

Motivering Wouwseweg

Inhoudsopgave

Ruimtelijke motivering wijziging omgevingsplan

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding van de wijziging	4
1.2	Ligging projectgebied	4
Hoofdstuk 2	Ontwikkeling	6
2.1	Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het projectgebied en de omgeving	6
2.2	Beschrijving van de ontwikkeling	6
2.3	Geldende planologische regels en de afwijking	7
Hoofdstuk 3	Beleid en introductie instructieregels	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Rijksregelgeving	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Provinciale omgevingsverordening	11
3.5	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels	14
4.1	M.e.r.-beoordeling	14
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.3	Weging van waterbelang	19
4.4	Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur)	19
4.5	Bodem	20
4.6	Erfgoed	21
4.7	Verkeer en vervoer	21
4.8	Ecologie gebiedsbescherming	22
4.9	Ecologie soortenbescherming	23
4.10	Luchtkwaliteit	23
4.11	Geur: agrarisch en milieubelastende activiteiten	24
4.12	Geluid	24
4.13	Omgevingsveiligheid (activiteiten bedrijven, transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen)	26
4.14	Trillingen	26
4.15	Overige aandachts- en beperkingsgebieden (straalpaden, radarverstoringgebieden)	27
4.16	Gezondheid	28
4.17	Duurzaamheid	29
4.18	Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	31
Hoofdstuk 6	Uitwerking in het omgevingsplan	32
Hoofdstuk 7	Participatie	33
Bijlagen		34

Ruimtelijke motivering wijziging omgevingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding van de wijziging

Het plan is om aan de Wouwseweg in Roosendaal 38 woningen realiseren. Op deze locatie was een bedrijf gevestigd, het terrein is nu leeg. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Westrand' als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan gewijzigd worden.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied van deze wijziging van het omgevingsplan ligt aan de Wouwseweg en de Mauvestraat te Roosendaal. Het projectgebied ligt in de wijk Westrand tussen de snelwegen A17 en A58. Figuur 1.1 geeft de locatie aan in de stad Roosendaal. Figuur 1.2 geeft de omkadering van het projectgebied weer. De percelen waarop het projectgebied betrekking heeft zijn kadastraal bekend als RSD00-K-5499, RSD00-K-8057, RSD00-K-2997, RSD00-K-8366, RSD00-K-5603 en RSD00-K-4650. Het projectgebied heeft een omvang van circa 12.704m².



Fig 1.1. Ligging projectgebied in Roosendaal-West (bron: Urban Jazz).



Fig.1.2. Het projectgebied rood omlijnd (bron: Urban Jazz).

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling

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

In het begin van de 20e eeuw was de Wouwseweg een doorlopende straat tussen de kernen Roosendaal en Wouw. Aan de Wouwseweg bevonden zich enkele rijen met rijwoningen. In de hedendaagse situatie bevinden zich 2 snelwegen ten westen en zuiden van de locatie: de A58 en de A17.

De omgeving van het projectgebied kent bebouwing uit verschillende periodes. Aan de Wouwseweg staan voornamelijk woningen die zijn gebouwd in de periode 1900-1950. Omringend zijn er woningen uit de periode 1950-2000 en na 2000. De woningen aan de Wouwseweg zijn naar de straat gericht en de voorgevels verspringen zodat sprake is van een gevarieerd en 'speels' straatbeeld.

Tussen het projectgebied en de snelweg A17 is een groene bufferzone aanwezig die het projectgebied aan de west- en noordzijde omrandt. In het projectgebied bevinden zich vier percelen die met name in gebruik zijn voor opslag. Het kleinste perceel is een garagebox.

Gezien de huidige functie en uitstraling van het projectgebied is een ontwikkeling gewenst. Het gebied vraagt om een mooiere en meer functionele invulling. Een woningbouw ontwikkeling op deze locatie kan een kwaliteitsimpuls geven aan de directe omgeving.

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

Het plan voorziet in de bouw van 38 woningen. Het plan biedt een goede mix aan verschillende woningtypen. Er wordt gestreefd naar een prettige woonomgeving met een groene buitenruimte. De ontsluiting voor langzaam verkeer loopt via de Wouwseweg en de hoofdontsluiting (autoverkeer en langzaam verkeer) via de Mauvestraat. De huidige geluidswal aan de kant van de A17 zal verlengd worden, waardoor de huidige zichtlijn vanaf de snelweg zal verdwijnen. De begroeiing op het talud zal ook doorgetrokken worden, waardoor er vanuit het plangebied gezien een doorlopende groene wand ontstaat. Ook voor de directe omgeving is deze ontwikkeling een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. In figuur 2.1 is de toekomstige situatie in kaart gebracht.

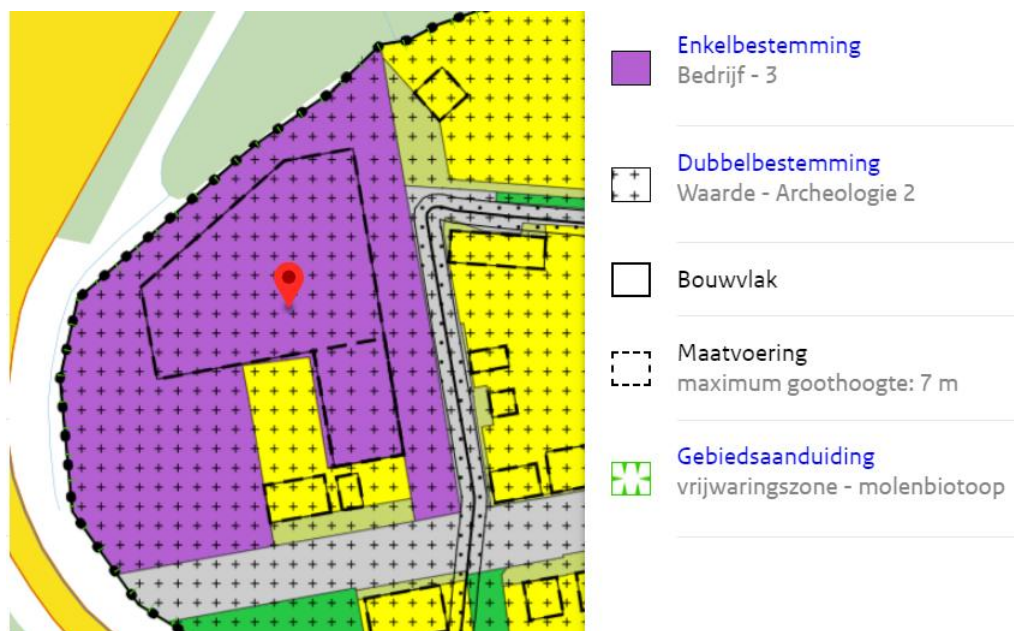


Figuur 2.1. Ontwerp (bron: Quadrant Architecten)

2.3 Geldende planologische regels en de afwijking

Voor het projectgebied geldt, als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Roosendaal, het bestemmingsplan 'Westrand', vastgesteld op 26 juni 2013. De gronden in het projectgebied hebben de bestemming 'Bedrijf-3'. In het projectgebied is een bouwvlak aangeduid met specifieke maatvoering. Tevens heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Zie voor een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan figuur 1.3. Ook geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotop'. Molen 'De Twee Gebroeders' ligt op ongeveer 275m afstand van het projectgebied. Voor het projectgebied geldt de regel dat niet hoger mag worden gebouwd dan de as van de wieken vermeerderd met $\frac{1}{30}$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze regel.

