

RUIMTELIJKE MOTIVERING

“Laagweg 8, Moerstraten”

Gemeente Roosendaal

Opdrachtgever: Particulieren
Auteur: Bureau Dhondt
Projectnummer: 23053
Versie: Vastgesteld
Datum: 25 februari 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Toetsing omgevingsplan	4
1.4. Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4. Fysieke leefomgeving	19
4.1. Bodem	19
4.2. Weging van het waterbelang	20
4.3. Geluid	21
4.4. Trillingen	24
4.5. Ecologie	25
4.6. Stikstofdepositie	27
4.7. Activiteiten en milieuzonering	27
4.8. Geur door veehouderijen	28
4.9. Gezondheid en veehouderijen	31
4.10. Spuitzones	32
4.11. Cultureel erfgoed	34
4.12. Luchtkwaliteit	36
4.13. Parkeren en verkeersgeneratie	38
4.14. Externe veiligheid	38
4.15. Mer-beoordeling	40
Hoofdstuk 5. Economische uitvoerbaarheid	41
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	41
5.2. Nadeelcompensatie	41
Hoofdstuk 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.1. Participatie	42
6.2. Vergunningverlening	42
Hoofdstuk 7. Conclusie	43

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Roosendaal is aan de Laagweg 8 te Moerstraten een voormalige agrarische bedrijfslocatie aanwezig. De uitvoering van agrarische bedrijfsactiviteiten zijn op deze locatie al jaren beëindigd. Mede door de slechte staat van de verouderde bebouwing op de locatie, bestaande uit een bedrijfswoning, schuur en enkele kleinere bijgebouwen, wordt de locatie in de huidige staat ook niet meer geschikt geacht om hier een rendabel agrarisch bedrijf uit te voeren. De eigenaren van de locatie zijn hebben om deze redenen het voornemen om de agrarische bestemming van het perceel om te zetten naar een woonbestemming en de locatie vervolgens te verkopen.

Om de voormalige agrarische bedrijfslocatie om te kunnen zetten naar een woonlocatie zal een ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet doorlopen moeten worden. De gemeente Roosendaal heeft aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan de ruimtelijke procedure. Om de bestemming te kunnen wijzigen heeft de gemeente de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 5.7.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' van toepassing verklaard.

In voorliggende ruimtelijke motivering wordt het plan getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en zal worden aangetoond dat er voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties alsmede de beoordeling- en instructieregels uit het Bkl.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel dat kadastraal is aangeduid als gemeente Wouw, sectie Q, nummer 726 (hierna: WOU00-Q-726) met het adres Laagweg 8. Het perceel heeft een oppervlakte van 5.095 m² en een perceelsomtrek van 295 meter. De locatie van het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Roosendaal op een afstand van circa 1,6 kilometer ten westen van de kleine dorpskern van Moerstraten. De ligging en begrenzing van het plangebied is afgebeeld in figuur 1.



Figuur 1. Locatie en begrenzing plangebied

1.3. Toetsing omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) beschikt iedere gemeente in Nederland over een omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen; en
- rijksregels over activiteiten die het Rijk overdraagt aan de gemeentes (aangeduid als ‘de bruidsschat’).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is in eerste instantie nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het nieuwe deel van het omgevingsplan te wijzigen en vast te stellen.

Ter plaatse van het plangebied bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal uit de volgende plannen:

- ‘Omgevingsplan gemeente Roosendaal’, in werking vanaf 1 januari 2024;
- ‘Buitengebied Wouw 2020’, bestemmingsplan vastgesteld op 21 juli 2022.

‘Omgevingsplan gemeente Roosendaal’

Het ‘Omgevingsplan gemeente Roosendaal’ bestaat voornamelijk uit de bruidsschat, die is opgenomen in hoofdstuk 22 en enkele voorbereidingsbesluiten van het Rijk en de provincie. Totdat de gemeente het tijdelijk omgevingsplan ter plaatse van het plangebied heeft gewijzigd of een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven de (voormalige) bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied.

‘Buitengebied Wouw 2020’



Figuur 2. Uitsnede verbeelding ‘Buitengebied Wouw 2020’ (plangebied is rood omlijnd)

Op basis van het voormalige bestemmingsplan ‘Buitengebied Wouw 2020’ zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Agrarisch met waarden - 2’. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch

grondgebruik en agrarische bedrijven, niet zijnde (intensieve) veehouderijen of paardenhouderijen. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2' is wonen uitsluitend toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Het bewonen van de bedrijfswoning zonder dat er sprake is van een (agrarisch) bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 5.7.5 van het voormalige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de als 'Agrarisch met waarden - 2' bestemde gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - 1' of 'Agrarisch met waarden - 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;*
- b. *het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;*
- c. *de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;*
- d. *in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;*
- e. *er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.*
- f. *de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling;*
- g. *de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;*
- h. *er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;*
- i. *van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd. De ontwikkelingen dienen te passen in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en dienen bij te dragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Een landschappelijke inpassing maakt deel uit van het wijzigingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Er dient bovendien te worden voldaan aan de vastgestelde Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant, die als bijlage behorende bij de regels is opgenomen;*
- j. *de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

Ten behoeve van dit planvoornemen heeft de gemeente Roosendaal in hun principebesluit aangegeven dat voldaan moet worden aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 5.7.5. In de onderstaande tabel is dit planvoornemen getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

	Toetsing wijzigingsvoorwaarden	Voldaan
a.	Het gehele plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - 2' en voorzien van de aanduiding 'bouwvlak'. Met de beoogde functiewijziging naar 'Wonen' zal de agrarische bestemming/functie niet meer van toepassing zijn binnen het plangebied.	Ja
b.	Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een agrarisch bedrijf.	Ja
c.	Zie d.	Ja
d.	De twee te slopen bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 70 m ² . Dit betekent dat hierdoor (70 m ² / 4 m ² =) 17,5 m ² extra mag blijven staan. Dit is net te weinig om de aanwezige loods van 122 m ² te behouden.	Ja

	Het handhaven van de loods aan de hand van de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen is eveneens niet mogelijk aangezien de bouwhoogte van de loods deze regels overschrijdt. Er is daarom gekozen om de óók de aanwezige loods te slopen, waarna er in de nieuwe situatie ($220 \text{ m}^2 / 4 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 =$) 155 m^2 aan bijgebouwen zal zijn toegestaan. In figuur 3 is de te slopen bebouwing weergegeven.	
e.	De bestaande woning op de locatie zal in beginsel behouden blijven. Bij eventuele verbouwingen of volledige sloop en nieuwbouw zal worden voldaan aan de regels voor de herbouw van bestaande woningen zoals opgenomen in artikel 23.2.2 onder d. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'.	Ja
f.	De gesloopte oppervlakte zal maar eenmalig worden ingezet voor het mogelijk maken van nieuwe bebouwing op de locatie.	Ja
g.	De wijziging van het plangebied naar een woonfunctie zal niet leiden tot belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op dit aspect.	Ja
h.	Het planvoornemen leidt niet tot onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden. Een nadere toelichting op deze aspecten valt in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke motivering.	Ja
i.	Ten behoeve van dit planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan van het plangebied opgesteld. En kan worden voldaan aan de vastgestelde Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant.	Ja
j.	In de nieuwe situatie zullen de regels van het plangebied overeenkomen met de bestemming 'Wonen - 2' uit het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'.	Ja

Tabel 1. Beantwoording wijzigingsvoorwaarden art. 5.7.5 bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'

Het gehele plangebied is ook voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermingszone natte natuurparel'. Op grond van deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen werkzaamheden uit te voeren:

- grondverzet van meer dan 100 m^3 of dieper dan 40 cm waaronder ook diepploegen en diepwoelen;
- aanleg van drainage;
- onderbemaling, het verlagen van de grondwaterstand anders dan met sloten of drainage;
- aanbrengen van verharding met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 .

Werken en/of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud of beheer of worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning zijn uitgesloten van de verbodsbepaling. Ten behoeve van de beoogde functiewijziging van het plangebied is het uitvoeren van de hiervoor genoemde vergunningplichtige werken en werkzaamheden niet noodzakelijk. De dubbelbestemming blijft onverminderd van toepassing op het plangebied bij eventuele toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 3. Overzicht te slopen en te behouden bebouwing plangebied.

1.4. Leeswijzer

Voorliggende motivering wordt in hoofdstuk 1 ingeleid. In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het initiatief, de locatie en begrenzing van het plangebied toegelicht en getoetst aan het omgevingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling toegelicht uitgaande van de huidige en de toekomstige situatie. Het initiatief wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 komen de relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving en milieu aan bod. In hoofdstukken 5 en 6 komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan bod. En hoofdstuk 7 sluit af met een conclusie.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

Het plangebied aan de Laagweg 8 te Moerstraten betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit de voormalige bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsbebouwing, waaronder een loods en een viertal kleinere bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn jaren geleden beëindigd.

In de huidige staat oogt het plangebied rommelig en niet of slecht onderhouden. Indien er niets wordt ondernomen bestaat de kans op langdurige leegstand en verdere verloedering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Dit kan op zijn beurt weer een bedreiging vormen voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, economische vitaliteit en leefbaarheid van de omgeving van het plangebied.

De huidige eigenaren van de locatie hebben zelf geen voornemens om gebruik te maken van het plangebied ten behoeve van het uitvoeren van een agrarisch bedrijf. Mede door de huidige staat van het perceel en de aanwezige bebouwing wordt het uitvoeren van een agrarisch bedrijf op deze locatie tevens niet rendabel geacht. Hierdoor hebben de huidige eigenaren de wens om het plangebied te verkopen als zijnde een woonperceel.

Op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' is het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van wonen, zonder dat er sprake is van een agrarisch bedrijf, niet toegestaan. Om het plangebied te kunnen verkopen als een woonperceel wordt daarom de functie van het perceel gewijzigd van 'Agrarisch met waarden - 2' naar 'Wonen'. Ten behoeve van deze functiewijziging zal worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 5.7.5. van het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'.

Ten behoeve van de beoogde functiewijziging zal de overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing binnen het plangebied worden geamoveerd. De bestaande bedrijfswoning zal in eerste instantie behouden blijven. Na de uiteindelijke verkoop van het woonperceel, hebben de nieuwe eigenaren wel de mogelijkheid om de bedrijfswoning door sloop en nieuwbouw te vervangen door middel van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA).

Hoofdstuk 3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden of gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordening en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing en conclusie

De NOVI is gericht op rijksniveau en van een zodanig hoog abstractieniveau dat er geen concrete beleidskaders voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied afgeleid kunnen worden. Bovenstaand rijksbeleid is derhalve niet van directe invloed op onderhavige ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en vier prioriteiten van het Rijk als leidraad gebruiken.

3.1.2. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) 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.

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

De Omgevingswet gaat over beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Er zijn vijf typen maatschappelijke opgaven op het terrein van de fysieke leefomgeving waarvoor het Rijk regels stelt:

- Het beschermen van kwetsbare onderdelen van fysieke leefomgeving, zoals gebouwen waar mensen verblijven. Hiervoor gelden regels met het oog op geur, geluid, externe veiligheid. Ook cultureel erfgoed is een kwetsbaar belang, waarvoor in het Bkl regels zijn gesteld.
- Het beschermen van onderdelen van de fysieke leefomgeving van nationaal belang, zoals rijkswegen en defensie terreinen tegen gevolgen van activiteiten van derden.
- De zorg voor een aanvaardbare kwaliteit van specifieke onderdelen van de fysieke leefomgeving, zoals de kwaliteit van de buitenlucht of het oppervlaktewater.
- Het waarborgen van een aanvaardbare kwaliteit van onderdelen van de fysieke leefomgeving waar een eigenaar of beheerder aan zet is (onder meer bouwwerken en badgelegenheden).
- Het benadrukken van algemene belangen in besluitvorming, zoals het belang van het voorkomen van rampen, het waterbelang of de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.

3.1.2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de Ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg 'Ladder') opgenomen. De Ladder is een instructieregel die verplicht is voor ruimtelijke plannen waarbij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is het nastreven van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Dit betekent dat de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond én dat voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gemotiveerd moet worden waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden ontwikkeld.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het hier voornoemde artikel legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. In 'beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' eveneens bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw of groter beslag op de ruimte. Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging; en
- welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Toetsing

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Dit planvoornemen voorziet hoofdzakelijk in de functiewijziging van het plangebied naar 'Wonen'. De bestaande voormalige bedrijfswoning zal in eerste instantie behouden blijven. Wel bestaat de mogelijkheid om deze woning te slopen en te vervangen door een nieuwe woning. Het aantal woningen binnen het plangebied zal hoe dan ook niet toenemen.

