

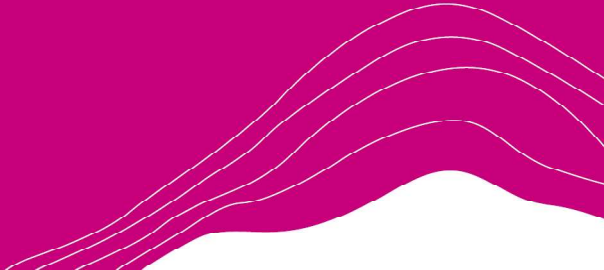


TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan - Heerle - Herelsestraat 124

Roosendaal

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	29-04-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.1674.bxb-0001
PROJECT	Heerle - Herelsestraat 124
PROJECTLEIDER	L. ten Braak
OPDRACHTGEVER	Dhr. J. Witlox
PROJECTNUMMER	44005444.20240848
AUTEUR	J. Dingemanse
STATUS	concept

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	7
1.4	Procedure	7
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Planvoornemen	10
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Regelmethodiek	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Wijziging van het omgevingsplan	20
4.3	Uitwerking van het omgevingsplan	21
Hoofdstuk 5	Aspecten voor de fysieke leefomgeving	22
5.1	M.e.r.-beoordeling	22
5.2	Verkeer en parkeren	22
5.3	Ecologie	23
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Geluid door wegen, spoorwegen en industrielawaai	30
5.6	Geluid door activiteiten	31
5.7	Geur en stof	32
5.8	Agrarische geur	33
5.9	Omgevingsveiligheid	34
5.10	Gezondheid	34
5.11	Cultureel erfgoed en archeologie	35
5.12	Bodemkwaliteit	36

5.13	Water	37
5.14	Kabels en leidingen	44
5.15	Duurzaamheid	44
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	45
6.1	Kostenverhaal	45
Hoofdstuk 7	Participatie	46
7.1	Participatie omgeving	46
Hoofdstuk 8	Evenwichtige todeling van functies aan locaties	47
Bijlagen bij toelichting		49
Bijlage 1	Memo stikstofberekeningen	51
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna	85
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	157
Bijlage 4	Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling	193
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek	235
Bijlage 6	Verslag omgevingsdialoog	299



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de cultuurhistorische schuur aan de Herelsestraat 124 te Heerle te verbouwen tot twee woningen. Het plangebied heeft in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, het bestemmingsplan 'Heerle', de bestemming 'Bedrijf- 1'. De realisatie van de twee woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Om de gewenste ontwikkeling te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden aangepast. Dat betekent dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken. Met de gemeente Roosendaal is afgesproken dat er voor deze ontwikkelingen een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld en dat daarbij gebruik wordt gemaakt van TAM-IMRO.

1.2 Ligging plangebied

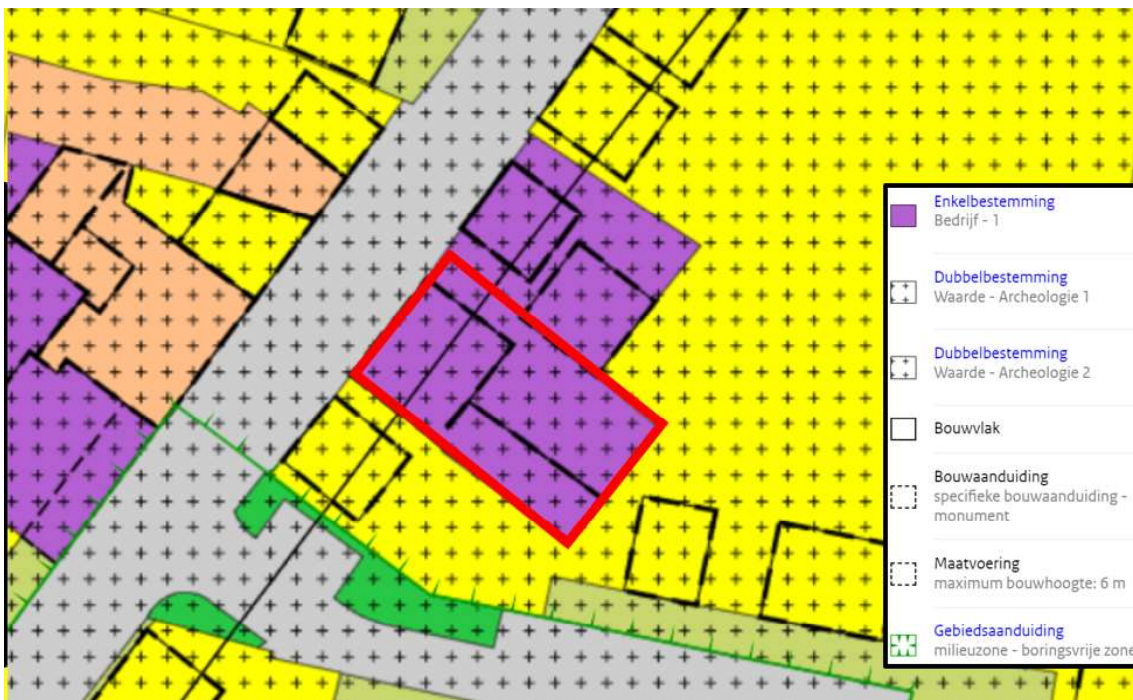
Het perceel waarop de ontwikkeling is beoogd staat kadastraal bekend als WOU00-K-3504 en WOU00-K-2814 en heeft een oppervlakte van 469 m². De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven. Het perceel voor de beoogde realisatie van de twee woningen wordt omsloten door de woningen aan de Herelestraat 122 en 126



Figuur 1.1 Ligging plangebied, rood omkaderd (Bron: Google maps, bewerking Rho adviseurs)

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel als onderdeel van het tijdelijk van het omgevingsplan het bestemmingsplan 'Heerle', vastgesteld 30-07-2024. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf – 1' met bouwvlak en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Daarnaast heeft het pand de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' en is de maximum bouwhoogte 6 meter (voorzijde) en 4 meter (achterzijde). Tot slot heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'. Het realiseren van de twee woningen is niet toegestaan op basis van de bestemming 'Bedrijf – 1'.



Figuur 1.2 Het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Heerle', het plangebied is daarbij rood omkaderd (bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Rho adviseurs)

Daarnaast geldt ook het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen'. Dit bestemmingsplan is op 4 april 2024 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een juridische regeling opgenomen over woning-splitsing, kamerverhuur, over het begrip 'woning en/of wooneenheid', het aantal tijdelijke werknemers dat in het buitengebied per agrarisch bedrijf gehuisvest mag zijn en een nadere regeling van wonen in panden met een horecabestemming of bestemming die horeca mogelijk maakt. De ontwikkeling zal moeten voldaan aan de voorwaarden die in dit bestemmingsplan zijn gesteld.

1.4 Procedure

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal, het bestemmingsplan 'Heerle'. Om het initiatief mogelijk te maken wordt het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal gewijzigd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van TAM-IMRO.



Vanwege de onzekerheden rondom het DSO is het eerste jaar de mogelijkheid gecreëerd om via de Wro-standaarden het omgevingsplan te publiceren, TAM-IMRO ('Tijdelijke Alternatieve Maatregelen – Informatiemodel Ruimtelijke Ordening') genaamd. De wijziging van het omgevingsplan kan worden gemaakt in de software voor bestemmingsplannen en wordt gepubliceerd via de IMRO standaarden. Inhoudelijk moet dit plan voldoen aan de Omgevingswet.

Voor de opbouw van de regels wordt aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Roosendaal, maar er worden regels toegevoegd zodat duidelijk is dat het plan onderdeel is van het gemeentebrede omgevingsplan en het toepassingsbereik wordt weergegeven. Er wordt niet meer gesproken van bestemmingen, maar van functies en activiteiten. Dit is ook terug te zien op de verbeelding. Ook zullen er voorrangsbepalingen en verwijzingen worden opgenomen om de relatie met de andere regels uit het omgevingsplan (Hoofdstuk 22 De bruidsschat) te duiden. In de motivering wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en wordt via de overbruggingsfunctie getoond in het Omgevingsloket (DSO).

