsraamwerk van Roosendaal Natuurstad vertegenwoordigt de lokale strategie om klimaatverandering aan te pakken. De stad heeft haar streven naar meer groen en aanpassing aan het klimaat in dit kader vastgesteld. Het voornaamste doel is om Roosendaal weerbaarder te maken tegen klimaatinvloeden, wat de stad ook prettiger en aantrekkelijker zal maken. Bovendien is de belangrijkste groenstructuur bepaald en zijn er specifieke bomen als waardevol bestempeld.

Tijdens het opstellen van deze motivering is gebleken dat het betreffende gebied en de nabije omgeving geen permanent groen of waardevolle bomen bevatten. Dit thema staat de herontwikkeling daarmee niet in de weg.

4.5 Bodem

De Omgevingswet stelt dat gemeenten hoofdzakelijk zorgen voor de fysieke leefomgeving, inclusief bodemkwaliteit. Dit gebeurt via drie hoofdlijnen:

1. **Preventie:** Voorkomen dat de bodem nieuw vervuild of beschadigd raakt.
2. **Functietoedeling:** Bodemkwaliteit wordt meegenomen in de afweging van de fysieke leefomgeving bij het toekennen van functies.
3. **Beheer:** Duurzaam en efficiënt omgaan met bestaande historische bodemverontreiniging.

Voor bouwactiviteiten op bodemgevoelige plekken moet volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de bodemkwaliteit passend zijn voor het geplande gebruik. Een plek is bodemgevoelig als er een gebouw staat dat meer dan twee uur per dag mensen huisvest en direct contact maakt met de grond, zoals een huis met tuin.

Een verkennend bodemonderzoek, zoals beschreven in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), is vereist om de geschiktheid van de bodem te bepalen. De normen voor bodemkwaliteit staan in het omgevingsplan. Als deze normen worden overschreden, mag er alleen gebouwd worden als er sanerende maatregelen worden genomen.

Onderhavige herontwikkeling betreft het wijzigen van de functie van 'Gemengd' (Centrum - 1) naar 'Openbaar gebied' op twee locaties aan het Roselaarplein. Er wordt een niet-bodemgevoelige activiteit op een niet-bodemgevoelige locatie gerealiseerd. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. De herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de bodem. De grond is op dit moment bebouwd, deze bebouwing komt te vervallen en openbare ruimte en vergroening komt daarvoor in de plaats.

4.6 Erfgoed

Erfgoed omvat een breed scala aan elementen zoals archeologie, historische monumenten, karakteristieke gebouwen, beschermde stadsgezichten, monumentale bomen en het landschap. Voordat plannen worden uitgevoerd, is het noodzakelijk om onderzoek te doen naar de aanwezigheid van deze erfgoedelementen en hiermee zoveel mogelijk rekening te houden in de planontwikkeling. Het doel van de relevante wetgeving is om archeologische vondsten zoveel mogelijk in de grond te bewaren en cultureel erfgoed en landschappen te beschermen.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn er principes opgesteld voor de bescherming van cultureel erfgoed, waaronder de omgang met beschermde monumenten, archeologische monumenten, rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. Er zijn ook regels vastgesteld voor het beoordelen van activiteiten die rijksmonumenten betreffen en voor het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.6.1 Archeologie

Artikel 5.130 van het Bkl geeft instructieregels voor de bescherming van archeologische waarden in het omgevingsplan.

Ter plaatse van het plangebied is in 2004 een aanvullende archeologische inventarisatie (bureau- en booronderzoek) uitgevoerd. Naar aanleiding van dit uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Het uitvoeren van een (nader) archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

4.6.2 Cultuurhistorie

Regels over cultuurhistorie vloeien voort uit de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Artikel 5.130 van het Bkl geeft instructieregels voor de bescherming van cultureel erfgoed in het omgevingsplan. Hierbij is van belang dat er rekening wordt gehouden met cultureel erfgoed.

Ter plaatse van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig. De herontwikkeling heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorische objecten.

4.6.3 Molenbiotoop

In het kader van de Omgevingswet en het Bkl zijn er specifieke regels opgesteld voor de bescherming van molenbiotopen. Een molenbiotoop is het gebied rondom een molen dat essentieel is voor de windvang en het functioneren van de molen. Deze bescherming is bedoeld om te voorkomen dat nieuwe bouwwerken of beplanting de windvang belemmeren, waardoor de molen niet meer optimaal kan functioneren.