Op basis van deze beoordeling is dit planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waardoor een verdere verantwoording aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Conclusie

De beoogde wijziging van het agrarische perceel naar een woonperceel betreft geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. In de bestaande situatie is een woning op het perceel reeds toegestaan. In de nieuwe situatie zal dit aantal niet worden vermeerderd.

3.1.2.2. Radarstations

Militaire en civiele radarstations zorgen voor de beveiliging van het nationale luchtruim. Ze zorgen ook voor de veilige afhandeling van het militaire verkeer en het burgerluchtverkeer. Hoge bouwwerken en windturbines in gebieden rond een radarstation kunnen het radarbeeld verstoren. De gemeente kan daarom in het omgevingsplan geen bouwwerken en windturbines toelaten, die de maximaal toegelaten hoogte overschrijden. De toegestane maximale bouwhoogte van bouwwerken ten aanzien van radarstations is geregeld in artikel 5.155 van het Bkl:

- a. *Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied waar bouwwerken het bereik van een radar kunnen verstoren, laat het omgevingsplan niet toe dat:*
 - a. *binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en*
 - b. *binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden.*

Toetsing en conclusie

Het plangebied is gelegen op circa 10 kilometer van de radarantenne van vliegbasis Woensdrecht. Om het radarbeeld niet te verstoren mogen geen bouwwerken worden gebouwd die hoger zijn dan de hoogte van de antenne, vermeerderd met $0,004363$ keer de afstand van de locatie van het bouwwerk.

De hoogte van de radarantenne van vliegbasis Woensdrecht is 48 meter. De maximum toegestane bouwhoogte van bouwwerken bedraagt daarmee $(48 + 0,004363 \times 10.000 =)$ 91,6 meter +NAP. Het plangebied is gelegen op circa 0,6 meter +NAP.

Het voornemen is om op binnen het plangebied een nieuwe grondgebonden woning mogelijk te maken ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. De bouwhoogte van de nieuwe woning zal de maximaal toegestane bouwhoogte ten aanzien van vliegbasis Woensdrecht niet overschrijden. Het plan zal dan ook niet leiden tot verstoringen van het radarbeeld.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdpogaven verwoord:

1. *Werken aan de Brabantse energietransitie;*
 - a. Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
 - b. Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.

2. Werken aan een klimaatproof Brabant;

- a. Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.

3. Werken aan de slimme netwerkstad;

- a. Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
- b. Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.

4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie;

- a. Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
- b. Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.
- c. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Toetsing en conclusie

Gezien de beperkte aard en omvang van dit initiatief is bovengenoemd provinciaal beleid niet direct van invloed. De inhoudelijke keuzes en afwegingen ligt bij de gemeente. Daarbij zullen zij zullen uiteraard de richtlijnen en prioriteiten van de provincie als leidraad gebruiken.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Alle provinciale regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving, staan bij elkaar in de omgevingsverordening Noord-Brabant. De omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit:

- Algemene regels voor initiatiefnemers, inwoners en bedrijven ten behoeve van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde activiteiten te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding gedaan moet worden of een vergunning moet worden aangevraagd voordat de activiteit mag worden uitgevoerd.
- Instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeente over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken moeten uitvoeren.

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende werkingsgebieden van toepassing waarvoor instructieregels gelden:

- Landelijk gebied;
- Groenblauwe waarden;
- Cultuurhistorische waarden;
- Beperkingen grootschalige logistiek;

Landelijk gebied

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied'. De basis van het provinciale verstedelijkingsbeleid is dat woningbouw primair binnen het stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Voor het landelijk gebied geldt een terughoudende benadering, gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verdere verstening en verrommeling. Ook speelt mee dat een toenemende woonfunctie in het buitengebied spanning kan veroorzaken met ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector.

Daarom geldt als uitgangspunt dat in landelijk gebied geen toename van het aantal woningen wordt toegestaan en dat permanente bewoning van (bedrijfs)gebouwen of recreatiewoningen is uitgesloten (artikel 5.77, lid 1). In artikel 5.77, lid 2 zijn uitzonderingen opgenomen. Daaronder valt het wijzigen van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning (artikel 5.77, lid 2, onder b). Bij deze wijziging geldt onder meer dat splitsing in meerdere woonfuncties niet mogelijk is en dat overtollige bebouwing (voor zover niet functioneel voor de woonfunctie) in beginsel wordt gesloopt. De gemeente bepaalt in het omgevingsplan welke bebouwingsomvang op het perceel aanvaardbaar is. Indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, is het beleid primair gericht op behoud.

Groenblauwe waarden

De locatie ligt binnen het provinciale werkingsgebied Groenblauwe waarden. Op grond van artikel 5.46 dient de motivering een beschrijving te bevatten van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Hieronder zijn deze waarden en kenmerken samengevat, op basis van de gebiedskenmerken en de uitgevoerde ecologische beoordeling.

Ecologische waarden en kenmerken

Ecologisch wordt de omgeving gekenmerkt door de samenhang tussen natte laagtezones (Halsters Laag en de bijbehorende beekdalstructuur) en de hoger gelegen zandgronden met erven en erfbeplanting. In de omgeving komen natte graslanden, extensief beheerde percelen en plaatselijk struweel en broekbosachtige elementen voor. Deze natte elementen functioneren als leefgebied en als schakel in de lokale ecologische samenhang.

Daarnaast ligt de locatie in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland. De ecologische structuur in de omgeving (vegetatieranden, houtige elementen, natte zones) is daarmee een relevant ruimtelijk gegeven. Ook op perceelsniveau dragen erfbeplanting, bomen en singels bij aan het functioneren van het landschap als groenblauw raamwerk (structuur, dekking en migratiemogelijkheden).

Landschappelijke waarden en kenmerken

Landschappelijk behoort de locatie tot het oude veenontginningslandschap in de zone tussen Roosendaal en de Brabantse Wal. De landschappelijke opbouw is historisch verklaarbaar door veenvorming (waterstagnatie) en latere vervening/ontginning. Hierdoor is een herkenbare gradiënt ontstaan van hogere zandgronden (dekzandruggen) naar lagere, natte delen.

Het plangebied ligt op een zandrug en grenst aan het Halsters Laag, een laaggelegen en van oudsher drassig gebied. De landschappelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het contrast tussen openheid en laagte in het inundatie-/laagtegebied enerzijds, en de hogere gronden met erven als compacte eenheden met opgaande beplanting anderzijds. De cultuurhistorische context van de West-Brabantse Waterlinie versterkt dit contrast (open inundatiegebied/schootsvelden tegenover meer besloten groene structuren). In de huidige situatie is dit nog goed leesbaar: de laagte kent natte graslanden en plaatselijk struweel/broekbos, terwijl op de dekzandruggen een opener verkavelingsbeeld aanwezig is met erven en erfbeplanting als beeldbepalende "groene blokken". De landschappelijke waarde zit daarmee vooral in de samenhang tussen reliëf/hoogteligging, open-dicht contrast, perceelsstructuur en groenstructuren.

Hydrologische waarden en kenmerken

Hydrologisch is de overgang zandrug – Halsters Laag richtinggevend. De lage ligging van het Halsters Laag, in combinatie met kwelinvloed en het beekdalkarakter, maakt dat water- en bodemcondities sturend zijn voor het functioneren van het gebied. Waterlopen en sloten hebben historisch én functioneel een belangrijke rol in afwatering en waterbeheer en vormen samen met natte percelen een herkenbare groenblauwe structuur.

De bodem betreft een zandbodem (veldpodzol), waarbij grondwaterstanden relatief ondiep kunnen voorkomen. Dit betekent dat het systeem gevoelig kan zijn voor wijzigingen in ontwatering, infiltratie en waterafvoer. Kernkwaliteit is het behoud van de bestaande waterhuishoudkundige werking en het zorgvuldig omgaan met hemelwater volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren.

Cultuurhistorische waarden

Op grond van artikel 5.44 is een omgevingsplan ter plaatse van het werkingsgebied Cultuurhistorische waarden mede gericht op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. In paragraaf 4.11 van voorliggende motivering wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden in relatie tot deze ontwikkeling.

Beperkingen grootschalige logistiek

Binnen dit werkingsgebied gelden beperkingen voor de (nieuw)vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek. Omdat onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige logistiek zijn de instructieregels binnen dit werkingsgebied ook niet van toepassing.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, met als doel een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarbij wordt in ieder geval betrokken:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. toepassing van de lagenbenadering; en
- c. meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat functies in beginsel worden toegedeeld binnen bestaand ruimtebeslag (stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel). Met dit plan wordt een bestaande (voormalige) agrarische bedrijfslocatie benut binnen het bestaande bouwvlak. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Daarmee wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

De lagenbenadering beschouwt de onderlinge wisselwerking tussen ondergrond, netwerklaag en bovenste laag (occupatie) en benut de factor tijd. De lagen zijn als volgt te duiden:

Ondergrondlaag

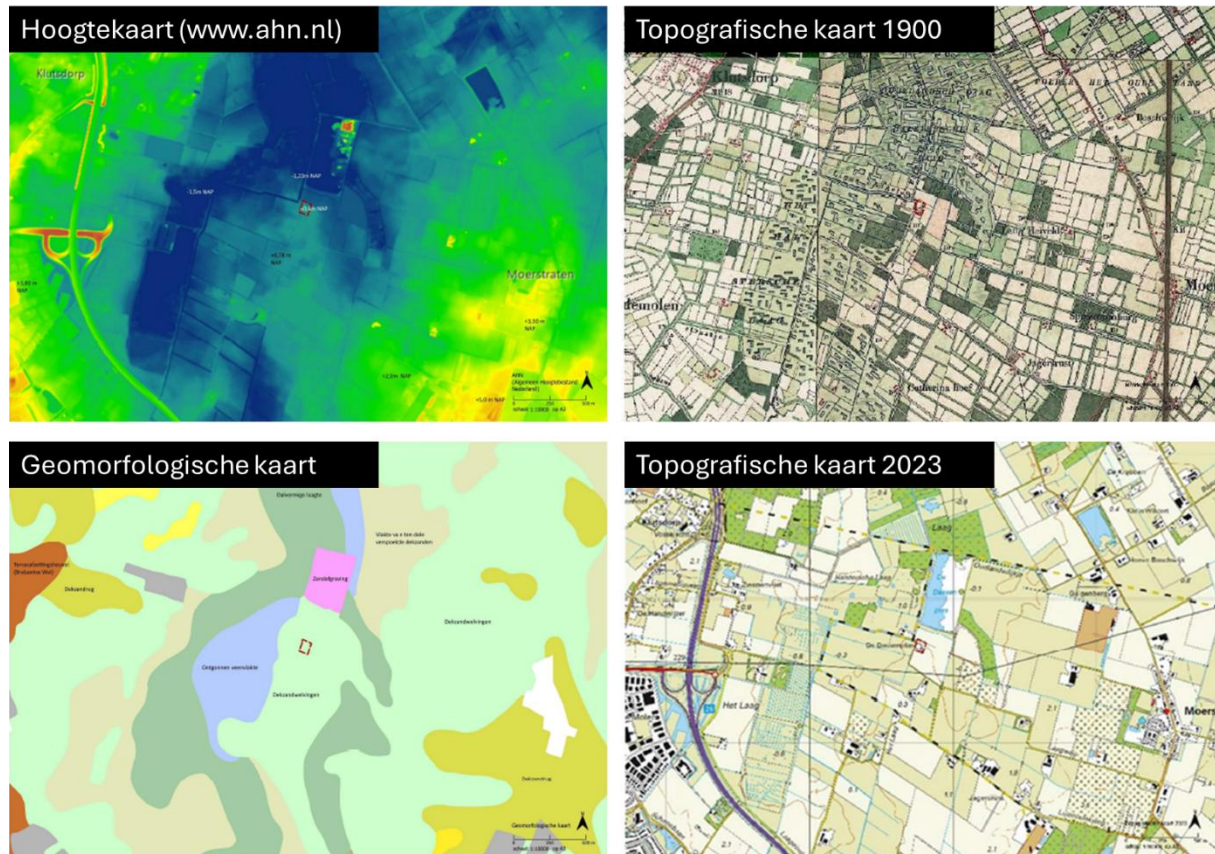
Het plangebied ligt in het veenontginningslandschap met een gradiënt van hogere zandgronden naar lagere, natte delen. Het plangebied ligt op een zandrug en grenst aan het Halsters Laag, waar kwelinvloed en een beekdalkarakter bepalend zijn. De bodem bestaat uit zand (veldpodzol) en waterhuishouding en bodemcondities vormen belangrijke randvoorwaarden. Archeologisch is sprake van een lage verwachtingswaarde.