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie waar de woningen zijn beoogd, ligt aan de Herelsestraat en is kadastraal bekend onder de gemeente Roosendaal, sectie K, nummer 3504. De schuur is door de gemeente aangewezen als een gemeentelijk monument. Het pand is in de 19e eeuw gebouwd en van origine een graanmaalterij. Daarna onderging het gebouw meerdere verbouwingen en aanpassingen. Ook is aan de achterzijde van het pand later een wagenloods gebouwd. De laatste 20 jaar staat het pand leeg, uitgezonderd van een tijdelijke pop-up winkel of opslagplaats. Dit waren tijdelijke functies.

De Herelsestraat, waaraan het pand ligt, is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom is de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur. De Herelsestraat is een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Heerle.

Het plangebied wordt omgeven door verschillende functies. Het merendeel van de omgeving bestaat uit woningen. Aan de overzijde van het perceel is een elektronicawinkel en kapper aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich op circa 70 meter afstand basisschool Berkenveld.



Figuur 2.1 Voorzijde Herelsestraat 124 (Bron: Google Maps, datum mei 2024)

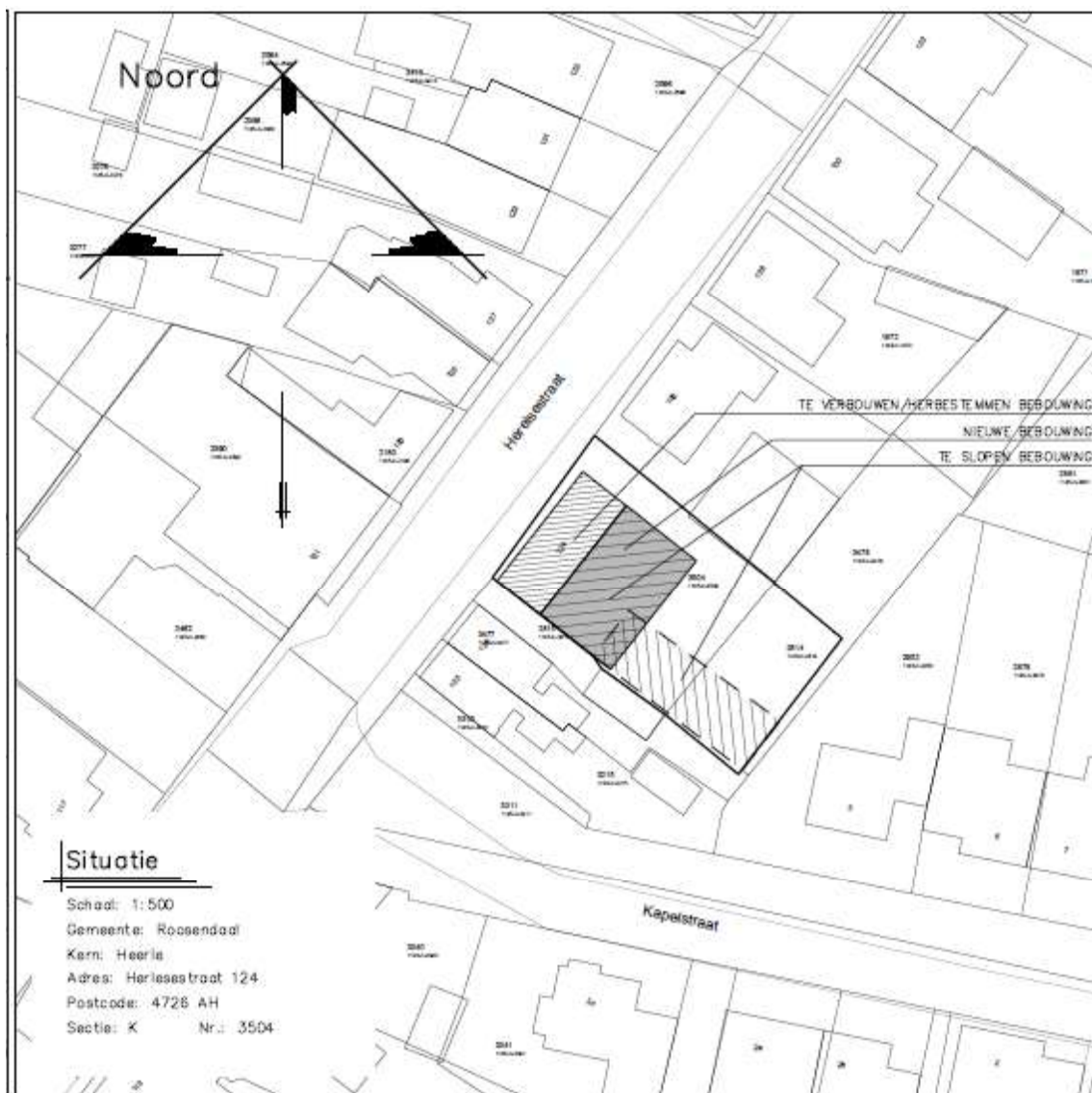


Figuur 2.2 Zijaanzicht Herelsestraat 124 (Bron: Google Maps, datum mei 2024)

2.2 Planvoornemen

Het pand aan de Herelsestraat 124 wordt verbouwd tot twee woningen. Deze woningen zullen gezins- en/of levensloopbestendige woningen zijn. De achterzijde van het pand wordt gesloopt, hier wordt een uitbouw geplaatst. De voormalige wagenloods wordt gesloopt (zie figuur 2.3).

De voorgevel van het pand wordt aangepast om aan te sluiten bij de woonfunctie (zie figuur 2.4). De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een keuken, woonruimte, badkamer en drie slaapkamers. Aan de achterzijde heeft elke woning een eigen achtertuin en worden vier parkeerplaatsen aangelegd (zie figuur 2.5).



Figuur 2.3 De beoogde verbouwingen aan de Herelsestraat 124 (Bron: Kraak)



Figuur 2.4 Beoogde situatie voorzijde Herelsestraat 124 (Bron: Kraak)



Figuur 2.5 Beoogde situatie achterzijde Herelsestraat 124 (Bron: Kraak)



Impressies
situatie Herelsestraat 124 (Bron: Kraak)

Figuur 2.6 Beoogde

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Aan de hand van een toekomstperspectief 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

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

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

De voor deze plannen relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de fysieke



leefomgeving. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing en conclusie

Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van twee woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en heeft geen directe belangen die geborgd moeten worden ten aanzien van het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

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

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

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

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

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



bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregels plaats in Hoofdstuk 5 van deze motivering. Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Toetsing en conclusie

In het Bkl zijn voor het project geen relevante beperkingen opgelegd ter hoogte van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Samenvatting beleid

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

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

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

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

Toetsing en conclusie

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



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

De beoogde ontwikkeling is hierdoor passend binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Toetsing en conclusie

Het plangebied bevindt zich volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant in 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen, met als hoofdregel dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaande stedelijke gebied. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. De gewenste ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Toetsingskader

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

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

Voor het aspect 'wonen' wordt daarnaast aangegeven dat er gebouwd dient te worden binnen de stedelijke contouren om zo bestaande infrastructuur te benutten. Ook wordt gerefereerd aan de provinciale prognoses waaruit blijkt dat Roosendaal tot 2025 nog ruimte heeft om extra woningen te realiseren. Daarbij wordt



opgemerkt dat toevoegingen aan de voor-raad strategisch van aard moeten zijn en noodzakelijke veranderingen in de voorraad niet in de weg mogen staan. In de bestaande voorraad dient een speciale focus te liggen op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op de toekomstige woningbehoefte. Het grootste deel daarvan is particulier woningbezit. Ook dienen bestaande wijken en dorpen een gevarieerd woningaanbod en gevarieerde woonmilieus te bieden. Verder staan toevoegingen aan de woningvoorraad in het teken van de versterking van de bestaande woningvoorraad en sluiten ze aan bij de wijkperspectieven.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee woningen. De woningen zullen worden gebouwd binnen 'bestaand stedelijk gebied' waarbij de bedrijfsbestemming zal worden omgezet in een woonfunctie. Hierdoor is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Met de realisatie van de woningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Roosendaal.