In het onderhavige projectgebied is er geen sprake van een molenbiotoop.

4.6.4 Rijks/provinciale/gemeentelijke monumenten en omgeving monument

Onder de Omgevingswet en het Bkl zijn er ook regels voor de bescherming van monumenten. Monumenten zijn bouwwerken of objecten met een bijzondere cultuurhistorische waarde die van groot belang zijn voor het behoud van het culturele erfgoed. De bescherming van monumenten is bedoeld om deze waardevolle objecten te behouden en te beschermen tegen ongewenste veranderingen of sloop.

In het onderhavige projectgebied is er geen sprake van monumenten.

4.6.5 Beeldbepalende panden

In het Bkl zijn specifieke regels opgenomen voor beeldbepalende panden. Deze panden zijn van groot belang voor het aanzicht en de identiteit van een gebied. De bescherming richt zich voornamelijk op de buitenkant van het gebouw, zoals de gevels en het silhouet. Voor de sloop van een beeldbepalend pand is vaak een vergunning nodig. Dit geldt ook voor vervangende nieuwbouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de bestaande structuur en context van de locatie. Deze regels helpen ervoor te zorgen dat beeldbepalende panden behouden blijven en hun bijdrage aan het karakter van een gebied behouden blijft.

Er is in onderhavig projectgebied geen sprake van beeldbepalende panden.

4.6.6 Beschermd stads-dorpsgezicht

In het kader van de Omgevingswet en het Bkl zijn er specifieke regels opgesteld voor de bescherming van beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze gebieden worden gekenmerkt door hun bijzondere cultuurhistorische waarde(n) en dragen bij aan de identiteit van een stad of dorp. De bescherming is bedoeld om deze cultuurhistorische identiteit te behouden en te integreren bij toekomstige ontwikkelingen.

Er is in onderhavig projectgebied geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

4.7 Verkeer en vervoer

4.7.1 Parkeren

Voor de beoogde herontwikkeling is de parkeerbehoefte berekend volgens de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen (Gemeente Roosendaal 07-02-2022). In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten woningen en panden.

De parkeerbehoefte van de winkels aan het Roselaarplein 9-13 en het Roselaarplein 28-31 zal verdwijnen. Er is verder geen sprake van een functie waarbij parkeerplaatsen o.b.v. de parkeernota noodzakelijk zijn. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat er een afname is aan behoefte voor parkeren. Knelpunten worden dan ook niet verwacht.

4.7.2 Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie verwijst naar de hoeveelheid verkeer die wordt gegenereerd door een bepaalde ontwikkeling of activiteit binnen een gebied. Dit omvat zowel het aantal voertuigen dat een gebied binnenkomt als verlaat gedurende een specifieke periode. De Omgevingswet stelt regels voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Een belangrijk aspect van deze wet is het waarborgen van een veilige en efficiënte verkeersafwikkeling. Bij het opstellen van omgevingsplannen moet niet alleen de verkeersgeneratie in kaart worden gebracht, maar ook de afwikkeling ervan moet deugdelijk worden onderbouwd om te voorkomen dat extra verkeersdruk leidt tot problemen zoals opstoppingen en verminderde verkeersveiligheid.

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan voor twee specifieke locaties binnen het stadscentrum, van 'gemengd' naar 'openbaar gebied', is noodzakelijk om de algehele functionaliteit en toegankelijkheid van het stadscentrum te verbeteren. Door de functie te wijzigen naar 'openbaar gebied', kunnen we de infrastructuur aanpassen en optimaliseren voor een betere benutting van de ruimte. Een bijkomend voordeel van deze wijziging is de afname van de verkeersgeneratie en het verbeteren van de doorstroming voor wandelaars en fietsers.

4.7.3 Ontsluiting

De ontsluiting van het projectgebied is een cruciaal aspect voor de leefbaarheid en functionaliteit van de omgeving. Een goede ontsluiting zorgt ervoor dat bewoners, bezoekers en bedrijven het gebied gemakkelijk kunnen bereiken en verlaten, wat bijdraagt aan de economische vitaliteit en sociale cohesie van de gemeenschap.