Netwerklaag

De netwerkdragers bestaan uit waterstructuren (waaronder de Ligne als waterloop in het beekdal), de bestaande ontsluitingsstructuur en het ecologische netwerk. In ecologisch opzicht is relevant dat het plangebied niet binnen, maar wel in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland ligt. Dit vraagt om het betrekken van effecten op samenhang en waarden van het omliggende groenblauwe raamwerk. Ten aanzien van Natura 2000 geldt dat het plangebied buiten Natura 2000 ligt en dat gezien afstand en aard van de ingreep geen significante externe effecten worden verwacht.

Occupatielaag

De occupatielaag wordt bepaald door het landgebruik, het erf- en bebouwingspatroon en de landschappelijke/cultuurhistorische context. Het Halsters Laag is herkenbaar als natte laagte en onderdeel van de Waterlinie-context, met het kenmerkende contrast tussen open inundatiegebied en hogere gronden met erven en opgaande beplanting. Het plangebied betreft in de huidige situatie een voormalige agrarische bedrijfslocatie met (voormalige) bedrijfswoning, erf en opstallen, met een groene uitstraling door erfbeplanting en (deels) waardevolle bomen. Planologisch sluit dit aan bij het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020') met de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2', waarin het gebruik primair agrarisch is gekoppeld aan landschappelijke en omgevingswaarden. De randvoorwaarden rondom erfbeeld, landschappelijke inpassing en omgang met overvloedige bebouwing zijn daarmee bepalend.



Figuur 4. Kaartenverzameling t.a.v. de lagenbenadering

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van economische, ecologische en sociale aspecten, waaronder het combineren van opgaven en het leveren van een bijdrage aan andere belangen dan die rechtstreeks met het initiatief gemoeid zijn. De afwegingen ten aanzien van omgevingskwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een omgevingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 5.11, lid 1 OV). Voor de gemeente Roosendaal is dit nader uitgewerkt in het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In dit afsprakenkader wordt bepaald of en in welke vorm kwaliteitsverbetering aan de orde is, aan de hand van drie categorieën:

- *Categorie 1: nauwelijks tot geen landschappelijke invloed; geen (extra) kwaliteitsverbetering vereist.*
- *Categorie 2: beperkte landschappelijke invloed of gebiedseigen ontwikkelingen; kwaliteitsverbetering door landschappelijke inpassingsmaatregelen (niet limitatief).*

- *Categorie 3: overige ontwikkelingen; kwaliteitsverbetering op basis van bestemmingswinst.*

De functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' is aan te merken als categorie 2. Dit betekent dat een goede landschappelijke inpassing is vereist, zodanig dat deze optimaal aansluit op de aanwezige landschappelijke waarden en kenmerken. Dit kan worden bereikt door een samenhangende combinatie van situering en vormgeving, materiaalgebruik en de aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen, al dan niet in combinatie met sloop.

Landschappelijke waarden en kenmerken

De landschappelijke inpassing wordt richting gegeven door de gebiedseigen waarden en kenmerken van het veenontginningslandschap en de overgang van dekzandrug naar natte laagte (Halsters Laag). Het gebied wordt gekenmerkt door open-dicht contrasten, waarbij erven op de hogere gronden als groene eenheden functioneren in een overwegend open omgeving, in samenhang met perceelsstructuren, randen en singels. De Waterlinie-context onderstreept het belang van het behouden van de leesbaarheid van openheid in de laagte versus besloten groene structuren op de hogere gronden.

Het plangebied zelf kent een groene erfstructuur met bomen en erfbeplanting, waaronder (deels) waardevolle bomen, en een weide met bomen langs de rand. Deze bestaande groenstructuur en het erfkarakter vormen belangrijke aanknopingspunten voor een passende landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassingsplan

Ten behoeve van de vereiste kwaliteitsverbetering is een Landschappelijk Inpassingsplan (LIP) opgesteld en als bijlage bij deze motivering opgenomen. Het LIP werkt de kwaliteitsverbetering uit in maatregelen die zijn gericht op:

- het versterken van het erf als groene eenheid op de hogere zandgrond;
- het behouden en benutten van bestaande (waardevolle) bomen en het aanvullen met gebiedseigen structuren (singels, hagen, erf(bomen));
- het realiseren van een zorgvuldige overgang tussen erf en omliggende open ruimte, passend bij het karakteristieke contrast met het Halsters Laag;
- het verbeteren van ruimtelijke samenhang en erfbeeld, inclusief de omgang met overtollige bebouwing.



Figuur 5. Kaart Landschappelijk inpassingsplan Laagweg 8, Moerstraten (bron: Barbara Roozen Tuin & Landschapsarchitectuur)

Met deze maatregelen wordt invulling gegeven aan artikel 5.11 van de omgevingsverordening en wordt voldaan aan het afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering (categorie 2). De maatregelen zijn direct gekoppeld aan de gebiedskenmerken en dragen daarmee bij aan de herkenbaarheid en versterking van het landschap in de directe omgeving.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Roosendaal

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

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

1. *Stad van de menselijke maat*

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

2. *Balans tussen mens en natuur*

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

3. *Ruimte voor talent en ondernemerschap*

Roosendaal huisvest nu en in de toekomst bedrijven die sterk zijn in het opschalen van innovaties. De beroepsbevolking is opgeleid voor een plaatsje op de arbeidsmarkt in sectoren die perspectief bieden. Bedrijven, mbo+ en hbo werken samen aan goed hierbij passende opleidingen in de zorg, techniek, logistiek en vrijetijdseconomie. Roosendaal is hiermee een belangrijke schakel in een rij van sterke steden en in een regio die gericht is op vernieuwend ondernemerschap.

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

1. Inspelen op extra groei;
2. Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid;
3. Werken aan een inclusieve stad.

Specifiek voor het buitengebied van de gemeente Roosendaal is een belangrijke opgave om zowel agrarische, recreatieve als natuurlijke dynamiek te faciliteren. Zo wordt er ruimte gegeven voor verdere ontwikkeling van intensieve agrarische bedrijven met name in het noordelijk deel van het buitengebied en een combinatie van natuur en recreatie in gebieden als Brabantse Wal en Visdonk.

De gemeente streeft naar zorgvuldig ruimtegebruik in het buitengebied. Ontwikkelruimte moet planologisch passen en ook 'verdiend' worden. Per saldo zal er in alle gevallen sprake moeten zijn van een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Beoordeling en conclusie

Met voorliggend plan wordt de wijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt. Deze wijziging vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak. Ten behoeve van de functiewijziging zal de overtollige bedrijfsbebouwing worden gesloopt waardoor er in de nieuwe situatie geen sprake zal zijn van een vermeerdering van het bebouwd oppervlak. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap zal het perceel worden voorzien van een goede

landschappelijke inpassing. Het voorliggende plan is daarmee in lijn met de omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal.

Hoofdstuk 4. Fysieke leefomgeving

4.1. Bodem

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het plangebied dient aangetoond te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor het gewenste gebruik. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd aan de bijlagen van de ruimtelijke motivering. Hieronder volgt een samenvatting van het rapport met de belangrijkste resultaten en conclusie.

Milieuhygiënisch onderzoek

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuiglijke beoordeling in de bovengrond bij boringen 10, 12, 13 en M02 bijmengingen met baksteen aangetroffen, tevens is in de bovengrond van boring 10 beton waargenomen. In het proefgat bij de druppellijn is asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de proefgaten G03 t/m G06 zijn bijmengingen met puin en baksteen aangetroffen. Proefgaten G07 t/m G10 bij de gesloopte schuur bevatten bijmengingen aan baksteen, grind en beton. In de halfverharding vanaf de openbare weg tot aan de schuur is op meerdere plekken asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. De halfverharding is ongeveer 25 centimeter dik en bestaat uit grind, stenen, baksteen, puin, asfalt en slakken.

Grond

Geconcludeerd kan worden dat de "worst case" bovengrond met baksteen en beton (boring 10) voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse wonen.

De druppellijnen bij gaten G01 t/m G04 zijn verontreinigd met PCB waarbij de grond voldoet aan kwaliteitsklasse wonen.

De overige bovengrond en ondergrond voldoet aan de kwaliteitseisen voor kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Opgemerkt dient te worden dat de toetsingen vooralsnog zijn uitgevoerd volgens tijdelijke kaders Omgevingswet in afwachting van formele vaststelling door Rijkswaterstaat medio 2024, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wel geldt op basis van de gemeten PFAS gehalten dat de grond bij toepassing in een grondwaterbeschermingszone voor toepassing eerst dient te worden getoetst aan de gebiedskwaliteit van de ontvangende bodem.

Grondwater

Het grondwater is niet verontreinigd.

Onderzoek asbest in grond en puin

Verkennd asbestonderzoek druppellijnen

In de druppellijn nabij het kleine schuurtje aan de zuidzijde van het perceel is in G02 asbest plaatmateriaal aangetroffen. Tevens is in de fijne fractie asbest aangetoond. De grond bevat hier een asbestconcentratie van 430 mg/kgds. Deze waarde overschrijdt ruim de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kgds). De geschatte omvang van de verontreiniging bedraagt circa 2 m³. De verontreiniging met asbest dient gesaneerd te worden.

In de druppellijn aan de zuidzijde van de grote schuur is een concentratie van 92,7 mg/kgds en in de druppellijn aan de noordzijde van deze schuur is een concentratie van 670 mg/kgds aangetroffen. Deze waarde overschrijdt ruim de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kgds). Hoewel aan de zuidzijde de interventiewaarde niet overschreden wordt, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht gezien de aangetroffen verontreiniging aan de noordzijde van de schuur. De geschatte omvang van de verontreiniging bedraagt circa 2 maal 3,5 m³. De verontreiniging met asbest dient gesaneerd te worden.

Verkennd asbestonderzoek gesloopte schuur

Uit de asbestanalyse op de fijne fractie van gaten G07 t/m G10 blijkt dat er 1,3 mg/kgds aan asbest in de grond aanwezig is. Het gehalte asbest overschrijdt de grenswaarde voor nader asbestonderzoek (50 mg/kgds) niet. Overwogen kan worden om dit deel gezien de mogelijke grondtransactie mede af te voeren naar een erkend verwerker.

Nader asbestonderzoek halfverharding

Geconcludeerd kan worden naar aanleiding van het nader asbestonderzoek dat in de halfverharding bestaande uit puin, stenen, baksteen, grind en slakken maximaal een concentratie van 53 mg/kgds is aangetoond. Hoewel niet in elke sleuf asbesthoudend materiaal is aangetroffen is aan te nemen dat verspreid over de gehele halfverharding in de grove fractie (>20 mm), asbesthoudend plaatmateriaal zit. Het gehalte overschrijdt de restconcentratienorm (100 mg/kgds) niet, echter wordt aanbevolen om deze verontreiniging (in de gehele halfverharding) tegelijkertijd met de verontreiniging bij de druppellijnen te saneren.

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 binnen de huidige functieklassering geen gebruiksbepalingen hoeven te worden gesteld aan de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

De met asbest verontreinigde grond ter plaatse dient gesaneerd te worden. Voorafgaand aan de uitvoering van een grondsanering dient het bevoegd gezag in te stemmen met de voorgenomen saneringsaanpak.

4.2. Weging van het waterbelang

Om de waterhuishoudkundige consequenties van een plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen dient het waterbelang meegewogen te worden. Bij de weging van het waterbelang vormen de gemeentelijke regels over de fysieke leefomgeving uit het omgevingsplan en de waterschapsverordening de basis.

Waterbeleid

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Roosendaal. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027', welke is vastgesteld op 1 december 2021. De 'Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 500 m² is de gemeente het bevoegd gezag.

Op de legger van het waterschap is de locatie van het plangebied gelegen binnen een attentiegebied. Op grond van de 'Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024' is het verboden om ter plaatse van een attentiegebied:

- zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren; en
- zonder omgevingsvergunning gronden te ontwateren met drainagemiddelen.

Gemeente Roosendaal

Op 28 november 2019 is door de raad van de gemeente Roosendaal het VGRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) Roosendaal 2020-2023 vastgesteld. Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP heeft de gemeente vastgelegd wat we willen bereiken en wat de rol van burgers en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het VGRP vervult vier hoofdfuncties:

1. *Kader gemeentelijke zorgplichten*
overzicht beleidskeuzes en ambities ten aanzien van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
2. *Interne afstemming*
met andere vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie en met onze waterpartners.
3. *Externe afstemming*
met burgers en bedrijven.
4. *Continuïteit en voortgangsbewaking*
vanwege de relatief lange levensduur van stedelijke watervoorzieningen en hoge investeringen is een lange termijn aanpak essentieel (begroting, investeringen en evaluatie).