3.3.2 Woonagenda Roosendaal 2021-2025

Toetsingskader

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

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

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

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen. De woningen worden gebouwd binnen 'bestaand stedelijk gebied', waar leegstaande schuren worden omgevormd tot woningen. Hiermee wordt dus ingespeeld op de behoefte naar woningen en wordt door toevoeging van deze woningen het lokale woon- en leefklimaat beter. Met deze woningen worden geschikte woningen gecreëerd voor gezinnen- en/of ouderen en wordt doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht. Het planvoornemen voldoet hierdoor aan de woonagenda 2021 – 2025.

3.3.3 Welstandsnota

Volgens de wet moet een bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de gemeente van oordeel is dat in afwijking hiervan de vergunning toch moet worden verleend. Deze redelijke eisen van welstand betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De welstandsnota bevat meerdere beoordelingskaders om een bouwplan te toetsen.



Toetsing en conclusie

Het bouwplan moet worden getoetst door de welstandscommissie. Daarbij wordt door de gemeente gebruik gemaakt van de welstandsnota.

Hoofdstuk 4 Regelmethodiek

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Wijziging van het omgevingsplan

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) hebben gemeenten een omgevingsplan van rechtswege. Dit bestaat uit de bestaande bestemmingsplannen en de bruidsschat. Als er nieuwe initiatieven worden mogelijk gemaakt waarvoor het omgevingsplan moet worden aangepast, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal is bedoeld om in drie kernen woningbouwontwikkeling te realiseren. Deze ontwikkeling wordt 'TAM-omgevingsplan - Heerle - Herelsestraat 124' genoemd.

TAM-IMRO

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

Dit TAM-omgevingsplan zal als uiteindelijk als een nieuw hoofdstuk opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

In de planregels wordt het 'TAM-omgevingsplan - Heerle - Herelsestraat 124' aangewezen als ontwikkelgebied. De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven afdelingen vormen de inhoudelijke regels voor dit



werkingsgebied, binnen het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal.

4.3 Uitwerking van het omgevingsplan

De gemeente is bezig met het opstellen van een nieuw omgevingsplan voor de gehele gemeente. Inhoudelijk sluiten de regels in dit 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-dubbelregel, 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.

Hoofdstuk 5 Aspecten voor de fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een activiteit project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

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

Bij een mer-beoordeling is een van de aspecten waar naar gekeken moet worden cumulatie van effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de wetgeving en bijbehorende toelichting blijkt niet duidelijk wat daar precies onder moet worden verstaan en hoe daarmee moet worden omgegaan.

Toetsing en conclusie

Gezien de aard en omvang van dit project, de realisatie van twee woningen in de bestaande bebouwing kan er vanuit worden gegaan dat de ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject is. Een mer-beoordeling of mer-procedure is om die reden niet vereist.

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen wordt ontsloten aan de Herelsestraat te Heerle. Uitgangspunt is dat het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie 744 kan de verkeersgeneratie van de ruimtelijke ontwikkeling bepaald worden. In de onderstaande tabel is de veranderende verkeersgeneratie weergegeven. Hierbij is alleen de toekomstige functie berekend omdat het pand al circa 20 jaar leeg staat.

Functie	Norm	Eenheid	Generatie
Toekomstige situatie			
Koop, huis, twee-onder-een-kap (niet stedelijk, rest bebouwde kom)	7,8 mvt/etmaal per woning	2	15,6 mvt/etmaal
Totaal			15,6 mvt/etmaal

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie beoogde situatie



In bovenstaande tabel is te zien dat in de toekomstige situatie er een toenemende verkeersgeneratie is van 15,6 mvt/etmaal. Deze verkeerstoename ten behoeve van twee woningen is dermate laag dat deze opgaat in het heersende verkeersbeleid van het omliggende wegennet. Deze minimale toename van het verkeer zal dan ook niet leiden tot een verminderde doorstroming op de wegvakken en de relevante punten.

Het plangebied zal, net als in de bestaande situatie, ontsloten worden vanaf de noordzijde van het perceel op de Herelsestraat. Het perceel is via de op- en afrit aan de zijkant van de bebouwing te bereiken.

Parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bij vaststelling van een TAM-omgevingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen wordt voldaan. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende 'Nota Parkeernormen' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal.

De parkeernormen in Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeercijfers van het CROW. Binnen het plangebied worden twee koopwoningen, 'Koop: middenklasse' gerealiseerd. Daarvoor geldt een parkeernorm van 1,8 per woning. Het uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Op het perceel worden namelijk vier parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt op eigen terrein in de volledige parkeerbehoefte voorzien.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Ecologie

5.3.1 Gebiedsbescherming

Beleid en normstelling

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

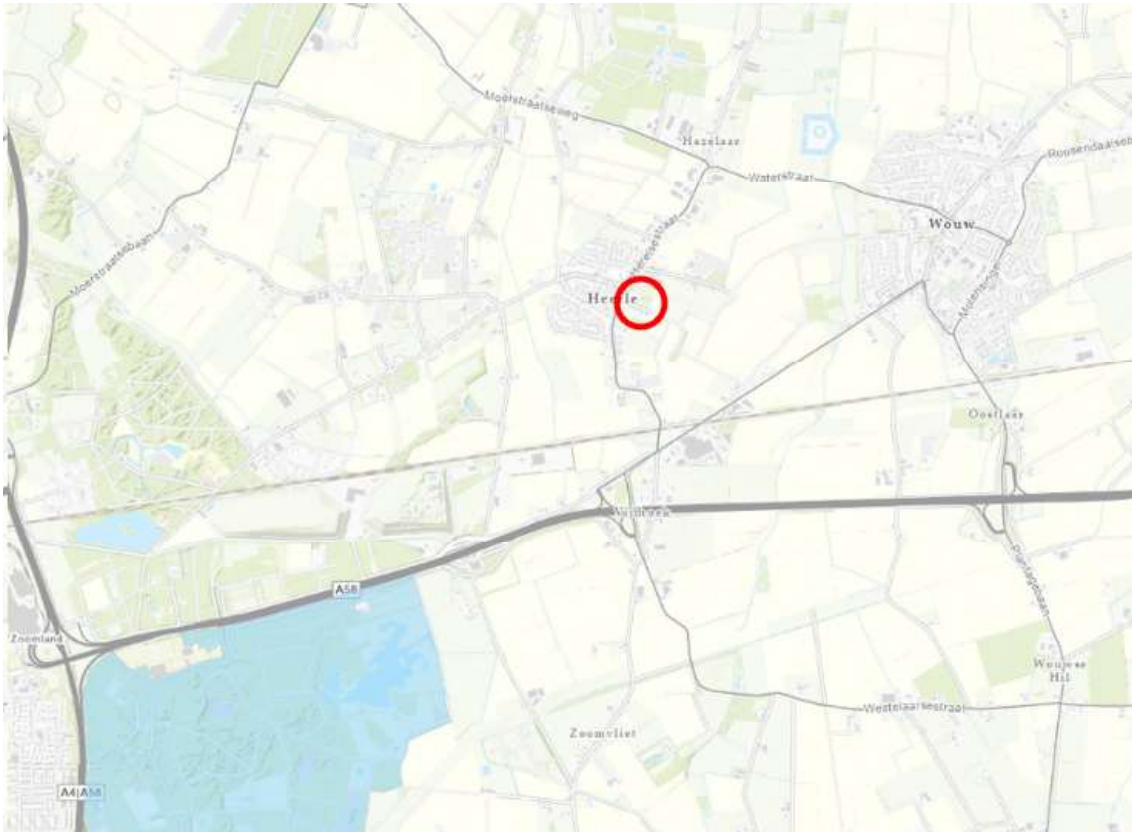
Een activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden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