De twee locaties worden goed ontsloten door de Dr. Brabersstraat, Laan van België en de Nieuwe Markt. Aan de westkant is eveneens de Laan van Brabant gelegen, hetgeen een belangrijke doorgaande weg is van en naar het centrumgebied van Roosendaal. Op het gebied van ontsluiting vindt geen wijziging plaats.

4.7.4 Bereikbaarheid met openbaar vervoer/gemotoriseerd verkeer/langzaam verkeer

Bereikbaarheid van een locatie met openbaar vervoer, gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer is belangrijk voor functionaliteit van de locatie. Het projectgebied is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Nabij het plangebied zijn de bushaltes gelegen van de Roselaar. Vanuit deze bushalte rijden 9 verschillende buslijnen van en naar het projectgebied. Daarnaast is het projectgebied gelegen in het centrumgebied van Roosendaal, hetgeen is gelegen op loopafstand van het centraal station.

Voor gemotoriseerd verkeer is het gebied al beperkt bereikbaar. Enkel tussen zes en elf uur 's ochtends is er toegang om te laden en lossen en voor snorfietsen. Deze situatie wijzigt niet.

Het betreft een voetgangersgebied waar fietsers ook zijn toegestaan. Voor langzaam verkeer is het gebied dan ook goed bereikbaar. Met de wijziging wordt het gebied veranderd in openbaar gebied. Hierdoor kan langzaam verkeer beter gebruik maken van de grond om zich van en naar het centrum te bewegen.

Conclusie

Het thema parkeren en vervoer is in de ontwikkeling voldoende geborgd. Er treden geen negatieve wijzigingen op. De parkeerdruk neemt af.

4.8 Ecologie/Flora en Fauna/natuur

4.8.1 Gebiedsbescherming: Natura2000 NNN-gebieden Stikstof

Ten behoeve van natuur is er geen instructieregel in het Bkl opgenomen bij een wijziging van het omgevingsplan. De regels voor natuur zijn van toepassing op het uitvoeren van de activiteiten en er is een ander bevoegd gezag dan de gemeente. In het kader van ETFAL wordt in de motivering van de wijziging van het omgevingsplan wel aandacht besteed aan de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 1,7 kilometer van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Brabantse Wal en ligt op circa 7,5 kilometer. Negatieve effecten op deze gebieden met uitzondering van stikstof kunnen uitgesloten worden.

De ontwikkeling kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. De effecten op beschermde (gevoelige) gebieden dienen onderzocht worden. Aangetoond moet worden dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Door middel van de meest recente AERIUS-rekentool wordt inzicht verkregen in de mogelijke toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase en in de aanlegfase. De berekening is opgenomen in de bijlagen.

Conclusie

Stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2 Soortenbescherming (huidige situatie en toekomstige situatie)

Ten behoeve van de herontwikkeling vinden er sloopwerkzaamheden plaats. Mogelijk hebben deze werkzaamheden effect op beschermde planten- en diersoorten. Om te bepalen of de bebouwing of directe omgeving een functie zou kunnen vervullen voor beschermde soorten is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna noodzakelijk. De uitgevoerde quickscan flora en fauna is bijgevoegd als bijlage. Het volgende is daarbij geconcludeerd:

- Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen;
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen vrijgestelde soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte vrijgestelde soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan;
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen betreft de periode dat actieve nesten van vogels aanwezig zijn. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt (normaliter) grofweg van half maart tot half juli;
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken;
- Voor incidenteel aanwezige beschermde, niet vrijgestelde, grondgebonden zoogdieren wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen;
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstand-aarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Zorgplicht

Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruikmaken van genoemde passende preventieve maatregelen en passende ontwikkelingsmaatregelen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is een vervolgonderzoek noodzakelijk naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen. Uit het vervolgonderzoek dient te blijken of er maatregelen moeten worden genomen om negatieve effecten tegen te gaan of zo veel mogelijk te beperken. Voor de omgevingsplanwijziging is dit nog geen belemmering.