Door klimaatrobuust te bouwen wordt de kans op wateroverlast beperkt. Om de kans van wateroverlast in panden te beperken wordt van de initiatiefnemer (ontwikkelaar/eigenaar) verlangd dat bij nieuwe ontwikkelingen een vloerpeil in het pand aanhoudt van 0,30 m boven de kruin van de weg. Verharding van particuliere percelen is van grote invloed op de kans van water op straat in het openbaar gebied. Voor nieuwe ontwikkelingen in zowel nieuw te ontwikkelen als bestaand gebied wordt van de perceelseigenaar 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 perceelsoppervlak waarbij de afvoer wordt beperkt en in minimaal 24 uur mag worden geloosd op de riolering.

Beoordeling

Ten behoeve van de beoogde functiewijziging naar 'Wonen' zullen de overtollige bedrijfsgebouwen binnen het plangebied worden geamoveerd. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het verhard oppervlak van plangebied in dan ook afnemen. Daarnaast zal er in de nieuwe situatie minder bebouwing worden toegestaan dan in de bestaande situatie.

Hoewel er voor de beoogde functiewijziging naar 'Wonen' geen verplichting geldt voor een waterbergingsopgave, beschikt het plangebied wel over voldoende ruimte en mogelijkheden om op eigen terrein een voorziening aan te leggen voor de opvang en verwerking van hemelwater in de vorm van bijvoorbeeld een wadi of vijver.

Voor nieuw bouwplannen binnen het plangebied geldt dat rekening gehouden zal worden met het gemeentelijke waterbeleid. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden zal bij een nieuwbouwplan geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). Het perceel is aangesloten op de drukriolering van de gemeente Roosendaal. Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging van het plangebied. In het geval er sprake zal zijn van een toename van verharding zal bij de omgevingsvergunning worden getoetst of voldaan wordt aan de minimale eis voor waterbergende voorzieningen.

4.3. Geluid

Het Bkl beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. In het Bkl zijn daarom standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor geluid van wegen en industrieterreinen op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Met uitzondering van wegen met een etmaalintensiteit kleiner dan 1.000 motorvoertuigen, beschikt elke weg over een geluidaanachtsgebied. De omvang van het aandachtsgebied wordt bepaald door geluidproductieplafonds (gpp) of de basisgeluidemissie (bge). Dergelijke wettelijk vastgelegde informatie is opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidsgegevens (CVGG). Voor het oprichten van een geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaanachtsgebied is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk en wordt de standaardwaarde in acht genomen.

Zolang er nog geen geluidproductieplafonds en bge's zijn vastgesteld, geldt artikel 17.5 lid 1 van de Omgevingsregeling. In dit artikel is bepaald dat het geluidaanachtsgebied van gemeentewegen, lokale spoorwegen en waterschapswegen bestaat uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de volgende afstand, gemeten vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Wanneer een lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg wordt het totaal van het aantal sporen of rijstroken beschouwd.

Geluidsbron	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale- en rijkswegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Gemeente- en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale- en hoofdspoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	60 L _{den} 50 L _{night}

Tabel 2. Standaard- en grenswaarden geluid op een geluidgevoelig gebouw (bron: Bkl)

Een overschrijding van de standaardwaarde is na afweging van geluidsreducerende maatregelen toegestaan tot de grenswaarde. Indien op basis van overwegende bezwaren de geluidsbelasting op het geluidgevoelige gebouw onvoldoende of niet kan worden gereduceerd tot aan de standaardwaarde, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting toestaan. In dat geval dient middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies uitgevoerd te worden.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is bepaald dat de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering heeft van ten minste 20 dB. De karakteristieke geluidwering mag daarnaast niet kleiner zijn dan het verschil tussen de in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of het besluit tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden bepaalde gezamenlijke geluid en 33 dB.

Indien het geluidgevoelige gebouw binnen meerdere aandachtsgebieden is gelegen, dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidbronsorten (gecumuleerd geluid als bedoeld in artikel 5.78p in het Bkl). De cumulatieve geluidsbelasting dient te worden bepaald conform de rekenmethode zoals beschreven in artikel 3.25 van de Aanvullingsregeling geluid Omgevingswet. Voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidsbelasting is geen wettelijke richtlijn opgesteld. Voor de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelasting kan gebruik worden gemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de methode Miedema.

Gecumuleerde geluid	Kwalificatie
< 45 L _{cum}	Zeer goed
46 - 50 L _{cum}	Goed
51 - 55 L _{cum}	Redelijk
56 - 60 L _{cum}	Matig
61 - 65 L _{cum}	Tamelijk slecht
66 - 70 L _{cum}	Slecht
> 71 L _{cum}	Zeer slecht

Tabel 3. Kwalificatie aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid conform methode van Miedema

Beoordeling

De bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied betreft een geluidgevoelig gebouw. Met dit plan wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning er is echter geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw geluidgevoelig gebouw. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar geluidhinder is dan ook niet verplicht. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zal wel rekening worden gehouden met de in het Bkl opgenomen waarden en bepalingen.

Geluidaandachtsgebieden

Op het moment van schrijven van voorliggende ruimtelijke motivering zijn de geluidaandachtsgebieden nog niet vastgesteld. Aangenomen kan worden dat voor het plangebied de Laagweg de grootste bron van geluid vormt. De verkeersintensiteit van deze gemeentelijke weg is vooralsnog niet bekend. Ter hoogte van het plangebied betreft de Laagweg een doodlopende weg in het buitengebied bestaande uit slechts één rijbaan waarover voornamelijk bestemmingsverkeer plaatsvindt. Het is daarom aannemelijk dat de verkeersintensiteit van de Laagweg niet meer bedraagt dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal en ook geen geluidsandachtsgebied zal hebben.

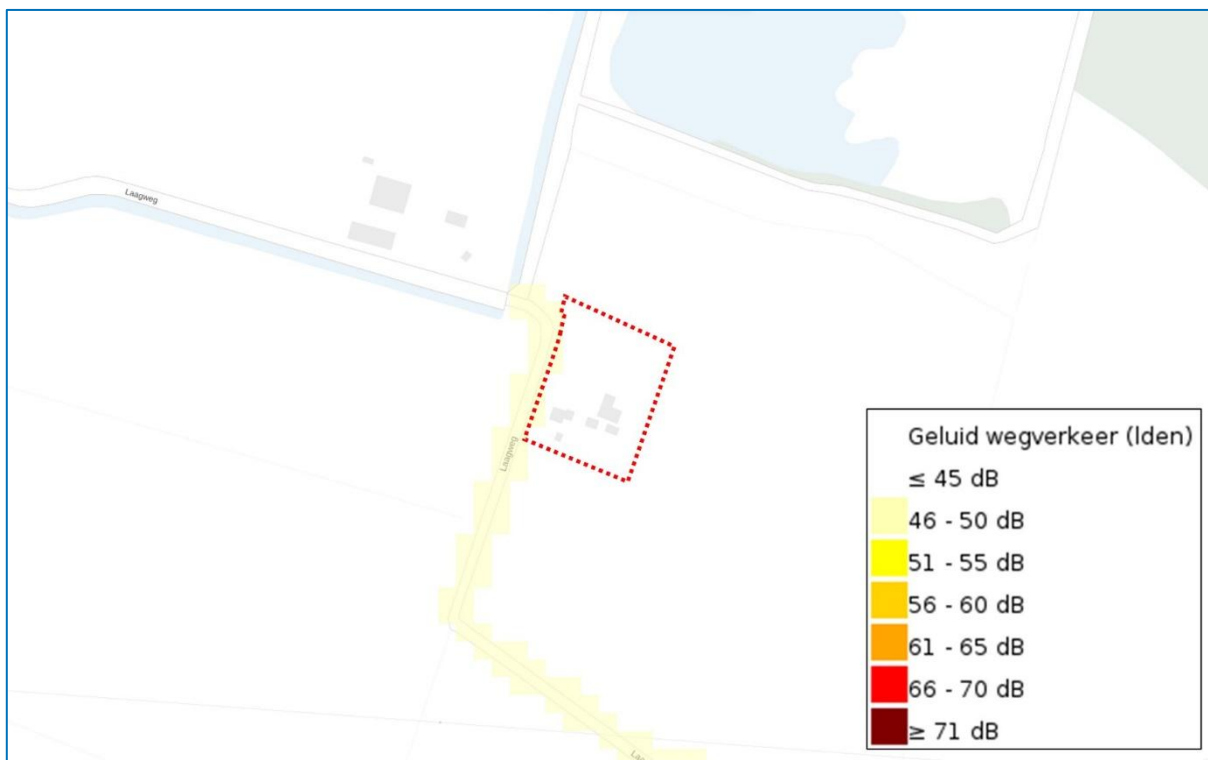
Op circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied loopt de Rijksweg A4 tussen Halsteren en Steenbergen. Ook voor deze weg geldt dat er nog geen geluidaandachtsgebied is vastgesteld. Uitgaande van de oude regelgeving uit de inmiddels vervallen Wet geluidhinder (Wgh) had deze weg een geluidszone van 400 meter. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en de A4, wordt verwacht dat het geluidaandachtsgebied van deze weg niet tot aan het plangebied zal reiken.

In de omgeving van het plangebied zijn eveneens geen spoorwegen of industriegebieden aanwezig, geluidaandachtsgebieden van deze geluidsbronnen zullen dan ook niet van toepassing zijn op het plangebied.

Standaardwaarden en grenswaarden

De Laagweg betreft een gemeentelijke weg. Zoals te zien in tabel 2 bedraagt de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen 53 Lden en de grenswaarde 70 Lden. De hoeveelheid geluid is uitgedrukt in Lden (Level Day-Evening-Night). Dat is het gemiddelde in decibel (dB) per etmaal (24 uur), waarbij geluid 's avonds en 's nachts zwaarder meetelt dan overdag.

Op de kaart 'Geluid in Nederland' van het RIVM is te zien dat de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer hooguit 46 tot 50 Lden bedraagt binnen het plangebied. Het grootste deel van het plangebied heeft een geluidbelasting van minder dan 45 Lden. Veronderstelt kan worden dat er binnen het plangebied geen sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde (50 Lden).



Figuur 6. Figuur 4. Uitsnede kaart Geluid in Nederland (bron: Atlas Leefomgeving, RIVM)

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied worden de standaardwaarden van geluid niet overschreden. Aangenomen kan worden dat het plangebied voldoet aan een gezonde fysieke leefomgeving ten aanzien van geluid.

4.4. Trillingen

Bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Artikel 5.80 van het Bkl wijst gebouwen of gedeeltes van gebouwen met de gebruiksfunctie 'wonen' aan als trillinggevoelige gebouwen. Hieronder vallen alle gebouwen met een woonfunctie, zoals woningen en verzorgingshuizen. Om te kijken of onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

Ten behoeve van het oprichten van trillinggevoelige gebouwen binnen een zone van 100 meter tot één of meerdere spoortracés wordt geadviseerd een quickscan trillinghinder uit te voeren. Aan de hand van deze quickscan kan worden vastgesteld of mogelijk sprake is van trillinghinder. Zo ja, dan is een nader onderzoek met trilling metingen nodig en dienen eventueel maatregelen getroffen te worden ter voorkoming van trillinghinder.

Voor trillinggevoelige gebouwen binnen een zone van 100 tot 250 meter van spoortracés zal een afweging gemaakt moeten worden of het uitvoeren van een onderzoek naar trillinghinder noodzakelijk is. Dit kan het geval zijn wanneer reeds sprake is van klachten door trillinghinder op grotere afstand dan 100 meter van het spoor. Ook de plaatselijke bodemopbouw en/of treinbeeld kunnen leiden tot trillinghinder. Zo kan een combinatie van zwaar treinverkeer en een stijve zandlaag of zandpakket leiden tot trillinghinder op meer dan 100 meter van het spoor.

Voor het oprichten van trillinggevoelige gebouwen op een grotere afstand van 250 meter van spoortracés is het aspect trillingen niet relevant en het uitvoeren van een onderzoek naar trillinghinder derhalve ook niet noodzakelijk.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen op meer dan 250 meter van spoortracés. Op deze afstand wordt het aspect trillingen niet relevant geacht voor het oprichten van trillinggevoelige gebouwen.