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natura 2000/Natuurbeschermingswet

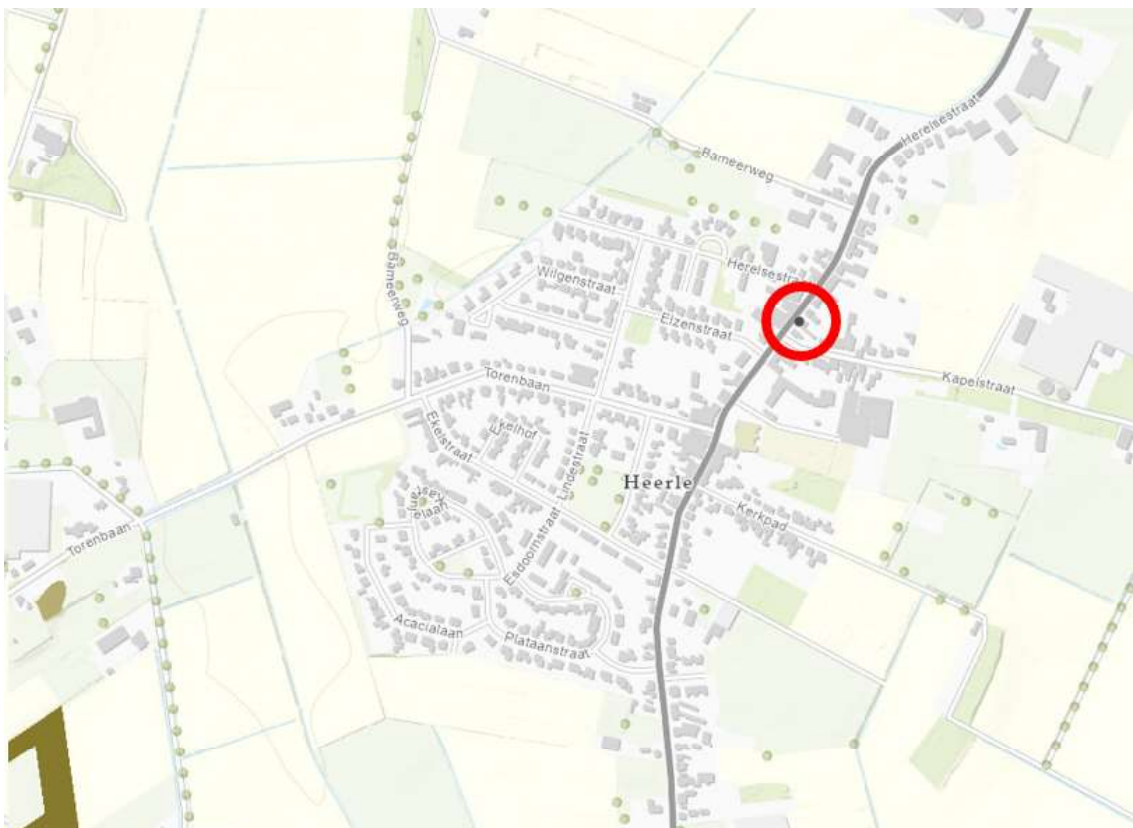
Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot een Natura 2000-gebied bedraagt circa 2 kilometer. Dit betreft het Natura 2000-gebied Brabantse Wal. Directe effecten als areaalverlies, verstoring of versnippering zijn gezien de afstand uitgesloten. Om te onderzoeken of er sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden is een Aeries-berekening uitgevoerd, de memo met uitgangspunten is opgenomen in bijlage 1. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er voor de aanleg- en gebruiksfase geen depositiebijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.



Figuur 5.1 Ligging van de planlocatie (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied Brabantse Wal (blauw) (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied is gelegen op ongeveer 980 meter. Dit betreft 'N16.03 Droog bos met productie'. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 5.2 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Conclusie

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

5.3.2 Soortenbescherming

Beleid en normstelling

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

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

Onderzoek

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Het volgende is hierin geconcludeerd.

Flora

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen, noch geschikt biotoop dat bewijs zou leveren dat deze soorten er aanwezig zouden kunnen zijn. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk naar deze



soortgroep.

Vleermuizen

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt er geen rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Beide te verbouwen gebouwen zijn opgetrokken uit wanden zonder holle spouwruimte, de ruimte tussen dak en dakbeschot is niet aanwezig of niet toegankelijk en het ontbreekt aan andere geschikte gaten of kieren in de wanden. Er is dus geen omgevingsvergunning nodig voor de soortgroep. Daarnaast hebben de werkzaamheden geen significant negatief effect op foerageergebieden van vleermuizen. Omdat vleermuizen gevoelig zijn voor lichtverstoring dient zo veel mogelijk gewerkt te worden bij daglicht en dient kunstlicht van omliggende bebouwing en vegetatie af gericht te worden.

Marterachtigen

Het valt uit te sluiten dat het plangebied deel uitmaakt van essentieel leefgebied van marterachtigen. Nader onderzoek naar deze soortgroep is niet aan de orde.

Overige grondgebonden zoogdieren

Het is uit te sluiten dat het plangebied essentieel onderdeel is van de habitat van overige grondgebonden zoogdieren. Nader onderzoek naar deze soortgroep is niet aan de orde.

Vogels

Met de beoogde werkzaamheden zal geen leefgebied of vaste rust- en verblijfplaats van beschermde vogelsoorten verloren gaan. Er worden geen verbodsbepalingen uit de Omgevingswet overtreden, waardoor nader onderzoek niet aan de orde is. Beide te verbouwen gebouwen zijn opgetrokken uit wanden zonder holle spouwruimte, de ruimte tussen dak en dakbeschot is niet aanwezig of niet toegankelijk en het ontbreekt aan andere geschikte gaten of kieren in de wanden. Daarnaast biedt de bebouwing in het invloedsgebied geen potentie voor de nesten van gierzwaluwen en kunnen negatieve effecten op de soort worden uitgesloten.

Gezien er op het dak van de woning aan Herelsestraat 126 wel zingende huismussen zijn waargenomen tijdens het veldbezoek en op het dak van de woning aan nr. 120/122 niet, is het aannemelijk dat er geen nesten van huismussen aanwezig zijn in de woning aan nr. 120/122.

De werkzaamheden zullen plaatsvinden tussen de woning aan nr. 126 en de hiervan zuidoostelijk gelegen hagen die mogelijk tot het leefgebied van de huismussen behoren. Gezien de aard van de werkzaamheden en het effectenbereik wordt verstoring op mogelijk leefgebied van de huismus niet verwacht. Daarnaast zijn er op korte afstand ten oosten van de woning aan nr. 126 ook geschikte hagen aanwezig. Gezien de aard van de werkzaamheden, het effectenbereik en de aanwezige alternatieven in de directe omgeving worden negatieve effecten op het leefgebied van in de omgeving van het plangebied aanwezige huismussen dus niet verwacht.

De huismussen die vermoedelijk onder het dak van de woning aan nr. 126 nestelen zijn gewend aan een urbane leefomgeving en de verstoringen die daarbij horen zoals trillingen en geluid door verkeer en menselijke invloeden. Daarnaast wordt niet verwacht dat de werkzaamheden aanzienlijke negatieve externe effecten met zich mee zullen brengen, gezien de werkzaamheden aan het bijgebouw aan nr. 126 grotendeels inpandig zullen



zijn en voornamelijk met de hand zullen worden gedaan. De werkzaamheden aan het bedrijfspand aan nr. 124 zijn enkel aan de oostzijde hiervan, op minimaal 7 meter afstand van waar de zingende huismussen zijn waargenomen.