4.9 Luchtkwaliteit

De Omgevingswet stelt dat bij het toedelen van functies aan locaties rekening moet worden gehouden met de gezondheid van de inwoners en de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het gebied zorgvuldig moet worden beoordeeld en gewaarborgd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) is er in de directe omgeving van het projectgebied sprake van een goede luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen aandachtsgebied zoals genoemd in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl. De herontwikkeling is van dusdanig kleine schaal dat het niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging in het gebied.

Conclusie

Gezien de aard van de herontwikkeling en de kleine schaal worden er geen negatieve effecten verwacht. Er is sprake van een goede luchtkwaliteit en er is geen sprake van een aandachtsgebied. De luchtkwaliteit is daarmee voldoende geborgd.

4.10 Geur: agrarisch en milieubelastende activiteiten

Bij een wijziging van het omgevingsplan is het aspect geur, met name afkomstig van agrarische en milieubelastende activiteiten, een belangrijk aandachtspunt. De Omgevingswet stelt dat bij het toedelen van functies aan locaties rekening moet worden gehouden met de geurbelasting om hinder voor bewoners te voorkomen. De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl).

Conclusie

Het betreffende gebied bevindt zich in een stedelijk gebied waar agrarische activiteiten en andere milieubelastende activiteiten niet voorkomen. De nieuwe functie betreft geen geurgevoelige activiteit. Naar verwachting brengt de wijziging ook geen verhoging van geurhinder met zich mee voor het aangrenzende gebied. Het thema geur is daarmee voldoende geborgd.

4.11 Geluid

De regels voor geluid zijn vastgelegd in de Bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij het toestaan van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw, moet het bevoegd gezag het geluid bij geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Het belangrijkste doel is om deze gebouwen te beschermen tegen geluidsoverlast uit de omgeving. Volgens artikel 3.21 Bkl wordt een geluidgevoelig gebouw gedefinieerd als een gebouw of een deel ervan met een:

- woonfunctie en bijbehorende nevenfuncties;
- onderwijsfunctie en bijbehorende nevenfuncties;
- gezondheidszorgfunctie met bedden en bijbehorende nevenfuncties;

- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedden en bijbehorende nevenfuncties.

De bescherming van deze geluidgevoelige gebouwen gebeurt door middel van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij specifieke instructieregels van toepassing zijn.

4.11.1 Geluid door verkeer (wegen, spoorwegen)

Er worden geen geluidgevoelige gebouwen toegelaten binnen geluidaandachtsgebieden van wegen, spoorwegen en/of industrieterreinen. Ook is geen sprake van wegaanleg en/of wijzigingen van wegen. Daarom is toetsing aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet aan de orde.

4.11.2 Geluid door milieubelastende activiteiten

Met de beoogde herontwikkeling worden geen geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Ook worden er geen milieubelastende activiteiten aan het projectgebied toegevoegd die geluid veroorzaken binnen of buiten het projectgebied. Daarom is toetsing aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Bruidsschat niet aan de orde.

4.11.3 Geluid door andersoortige activiteiten

Met de beoogde herontwikkeling worden geen geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Ook worden er geen andere activiteiten aan het projectgebied toegevoegd die geluid veroorzaken binnen of buiten het projectgebied. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen benoemingswaardige andersoortige activiteiten aanwezig. Daarom is toetsing aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Bruidsschat niet aan de orde.

4.12 Omgevingsveiligheid (activiteiten bedrijven, transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen)

Bij het opstellen van dit omgevingsplan is rekening gehouden met de omgevingsveiligheid zoals voorgeschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het volgende artikel vormt de basis voor dit toetsingskader:

Artikel 5.1.2 Bkl: Dit artikel vereist dat omgevingsplannen bijdragen aan een veilige fysieke leefomgeving. Dit omvat het nemen van maatregelen om risico's zoals overstromingen, natuurbranden en industriële ongevallen te beheersen.

4.12.1 Bedrijven

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die activiteiten uitvoeren die een significant risico vormen voor de omgevingsveiligheid.

4.12.2 Transport gevaarlijke stoffen

Ten noorden/noordwest van het projectgebied is de spoorlijn Bergen op Zoom - Roosendaal West gelegen. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het perceel aan de Roselaarplein 28-32 bevindt zich in het explosieaandachtsgebied van het spoor. Het perceel aan de Roselaarplein 1a valt buiten de aandachtsgebieden, maar binnen de PR 10-8 contour van het spoor.