De beoogde ontwikkeling wijkt af van de regels van het bestemmingsplan. Woningbouw is niet mogelijk op de bestemming 'Bedrijf-3'. Het projectgebied heeft in zijn geheel de bestemming Bedrijf-3.



Figuur 2.2. Geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 3 **Beleid en introductie instructieregels**

3.1 **Rijksbeleid**

In het “nationaal programma woningbouw” wordt ingegaan op het woningtekort in Nederland. Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan de woningvoorraad. Op dit moment komen mensen in de knel en kunnen moeilijk een volgende stap op de woningmarkt zetten als ze kinderen krijgen, samenwonen of scheiden. Een snelle groei van het aantal woningen is noodzakelijk.

Begin 2022 telt Nederland 17,6 miljoen inwoners verdeeld over 8,1 miljoen huishoudens. De voorspelling is dat het aantal huishoudens in 2038 is gegroeid naar 9 miljoen huishoudens. De groei komt grotendeels door de toename van eenpersoonshuishoudens. Volgens het Primos zal het woningtekort oplopen naar 317.000 woningen in 2024. Reden dus om sneller meer woningen te bouwen dan de groei van het aantal huishoudens. Volgens Primos zijn er tot 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig voor de groei van het aantal huishoudens en de vervangingsvraag door onder andere sloop. Dit komt neer op ongeveer 100.000 extra woningen per jaar. Het plan is om tot 2030 in Noord-Brabant ruim 130.000 woningen te bouwen.

In de Nationale Omgevingsvisie 2050 wordt aangegeven dat het op korte termijn vaak sneller en goedkoper is om in het buitengebied woningen te ontwikkelen. Bouwen in het buitengebied raakt wel de ambities met betrekking tot landschap en natuur. Het realiseren van woningen binnen het stedelijk gebied raakt echter weer de ambitie met betrekking tot gezondheid. Dit betreft bijvoorbeeld toename van verkeersdruk, luchtkwaliteit, geluidshinder of hittestress. Woningen in een ruimer opgezette groene omgeving heeft de voorkeur als het gaat om gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie en een prettig woonmilieu. De leefomgeving moet, als dit mogelijk is, voldoende groen, water, fiets- en wandelpaden hebben.

Stedelijke groei wordt vooral binnen de bestaande bebouwde gebieden gefaciliteerd, maar ook op zorgvuldig gekozen locaties daarbuiten. Woningbouw wordt afgestemd op de vraag en de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen. Starters en de groeiende groep ouderen verdienen extra aandacht. De kwaliteit, leefbaarheid en identiteit van de steden moeten versterkt worden.

Toetsing en conclusie

Een project als dit is zeer welkom gezien het woningtekort en de planning om in Noord-Brabant ruim 130.000 woningen te bouwen. De beoogde ontwikkeling is in overeenkomst met de doelstelling om zorg te dragen voor een prettige groene woonomgeving met een goede bereikbaarheid. Ook sluit dit project aan bij de voorkeur om te bouwen binnen de bestaand bebouwde gebieden.

3.2 **Rijksregelgeving**

Bij ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving zoals dit project worden drie besluiten van het Rijk in acht genomen:

- Het Bkl (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 o.a. instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan nagekomen moeten worden. Het gaat hierbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderwerpen die aan bod komen voor het projectgebied zijn onder andere veiligheid, gezondheid, milieu, water en erfgoed. In hoofdstuk 4 van deze motivering is de toetsing aan de instructieregels opgenomen.

- Het Bbl (Besluit Bouwwerken leefomgeving) bestaat uit algemene regels over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.
- Het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving) bestaat uit algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving en geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving - burgers, bedrijven en overheid. Het gaat hier om bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, landinrichtingsactiviteiten, natuuractiviteiten of activiteiten rond o.a. rijkswegen en spoorwegen.

3.3 Provinciaal beleid

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De opgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De provincie richt zich op duurzame verstedelijking. Om richting te geven aan de opgaven wil de provincie regionale afspraken bevorderen. Een voorbeeld hiervan is de woondeal van de Stedelijke Regio West-Brabant-West.

De provincie Noord-Brabant en het Rijk hebben op 30 juni 2022 een handtekening gezet onder een totaal van 130.600 woningen in de periode t/m 2030. Hiervan dienen 8.630 (netto) woningen te worden gerealiseerd in de Stedelijke Regio West-Brabant West. Deze opgave is gebaseerd op de taakstelling van het Rijk waarbij een uitsplitsing is gemaakt op basis van de (provinciale) bevolkingsprognose.

De Provincie Noord-Brabant bestaat uit 4 woonregio's met elk een woondeal. In de woondeal West-Brabant-West wordt een minimum woningbouwopgave gepresenteerd. De regio West-Brabant-West zet zich, in samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de woningbouwopgave zoals opgenomen in figuur 3.1. Uitgangspunt is om per project 2/3 betaalbare woningen (maximum huur €1.000 per maand en maximum koopprijs €355.000) te realiseren waarvan 30% sociale huurwoningen.

Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	groei woningvoorraad - netto -	groei woningvoorraad - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
Totaal	8.630	9.635

Tabel 1b: Verdeling opgave (2022-2030) naar gemeenten

Figuur 3.1. Regionale woningbouwopgave West-Brabant-West (bron: woondeal West-Brabant-West)

De regionale opgave is 8.630 (netto) woningen. De harde plancapaciteit tot 2030 is nu 4.930 woningen. De focus ligt op voldoende harde plancapaciteit om op korte termijn meer woningen te realiseren. Voor Roosendaal is voor de periode tot 2030 de beschikbare totale (netto) plancapaciteit 5.519 woningen en de harde plancapaciteit 1.704 woningen. De volgende afspraken zijn gemaakt door de Regio West-Brabant-West:

1. Elke gemeente neemt een evenredig aandeel van de regionale woningbouwopgave van in totaal 8.630 woningen (netto) tot en met 2030.
2. Gemeenten zorgen voor voldoende harde plancapaciteit voor de eerste 5 jaar om hun eigen woningbouwopgave te kunnen realiseren.
3. Gemeenten zorgen voor het afgeven van voldoende vergunningen voor de realisatie van de in de woondeal afgesproken woningbouwopgave.