Hoewel er geen aanzienlijke negatieve externe effecten van de werkzaamheden worden verwacht, is het belangrijk om de veiligheid van alle huismussen in de omgeving van het plangebied te waarborgen. Daarom dient er buiten de broedperiode van huismussen, die loopt van eind maart tot en met augustus, te worden gewerkt. Daarnaast dient om verstoring van algemene Vogelrichtlijnsoorten te voorkomen, buiten het broedseizoen van deze soorten (half maart – half juli) gewerkt te worden. Ook dient rekening te worden gehouden met het zo veel mogelijk beperken van externe effecten zoals licht, geluid en trillingen. Voor de werkzaamheden aan het bedrijfspand aan nr. 124 kan bijvoorbeeld stiller, elektrisch materieel worden ingezet om verstoringen door trillingen en geluid te minimaliseren. Ook dient er zo veel mogelijk gewerkt te worden bij daglicht en kunstlicht dient van omliggende structuren afgericht te worden.

Amfibieën, vissen en reptielen

De aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is uit te sluiten. In theorie zou het mogelijk zijn dat er in het plangebied enkele algemene amfibiesoorten, zoals de bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden ze niet bedreigd in hun voorkomen en staan ze vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor deze soorten is de zorgplicht van toepassing. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Ongewervelden

In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dag-, nachtvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. 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.

Aanbevelingen

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.

Gelet op de zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt



altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Voor de ontwikkeling worden de volgende natuurinclusieve maatregelen aangeraden:

- 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 of het ophangen van gevelkasten worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats.

Een voorbeeld van een geschikte vleermuis gevelkast is de VK WS 10 Vleermuis gevelkast. De kast is uitgevoerd in het wit zodat de temperatuur in de kast minder sneller opwarmt bij plaatsing op zonnige warme plaatsen. Denk aan de zuidwestzijde van de bebouwing. Deze vleermuis kast is ook beschikbaar in de kleur zwart (VK WS 01). Zwart heeft als voordeel dat de temperatuur in de kast snel kan opwarmen als de kast op een schaduwrijke, koelere plek wordt geplaatst. Bij het plaatsen van de vleermuis kast is het belangrijk om de volgende richtlijnen te volgen: plaats de kast op een geschikte locatie aan de gevel, gebruik hiervoor de meegeleverde pluggen en schroeven. De kast dient minimaal op een hoogte van 3 meter te worden bevestigd. De kast kan op elke gewenste windrichting worden geplaatst, mits er een vrije aan- en uitvliegroute beschikbaar is. Vermijd het plaatsen van de kast boven ramen of deuren. Zorg ervoor dat de kast niet wordt geplaatst op verlichte gevels of in het licht van lantaarnpalen. Het heeft de voorkeur om meerdere kasten in de buurt van elkaar te plaatsen, waarbij variatie in windrichting en hoogte wordt aangehouden (bron: Vivara Pro).

Conclusie

De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde soorten, wel geldt de algemene zorgplicht. De regels voor flora en fauna staan de ontwikkeling niet in de weg.

5.4 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

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

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect

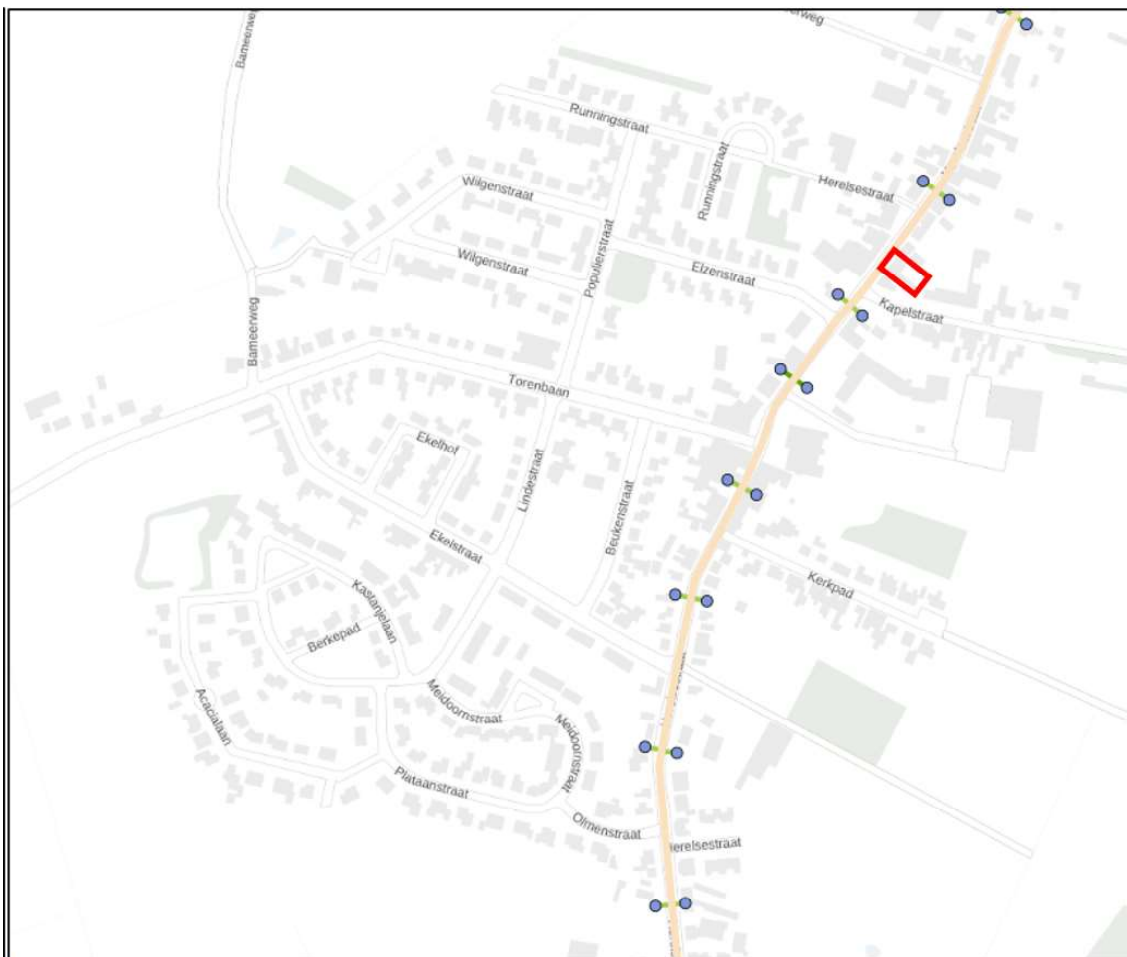
luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing en conclusie

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

Aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied. Maatgevend is het toetspunt aan de Herelsestraat, direct westen van het plangebied. Uit de kaart blijkt dat in 2023 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2023; 12,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂, 14,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀ en 7,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen.