4.12.3 Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen gelegen in of nabij het projectgebied. Er is geen sprake van een belemmeringsstrook voor het onderhouden van buisleidingen.

Conclusie

In de beoogde situatie worden de onderhavige locaties onderdeel van het openbaar gebied. Hierdoor zijn de locaties geen kwetsbaar object. Het thema omgevingsveiligheid is daarmee voldoende geborgd.

4.13 Trillingen

Bij het opstellen van dit omgevingsplan is rekening gehouden met trillingen zoals voorgeschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het volgende artikel vormt de basis voor dit toetsingskader:

Artikel 5.80 Bkl: Dit artikel wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillingsgevoelige gebouwen. Dit betekent dat activiteiten die trillingen veroorzaken, moeten voldoen aan specifieke normen om hinder en schade te voorkomen.

Conclusie

In de omgeving van het projectgebied vinden geen trillingbelastende activiteiten plaats die mogelijk een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen. De beoogde situatie betreft geen trillingsgevoelig object. Het thema trillingen is dan ook voldoende geborgd.

4.14 Overige aandachts- en beperkingsgebieden (straalpaden, radarverstoringsgebieden)

Bij het opstellen van dit omgevingsplan is rekening gehouden met straalpaden en radarverstoringsgebieden zoals voorgeschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het volgende artikel vormt de basis voor dit toetsingskader:

Artikel 5.155 Bkl: Dit artikel geeft instructies over de bescherming van straalpaden en radarverstoringsgebieden om verstoring van radar- en communicatiesystemen te voorkomen.

4.14.1 Straalpaden

Het projectgebied bevindt zich niet in een gebied dat is aangewezen als straalpad. Straalpaden zijn gebieden waar de aanwezigheid van hoge gebouwen of andere obstakels de werking van communicatiesystemen kan verstoren. Aangezien er geen straalpaden in de directe omgeving van het pand zijn, is er geen risico op verstoring van communicatiesystemen.

4.14.2 Radarverstoringsgebieden

Het projectgebied bevindt zich binnen een radarverstoringsgebied zoals gedefinieerd door het ministerie van Defensie, van vliegbasis Woensdrecht. Radarverstoringsgebieden zijn gebieden rondom radarinstallaties waar bepaalde bouwwerken en activiteiten kunnen interfereren met de werking van radarapparatuur. De Omgevingswet bevat specifieke regels voor deze gebieden om de werking van radarinstallaties te beschermen.

Omdat er in het projectgebied bouwen niet mogelijk gemaakt wordt, is er geen risico op radarverstoring.

4.14 Gezondheid

Bij het opstellen van dit omgevingsplan is de gezondheid van de bevolking een belangrijk aandachtspunt, zoals voorgeschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Gezondheid wordt in het omgevingsplan onder andere geborgd door te voldoen aan de randvoorwaarden van overige milieuthema's zoals geluid, lucht, geur en waterkwaliteit.

Daarnaast kan in het omgevingsplan ook op andere wijzen de gezondheid van burgers bevorderd of gewaarborgd worden. De GGD kan hierin een adviserende rol spelen.

Op basis van het standaard GGD Omgevingsadvies is bij een ontwikkeling in openbaar gebied belangrijk om gezond gedrag uit te nodigen. Hierbij kan worden gedacht aan het creëren van aantrekkelijke plakken en zorgen dat de leefomgeving bijdraagt aan een gezond gewicht.

Conclusie

Onderhavige herontwikkeling naar openbaar gebied wordt in de uitvoering groen toegevoegd. Er wordt een omgeving gecreëerd die aantrekkelijk is voor voetgangers en fietsers en om tot rust te komen en elkaar te ontmoeten. Door middel van groene plantsoenen, bankjes en loop- en fietsroutes wordt het gebied aantrekkelijk gemaakt voor de burgers. Dit is in lijn met de aandachtspunten van de GGD. Daarnaast is in de andere milieuthema's geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de randvoorwaarden en er sprake is van een goede omgevingsgezondheid. Het thema gezondheid is daarmee voldoende geborgd en gewaarborgd.