Conclusie

De ontwikkeling van de Wouwseweg past binnen de omgevingsvisie van de provincie. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur van Roosendaal en er is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is een impuls voor de omgeving. Er is in het plan veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit project past goed binnen de woningbouwopgave en de ambities van de gemeente Roosendaal. De ontwikkeling komt niet overeen met de uitgangspunten van de woondeal West-Brabant-West, omdat er geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

3.4 Provinciale omgevingsverordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 5 december 2023 de omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de instructieregels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving.

Toetsing

Artikel 5.7. Zorgplicht goede omgevingskwaliteit.

Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde¹ ening gehouden met deze 4 waarden. Er wordt een aantrekkelijk woongebied gerealiseerd dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving versterkt en waarbij actuele thema's als klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit en duurzaamheid een belangrijke rol spelen in het ontwerp.

Artikel 5.8. Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwde locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied is een belangrijk uitgangspunt. Dit projectgebied ligt in bestaand bebouwd gebied en wordt nu hoofdzakelijk gebruikt voor opslagruimte. Woningbouwontwikkeling is op deze locatie een ruimtelijke kwaliteitswinst en voorkomt dat onnodige ruimte buiten bestaand stedelijk gebied voor woningbouw wordt ingezet. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Roosendaal

In de omgevingsvisie Roosendaal wordt het woningbeleid beschreven. Het beleid is gericht op de bevolkingsgroei die Roosendaal verwacht volgens de provinciale bevolkingsprognose. Tot 2040 met circa 6.100 inwoners, een groei van 8%. Het grootste deel krijgt zijn beslag voor 2030. De gemeente Roosendaal houdt rekening met een extra groei van nog eens 2.000-5.000 inwoners.

Op dit moment is er een tekort aan woningen. Ruimtelijk gezien is dit tekort mede oplosbaar in Roosendaal. Vanuit het Rijk is er een versnellingsopgave Wonen. Voor het faciliteren van deze groei moet de rode contour losgelaten worden. De keuze brengt met zich mee dat de lijn van de complete en compacte stad kan worden losgelaten, en behalve bouwen en herontwikkelen in de bestaande stad op termijn ook gekeken kan worden naar uitbreidingen in de stadrandzones. Roosendaal kiest voor het creëren van ruimte in de stad door het autogebruik terug te dringen, oftewel hoe dichters bij de binnenstad, hoe minder ruimte voor de auto. De gemeente kiest bij woningbouw voor inbreiding waar dat kan. Bij nieuwbouw in de stad wordt vaker gekozen voor hoogbouw om zo ruimte te scheppen voor ontmoetingsruimtes, groen en blauw. De nadruk ligt op het bouwen van duurzame woningen.

Woningbouwprogrammering

Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. De woningvoorraad is 35.172 woningen (2020) en zal in 2040 gezien de groei van huishoudens toe moeten nemen naar 39.275 (woningbouwbehoefteprognose provincie 2020). Dit prognosecijfer gebruikt de gemeente Roosendaal voor het nieuwbouwprogramma. De afgelopen jaren zijn er gemiddeld 200 woningen per jaar gebouwd. De gemeente wil met de actuele ontwikkelingen de productie de eerstkomende jaren ruim verdubbelen. De gemeente Roosendaal heeft een aantal locaties als kansrijke woningbouw aangemerkt, zie de plattegrond in figuur 3.2. Waaronder dus de Wouwseweg.



Figuur 3.2 Kansrijke woningbouwlocaties gemeente Roosendaal (bron: Woningbouwprogrammering 2023 Roosendaal)

Conclusie

Dit project aan de Wouwseweg past binnen het beleid van de gemeente. In het project is aandacht voor het bouwen van duurzame woningen met voldoende ruimte voor groen. Deze locatie is tevens aangemerkt als kansrijke woningbouwlocatie.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels

4.1 M.e.r.-beoordeling

Beoordelingskader

De activiteiten waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt aangevraagd, kunnen m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Is dit het geval, dan zal bij de wijziging van het omgevingsplan een milieueffectrapport of een m.e.r.-beoordelingsnotitie moeten worden opgesteld. Ook als uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat een milieueffectrapport moet worden opgesteld, moet een milieueffectrapport worden bijgevoegd.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke activiteiten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Activiteiten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten 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 plan, de locatie van een plan en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11, Omgevingsbesluit) waarvoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Dit is een activiteit uit de kolom van bijlage V van het Ob. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. De aanmeldnotitie is opgesteld en opgenomen als bijlage 1 bij de motivering. De conclusie in de aanmeldnotitie is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse van de ontwikkeling.

Voor de getoetste milieuaspecten geldt dat er geen aanzienlijke milieueffecten optreden, dan wel dat effecten met mitigerende maatregelen en nader onderzoek worden beperkt, zodat voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving.

Er wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak is voor het doorlopen van een mer-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Artikel 5.129g van het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee verplicht voor o.a. de ontwikkeling van woningen.

Bij een stedelijke ontwikkeling (die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening) die voldoende substantieel is, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied (buiten de kern) moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied (binnen de kern) in die behoefte te voorzien.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Voor wonen is de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies is de ondergrens 'in beginsel' 500 m².

Toetsing

Er worden 38 woningen mogelijk gemaakt, waarvan een groot gedeelte in de categorie betaalbare koop tot €390.000 (prijsspeil januari 2024). Volgens het rijksbeleid wordt de bovengrens voor betaalbare koop jaarlijks vastgesteld. In dit geval gaat het gelet op het aantal woningen op een locatie waar nu geen woningen planologisch mogelijk zijn en de ligging binnen Roosendaal om een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom is hierna de behoefte beschreven.

Beschrijving behoefte

De woningbehoefte in de gemeente Roosendaal, binnen de regio West-Brabant en de subregio West-Brabant West blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2023) en Monitor bevolking en wonen (maart 2024)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Roosendaal is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 3.625 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad	prognose van de woningvoorraad			
	2023	2025	2030	2035	2040
Roosendaal	35.905	36.615	38.395	39.530	40.335

Figuur 4.1 Indicatie toename woningvoorraad gemeente Roosendaal (Bron: bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant)

Uit de actuele monitor bevolking en wonen (Provincie Noord-Brabant, maart 2024) blijkt dat de benodigde capaciteit in de gemeente Roosendaal in de periode 2023 t/m 2032 3.440 woningen is (prognose + vervangingsopgave). Er is harde plancapaciteit voor 2.030 woningen. Dit betekent dat er nog veel zachte plannen omgezet moeten worden in harde plancapaciteit. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

In de periode 2023-2027 zijn 3.520 woningen gepland, waarvan 82% in het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €390.000 (prijspeil januari 2024). 12% betreft dure koopwoningen en 6% dure huurwoningen. De woningen voor de periode 2028 t/m 2032 zijn nog niet in een categorie ingedeeld.