Het plangebied ligt niet in of nabij een aandachtsgebied zoals (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl). Er bestaat dan ook geen reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Om deze reden is nader onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 5.3 Luchtkwaliteit rondom plangebied (rood omkaderd) (Bron: CIMLK, bewerking Rho adviseurs)

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt



van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

5.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrielawaai

Beleid en normstelling

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toetsing en conclusie

De binnen het projectgebied voorziene woningen liggen niet binnen aandachtsgebieden van spoorwegen, industrieterreinen of zones van industrieterreinen. Daarom zijn er ten aanzien van spoorweg- en industrielawaai geen negatieve effecten te verwachten.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van de gemeentewegen Herelsestraat, Elzenstraat en Kapelstraat. Naar aanleiding hiervan is een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï, zie bijlage 3. Hieruit blijkt dat voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 1 dB overschrijdt ter plaatse van de voorgevel van de woningen aan de Herelsestraat 124. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Om te voorzien dat het geluid op de nieuwe woningen aanvaardbaar is, is nader onderzoek gedaan naar de toepassing van geluidbeperkende maatregelen, de aanwezigheid van geluidluwe gevels, het gecumuleerde geluid en het gezamenlijk geluid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) die de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï zouden kunnen terugbrengen, hebben stedenbouwkundig, landschappelijk en financieel onaanvaardbaar. Het vergroten van de afstand tussen de weg en de woningen zijn in deze situatie niet mogelijk aangezien het om renovatie van bestaande bouw gaat. Ook het toepassen van een stiller wegdek is geen haalbare optie, vanwege de kosten die dit met zich meebrengt. Het wordt niet realistisch geacht dat een bouwplan van deze grootte de kosten voor het toepassen van stiller wegdek kan dragen.

Aangezien voor onderhavige woningen de standaardwaarde wordt overschreden dient het belang van het



beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor alle woningen geldt dat deze de beschikking hebben over ten minste één gevel waarvoor de geluidbelasting de standaardwaarde niet overschrijdt (een geluidluwe gevel). De buitenruimte bij deze woningen liggen eveneens aan de minst geluidbelaste zijde. De gezondheid is daarmee voldoende beschermd.

Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt ter plaatse van de voor- en achtergevels respectievelijk maximaal 54 en 37 dB. Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als 'redelijk' (voorgevels) tot 'zeer goed' (achtergevels).

Het bevoegd gezag beoordeeld bij een overschrijding van de standaardwaarde of het geluid op de nieuwe woningen aanvaardbaar is. De geluidbelasting van 54 dB op de woningen wordt opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Er is geen belemmering voor de wijziging van het omgevingsplan.

De binnenwaarde voor geluid in de woning bedraagt maximaal 33 dB. De geluidwering van een gevel is gemiddeld circa 20 dB voor een goed onderhouden gebouw. De geluidwering van de gevel zal dan ook wathoger dan gemiddeld moeten zijn om aan de binnenwaarden te kunnen voldoen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal aangetoond moeten worden dat de gevel voldoende geluidwering heeft om de binnenwaarde te kunnen waarborgen.

5.6 Geluid door activiteiten

Beleid en normstelling

Geluid door activiteiten speelt in twee spiegelbeeldige situaties een rol:

1. de situatie waarin een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt die geluid veroorzaakt op een geluidgevoelig gebouw;
2. de situatie waarin een geluidgevoelig gebouw gerealiseerd zal worden waarop geluid wordt veroorzaakt door een bestaande activiteit die geluid veroorzaakt. Dat kan al snel leiden tot het beperken van de milieuruimte van deze bestaande activiteit (en bijvoorbeeld het beperken van een bedrijfsactiviteit). In deze gevallen is een wijziging van het omgevingsplan een beter instrument om de activiteit mogelijk te maken.

In een TAM-omgevingsplan moet rekening gehouden worden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (let op: hierbij kan het gaan om het geluid door meerdere activiteiten!). Dit betekent dat een gemeente het toelaten van activiteiten die geluid veroorzaken of het toelaten van geluidgevoelige gebouwen waarop geluid wordt veroorzaakt, alleen mogelijk kan maken na een belangenafweging en een goede motivering. Dit vergt dus een goede onderbouwing in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Hiervoor dient bekend te zijn welke activiteiten geluid veroorzaken en wat de optelsom is van dit geluid op een geluidgevoelig gebouw.

Daarnaast zal het omgevingsplan moeten waarborgen dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit kan door de standaardwaarden voor het toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw (zie tabel 5.65.1 van het Bkl) en grenswaarden voor het toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen (tabel 5.65.2 van het Bkl) in de omgevingsvergunning op te nemen.



Onderzoek

In de beoogde situatie worden woningen gerealiseerd. Om te bepalen of de beoogde ontwikkeling de omliggende functies belemmert in hun bedrijfsvoering, is gebruik gemaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan dat onder meer bestaat uit het bestemmingsplan Heerle, vastgesteld op 30 juli 2013.

Omdat er geen gemeentelijke geluidzone is vastgesteld, wordt voor de inschatting of de beoogde woningen een belemmering vormen voor nabijgelegen functies gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Worden hierbij de richtafstanden voor 'gemengd gebied' (er wordt uitgegaan van een gemengd gebied, omdat er naast woningen ook andere functies zich bevinden in de buurt van het plangebied) aangehouden, dan is dit een goede indicatie dat de bedrijven kunnen voldoen aan de geluidnorm die is opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat). Deze norm geldt voor het geluidniveau op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. In dat geval vormen de beoogde woningen geen belemmering voor de bedrijven. Worden de richtafstanden niet in acht genomen, dan is dit een indicatie dat het bedrijf mogelijk niet aan de geluidnorm kan voldoen. Het bedrijf zal dan mogelijk geluidbeperkende maatregelen moeten nemen. Dit kan leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering.

De gronden ten noorden van het plangebied hebben de bestemming 'bedrijf', waarbij bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegestaan. De bijbehorende richtafstand bedraagt 0 meter, en hieraan wordt voldaan. Ten westen van het plangebied, op circa 16 meter afstand, hebben de gronden de bestemming 'gemengd'. In de huidige situatie bevindt zich hier een woning, maar volgens het bestemmingsplan zijn hier ook detailhandel, kantoren en dienstverlening toegestaan. Deze functies vallen maximaal in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Ook aan deze afstand wordt voldaan. Aangrenzend aan deze gemengde gronden ligt een gebied met de bestemming 'bedrijf', waar bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 20 meter, wat betekent dat ook hier aan de richtafstand wordt voldaan. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een school. Scholen vallen onder milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter. De afstand van de perceelgrens van de school tot de perceelgrens van de beoogde woningen bedraagt 50 meter, waardoor ook hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Het geluid door activiteiten is aanvaardbaar en de ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 5.59 van het Bkl. Er is geen reden om m.b.t. dit aspect regels op te nemen.

5.7 Geur en stof

In paragraaf 5.6 is het aspect geluid door activiteiten behandeld. Hierbij is gebruikgemaakt van de VNG-brochure *'Bedrijven en Milieuzonering'*. In deze brochure worden ook de aspecten geur en stof behandeld. Uit paragraaf 5.6 blijkt dat geluid het maatgevende aspect is en dat aan de richtafstanden voor geluid wordt voldaan. Omdat aan de richtafstanden van het maatgevende aspect wordt voldaan, kan er ook van worden uitgegaan dat de richtafstanden voor geur en stof niet worden overschreden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbare situatie ter plaatse. Er is dan ook geen reden om aanvullende regels op te nemen met betrekking tot geur en stof.