4.15 Duurzaamheid

Duurzaamheid draait om het vinden van een evenwicht tussen mens, milieu en financiën. Bij gebiedsontwikkeling gaat het niet alleen om technische maatregelen bij gebouwen, maar ook om het functioneren van het hele gebied. Bepaalde randvoorwaarden en de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen mogelijkheden bieden voor duurzaamheid.

Duurzaam bouwen gaat verder dan alleen energie-efficiëntie. Het omvat ook het gebruik van duurzame materialen, comfort, binnenmilieu, toekomstbestendig bouwen en slim bouwen.

Duurzaam bouwen streeft naast de vermindering van CO₂-uitstoot ook naar:

- Het bevorderen van het welzijn van gebruikers (kwaliteitsverbetering);
- Het verminderen van de uitputting van grondstoffen;
- Het tegengaan van vervuiling van bodem, water en lucht.

Conclusie

Voor de beoogde situatie zijn er geen bouwwerkzaamheden benodigd, maar juist het verwijderen van bebouwing. In plaats van de huidige bebouwing wordt een fiets- en voetgangersgebied aangelegd met groene plantsoenen. Hiermee wordt een stap gezet in kwaliteitsverbetering van het gebied. Er is daarmee voldoende rekening gehouden met het thema duurzaamheid.

4.16 Kostenverhaal

Volgens de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn er verschillende manieren waarop kostenverhaal kan plaatsvinden:

- Omgevingsplan: De gemeente kan in het omgevingsplan regels vaststellen over het kostenverhaal.
- Anterieure overeenkomst: De gemeente en de initiatiefnemer kunnen een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Dit biedt de mogelijkheid om maatwerkafspraken te maken die passen bij de specifieke situatie van het project.
- Kostenverhaalsregeling: Indien er geen anterieure overeenkomst is, kan de gemeente gebruik maken van de kostenverhaalsregeling zoals opgenomen in de Omgevingswet.

In onderhavig geval is er geen sprake van een kostenverhaalsregeling of anterieure overeenkomst. Er is geen sprake van kostenverhaal plichtige activiteiten en de gemeente is zelf initiatiefnemer.

Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavige herontwikkeling is op eigen initiatief van de gemeente Roosendaal, echter wordt door middel van het 'Impulsaanpak Winkelgebieden' budget beschikbaar gesteld door het ministerie van EZK.

De impulsaanpak heeft als doel om winkelgebieden aantrekkelijker te maken door leegstand te verminderen, meer woningen te creëren en meer groen toe te voegen.

In meerdere openstellingsperiodes konden gemeenten zich inschrijven voor financiële steun voor gebiedsgerichte projecten. In totaal zijn er gedurende de vier openingstellingen 41 gemeentes geselecteerd voor financiële steun.

De gemeente Roosendaal heeft zich tijdens de eerste openingstelling ingeschreven en is gehonoreerd voor de financiële steun. Dit met het project 'Transformatie Dr. Braberstraat en Roselaarplein'. De gemeente Roosendaal kreeg een te ontvangen ondersteuning toegewezen van 2.349.975,-.³

Met deze financiële steun is er budget beschikbaar voor de ontwikkelingen die vallen binnen het project. Indien er onvoldoende budget zou zijn om alle projecten mee te bekostigen, zal er extra budget beschikbaar dienen te worden gesteld vanuit de begroting van de gemeente Roosendaal.

Hoofdstuk 5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een wijziging van het omgevingsplan zal moeten passen binnen de vereisten die daaraan op grond van de Omgevingswet (art. 2.4, juncto art. 4.1 en 4.2 Ow) worden gesteld, de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening en de door de gemeente vastgestelde kaders in de omgevingsvisie. Dit houdt in dat het plan alleen wordt goedgekeurd als het bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving, die betrekking hebben op de gevraagde activiteit, onderzocht in de hoofdstukken 2, 3 en 4.

In hoofdstuk 4 is getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat aan de instructieregels en het beleid wordt voldaan. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen en geen onacceptabele effecten heeft op de leefomgeving. Bovendien zijn er geen beperkingen of knelpunten die de herontwikkeling onaanvaardbaar maken binnen de fysieke leefomgeving. De verbeterde infrastructuur voor fietsers en voetgangers, de verbeterde bereikbaarheid en bevordert het gebruik van duurzame vervoersmiddelen. Daarnaast komt er meer groen en minder bebouwing, hetgeen ook een positief effect heeft op de leefbaarheid en duurzaamheid. Hierdoor wordt het centrum aantrekkelijker en functioneler voor zowel bewoners als bezoekers.