Toetsing

In Roosendaal is behoefte aan het toevoegen van 3.625 woningen in de periode 2023 tot en met 2035. Er is harde plancapaciteit voor circa 2.000 woningen. Met dit plan kan harde plancapaciteit worden toegevoegd, waarvan een groot deel betaalbaar.

Brabantse agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. In 2040 bestaat ruim 40% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt - betaalbare koop en middeldure huur - blijft punt van aandacht. De woningbouwopgave biedt ook kansen voor de aanpak van thema's als leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

De provincie legt meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.

Bij het herbestemmen van leegstaand vastgoed en bij het transformeren van locaties binnen de steden en dorpen wordt vaak gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. De provincie geeft ook ruim baan voor dergelijke plannen.

Toetsing

Met dit plan wordt ingezet op een groot deel betaalbare woningen. Deze ontwikkeling ligt bovendien op een transformatielocatie en geeft daarmee mede invulling aan het provinciale beleid.

Woondeal West-Brabant West (maart 2023)

De woondeal is voor de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgave. In de woondeal zijn afspraken gemaakt tussen rijk, provincie en de gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom, Roosendaal, Rucphen, Steenberghe, Moerdijk en Halderberge. Deze gemeenten vormen de regio West-Brabant West.

De provinciale woningbouwopgave is als basis genomen en binnen de regio vertaald naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw en de betaalbaarheid van nieuwe woningen. Per gemeente wordt een deel van de regionale opgave opgepakt, passend bij de lokale opgave van de gemeente.

In de woondeal is afgesproken dat de gemeente Roosendaal tot en met 2030 netto (inclusief sloop) minimaal 2.940 woningen toevoegt aan de woningvoorraad. Deze wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan het behalen van die doelstelling. De harde plancapaciteit was op dat moment circa 1.700 woningen.

Regionale woningbouwopgave		
gemeenten	Woningbouw opgave - netto -	Woningbouw opgave - bruto - (excl. sloop)
Bergen op Zoom	1.990	2.225
Halderberge	795	885
Moerdijk	1.290	1.440
Roosendaal	2.940	3.280
Rucphen	475	530
Steenbergen	720	805
Woensdrecht	420	470
Totaal	8.630	9.635

Figuur 4.2 Regionale bouwopgave (Bron Woondeal West-Brabant West)

In de Woondeal is afgesproken dat tweederde betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen. Betaalbare woningen zijn huurwoningen met een huurprijs tot €1.000 (prijsspeil 2022) en koopwoningen met een koopprijs tot €355.000 (prijsspeil 2022). Het minimum aantal woningen per project waarvoor deze afspraak geldt is 20 woningen.

In de regionale woondeal staan ook specifieke afspraken met de Gemeente Roosendaal. De gemeente heeft de ambitie om in de periode tot 2030 de stad uit te breiden met 5.600 woningen waarvan 1.680 sociale huurwoningen en 900 flexwoningen.

Toetsing

Met dit project wordt mede invulling gegeven aan de regionale woondeal.

Woonagenda 2021-2025 gemeente Roosendaal

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke Roosendaler, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid.

De uitgangspunten uit deze woonagenda worden vertaald naar een nieuwe bouwprogrammering. Deze programmering zal flexibel zijn, zodat er ruimte is om bij te sturen als de woningmarkt daar om vraagt. De programmering wordt daarom jaarlijks geactualiseerd. Om de woningmarkt op gang te houden zullen woningbouwinitiatieven die in de bouwprogrammering zijn opgenomen binnen een redelijke termijn in ontwikkeling moeten worden genomen. De focus blijft vooralsnog liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij ook plannen in bestaand (leegstaand) vastgoed en plannen die passen binnen geldende bestemmingsplannen. Samenwerkingspartijen, zoals de woningcorporaties, (zorg)partners en marktpartijen, zullen om hun expertise worden gevraagd bij het opstellen van de nieuwe woningbouwprogrammering.

Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijs categorieën en goedkope en middeldure koopappartementen. Daarnaast zal er een overschot ontstaan aan middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

Uit het woningmarktonderzoek wordt onder andere geconcludeerd dat verbetering van kwaliteit in bestaande buurten en wijken wordt bereikt door binnenstedelijke transformatie. Roosendaal heeft een tekort aan appartementen. Ook is er behoefte aan woningen en woonvormen voor kleine huishoudens, met name voor de groep ouderen, ook in relatie met zorg.

Toetsing

Met dit project wordt invulling gegeven aan de behoefte aan een fors aandeel betaalbare woningen met een gemengd programma op een binnenstedelijke transformatielocatie.

Woningbouwprogrammering 2023 gemeente Roosendaal

De woningbouwprogrammering 2023 geeft aan met welke nieuwbouwwontwikkelingen er in de komende jaren een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt van de gemeente Roosendaal, en is één van de actiepunten uit de woonagenda 2021-2025.

Volgens de recente woningbehoefteprognoses van de provincie, zal tot 2040 in de gemeente Roosendaal behoefte zijn aan 4.125 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit prognosecijfer wordt betrokken bij het opstellen van het Roosendaalse nieuwbouwprogramma.

Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren.

De woningbouwprogrammering 2022 is een evenwichtige planning van nieuwbouw tot en met 2026, en met een doorkijk naar 2027-2030 en de jaren daarna. Naast de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is bij het opstellen van het programma gekeken naar locaties die het meest kansrijk zijn, zodat oplevering binnen geplande termijnen kan worden waargemaakt. Met een jaarlijkse update van het woningbouwprogramma wordt de planning van de toekomstige woningbouwontwikkelingen actueel gehouden.

Op basis van de woningbouwprogrammering worden in de periode 2023-2030 circa 695 woningen per jaar opgeleverd en in de periode 2031-2040 circa 540 per jaar. Dit project geeft daar mede invulling aan.

Toetsing

Een forse versnelling in de woningproductie is noodzakelijk. Dit project geeft daar mede invulling aan.

Woonzorgvisie Gezond wonen en leven in Roosendaal (2021)

In de woonzorgvisie schetst de gemeente hoe ervoor gezorgd kan worden dat inwoners van Roosendaal gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis.

De visie beschrijft de kaders die een opmaat zijn naar een inclusievere leefomgeving voor de inwoners. Met geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen en een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden, daar heeft de gemeente een belangrijke rol in.

Uitgangspunten als levensloopbestendige woningen, gelegenheid voor ontmoeting, en voorzieningen in de buurt worden vertaald in woningbouwprogramma's en -plannen. Zo wordt ook het samenspel tussen gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, enz., geoptimaliseerd.

Roosendaal is een gemeente waar iedereen zich thuis moet kunnen voelen. Dat vraagt om maatwerk dat inspeelt op specifieke wensen van inwoners. De opgave is enerzijds kwantitatief: genoeg aanbod van geschikte woningen. Maar ook kwalitatief. Inclusief samenleven geldt natuurlijk voor meer mensen dan alleen ouderen. Denk bijvoorbeeld aan inwoners die vanuit een instelling (weer) zelfstandig gaan wonen en alle kwetsbare doelgroepen die een passende woning nodig hebben. Dit zijn inwoners met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking.