4.5. Ecologie

Per 1 januari 2024 is de voormalige Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

4.5.1. Quickscan natuurwaarden

In het kader van de voorgenomen kap- en mogelijke sloop en nieuwbouwwerkzaamheden is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd met als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgende de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Omgevingswet zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke motivering, hieronder volgen de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de steen- en kerkuil wordt nader onderzoek geadviseerd wanneer er werkzaamheden aan de schoorsteen plaatsvinden of deze verwijderd dient te worden. Wanneer de boom met de holte langs de weg verwijderd dient te worden is ook steenuil onderzoek noodzakelijk.

Met betrekking tot algemene broedvogelsoorten wordt geadviseerd de werkzaamheden in de opstallen of bij de omliggende beplanting uit te voeren buiten het broedseizoen. In de Omgevingswet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot september worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien binnen het broedseizoen gewerkt moet worden, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel inspectie gedaan worden.

Ten aanzien van vleermuizen is nader onderzoek benodigd bij het woonhuis om verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootvleermuis en franjestaart aan te tonen dan wel uit te sluiten. Nader onderzoek voor het woonhuis is alleen noodzakelijk indien er werkzaamheden aan de buitenzijde van het huis plaatsvinden of het woonhuis gesloopt wordt. Op de onderzoekslocatie is verder één boom met geschikte holtes waargenomen. Nader onderzoek naar rosse vleermuis en watervleermuis is noodzakelijk indien deze boom verwijderd dient te worden. Verder wordt geadviseerd om rekening te houden met in de omgeving voorkomende vleermuizen door werkzaamheden overdag uit te voeren en (bij werkzaamheden 's avonds) geen verlichting te richten op het groen in de omgeving. Indien verlichting nodig is dient gebruik gemaakt te worden van vleermuisvriendelijke verlichting.

De bunzing, wezel en hermelijn zijn beschermd volgens de omgevingswet. Het is verboden om vaste rust- en voorplantingsplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te verwijderen. De taken-, stenenhopen en de opstallen op de onderzoekslocatie kunnen mogelijk foerageer en leefgebied aanbieden aan kleine marterachtigen. Op de onderzoekslocatie dient nader onderzoek uitgevoerd te worden met cameravallen indien deze plekken verwijderd dienen te worden.

De rugstreeppad is meermaals waargenomen in een straal van enkele honderden meters van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie is momenteel niet geschikt voor de rugstreeppad. Het is echter niet uit te sluiten dat, indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden vanwege mogelijke sloop en/of nieuwbouw, de soort zich zal vestigen op de onderzoekslocatie. Maatregelen dienen getroffen te worden om de aanwezigheid van de rugstreeppad te voorkomen.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren en algemene amfibieën behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet wegens het ontbreken van geschikt

habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de directe nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 10 meter afstand ten westen van de onderzoekslocatie.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen in Noord-Brabant de effecten van de ingreep op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk te onderzoeken. Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk en gezien de aard van de voorgenomen ingreep zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

De bomen op de onderzoekslocatie vallen niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in Artikel 11.111 (Bal). De te vellen bomen op de onderzoekslocatie betreft een houtopstand op erven of in tuinen. Voor deze houtopstand geldt geen meldingsplicht en herplantplicht. Enkele bomen langs de weg, worden vanwege omvalgevaar, in opdracht van de gemeente, gekapt. Deze bomen zijn tijdens het veldbezoek op 1 maart 2024 gecontroleerd op geschikte holtes en nesten. Deze zijn niet waargenomen, waarna op 2 maart 2024 deze bomen zijn gekapt. De boom langs de weg, met de holte is niet gekapt.

Conclusie

Omdat met onderhavig project geen fysieke ingrepen plaatsvinden aan het woonhuis (incl. schoorsteen) of de boom met de holte langs de weg wordt het uitvoeren van een nader onderzoek naar de steen- en kerkuil en vleermuizen niet noodzakelijk geacht. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar marterachtigen is wel noodzakelijk.

4.5.2. Nader onderzoek marterachtigen

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten uit de quickscan is ter plaatse van het plangebied een nader onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke motivering, hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.\

Beoordeling

Om te bepalen of de bunzing, wezel en hermelijn gebruik maken van de onderzoekslocatie is, conform het kennisdocument BIJ12 kleine marterachtigen (versie januari 2024), in de periode 12 augustus tot en met 10 oktober 2024 onderzoek uitgevoerd. Voor het nader onderzoek naar kleine marterachtigen is onderzoek gedaan met behulp van één struikrover, welke na vier weken is verplaatst binnen het gebied. In het eerste veldbezoek wordt gekeken waar potentiële vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebieden en verbindingzones zich bevinden. Vervolgens worden de struikrover strategisch geplaatst om de functie van het onderzoeksgebied voor marters aan te tonen dan wel uit te sluiten. Tijdens het plaatsen van de camera's is rekening gehouden met de stand en het zicht van de camera. Bij de struikrover is gebruik gemaakt van lokstof door middel van sardines. Gedurende acht weken is er meermaals een veldbezoek verricht waarbij de geheugenkaartjes en batterijen van de camera's zijn vervangen.

De camera's hebben van 12 augustus 2024 tot en met 10 oktober 2024 op kansrijke locaties op de onderzoekslocatie gestaan. In deze periode zijn geen opnamen gemaakt van bunzing, hermelijn of wezel. Doordat gedurende deze acht weken geen kleine marterachtigen zijn vastgelegd met behulp van twee wildcamera's, is het niet aannemelijk dat de locatie een functie vervuld voor bunzing, hermelijn of wezel. Wel zijn in de periode van het onderzoek de egel, houtduif, ekster en huiskat waargenomen.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie worden vanuit de Omgevingswet geen maatregelen nodig geacht om de functionaliteit voor de soortgroep te behouden. Een overtreding van de Omgevingswet is hier niet van toepassing, omdat de onderzoekslocatie geen deel uitmaakt van het leefgebied van kleine marterachtigen. Omdat geen (functioneel) leefgebied wordt beschadigd of vernietigd is geen vergunning voor deze soortgroep benodigd.

4.6. Stikstofdepositie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot een significant verstorend effect op de soorten waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. De juridische basis zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Per gebied zijn voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het grootste gedeelte van de Nederlandse natuurgebieden heeft te lijden onder verzuring, vermessing en verdroging. Hierdoor gaan kwetsbare en vaak bijzondere planten- en diersoorten achteruit en maken plaats voor meer algemene soorten. Een teveel aan stikstof, in de vorm van stikstofoxiden en ammoniak, is hier voor een groot deel debet aan.

Voor wat betreft stikstofdepositie dient voor nieuwe of gewijzigde plannen onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met behulp van een rekenprogramma (Aerius Calculator) moet worden bepaald of een plan een bijdrage ($>0,00$ mol N/ha/jaar) aan stikstofdepositie veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Indien een bijdrage van $0,00$ mol N/ha/jaar wordt berekend, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een bijdrage en daarmee het initiatief niet tot significante negatieve effecten kan leiden.

Ten behoeve van onderhavig project is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd van zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase. De volledige berekeningen en bijbehorende rapportage zijn toegevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke motivering. Hieronder volgt een korte samenvatting met de belangrijkste resultaten en conclusies.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Binnen een straal van circa 5 tot 8 kilometer van het plangebied zijn wel 3 Natura 2000-gebieden aanwezig waar stikstofgevoelige habitattypen aanwezig kunnen zijn. Deze Natura 2000-gebieden betreffen:

- Brabantse Wal;
- Zoommeer; en
- Markiezaat.

Uit de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat zowel gedurende de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan de stikstofbijdrage $0,00$ mol/ha/jaar bedraagt. Hierdoor kan het initiatief niet tot significante negatieve effecten leiden ter plaatse van de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect stikstofdepositie gelden er geen belemmeringen voor de realisatie van het initiatief.

4.7. Activiteiten en milieuzonering

Met het instrument milieuzonering wordt een ruimtelijk kader vastgesteld voor de toelaatbaarheid van bedrijven in relatie tot woningen en andere milieugevoelige functies.

In oktober 2024 heeft de VNG de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht, die de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 vervangt.

De nieuwe handreiking richt zich echter primair op bedrijventerreinen en werkt met concrete milieuwaarden voor geur en geluid, in plaats van met richtafstanden. Omdat deze systematiek nog niet is toegepast in het omgevingsplan van de gemeente Zundert, wordt voor dit plan nog steeds getoetst aan de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 2009. Deze lijst geeft per type bedrijf een indicatieve richtafstand tot milieugevoelige functies, waarmee de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat kan worden beoordeeld. Wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied' kunnen er kleinere richtafstanden aangehouden worden voor de zones.

Code	Richtafstanden in meters	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Tabel 4. Richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering 2009 (bron: VNG)

Beoordeling

Binnen het plangebied is sprake van een geur- en geluidgevoelig gebouw in de vorm van de bestaande bedrijfswoning. Aangezien de bedrijfswoning legaal aanwezig is, hoeft er in principe niet te worden getoetst aan de richtafstanden voor geur en geluid als gevolg van activiteiten in de omgeving. Daarnaast wordt met dit plan ook niet voorzien in een toename van het aantal woningen (of andere geluid- en geurgevoelige objecten) binnen het plangebied.

In het kader van een evenwichtige toedeling van locaties worden wel de activiteiten in de omgeving van het plangebied in beschouwing genomen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roosendaal, dat zich met name kenmerkt door agrarische activiteiten en natuurgebieden. In de nabije omgeving van het plangebied is geen sprake van een sterke mate van functiemenging waardoor de omgeving wordt gekenmerkt als een 'rustig buitengebied' (gelijk aan 'rustige woonwijk').

Aan de Laagweg 6 te Bergen op Zoom is het kampeerterrein van camping de Dassenplas aanwezig. Als gevolg van geluidhinder van kampeerterreinen geldt een maximale richtafstand van 50 meter ten opzichte van geluidgevoelige objecten in een 'rustig buitengebied'. De afstand van het plangebied en de bestaande bedrijfswoning tot aan het kampeerterrein bedraagt meer dan de richtafstand. Vanuit de camping wordt geen onevenredige geur- en geluidhinder verwacht ter plaatse van het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied zijn aan de Laagweg 9 en 7 twee agrarische bouwvlakken aanwezig. Ter plaatse zijn agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, toegestaan. Op basis van de VNG-richtafstandenlijst geldt voor deze bouwvlakken een maximale richtafstand van 100 meter als gevolg geurhinder. De afstand van het plangebied tot deze agrarische bouwvlakken bedraagt meer dan 190 meter, waardoor geen onevenredige geur- of geluidhinder van deze agrarische bedrijven wordt verwacht ter plaatse van het plangebied.

Het wonen in woningen betreft geen activiteit die kan leiden tot geur- of geluidhinder. Doordat het plangebied wordt omgezet van een agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie kan vanuit het plangebied daarom ook geen onevenredige geur- of geluidhinder de omgeving worden verwacht.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar 'Wonen'.

4.8. Geur door veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken en gezondheidsrisico's meebrengen. In artikel 5.92 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is daarom bepaald dat in een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (waaronder woningen). Veehouderijen kunnen een bron van geurhinder vormen voor mensen die gebruik maken van geurgevoelige gebouwen binnen of nabij het buitengebied.

Beoordeling

Bij de beoordeling of het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) en de geurbelasting op de plangebied door de individuele bedrijven (voorgroundbelasting en vaste afstand) veroorzaakt in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is. Voor het bepalen van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder als het gevolg van het houden van landbouwdieren in veehouderijen, worden de geurnormen uit paragraaf 5.1.4.6.3 van het Bkl gehanteerd.

Inventarisatie veehouderijen

Ten aanzien van geurhinder op geurgevoelige gebouwen als gevolg van het houden van landbouwhuisdieren in veehouderijen wordt onderscheidt gemaakt tussen:

1. Landbouwhuisdieren waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld; en
2. Landbouwhuisdieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.