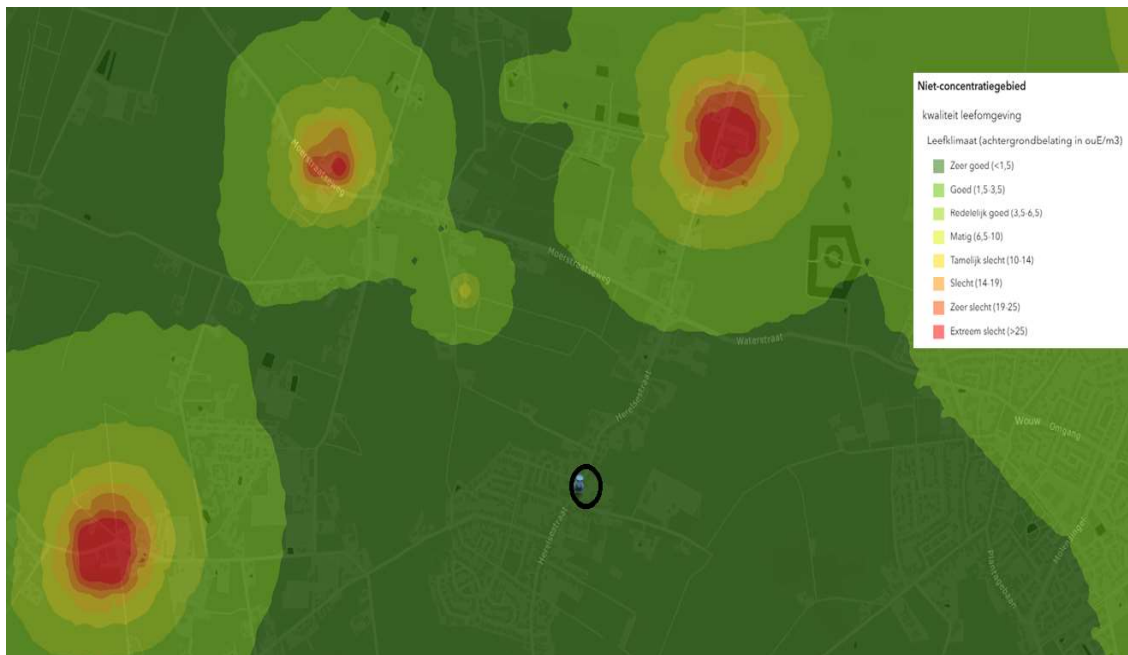
5.8 Agrarische geur

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwingscontour. Uit de geurverordening van de gemeente Roosendaal blijkt dat het plangebied in een 'niet-concentratiegebied' en 'binnen de bebouwingscontour' is gelegen. De gemeente Roosendaal hanteert voor ruimtelijke plannen een norm van 2 Oue/m³ voor de voorgrondbelasting.

Naast geurnormen stelt het Bkl ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen emissiefactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwingscontour en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwingscontour. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. Gemeente Roosendaal heeft in de geurverordening geen afwijkende vaste afstanden.

De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 280 meter afstand.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Gemeente Roosendaal hanteert een norm van 2 Oue/m³ voor de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Zoals eerder beschreven is de dichtstbijzijnde veehouderij op minimaal 280 meter gelegen van het plangebied. Andere veehouderijen zijn op nog grotere afstand gelegen.



Figuur 5.4 Uitsnede achtergrondbelasting (plangebied zwart omcirkeld, bron: ODZOB)

In de bovenstaande figuur is een uitsnede van de geurkaart van de omgevingsdienst ODZOB waar de



achtergrondbelasting is weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is (achtergrondbelasting kleiner dan $1,5 \text{ OuE/m}^3$). De geurbelasting ter plaatse vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is geen reden om aanvullende regels op te nemen met betrekking tot het aspect agrarische geur.

5.9 Omgevingsveiligheid

Beleid en normstelling

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

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

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

Toetsing en conclusie

Woningen zijn conform artikel 5.3 van het Bkl kwetsbare gebouwen. Uit de informatie op de risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de planlocatie niet binnen de (gifwolkaandachtsgebieden, brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden) aandachtsgebieden van het water, het spoor, de wegen, de buisleidingen en risicovolle inrichtingen valt. Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle activiteiten gerealiseerd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de instructieregel van het Bkl, omdat uit de beoordeling en met de opgenomen regels in de bruidsschat (artikel 22.13 t/m 22.15) blijkt dat de veiligheid op de planlocatie is gewaarborgd.

5.10 Gezondheid

Toetsingskader

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

Toetsing

Een deel van de hiervoor beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor



beweging, beschikbaarheid / toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie.

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.

In de paragraaf 'luchtkwaliteit' is geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse. Daarnaast is in de paragraaf 'bodem' geconcludeerd dat de bodem voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse wonen.

5.11 Cultureel erfgoed en archeologie

Beleid en normstelling

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

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

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

Onderzoek

Archeologie

Bij de ontwikkeling van de woningen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Ter plaatse van het plangebied geldt in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Heerle' de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt dat bij grondroerende werkzaamheden voor een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, waarin aangetoond moet worden dat er geen archeologische waarden zullen worden geschaad door de ontwikkeling. Bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt dat bij grondroerende werkzaamheden voor een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, waarin aangetoond



moet worden dat er geen archeologische waarden zullen worden geschaad door de ontwikkeling.

Aangezien er geen bodemwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden die de vrijgestelde waarden overschrijden is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultureel erfgoed

Het pand aan de Herelsestraat 124 is aangeduid als gemeentelijk monument. Ten behoeve van deze ontwikkeling is daarom een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 4.

Hierin is geconcludeerd dat bij een toekomstige verbouwen en/of herbestemming van belang is dat de nog afleesbare gelaagdheid van het industriële bouwwerk moet worden gerespecteerd. Ook moeten de nog overgebleven historische elementen zoveel mogelijk intact blijven zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis bijzonder herkenbaar blijft. Daarbij genieten een aantal aspecten bijzondere aandacht, deze zijn opgenomen in het rapport. Het ontwerp van de woningen sluit aan bij de conclusies die genomen zijn in het bouwhistorisch onderzoek met waardestelling.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) zal het ontwerp beoordelen.

5.12 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

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

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

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 5. Het volgende kan geconcludeerd worden.

Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse wonen. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse wonen. Daarnaast is het grondwater niet verontreinigd.

Voor een formeel oordeel van de toepassingsmogelijkheden van de vrijkomende grond (hergebruik) dient voldaan te worden aan hetgeen wat beschreven staat in de Regeling Besluit bodemkwaliteit (aanwezigheid bodemfunctiekaart en/of AP04 onderzoek inclusief



PFAS in bijlage 5). Vooralsnog dienen voor de overtollige grond, afkomstig van de onderzoekslocatie, de eisen van het binnen de gemeente van toepassing zijnde beleid in acht genomen te worden.

Toetsing hypothese

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek wordt de gestelde hypothese 'verdachte locatie' aangenomen.

Algemeen

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan gesteld worden dat op basis van vastgestelde kwaliteitsklassen voor zowel de boven- als de ondergrond wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het gemeente omgevingsplan. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dan wel het nemen van maatregelen.

Advies

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om de voorgenomen bouwplannen ter plaatse te realiseren. Geadviseerd wordt de resultaten van het onderzoek bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

5.13 Water

Op grond van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken. Daarnaast is er een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Beleid en regelgeving

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van



het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.



Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Water en bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

De openbare ruimte binnen het bedrijventerrein wordt zo ingericht dat het problemen als hittestress en wateroverlast tegengaat. Denk hierbij aan het realiseren van bomenrijen, wadi's en waterpartijen. Er wordt op deze manier een soort 'laan-structuur' gecreëerd. Dit gaat niet alleen de hittestress en wateroverlast tegen, maar het zorgt er ook voor dat het terrein beter in de context past en daarnaast de uitstraling van een groen en duurzaam bedrijventerrein krijgt. Op deze manier ontstaat een robuust watersysteem dat voldoet aan het uitgangspunt 'Water en Bodem Sturend'.

Waterschapsbeleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het regionale waterbeheer. Het waterschap richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij houden zij rekening met de toekomstbestendigheid van het watersysteem (met oog voor klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging). Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen de doelstelling van het Waterbeheerplan 2022-2027.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 gaat uit van 6 kerntaken: klimaatadaptatie, waterveiligheid, gezond water, voldoende water, vaarwegen en waterketen. Het Waterbeheerprogramma komt voort uit de Omgevingswet: er is rekening gehouden met diverse trends en ontwikkelingen en de inbreng van belanghebbenden is belangrijk. Water is immers een belangrijke factor bij ruimtelijke ontwikkeling en goed waterbeheer draagt bij aan duurzame ontwikkeling van het werkgebied (en daarbuiten).

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende



thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Waterschapsverordening en de legger. De Waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater'.

Doelstelling Meerlaagsveiligheid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap is continu betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen in hun beheergebied.