Alles overziend kan deze wijziging van het omgevingsplan worden vastgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

³ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden/resultaten-winkelgebieden#resultaten-1e-ronde>

Hoofdstuk 6

Uitwerking in het omgevingsplan

6.1 Uitwerking in het omgevingsplan

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw omgevingsplan voor de gehele gemeente. Inhoudelijk sluiten de regels in dit TAM-omgevingsplan aan op de regels die we voor het (nieuwe) omgevingsplan aan het opstellen zijn. Om te voorkomen dat al te grote verschillen ontstaan tussen de TAM-omgevingsplannen en de regeling in het omgevingsplan later, is het van belang dat deze standaard als uitgangspunt wordt gebruikt. Het prototype is voor nu alleen nog gericht op wonen en openbaar gebied. Wanneer voor een andere ontwikkeling dan woningbouw een TAM-omgevingsplan moet worden opgesteld is een aanvulling van het prototype vereist.

Een TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan conform de Omgevingswet, maar wordt opgesteld met techniek van de bestemmingsplannen. Dit heeft te maken met het feit dat bepaalde functionaliteiten in de software nog ontbreken en de gebruiksvriendelijkheid van het nieuwe digitale omgevingsloket nog erg slecht is. De TAM-omgevingsplannen zijn een tijdelijke alternatieve maatregel totdat de omgevingsplansoftware en het digitale loket verder ontwikkeld zijn. Het TAM-omgevingsplan vormt een apart hoofdstuk in het omgevingsplan. Het eerste TAM-omgevingsplan krijgt hoofdstuk 22A, het tweede TAM-omgevingsplan krijgt hoofdstuk 22B en zo verder. Op termijn worden de TAM- omgevingsplannen geheel geïntegreerd in het omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan lijkt dus vanwege de oude techniek op een bestemmingsplan, maar is dit zeker niet. Het plan is als volgt ingedeeld.

Het plan start met een Pre-ambule. Daarna volgen de juridische regels in de verschillende hoofdstukken.

De hoofdstukken hebben de volgende inhoud:

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

Aan de opbouw van het TAM-omgevingsplan wordt de indeling van het nieuwe omgevingsplan al wat meer duidelijk. Zo worden functies gebruikt in plaats van bestemmingen. De functies geven echter alleen aan waar de functie voor bedoeld is. In het omgevingsplan worden regels vastgesteld voor de verschillende activiteiten in de fysieke leefomgeving. De activiteiten worden onderverdeeld in verschillende hoofdstukken. Ook dubbelbestemmingen komen niet meer voor. In plaats daarvan worden waarden- en beperkingengebieden aangewezen.

7.2 Procedure TAM-omgevingsplan

Nadat het concept voor de omgevingsplanwijziging is beschikbaar is gesteld voor participatie kan het ontwerp ter inzage wordt gelegd (voor de duur van zes weken). Gedurende deze periode kan iedereen op het TAM-omgevingsplan een zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het omgevingsplan aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het omgevingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Hoofdstuk 7 Participatie

7.1 Participatie

Participatie betreft het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit in en/of met de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Dit betekent niet dat partijen het met elkaar eens moeten worden. Het doel van participatie is om zo vroeg mogelijk belangen en ideeën op te halen.

Participatie zorgt voor 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. Participatie is er specifiek op gericht om alle wensen, belangen en bezwaren van de omgeving te kunnen betrekken in verdere planvorming.

Ter invulling van participatie is een concept van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd waarbij is gevraagd aan de burgers om een reactie te geven. Hierop is één participatiereactie ingediend. Deze reactie is door de gemeente Roosendaal verwerkt in een participatieverslag welke is bijgevoegd bij het ontwerp van de omgevingsplanwijziging.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplanwijziging is zes weken ter inzage gelegd voor de vaststellingsprocedure. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze op het plan indienen. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze reactie is door de gemeente Roosendaal verwerkt in een zienswijzenota welke is bijgevoegd bij de vaststelling van de omgevingsplanwijziging.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het gewijzigde omgevingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.