Als er een cluster van ouderenwoningen of zorgwoningen is voorzien op een bepaalde locatie moeten er in de buurt genoeg faciliteiten zijn, zodat het goed wonen is voor ouderen. Denk hierbij aan medische voorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals sportvoorzieningen, winkels en een OV-halte in de buurt.

Toetsing

In deze wijziging van het omgevingsplan wordt ruimte geboden voor 6 levensloopbestendige woningen. Dit sluit aan bij de doelen van de Woonzorgvisie.

Conclusie

Er is vooral behoefte aan een gemengd programma met een fors deel betaalbare woningen. Met dit plan wordt daarin voorzien met 38 woningen waarmee in de regionale woningbehoefte kan worden voorzien.

4.3 Weging van waterbelang

Het projectgebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Het projectgebied heeft geen oppervlaktewater dat van belang is voor de omgeving. Het projectgebied ligt niet in kwetsbaar gebied en niet in een grondwaterbeschermingsgebied. In de directe nabijheid zijn geen waterkeringen aanwezig.

Het projectgebied wordt omgevormd van een functie met bedrijfsmatige activiteiten naar een woonfunctie. Het bestaand verhard oppervlak wordt geheel opgebroken en opnieuw ingericht. De nieuwe inrichting heeft veel meer groen en daardoor goede infiltratiemogelijkheden van hemelwater. Door middel van geohydrologisch onderzoek wordt onderzocht of de groenzones en parkeerplaatsen het hemelwater voldoende kunnen infiltreren.

Het projectgebied ligt in rioleringsgebied dat voor een groot deel is opgebouwd uit gemengde riolering. In het gebied zijn diverse locaties waar HWA-riolen liggen om het hemelwater rechtstreeks naar oppervlaktewater af te voeren. Het hemelwater wordt met een nieuw aan te leggen hemelwaterriool afgevoerd naar het HWA-riool in de Wouwseweg. Voor het afvalwater wordt een nieuw vuilwaterriool aangelegd dat wordt aangesloten op het DWA-riool in de Wouwseweg of het gemengde riool in de Mauvestraat.

Op basis van de bestaande en nieuwe situatie zijn randvoorwaarden van toepassing voor het ontwikkelen van het projectgebied. Deze randvoorwaarden staan in de watertoets in bijlage 13.

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

Beoordelingskader

Roosendaal Natuurstad is het lokale antwoord op klimaatverandering. De gemeente heeft in dit beleidskader haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor nog aangenamer en aantrekkelijker Roosendaal.

De uitvoeringsagenda voor de klimaatadaptatieopgave is:

1. bestrijding van droogte, hittestress en wateroverlast,
2. borging van waterveiligheid voor zover nodig en
3. verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit.
4. Een groenere leefomgeving voor een betere leefkwaliteit (minder verharding, meer groen)

Conclusie

In het ontwerp voor de beoogde ontwikkeling wordt gestreefd naar een mooie woonomgeving met een prettige buitenruimte, waarbij veel aandacht is besteed aan kwalitatief en functioneel groen en zo min mogelijk verharding ter voorkoming van hittestress. Naast de groene invulling van het projectgebied zal ook het geluidsschermband verlengd worden, waardoor de huidige zichtlijn vanaf de snelweg zal verdwijnen. Dit geeft ook aanleiding om de begroeiing op het talud door te trekken, waardoor er vanuit het projectgebied gezien een doorlopende groene wand ontstaat. Ook wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende waterberging door de aanleg van 2 wadi's.

In de uitwerking van het ontwerp is dan ook rekening gehouden met het beleidskader van Roosendaal Natuurstad.

4.5 Bodem

Beeoordelingskader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. De woningen en de daarbij behorende tuinen zijn dus bodemgevoelige gebouwen en daarom moet aangetoond worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

Door Wematech is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het projectgebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 opgenomen bij deze motivering. Uit het onderzoek blijkt dat nader onderzoek niet nodig is. Wel is als aanbeveling opgenomen dat bij het verwijderen van de halfverhardingslaag wordt onderzocht of er nog een ondergrondse tank aanwezig is.

4.6 Erfgoed

Beoordelingskader

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

Toetsing en conclusie

Het projectgebied heeft op de gemeentelijke archeologische waardenkaart een middelhoge verwachting, die is vertaald in een dubbelbestemming waarde-archeologie. Grondwerken dieper dan 50 cm én groter dan 100 m² zijn alleen mogelijk als de archeologische waarde voldoende is gewaarborgd, hetzij door behoud in situ, hetzij door opgraving.

In het projectgebied is in principe kans op het aantreffen van sporen van bewoning uit alle cultuurperiodes, met de nadruk op de late middeleeuwen, gerelateerd aan bewoning op de randen van het veen nabij een splitsing van landwegen.

Een archeologisch onderzoek voorafgaande aan de herinrichting van het projectgebied is nodig. Dit onderzoek kan het beste bestaan uit een verkennend booronderzoek om de structuur en eventuele verstoring van de ondergrond in beeld te brengen, eventueel gevolgd door een onderzoek met mechanisch aangelegde proefsleuven.

Voor uitgebreide informatie zie de archeologie toets in bijlage 2.

4.7 Verkeer en vervoer

Beoordelingskader

Er zijn geen instructieregels van het Rijk en provincie met betrekking tot mobiliteit en parkeren. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal echter met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en parkeerdruk. Deze onderzoeksinformatie is ook nodig in verband met het in beeld brengen van de gevolgen, voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer, voor het geluid door wegen, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof. Deze thema's worden in de navolgende paragrafen verder uitgewerkt.

Toetsing en conclusie

Door AnteaGroup is een verkeersparagraaf opgesteld, zie bijlage 12. Met behulp van CROW-publicatie 381 is de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte berekend voor de huidige situatie en de toekomstige situatie. Daarnaast zijn de ontsluiting en de veiligheid van het projectgebied onderzocht. De verkeersgeneratie bedraagt in de huidige situatie maximaal 673 mvt/etmaal per werkdag en in de toekomstige situatie maximaal 286 mvt/etmaal per werkdag. Dit is een afname van 387 mvt/etmaal per werkdag. De ruime capaciteit van de omliggende wegen en de beperkte verkeersafname door de ontwikkeling leidt ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming.

De ontsluiting via de Mauvestraat op de Mesdagstraat en Wouwseweg of Burgemeester Freijterslaan leidt niet tot knelpunten in de verkeersdoorstroming. Ten aanzien van veiligheid beschikt de toekomstige locatie over twee verbindingen waar hulpdiensten gebruik van kunnen maken.