Meerlaagsveiligheid is voor het waterschap steeds meer een manier om continu te werken aan:

- het reduceren van overstromingsrisico's (kansen en gevolgen)
- het verminderen van kwetsbaarheid
- het leefbaarder maken van de (bedreigde) omgeving

De bedoeling is om bescherming tegen overstromingen en omgaan met overstromingsrisico expliciet bespreekbaar te maken in de ruimtelijke ontwikkeling. Impliciet worden nu risico's geaccepteerd: men denkt dat het veilig is, maar het risico is nooit nul. Door middel van een aanvulling in het toetsen van plannen wil het waterschap proberen om (de acceptatie van) deze risico's expliciet te maken.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Roosendaal

Sinds 17 mei 2024 geldt in de gemeente Roosendaal het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 (WRP). In het WRP is het beleid opgenomen van de gemeente met betrekking tot het stedelijk water en het afvalwater. Hierin zijn de zorgplichten van de gemeente uitgewerkt tot ambities voor de komende jaren. In het VGRP zijn ook beleidsregels opgenomen die relevant zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

In het referentieschema Stedelijk waterbeheer (bijlage C van het WRP) is op basis van de gezamenlijke visie vanuit de Water- en Klimaatkring West voor het stedelijk waterbeheer een referentielijn opgenomen. Elke gemeente in de samenwerking onderschrijft deze visie maar heeft ook de ruimte om hier gemotiveerd van af te wijken. Voor de zorgplichten voor hemelwater ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceel eigenaar. De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als redelijkerwijs niet van de perceel eigenaar verwacht kan worden dat deze zelf het hemelwater verwerkt. Zowel bij nieuwbouw als bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied wordt van de perceeleigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om wateroverlast te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarom gestuurd op principes zoals het niet onnodig verharderen van de bodem



en het niet afwentelen van hemelwater van private naar publieke ruimte. Het toetsingskader Roosendaal Natuurstad wordt hierbij als leidraad gebruikt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt van de perceeleigenaar verlangd dat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt en een (v)gs met retentievoorziening met gedoseerde afvoer (binnen 24 uur) wordt toegepast. De gemeente vult dit praktisch in met een verplichting tot het aanbrengen van 60 mm waterberging bij nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied en het nastreven van een voorkeursvolgorde voor de omgang met water zie navolgend:

1. Hergebruik;
2. Bergen en infiltreren op eigen terrein;
3. Tijdelijke opslag in openbaar gebied met uitloop naar groen;
4. Afvoeren op bovengrondse hemelwatervoorziening;
5. Afvoeren op een ondergrondse hemelwatervoorziening;
6. Afvoeren op een gemengd rioolstelsel richting RWZI.

Omgevingsaspecten

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (AHN), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van 6,80 m +NAP.

Bodemopbouw

Op basis van een op locatie uitgevoerd verkennend bodemonderzoek bestaat de bodem tot de maximaal onderzochte diepte op 3,0 meter beneden maaiveld voornamelijk te bestaan uit zeer fijn tot matig fijn zand. Tussen 0,5 en 1,0 meter beneden maaiveld is de bodem wisselend matig humeus. Zintuiglijk is de bovengrond lokaal matig baksteenhoudend. Vanaf ongeveer 1,5 meter beneden maaiveld is de bodem bestaande uit zeer fijn en matig fijn zand bovendien zwak tot matig leemhoudend en lokaal sterk siltig. In bijlage 5 zijn de gegevens van het verkennend bodemonderzoek weergegeven.

Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

Binnen de beschikbare literatuur zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar het plangebied. Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de geraadpleegde bronnen in noord tot noordoostelijke richting.

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor het plangebied ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op 5,50 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op 1,3 m -mv bevinden. Ten tijde van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is bij de

bemonstering van het grondwater op 05-11-2024 een grondwaterstand gemeten op 1,86 m -mv.

Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming op de locatie. Het plangebied ligt tevens niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijzone.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de waterschapsverordening, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem. Op basis van de leggerkaart van waterschap Brabantse Delta is in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater gelegen. Het dichtstbij gelegen oppervlaktewater (categorie B waterloop OWL 28153) ligt ten noorden van het plangebied op circa 200 meter afstand.



Figuur 5.5 Legger waterkeringen, rood omkaderd het plangebied (Bron: Waterschap Brabantse Delta)

Planvoornemen

Verhard oppervlak

In de huidige situatie bestaat het plangebied namelijk uit bebouwing, bestrating en groen. In de toekomstige situatie wordt een deel van de bebouwing gesloopt en worden twee woningen en vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plangebied heeft een oppervlakte van 469 m². De oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt 230 m². In de toekomstige situatie bedraagt de oppervlakte bebouwing 200 m². De verharding (parkeerplaatsen/fietsenstalling/toegangsweg parkeren/voetpad) van de aanwezige verharding bedraagt 220



m². In de toekomstige situatie bedraagt de verharding 200 m². Deze verharding zal bestaan uit grastegels wat de infiltratie zal bevorderen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak daardoor afnemen met 50 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 400 m².

Waterbergingsopgave

Verhard oppervlak zorgt voor versnelde afvoer van hemelwater. Voor nieuwe ontwikkelingen in zowel nieuw te ontwikkelen als het bestaande gebied van Roosendaal wordt van de perceeleigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om water op straat te voorkomen en waterhinder of overlast op het perceel niet afwentelt op openbaar gebied. Bij deze ontwikkelingen wordt een berging verlangd van 60 mm t.o.v. het verhard oppervlak waarbij de afvoer wordt beperkt en in minimaal 24 uur mag worden geloosd op de riolering.

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal 24 m³ (400 m² x 60 mm).

Hemelwater

In de toekomstige situatie wordt er een tuin gerealiseerd van 75 m² en 30 m² groen op het achterterrein gerealiseerd. Het hemelwater zal infiltreren in de onverharde terreindelen. Daarnaast worden sedum daken aangelegd van in totaal 120 m². Naast de waterberging op het dak kan hemelwater worden geborgen onder de aanwezige verhardingen door de aanleg van bijv. infiltratiekragen, het Rockflow-systeem of waterbergende fundatiematerialen zoals lava, grind of schelpen.

Afvalwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld en verwerkt. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater (mogelijk) wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal twee woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van 0,6 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

De beoogde woningen worden aangesloten op het rioolstelsel in de Herelsestraat. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van de ontwikkeling.



5.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Onderzoek

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of hoogspanningslijnen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het TAM-omgevingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan.

5.15 Duurzaamheid

In het ontwerp hebben de woningen ruime tuinen die groen ingericht kunnen worden. De openbare parkeerplaatsen en oprit worden half verhard en half groen. Dit ten behoeve van de biodiversiteit, een kwalitatief goede woonomgeving en ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. De daken van de woningen zullen worden voorzien van sedum (groendaken), regenwaterretentie wordt opgevangen met watertonnen en worden er laadpunten voor elektrische auto's en fietsen geplaatst. Tot slot zullen er ook zonnepanelen en een warmtepomp gerealiseerd worden en wordt de isolatie van het pand verbeterd, met behoud van voldoende ventilatie.



Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Deze motivering vormt het toetsingskader voor de geplande ontwikkeling. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden ter plaatse van het projectgebied. Hierdoor is het plan financieel haalbaar.



Hoofdstuk 7 Participatie

7.1 Participatie omgeving

Initiatiefnemers hebben de omgeving geïnformeerd over de ontwikkeling. Dit is in verschillende stappen gebeurd. Op 20 augustus 2024 is de omgeving uitgenodigd voor een omgevingsdialoog. Vervolgens is op 4 september 2024 op locatie de ontwikkeling aan de genodigden gepresenteerd en zijn vragen beantwoord. De genodigden hebben positief gereageerd op de ontwikkeling. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt, zie hiervoor bijlage 6.



Hoofdstuk 8 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

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

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