De Kernregistratie Dierverblijven (KRD) bevat informatie uit Gelderland, Limburg, Noord-Brabant en Twente met daarin de omgevingsvergunningen en meldingen van veehouderijbedrijven. Aan de hand van de webapplicatie van de KRD zijn de volgende veehouderijen geïnventariseerd in de omgeving van het plangebied:

Inventarisatie veehouderijen			
Nr.	Adres	Landbouwdieren met geuremissiefactor	Afstand tot plangebied
1.	Het Laag 4A, Bergen op Zoom	Nee	818 meter
2.	Luienhoekweg 8, Moerstraten	Nee	948 meter
3.	Laagweg 3, Moerstraten	Nee	1.155 meter
4.	Heivelddreef 25, Moerstraten	Nee	1.030 meter
5.	Moerstraatseweg 135, Moerstraten	Nee	1.380 meter
6.	Moerstraatseweg 137, Steenberg	Ja	1.335 meter
7.	Oudlandsdijkje 8, Steenberg	Ja	953 meter

Tabel 5. Inventarisatie veehouderijen nabij het plangebied (bron: KRD)

Veehouderijen zonder geuremissiefactor

Voor veehouderijen met landbouwdieren zonder een geuremissiefactor kunnen vaste afstanden (gevel-tot-gevel) aangehouden worden ten opzichte van geurgevoelige gebouwen om geurhinder te voorkomen. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen geurgevoelige gebouwen die zijn gelegen binnen een bebouwingscontour geur en buiten een bebouwingscontour geur. Binnen het bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming'. In het omgevingsplan mogen gemeente een hogere of lagere afstand hanteren, mits deze niet minder bedraagt dan de ondergrens.

Afstand en ondergrensafstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor		
Geurgevoelig gebouw	Afstand	Ondergrensafstand
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur	100 m	50 m
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur	50 m	25 m

Tabel 6. Afstand en ondergrens afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor (bron: Bkl)

Op het moment van schrijven van voorliggende ruimtelijke motivering heeft de gemeente Roosendaal nog geen bebouwingscontouren geur aangewezen. Op grond van artikel 5.97 lid 2 en lid 3 Bkl wordt een bebouwingscontour geur aangewezen rond het stedelijk gebied. Ook stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied of lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen kan binnen de bebouwingscontour geur worden opgenomen.

De locatie van het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Daarnaast is er ook geen sprake van lintbebouwing waardoor er voor het plangebied de afstanden aangehouden kunnen worden voor een geurgevoelig gebouw buiten de bebouwingscontour geur.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 600 meter van het plangebied. De minimaal aan te houden afstand van 50 meter wordt hiermee behaald.

Veehouderijen met geuremissiefactor

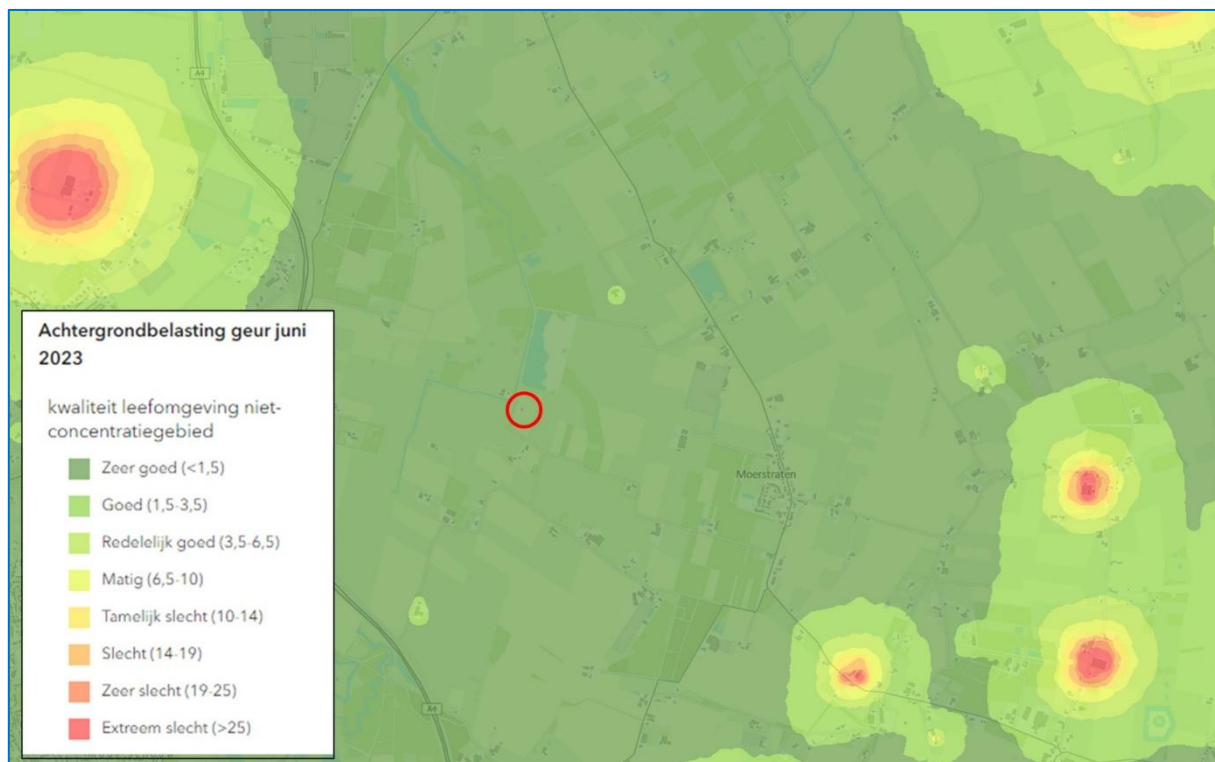
Voor veehouderijen met landbouwdieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld geldt dat de geurconcentratie (uitgedrukt in ou_E/m^3) als gevolg van deze activiteit ter plaatse van een geurgevoelig gebouw niet hoger mag zijn dan de standaardwaarde. Voor geluidgevoelige gebouwen die zijn gelegen binnen een concentratiegebied (zoals bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet) gelden hogere toelaatbare waarden. Daarnaast kan de gemeente in het omgevingsplan een hogere of lagere waarde toepassen, mits die niet hoger is dan de grenswaarde.

Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geurhinder op geurgevoelige gebouwen als gevolg van landbouwdieren met geuremissiefactor		
Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour en buiten een concentratiegebied	2,0 ou_E/m^3	8,0 ou_E/m^3
Gelegen binnen de bebouwingscontour en binnen een concentratiegebied	3,0 ou_E/m^3	14,0 ou_E/m^3
Gelegen buiten de bebouwingscontour en buiten een concentratiegebied	8,0 ou_E/m^3	20,0 ou_E/m^3
Gelegen buiten de bebouwingscontour en binnen een concentratiegebied	14,0 ou_E/m^3	35,0 ou_E/m^3

Figuur 7. Standaardwaarde en grenswaarden toelaatbare geurhinder op geurgevoelige gebouwen als gevolg van het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor (bron: Bkl)

Op het moment van schrijven van voorliggende ruimtelijke motivering heeft de gemeente Roosendaal (nog) geen andere waarden bepaald voor geurhinder op geurgevoelige gebouwen als gevolg van het houden van landbouwdieren met een geuremissiefactor. De locatie van het plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontour en buiten een concentratiegebied. Omdat het plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontour en buiten een concentratiegebied, is ter plaatse van het plangebied de standaardwaarde van 8,0 ou_E/m^3 van toepassing.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft op de kaart 'Achtergrondbelasting geur juni 2023' voor heel Noord-Brabant de achtergrondbelasting geur bepaald. De kaart geeft een indicatie van het woon- en leefklimaat als gevolg van geurhinder van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting). Opgemerkt dient te worden dat in de directe nabijheid van een veehouderij de achtergrondbelasting net anders kan zijn. Als uit deze kaart blijkt dat er sprake is van een overbelaste situatie, is een gedetailleerde achtergrondberekening nodig.



Figuur 8. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur juni 2023 (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Op de kaart van de achtergrondbelasting is te zien dat ter plaatse van het plangebied de achtergrondbelasting minder bedraagt dan 3 ouE/m^3 . Het woon- en leefklimaat van het plangebied is daarom aan te merken als 'zeer goed'. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een overbelaste situatie waardoor een aanvullende berekening van de achtergrondbelasting niet noodzakelijk is. De achtergrondbelasting is zo laag dat niet te verwachten is dat er op basis van de voorgrondbelasting van een afzonderlijke veehouderij belemmeringen optreden. Als gevolg van het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor in veehouderijen, wordt ter plaatse van het plangebied geen geurhinder verwacht.

Conclusie

Gelet op voorgaande beoordeling kan geconcludeerd worden dat het ter plaatse van het plangebied geen sprake is van geurhinder als gevolg van het houden van landbouwhuisdieren in veehouderijen.

4.9. Gezondheid en veehouderijen

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken (bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD) maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft

geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

In het stappenplan zijn aspecten meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Dit stappenplan is in principe ook te gebruiken voor ruimtelijke plannen. In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Beoordeling en conclusie

Binnen een straal van 1 kilometer vanaf het plangebied aan de Laagweg 8 te Moerstraten zijn geen pluimveehouderijen aanwezig. Geitenhouderijen zijn tevens niet aanwezig binnen een straal van 2 kilometer vanaf het plangebied.

De beoogde functiewijziging naar 'Wonen' kan niet worden gezien als een ontwikkeling die bijdraagt aan de verslechtering van het bestaande gezondheidsklimaat. Daarbij wordt er binnen het plangebied geen extra woning of andere functies toegevoegd die bescherming behoeven. Het betreft een bestaande bedrijfswoning welke omgezet wordt in een burgerwoning. De ontwikkeling van het plangebied kent een beperkte aard en omvang. Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

4.10. Spuitzones

In de vollegrond- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terechtkomt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt (opwaartse bespuiting) dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

De minimale afstand tussen boomgaarden en nabijgelegen gevoelige objecten is niet wettelijk vastgelegd. Door het ontbreken van wetgeving is, op basis van jurisprudentie van de Raad van State, een vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische bedrijven, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige functies, niet onredelijk is. Deze 50 meter richtafstand is afkomstig van de open fruitteelt uit de Betuwe en is inmiddels al meer dan 20 jaar oud.

Volgens vaste rechtspraak kan gemotiveerd worden afgeweken van de afstand van 50 meter, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt op basis van specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden betreffen onder andere het type gewasbeschermingsmiddel, de spuittechniek, de

windrichting, de bladsituatie van de fruitbomen (vol of kaal), gehinderde (beperkt of kort van duur), een windhaag, groen haag, sloot en dergelijke. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen. Verder is het relevant om te melden dat in de tijd van het bepalen van de 50 meter richtafstand veel minder rekening gehouden werd met de toepassing van drift reducerende spuitmethoden en dat de toelatingsprocedure van (schadelijke) gewasbeschermingsmiddelen veel minder streng was.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de landelijke gronden is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt.

In het Bal staat dat een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% dan wel 90% reduceert ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. In Nederland wordt daarom doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling). Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor een ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De vraag die gesteld kan worden is of de richtafstand van 50 meter, die in het verleden ontstaan is door jurisprudentie, nog wel steeds actueel is.

Beoordeling

Het perceel aan de Laagweg 8 te Moerstraten (WOU00-Q-726) betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie en is dan ook gelegen te midden van landbouwgronden. Op basis van de Basisregistratie Gewaspercelen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn er in de omgeving van het plangebied (< 50 m) geen landbouwgronden in gebruik voor het verbouwen van fruitbomen.

De landbouwgronden ten noorden, oosten en westen van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - 2'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor agrarische activiteiten waaronder ook fruitteelt. Op basis van de Basisregistratie Gewaspercelen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn deze landbouwgronden in gebruik voor het verbouwen van mais. Bij het verbouwen van mais is de kans op drift lager dan bij fruitteelt.

Aan de overzijde van de Laagweg, ten westen van het plangebied, zijn graslanden aanwezig die zijn bestemd als 'Natuur'. Met uitzondering van agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer, zijn agrarische (bedrijfs)activiteiten op deze gronden niet toegestaan. Voor het plangebied geldt dan ook dat er geen sprake is van de kans op drift vanuit deze gronden.

De wet- en regelgeving voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de landelijke gronden is de laatste jaren flink aangescherpt en deze trend duurt nog steeds voort. Er worden steeds meer en betere driftbeperkende technieken gebruikt en minder schadelijke middelen. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt daarnaast eisen aan de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in open teelt.

Conclusie

Het plangebied is gelegen in de nabije omgeving van landbouwgronden. Hoewel er in de bestaande situatie geen sprake is van fruitteelt en de kans op drift daarom klein wordt ingeschaald, is fruitteelt wel toegestaan op de als 'Agrarisch met waarden - 2' bestemde gronden.

Om de eventuele kans op drift binnen het plangebied te beperken, is het mogelijk om langs de noordelijke, oostelijke en zuidelijke randen van het plangebied driftreducerende maatregelen te treffen zoals het aanplanten van een windbestendige haagplant. Met toepassing van dergelijke maatregelen kan ter plaatse van het plangebied een gezonde fysieke leefomgeving worden gewaarborgd en vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de beoogde functiewijziging naar 'Wonen'.