De parkeerbehoefte bedraagt in de huidige situatie 76 parkeerplaatsen en in de toekomstige situatie is de behoefte 69 parkeerplaatsen. Voor het plan is aangegeven dat er 64 openbare parkeerplaatsen komen en 12 opritten met parkeren op eigen terrein. In totaal wordt dan voorzien in 76 parkeerplaatsen. Dat is voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Fietssnelweg F58

Er wordt een fietssnelweg (F58) aangelegd van Bergen op Zoom naar Roosendaal en verder. Deze fietssnelweg zal langs de Wouwseweg lopen. Toekomstige bewoners van het project Wouwseweg kunnen hiervan gebruik gaan maken. Deze fietssnelweg was initieel de aanleiding om op deze plek andere mogelijkheden te verkennen die meer gebaat zijn bij goede fietsverbindingen, zoals woningbouw. Met de F58 wordt fietsgebruik en dus gezondheid gestimuleerd.

4.8 Ecologie gebiedsbescherming

Beoordelingskader

De voorgenomen ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van beschermde natuurgebieden (effecten op Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant). Hiervoor dient een stikstofberekening (Aerius-berekening) te worden uitgevoerd voor de gebruiksfase. Indien de berekeningen leiden tot een uitkomst van 0,00 mol/ha/jr dan betekent dit dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten en dat aanvullende onderzoeken niet nodig zijn. Als er een uitkomst uitrolt groter dan 0,01 mol/ha/jr of meer dan zijn aanvullende onderzoeken noodzakelijk.

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.

Toetsing en conclusie

Het projectgebied is niet aangewezen als Beschermd Natuurmonument of Natura 2000-gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Brabantse Wal' bedraagt circa 12km. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van NNN ligt op circa 400m. Gelet op deze afstanden zal het project geen effect hebben op deze gebieden.

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator (2023.2) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. Voor de stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase zie bijlage 5 en bijlage 6. Voor de stikstofmemo zie bijlage 4.

4.9 Ecologie soortenbescherming

Beoordelingskader

De activiteit waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd, is een activiteit die mogelijke gevolgen heeft voor van nature in het wild levende dieren of planten, een zogenaamde flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Als uit een quickscan ecologie blijkt dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten is aanvullend onderzoek noodzakelijk. In dit aanvullend onderzoek worden alleen specifieke beschermde soorten onderzocht die mogelijk aanwezig zijn en door de voorgenomen activiteit worden verstoord of bedreigd.

Eventueel is een omgevingsvergunning nodig voor een flora- en fauna-activiteit (voor deze aanvraag zal doorgaans een ecologisch werkprotocol nodig zijn).

Toetsing en conclusie

Uit de door Antea uitgevoerde quickscan natuurwetgeving blijkt dat in het projectgebied uitwerpselen van een kleine marterachtige in een van de containers op het terrein aanwezig waren. Vervolgens is door Faunaconsult vervolgonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 7. Uit het vervolgonderzoek bleek dat het een wezel betrof. Het projectgebied is een onbegroeid terrein en geen geschikte biotoop voor de wezel. De gevonden uitwerpselen zijn daarom waarschijnlijk in de container naar het projectgebied verplaatst. Omdat het projectgebied zal worden ingericht met woningen, bijbehorende tuinen en openbaar groen, zal de situatie er voor de wezel hoe dan ook op vooruit gaan. Het is daarom niet nodig een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aan te vragen.

4.10 Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

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

Het projectgebied bevindt zich niet in of nabij Artikel 5.51 vermeldde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. In totaal betreft het initiatief de realisatie van 38 woningen. Dit valt onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in Artikel 5.54 van het Bkl. Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de instructieregels van het Bkl.

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Door Antea is een memo opgesteld over de luchtkwaliteit, zie bijlage 8.

De luchtkwaliteit is beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2022; 18,6 µg/m³ voor NO₂, 16,1 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,5 µg/m³ voor PM_{2,5}. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen onder de grenswaarden van het Bkl. De luchtkwaliteit ter plaatse is aanvaardbaar en vormt geen belemmering voor het realiseren van de woningen.

4.11 Geur: agrarisch en milieubelastende activiteiten

Beoordelingskader

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt.

Op de woningbouwlocatie is geen geurverordening van kracht. In dat geval gelden de regels uit de bruidsschat. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Toetsing en conclusie

De nieuwe woningen zijn geurgevoelige objecten. In de directe omgeving zijn echter geen activiteiten aanwezig die tot een relevante geurbelasting op het plangebied zouden kunnen leiden.

4.12 Geluid

Beoordelingskader

Een woning is een geluidgevoelig gebouw. Het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein is in ieder geval aanvaardbaar als bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de standaardwaarde in tabel 5.78t (artikel 5.78t, eerste lid, Bkl), zo volgt uit artikel 5.78s, vierde lid, Bkl.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een geluidbronsort op een geluidgevoelig gebouw. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De waarden die bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw voor de 7 geluidbronsorten gelden, staan in de onderstaande tabel.

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw

Geluidbronsort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein.

Toetsing en conclusie

Het projectgebied bevindt zich in de invloedssfeer van de Rijkswegen A17 en A58, ook bevindt het zich in de invloedssfeer van de gemeenteweg Burgemeester Freijterslaan. Verder liggen rond het plangebied de gemeentewegen Mesdagstraat, Mauvestraat en Wouwseweg. Door Greten Raadgevende Ingenieurs is door middel van akoestisch onderzoek de geluidbelasting bepaald van deze wegen op de nieuw te bouwen woningen (9-12-2024). Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 opgenomen bij deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de geluidbelasting door de Rijkswegen niet overal aan de standaardwaarde van 50 dB wordt voldaan. Bij enkele woningen wordt op de tweede verdieping ook de maximale grenswaarde van 60 dB overschreden. Bij het bepalen van deze geluidbelasting is rekening gehouden met een door Rijkswaterstaat geplande verlenging van het geluidscherm langs de A17. Dit is dus een voorwaarde voor een aanvaardbaar geluidniveau in het projectgebied. Bij de woningen waar de maximale grenswaarde wordt overschreden zullen maatregelen moeten worden genomen om de geluidbelasting te beperken. Ook zullen, met toepassing van het gemeentelijke beleid daarvoor, hogere waarden voor wegverkeerslawaaï moeten worden vastgelegd in het omgevingsplan.

Voor de geluidbelasting door gemeentewegen wordt bij enkele woningen niet aan de standaardwaarde van 53 dB voldaan. Bij deze woningen wordt wel aan de maximale grenswaarde van 70 dB voldaan. De hogere waarden van het gezamenlijk geluid wegverkeerslawaaï zijn vastgelegd in de regels van deze omgevingsplanwijziging.

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

Beoordelingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 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.

Toetsing en conclusie

De A17 en de A58 zijn aangewezen als routes voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarom zijn er in het Bkl voor deze rijkswegen een brandaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied aangewezen. Het projectgebied ligt deels in het brandaandachtsgebied en geheel in het explosieaandachtsgebied van de rijkswegen A17 en A58.