4.11. Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed wordt verstaan monumenten, archeologische monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerk os of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De regels over het cultureel erfgoed zijn gegeven in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels die betrekking hebben op het werelderfgoed zijn opgenomen in artikel 5.131. Daarnaast bevatten hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) aanvullende regels.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe met de in het gebied aanwezig cultuurhistorische en archeologische waarden rekening is gehouden.

4.11.1. Cultuurhistorie

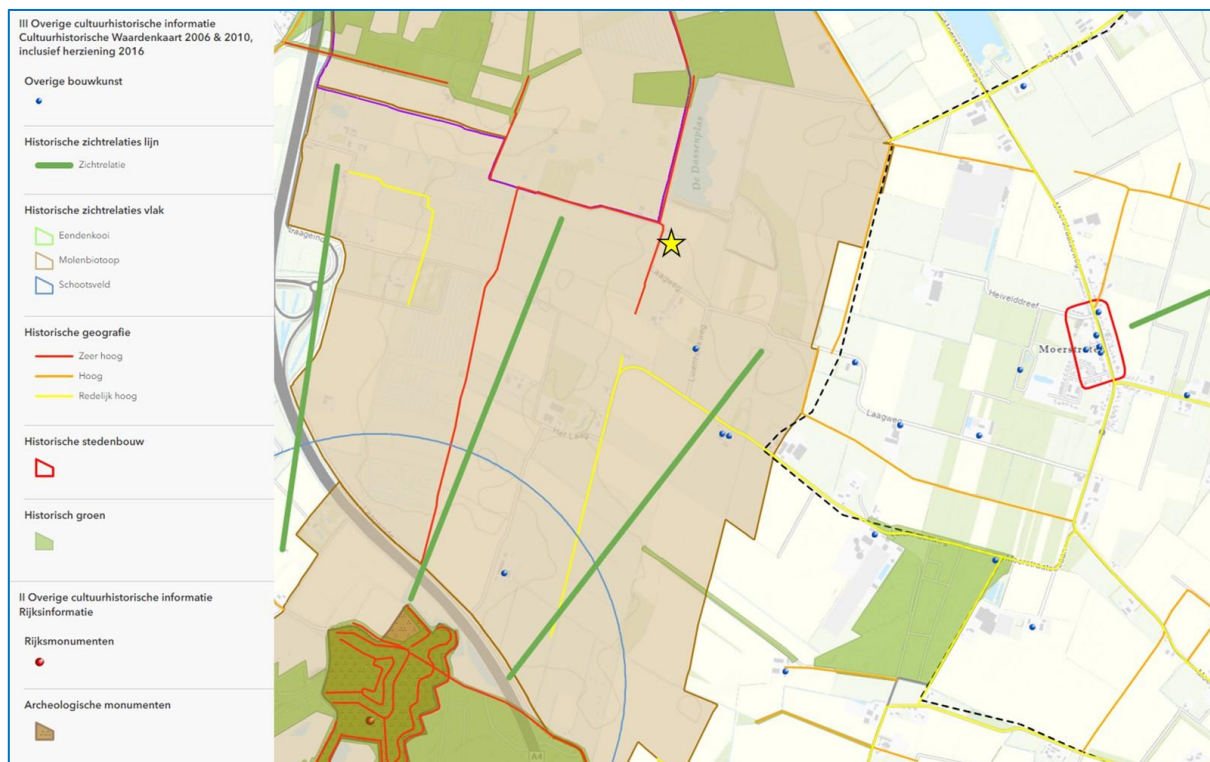
Bij cultuurhistorische waarden aangaande gebouwd erfgoed gaat het over de positieve waardering van bouwsporen, objecten, patronen, structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop Nederland beleefd, ingericht en gebruikt wordt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant dient in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen afgebeeld.

Beoordeling

De locatie van het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'Halstersch Laag'. Het Halstersch Laag is een drassige laagte aan de oostkant van de Brabantse Wal, die als inundatiegebied een belangrijk onderdeel vormde van de verdedigingslinie Bergen op Zoom-Steenbergen. Voor het waarborgen van de cultuurhistorische waarden van dit gebied is van belang dat de zichtrelatie met fort De Roovere, gelegen ten zuiden van het plangebied, behouden blijft. Binnen het plangebied gelden verder geen specifieke cultuurhistorische waarden of kenmerken van het Halstersch Laag.

De Laagweg betreft een restant van noord-zuid getraceerde turfvaart uit de periode 1400-1500 van het voormalig veengebied Halstersch Laag. De Laagweg is omgezet in een weg maar waarbij het tracé van de voormalige turfvaart nog herkenbaar is. De Laagweg is op de cultuurhistorische waardenkaart daarom ook aangeduid als een historische geografische lijn van zeer hoge cultuurhistorische waarde. De beoogde functiewijziging van het plangebied voorziet niet in aanpassingen of werkzaamheden aan de Laagweg, de cultuurhistorische waarden van deze weg blijven dan ook onaangetaast.



Figuur 9. Uitsnede CHW provincie Noord-Brabant (plangebied is blauw omlind)

Conclusie

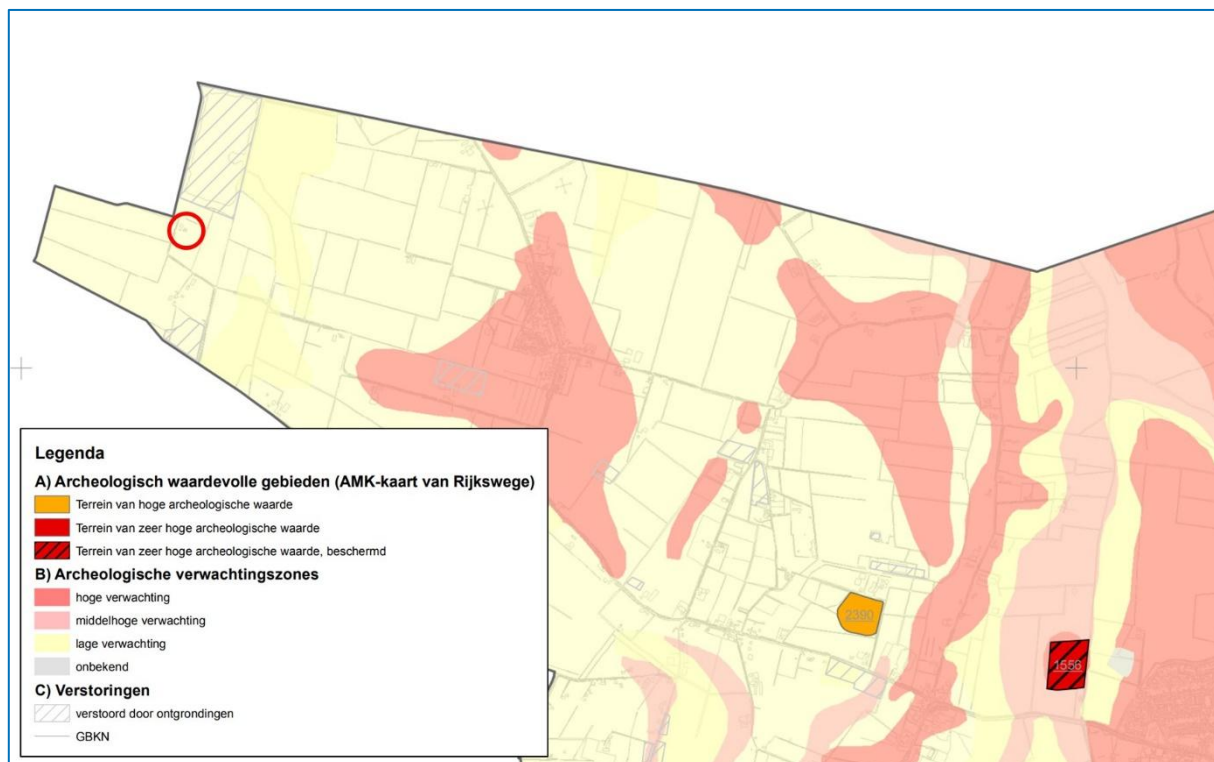
Binnen het plangebied zijn geen elementen van cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging van het plangebied. Bij eventuele nieuwbouw binnen het plangebied zal wel rekening moeten worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de nabije omgeving van het plangebied.

4.11.2. Archeologie

Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale wet, de Erfgoedwet. De onderdelen die betrekking hebben tot de omgang met archeologische waarden in de fysieke leefomgeving zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet overgaan in deze wet.

Beoordeling

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Roosendaal geldt ter plaatse van het plangebied een lage archeologische verwachting. Ter plaatse van het plangebied geldt dan ook geen archeologische dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden.



Figuur 10. Uitsnede Archeologische beleidskaart, gemeente Roosendaal (locatie plangebied aangeduid met rode cirkel)

Conclusie

Ten behoeve van de beoogde functiewijziging van het plangebied is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ook bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied is geen archeologisch onderzoek nodig. Bij het uitvoeren van werkzaamheden binnen het plangebied zal wel te allen tijde rekening gehouden moeten worden met de meldingsplicht in het geval van archeologische toevalsvondsten.

4.12. Luchtkwaliteit

Projecten moeten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Deze verplichting geldt niet voor projecten die geen tot weinig luchtverontreinigingen veroorzaken. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling waardoor toetsing aan de rijksomgevingswaarden niet noodzakelijk is.

Beoordeling

Niet in betekenende mate (NIBM)

Op grond van artikel 5.54 lid b. onder 1° van het Bkl behoren woningbouwprojecten met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg tot de standaardgevallen die aan te wijzen zijn als NIBM-projecten. Onderhavig voorziet in de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonlocatie met één woning. Gezien de beperkte aard en omvang is dit initiatief aan te wijzen als zijnde een NIBM-project. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden is niet noodzakelijk.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

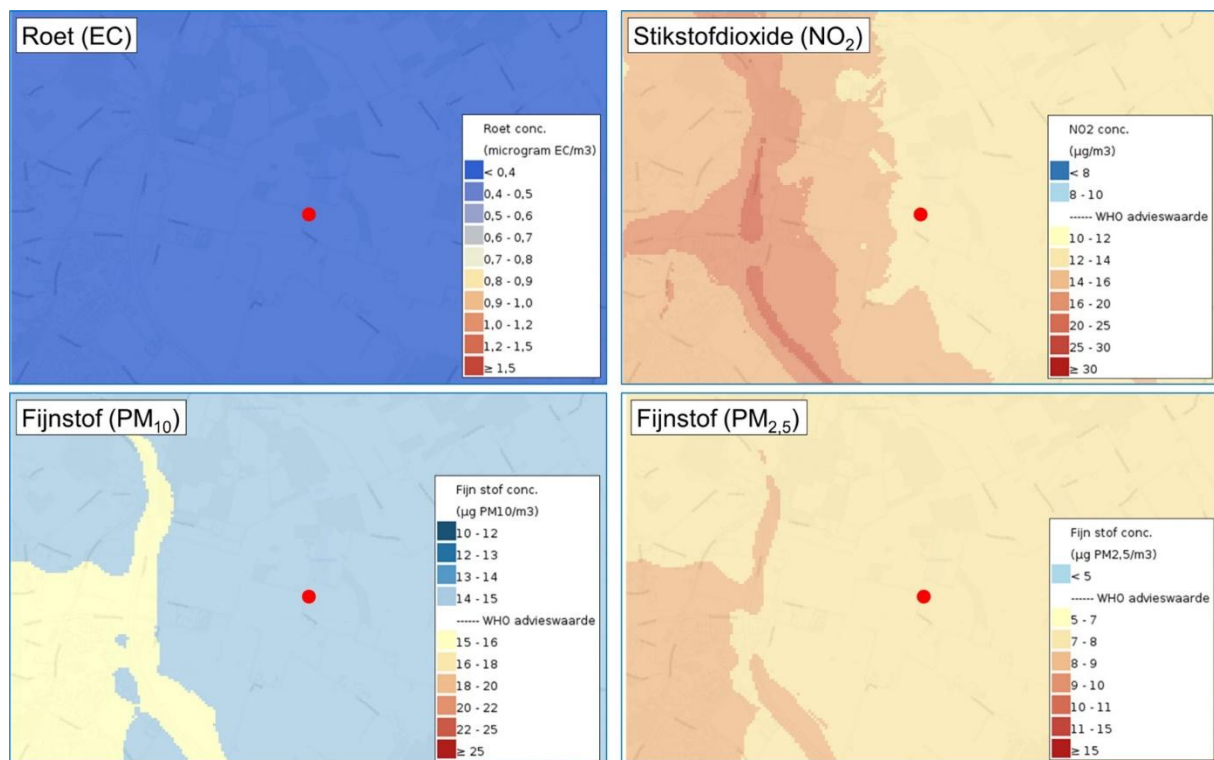
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het RIVM is daartoe bepaald wat de totale concentraties zijn van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) nabij het plangebied. De toetsresultaten ter plaatse van de dichtstbijzijnde toetspunten, alsmede de bijbehorende grenswaarden, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (Laageinde, Lepelstraat; 27-02-2024)								
Stofsoort	NO ₂		PM ₁₀		Overschrijdingsdagen n PM ₁₀		Pm _{2,5}	
Grenswaarden	40 (µg/m ³)		40 (µg/m ³)		35 dagen		25 (µg/m ³)	
Monitoringsronde	2023		2023		2023		2023	
Monitoringsjaar	2025	2030	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Toetspunt 27364178_26209	18,6	15,9	14,1	13,2	6,0	6,0	7,3	6,5
Toetspunt 27364178_26210	19,0	16,2	14,1	13,2	6,0	6,0	7,3	6,5
Toetspunt 27364178_26211	18,8	16,1	14,1	13,2	6,0	6,0	7,3	6,5

Tabel 7. Gegevens Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (bron: CIMLK)

Ter plaatse van het plangebied blijven de concentraties van de maatgevende stoffen voor de luchtkwaliteit ruim onder de grenswaarden. Derhalve kan ter plaatse van het plangebied worden gesproken van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Aan de hand van de Schone lucht Kaarten van het RIVM is de blootstelling aan luchtverontreiniging ter plaatse van het plangebied in kaart gebracht. Ter plaatse van het plangebied worden de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5}) overschreden. Omdat de grenswaarden niet worden overschreden kan wel geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.