Omdat hier eerder vanuit de Regeling basisnet een plasbrandaandachtsgebied was aangewezen, zijn aanvullende beschermende maatregelen tegen plasbrand verplicht.

Bouwen in dit brandaandachtsgebied betekent dat het verplicht is om aanvullende brandwerende maatregelen aan gebouwen te treffen. Om de situatie goed in beeld te brengen is een stromingsonderzoek uitgevoerd (Antea, januari 2025). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10.

Uit het onderzoek volgt dat het zuidelijk deel van de bouwblokken effectief is afgeschermd, voor het middendeel kunnen maatregelen getroffen worden. Voor het noordelijk deel is aanvullende afstemming met Rijkswaterstaat nodig.

Het initiatief ligt in het explosieaandachtgebied. De gemeente heeft een onderbouwing gevraagd ten aanzien van de omgevingsveiligheid in dit gebied. De gemeente heeft op basis van deze onderbouwing besloten om geen voorschriftengebied op te nemen in de omgevingsplanwijziging. Voor deze onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 11 omgevingsveiligheid.

4.14 Trillingen

Beoordelingskader

Trillingshinder wordt beoordeeld aan de hand van het maximaal optredende trillingsniveau en het gemiddeld trillingsniveau. Voor een aantal typen trillingen en verschillende gebouwfuncties (wonen, onderwijs ed.) staan in de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtingen voor trillingen" grens- en streefwaarden voor maximaal optredende trillingsniveaus en gemiddelde trillingsniveaus.

In de beoordeling van trillingshinder moet in het algemeen onderscheid worden gemaakt naar bestaande, te wijzigen of gewijzigde en nieuwe situaties. Bij bestaande situaties moet het bestaande trillingsniveau worden geaccepteerd en kunnen de veroorzaker normaal gesproken geen (aanvullende) eisen worden opgelegd. Voor te wijzigen situatie is het uitgangspunt dat de gewijzigde situatie geen overschrijding van de grens- of streefwaarden mag opleveren. Indien er al sprake was van overschrijding geldt dat de situatie niet mag verslechteren. Ten slotte geldt voor nieuwe situaties dat de grens- of streefwaarden niet zouden mogen worden overschreden. In de laatste twee situaties zal het aanwezige trillingsniveau vooraf moeten worden vastgesteld.

Toetsing en conclusie

Woningbouwontwikkeling is relevant voor trillingen. Door AnteaGroup is een paragraaf opgesteld naar trillingen door activiteiten en verkeer. Deze paragraaf is opgenomen in bijlage 14. Er is geen bedrijf in de directe omgeving aanwezig dat voor de voorgenomen ontwikkeling trillingshinder veroorzaakt. Trillingshinder van wegen zal ondanks de nabije ligging aan de rijkswegen A17 en A58 beperkt zijn, omdat deze wegen voorzien zijn van asfaltverharding zonder grote oneffenheden. Ook de ongelijkvloerse kruising van de A17 met de Burgemeester Freijterslaan en met de A58 zal beperkt trillingshinder veroorzaken, omdat deze wegen op een talud liggen wat trillingsoverdracht naar de ondergrond beperkt. Gelet op de afstand van de locatie tot het spoor wordt geen trillingshinder verwacht van treinverkeer.

4.15 Overige aandachts- en beperkingsgebieden (straatpaden, radarverstoringsgebieden)

Beperkingengebied wegen in beheer bij het Rijk

Een deel van het projectgebied is in de Omgevingsregeling aangewezen als 'Beperkingengebied wegen in beheer bij het rijk'. Voor beperkingengebiedactiviteiten geldt een vergunningplicht, de regels daarover zijn opgenomen in Afdeling 8.2 van het Bkl. In artikel Artikel 5.163 (voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen) van Bkl is opgenomen dat in een omgevingsplan dat van toepassing is op de hoofdspoorweginfrastructuur of op een weg in beheer bij het Rijk geen regels worden gesteld die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van die infrastructuur belemmeren.

Reserveringsgebieden voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg

In paragraaf 5.1.6 van het Bkl zijn regels opgenomen voor het behoud van ruimte voor toekomstige functies. In Artikel 5.133 lid 1 is bepaald dat reserveringsgebieden voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg bij ministeriële regeling worden aangewezen en dat ook de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling wordt vastgelegd. Dit is nog niet gebeurd. Artikel 2.25 van de Omgevingsregeling is hiervoor gereserveerd, maar nog niet ingevuld. In artikel 5.133 lid 2 is bepaald wat de maximale ruimte is die kan worden gereserveerd. Dat is ten hoogste 45 meter, gemeten vanaf de buitenste kantstreep.

Radarverstoringsgebied

In artikel 5.155 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het omgevingsplan, voor zover dit van toepassing is op gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren.

Toetsing en conclusie

Reserveringsgebied autoweg

De kleinste afstand van de buitenste kantstreep van de hoofdrijbaan van rijksweg A17 tot aan het plangebied is circa 36 meter. De kleinste afstand van de buitenste kantstreep van de verbindingsboog tussen rijksweg A58 en rijksweg A17 en het plangebied is circa 18 meter. Dit betekent dat een deel van het plangebied op grond van het Bkl aangewezen zou kunnen worden als reserveringsgebied. Daarom heeft afstemming plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat de ontwikkeling niet in een reserveringsgebied ligt.

Beperkingengebied wegen in beheer bij het Rijk

De projectlocatie ligt deels in het beperkingengebied wegen in beheer bij het rijk (zie figuur 4.3). Voor beperkingengebiedactiviteiten, waaronder het bouwen van woningen, geldt een vergunningplicht. De initiatiefnemer vraagt de benodigde vergunning aan. De activiteit is toelaatbaar mits voldaan wordt aan artikel 8.2 van het Bal en artikel 8.2 van het Bkl. Hierover vindt afstemming plaats met Rijkswaterstaat.



Figuur 4.3: ligging beperkingengebied (bron: Regels op de kaart)

Radarverstoringsgebied

Het projectgebied ligt binnen de straal van 15 kilometer rondom het radarstation Vliegbasis Woensdrecht. Het ligt daarmee in een gebied waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren. De maximale hoogte van een bouwwerk mag volgens bijlage XIV (onderdeel E) van het Bkl niet meer bedragen dan de hoogte van de antenne, vermeerderd met $0,004363$ de afstand tot de locatie van de radar. De afstand tot de radar bedraagt circa 12 kilometer, de hoogte van de radar boven NAP is 48 m. De hoogte van het maaiveld van het projectgebied ten opzichte van NAP bedraagt circa 3 meter. De regels voor het radarverstoringsgebied laten daarmee in het projectgebied een bouwhoogte toe van ruim 90 meter. De voorgenomen bouwhoogte blijft hier ruimschoots onder. Er wordt voldaan aan de instructieregels voor het radarverstoringsgebied.

4.16 Gezondheid

In de omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal is een paragraaf opgenomen over gezondheid. De gemeente wil bijdragen aan de gezondheid van de inwoners. Roosendaal zet zich hiervoor in door in te zetten op de volgende doelen:

- De woonwijken zijn ruim van opzet, gezond, groen, rustig, veilig en hebben ieder een eigen sfeer en identiteit;
- Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen;

- Minder ruimte voor de auto in de stad;
- Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst in Roosendaal klimaatadaptief;
- Een openbare ruimte die toegankelijk en gebruiksvriendelijk is voor iedereen;
- Ruimte voor sporten, spelen, bewegen en ontmoeten in de directe leefomgeving;
- Vergroten veiligheid in de wijken. De woonomgeving is schoon, veilig en aantrekkelijk;
- Levensloopgeschikte woningen prioriteit in nieuwbouwprogramma. Woningen ontwikkelen om lang en veilig thuis te wonen.

Conclusie

Natuurinclusief bouwen speelt een belangrijke rol in het ontwerp. Het ontwerpplan voorziet in veel openbaar groen en biedt ruimte voor spelen, ontmoeten en bewegen. Veel groen betekent een zuivere lucht, geeft verkoeling bij hitte en zorgt voor vermindering van stress. De luchtkwaliteit is ter plaatse binnen bepaalde waarden. Het geluid wordt verder beperkt door het verlengen van de geluidswal. Ook aan de veiligheid is aandacht besteed. Het wordt een rustige woonstraat waar auto's alleen via de Mauvestraat in- en uitrijden. Er zal alleen bestemmingsverkeer in de straat komen. In de toekomst wordt de fietssnelweg F58 van Bergen op Zoom naar Roosendaal en verder aangelegd. Deze weg zal langs de Wouwseweg lopen. Voor toekomstige bewoners van de Wouwseweg kan de F58 een stimulans zijn om meer de fiets te gebruiken voor sneller en gezonder vervoer. Concluderend is het ontwerp gericht op een gezonde, aantrekkelijke en veilige leefomgeving.

4.17 Duurzaamheid

De nieuwbouw gaat voldoen aan de BENG eisen. Dit betekent dat de woningen gasloos worden. In de uitwerking van het ontwerp speelt natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie een belangrijke rol. Er wordt veel aandacht besteed aan functioneel en kwalitatief groen. Dit ten behoeve van de biodiversiteit, een kwalitatief goede woonomgeving en ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. In het ontwerp hebben de woningen ruime tuinen die groen ingericht kunnen worden. De groene geluidswal wordt doorgetrokken. De openbare ruimte kan zo groen mogelijk ingevuld worden. De openbare parkeerplaatsen worden half verhard en half groen. Naast de aanplanting van bomen en struiken worden er ook 2 wadi's aangelegd. De wadi's fungeren als ruimte voor waterberging en voor biodiversiteit.

4.18 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten:

1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

4.18.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet op het saneren van een solitair gelegen bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling met in totaal 38 woningen.

Toetsing

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan het eerste vereiste voldaan.

4.18.2 Kostenverhaal

Indien de wijziging van het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De bouw van één of meer gebouwen met een woonfunctie behoort tot de kostenverhaalplichtige activiteiten. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Op grond van artikel 8.14 kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Toetsing

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De gemeenteraad mag alleen een besluit nemen tot het wijzigen van het omgevingsplan als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo vindt de wijziging van het omgevingsplan alleen plaats met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). In dit kader vindt in hoofdstuk 4 van deze motivering een toets aan de relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid plaats. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling in overeenkomst is met het beleid. Dit betekent dat het project bijdraagt aan de beleidsdoelen.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot onacceptabele effecten op de leefomgeving.

Om te kunnen voldoen aan de instructieregels voor wegverkeerslawaaï en voor omgevingsveiligheid zijn maatregelen nodig. Om deze maatregelen te borgen worden regels opgenomen in het omgevingsplan.

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

Hoofdstuk 6 Uitwerking in het omgevingsplan

Voor de ontwikkeling aan de Wouwseweg wordt een TAM- omgevingsplan opgesteld. Een TAM-omgevingsplan is een wijziging van een deel van het gemeentelijke omgevingsplan, waarbij voor het verbeelden van het plan in de viewer, gebruik is gemaakt van de oude technische standaard voor het plantype bestemmingsplan, zoals die gold voor de invoering van de Omgevingswet. Hierdoor komt de legenda niet helemaal overeen met de benaming van de koppen in de juridische regels. Zo worden bestemmingen in de regels beschreven als functies. Dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen worden in de regels waarden- en beperkingengebieden genoemd.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22 met toevoeging van een hoofdletter) van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Vanaf het ontwerp wordt de wijziging van het TAM-omgevingsplan vervolgens ook automatisch ontsloten in het nieuwe omgevingsloket, regels op de kaart (Omgevingsloket, Regels op de kaart). Een concept TAM-omgevingsplan wordt niet ontsloten in het omgevingsloket, omdat het omgevingsloket deze fase niet faciliteert.

Hoofdstuk 7 Participatie

Participatie Ontwikkelaar

Ontwikkelaar iDea Compact heeft in juli 2022 een brief naar omwonenden gestuurd over de plannen voor woningbouw aan de Wouwseweg. In juni 2023 is een inloopavond georganiseerd. Aan omwonenden is door middel van een brief op 5 december 2023 een terugkoppeling gegeven op de inloopavond. In bijlage 15 is het participatieverslag van iDea Compact te vinden.

Participatie concept omgevingsplanwijziging

Naast de participatietraject van de ontwikkelaar heeft de gemeente besloten om ook de concept omgevingsplanwijziging ter inzage te leggen.

Er is één participatiereactie ingediend door 2 omwonenden. Naar aanleiding van deze reactie heeft de ontwikkelaar in overleg met de omwonenden besloten om het stedenbouwkundige plan op enkele punten aan te passen, zodat het verkeer dat het plangebied inrijdt dit via een andere weg doet als het verkeer dat het plangebied verlaat.

De gemeente kon zich eveneens vinden in deze aanpassingen.

Het participatierapport met betrekking tot de concept omgevingsplanwijziging is als bijlage 16 toegevoegd.

Bijlagen bij motivering TAM-omgevingsplan Wouwseweg

Bijlage 1	mer-beoordeling
Bijlage 2	Archeologie toets
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 5	Stikstofberekening Realisatiefase
Bijlage 6	Stikstofberekening Gebruiksfase
Bijlage 7	Aanvullend onderzoek marterachtigen
Bijlage 8	Memo Luchtkwaliteit
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 10	Stromingsonderzoek brandaandachtsgebied
Bijlage 11	Omgevingsveiligheid
Bijlage 12	Memo Verkeer en Parkeren
Bijlage 13	Weging van waterbelangen
Bijlage 14	Paragraaf trillingen
Bijlage 15	Participatieverslag ontwikkelaar
Bijlage 16	Participatierapport concept omgevingsplanwijziging Wouwseweg