Figuur 11. Uitsneden Schone Lucht Kaarten (bron: Atlas Leefomgeving, RIVM)

Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Tevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.13. Parkeren en verkeersgeneratie

De gemeente Roosendaal streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Roosendaal de 'Nota Parkeernormen' (2011) vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Roosendaal haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door het aantal woningen van een bepaalde categorie te vermenigvuldigen met de daarbij behorende parkeernorm. Het uitgangspunt voor woonpercelen is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost.

In de Nota Parkeernormen wordt voor koopwoningen (hoge prijsklasse) in de zone 'Buiten centrumring' een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, het aantal woningen binnen het plangebied zal daarbij niet toenemen. Het plangebied heeft voldoende ruimte beschikbaar om op eigen terrein minimaal twee parkeerplaatsen aan te leggen.

Verkeersgeneratie

Omdat het aantal woningen binnen het plangebied gelijk zal blijven, zal de verkeersgeneratie van het plangebied als gevolg van deze ontwikkeling ook niet toenemen. Ervan uitgaande dat de capaciteit van de omliggende wegen in de bestaande situatie voldoende is om de huidige verkeersgeneratie van het plangebied op te kunnen vangen, vormt deze ontwikkeling geen belemmering voor de verkeersafwikkeling van deze wegen.

Conclusie

Het aspect parkeren en verkeersgeneratie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Externe veiligheid

Externe veiligheid is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige fysieke leefomgeving. Ten aanzien van externe veiligheid zijn in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen met als doel de kans te beperken dat mensen die in de omgeving van een activiteit met externe veiligheidsrisico's verblijven door een ongeval met die activiteiten. Onder activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden onder andere verstaan:

- bedrijven met gevaarlijke stoffen;
- het basisnet met vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- windturbines.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit is een maat voor de kans dat iemand op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit met externe veiligheidsrisico's overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij die activiteit of door een ongeval met een windturbine. De overlijdenskans van die persoon mag in beginsel niet meer dan één op de miljoen per jaar zijn.

De brand-, explosie-, en gifwolkaandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een incident nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Voor veel activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn in het Bkl vaste afstanden bepaald voor brand- en explosieaandachtsgebieden.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. Dit wordt verplicht in de situatie dat de gemeente een zeer kwetsbaar gebouw wil toewijzen binnen een aandachtsgebied of wanneer het brandaandachtsgebied langs een basisnetroute nu een PAG kent. De gemeente wijst in

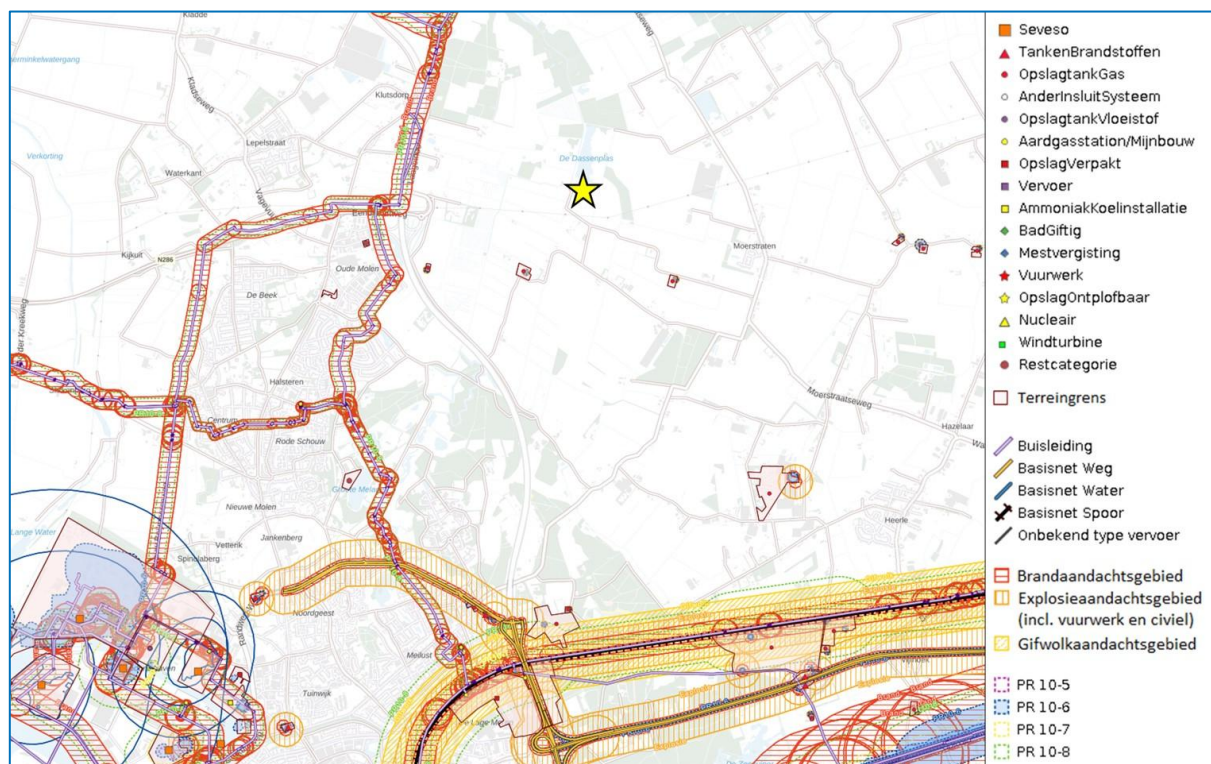
dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Bestaande gebouwen, die niet verbouwd of vervangen worden, hoeven niet te voldoen aan deze aanvullende bouweisen.

Gifwolkaandachtsgebieden kunnen niet als voorschriftengebied worden aangewezen. Om toch te komen tot passende bescherming tegen gifwolken gelden (voor nieuwbouw) generieke bouweisen zoals het meest geschikte ventilatiesysteem, zoals we deze nu kennen vanuit het Bouwbesluit 2012. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Als de voorschriftengebieden (nog) niet in het omgevingsplan zijn aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen, met uitzondering van zeer kwetsbare gebouwen. Hiernaast gelden de aanvullende bouweisen niet voor bestaande gebouwen binnen het voorschriftengebied en gedeelten van het bouwwerk die buiten het voorschriftengebied zijn gelegen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Beoordeling

Op de onderstaande uitsnede van de kaart van het Ministerie van IenW is te zien dat er binnen het plangebied en de nabije omgeving (< 200 meter) geen activiteiten met externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen een brand-, explosie- of gifwolkaandachtsgebied



Figuur 12. Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten (bron: Ministerie IenW)

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is niet benodigd. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.15. Mer-beoordeling

In een mer-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een plan of project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. In de tabel van Bijlage V van het Omgevingsbesluit is aangegeven voor welke projecten en de daarvoor benodigde besluiten een project-mer-(beoordelings)plicht geldt.

In kolom 1 zijn onder J11 stedelijke ontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen aangewezen als projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Op basis van kolom 2 geldt voor een stedelijk ontwikkelingsproject geen mer-plicht. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is wel sprake van een mer-beoordelingsplicht (zie kolom 3).

Uitgaande van kolom 4 geldt de mer-beoordelingsplicht voor het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan. In de gevallen waarbij een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk wordt gemaakt middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, is in artikel 11.8, derde lid van het Omgevingsbesluit bepaald dat die omgevingsvergunning wordt aangemerkt als het besluit waarvoor de mer-beoordelingsplicht geldt.

Ten behoeve van de mer-beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria uit Bijlagen III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU). De drie hoofdcriteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Beoordeling en conclusie

Het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet opgenomen in de lijst van mer-(beoordelings)plichtige activiteiten van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor onderhavig project geldt dan ook geen mer-(beoordelings)plicht.

Daarnaast zijn in voorgaande paragrafen reeds de mogelijk effecten ten aanzien voor de diverse milieu- en omgevingsaspecten nader beoordeeld. Hieruit blijkt 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.

Hoofdstuk 5. Economische uitvoerbaarheid

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.

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Ten behoeve van dit project wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. De kosten die het bestuursorgaan maakt voor bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht worden op grond van artikel 3.11 van de Omgevingswet verhaalt op de initiatiefnemer.

5.2. Nadeelcompensatie

In titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een wettelijke regeling opgenomen voor nadeelcompensatie. Artikel 4:126 regelt het recht op nadeelcompensatie. Het artikel bepaalt in het eerste lid: indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe. Schade zal niet door het bestuursorgaan worden vergoed en blijft voor rekening van de aanvragen voor zover hij/zij:

- a. het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard;
- b. de schade had kunnen beperken door binnen redelijke grenzen maatregelen te nemen, die tot voorkoming of vermindering van de schade hadden kunnen leiden;
- c. de schade anderszins het gevolg is van een omstandigheid die aan de aanvrager kan worden toegerekend; of
- d. de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd.

Het gaat hierbij niet alleen om schade veroorzaakt door besluiten waaronder ook beleidsregels en algemeen verbindende voorschriften vallen, maar ook om schade veroorzaakt door feitelijke handelingen. Hiermee worden alle geschillen over rechtmatig overheidsoptreden geconcentreerd bij de bestuursrechter.

In de Omgevingswet is een specifiek op het omgevingsrecht toegesneden nadeelcompensatieregeling opgenomen die enkele aanvullende regels bevat ten opzichte van de algemene regeling over nadeelcompensatie van titel 4.5 van de Awb. In artikel 15.1 en 15.4 van de Omgevingswet is een limitatieve opsomming van schadeoorzaken opgenomen. Als een schadeoorzaak binnen het omgevingsrecht hier niet onder valt, kan niet alsnog via de Awb om schadevergoeding worden verzocht.

Hoofdstuk 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Derden (waaronder omwonenden) moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. Met het tijdig uitvoeren van een participatieproces kunnen overheden en initiatiefnemers op tijd belangen, meningen en creativiteit vanuit de omgeving op tafel krijgen.

In het kader van participatie hebben de initiatiefnemers de omwonenden per brief geïnformeerd over onderhavige ontwikkeling. Vanuit de omgeving zijn geen reacties met op- of aanmerkingen ontvangen. Een verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd in de bijlagen van de ruimtelijke motivering.

6.2. Vergunningverlening

De gemeente maakt de vergunningverlening bekend door het te publiceren in het gemeenteblad via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB).

Tegen de verleende vergunning staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De beroepstermijn gaat in na de bekendmaking van het besluit en duurt zes weken.

Hoofdstuk 7. Conclusie

De eigenaren van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Laagweg 8 Moerstraten zijn voornemens om het perceel om te zetten naar de functie 'Wonen'. Om de beoogde functiewijziging van het perceel mogelijk te maken zal een ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet doorlopen moeten worden. De gemeente Roosendaal heeft aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan de ruimtelijke procedure. Om de functie te kunnen wijzigen heeft de gemeente de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 5.7.5 van het (voormalige) bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020' van toepassing verklaard.

In voorliggende ruimtelijke motivering is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.