

TAM-OMGEVINGSPLAN
HOOFDSTUK 22...,
HEERMA VAN VOSSSTRAAT 12
ROOSENDAAL
GEMEENTE ROOSENDAAL





TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22..., HEERMA VAN VOSSSTRAAT 12 ROOSENDAAL GEMEENTE ROOSENDAAL

Datum

27-10-2025

Auteur(s)

Ordito b.v.

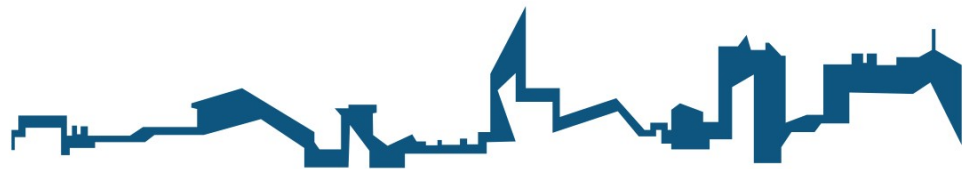


Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554



MOTIVERING



1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging van het plangebied	3
2.	Ontwikkeling	4
2.1	Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving	4
2.2	Beschrijving van de ontwikkeling	8
2.3	Geldende planologische regels en de afwijking	8
3.	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Instructieregels rijk	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Provinciale verordening.....	13
3.5	Gemeentelijk beleid.....	15
4.	Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels	19
4.1	M.e.r.-beoordeling.....	19
4.2	Ladder duurzame verstedelijking	20
4.3	Water(toets) en klimaatadaptie	21
4.4	Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur)	27
4.5	Bodem	28
4.6	Erfgoed	30
4.7	Verkeer en vervoer	31
4.8	Ecologie	34
4.9	Luchtkwaliteit	36
4.10	Geur	37
4.11	Geluid	38
4.12	Omgevingsveiligheid.....	41
4.13	Trillingen	43
4.14	Gezondheid.....	44
4.15	Kostenverhaal	45
5.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	46
6.	Uitwerking in het omgevingsplan	47
6.1	Uitwerking in het omgevingsplan	47
6.2	Procedure TAM-omgevingsplan	48
7.	Participatie	49

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Programma van eisen archeologie

Bijlage 3: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 4: Stikstofberekening

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is het voornemen om het bedrijfsperceel aan de Heerma van Vossstraat 12 te Roosendaal te herontwikkelen.

Voorheen was ter plaatse een machinaal timmerbedrijf met een woonhuis. Het bedrijf is inmiddels verhuisd en de werkplaatsen en showroom staan leeg. Derhalve wordt beoogd om de werkplaatsen en showroom te slopen en één nieuwe woning te realiseren. Het bestaande woonhuis blijft daarbij behouden en wordt in gebruik genomen als reguliere burgerwoning.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan met de regels voor het hele grondgebied gekregen. Dit zogenaamde omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen en de bruidsschatregels. Hieronder begrepen het bestemmingsplan 'Groot Tolberg', waar het plangebied deel van uitmaakt.

Op basis van dit bestemmingsplan kent het perceel de bestemming 'Bedrijf – 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf'. Dergelijke gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' tevens een timmerfabriek. Het is alleen toegestaan om een bedrijfswoning te realiseren ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het plangebied kent dergelijke aanduiding niet. Het planvoornemen is strijd met het omgevingsplan van rechtswege, omdat:

- Ter plaatse geen (bedrijfs)woning is toegestaan;
- Het perceel de bestemming 'Bedrijf – 2' kent, welk bedoeld is voor de bedrijfsactiviteiten.

Om het planvoornemen te kunnen realiseren, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de Noord-Brabantse stad Roosendaal, in de gelijknamige gemeente Roosendaal aan de Heerma van Vossstraat 12. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie K, perceelnummers 2276, 5619, 6494 en 6493 met een totale perceeloppervlakte van 995 m².

Aan de westelijke rand van de stad Roosendaal, ten oosten van de rijksweg A58, is de wijk Weihoek gelegen. Aan de rand van deze wijk is de Heerma van Vossstraat gelegen die deze wijk scheidt van het aan de overzijde gelegen sportcomplex en het zorgcomplex gelegen naast het ziekenhuis (zie onderstaande afbeelding). In de directe omgeving (zie afbeelding 2) wordt het plangebied aan drie zijden (noord, zuid, west) begrensd door burgerwoningen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Heerma van Vossstraat met aan de overzijde een verzorgingstehuis dat grenst aan het ziekenhuis van Roosendaal.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omcirkeld)



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied ingezoomd (plangebied rood omkaderd)

2. ONTWIKKELING

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

Historie

Het landschap werd vóór de 13de eeuw gekenmerkt door een afwisseling van uitgestrekte venen en drogere heide- en bosgronden. Het gebied van Wouw en Heerle vormde een 'eiland' dat aan alle kanten omringd werd door veen. In het zuiden was dat het moeras van de latere Wouwse Plantage, in het westen het Halsters Laag en in het noorden het Hollandveen van het latere Kruisland. Ook aan de oostzijde van Roosendaal lagen grote moerasvlakten. Het veen werd vanaf 1250 op grote schaal ontgonnen en afgegraven; het bos verdween en maakte plaats voor akkers en weilanden. In de tweede helft van de 13de eeuw had het gebied van Wouw en omstreken al een aanzienlijk economisch belang. In 1287 werd het nauwgezet verdeeld tussen de heren van Breda en Bergen op Zoom.

Het gebied ligt in een bekenlandschap, op de overgang van dekzandruggen (zuid) naar lage veenontginningsgebieden (noord). Hier ontstonden bewoningskernen zoals Hulsdonk, Vijfhuizenberg en Vinkenbroek. Deels hoorden ze bij de parochie Nispen. De bewoners van Hulsdonk verzochten samen met die van andere gehuchten om de bouw van een centrale kapel in 1266. De toponiemen Hulsdonk, Vijfhuizenberg, Sputendonk en Tolberg wijzen op hoger gelegen plaatsen in het landschap. Tolberg werd al in de 16de eeuw vermeld en lag aan een doorgaande weg tussen de twee beken. Er is echter geen aanwijzing dat op deze plaats daadwerkelijk ooit tol geheven werd. Een ander oud element is de Lovoorse brug over de Rissebeek. Hulsdonk is een nederzetting langs een noord-zuid verbinding (Hulsdonkseweg) die parallel aan de Rissebeek ligt. Van hieruit werd het land in cultuur gebracht. Het gebied aan de westzijde van de Rissebeek was van nature lager en vochtiger. Volgens de oudste topografische kaarten bestond het plangebied in het begin van de 19de eeuw overwegend uit weilanden. Ten oosten van de Rissebeek lagen kleine akkers. Het noordelijke gedeelte van de weilanden heette de Vinkenbroekse Weihoek en het zuiden de Lovoorse Weihoek. Langs de Hulsdonkse weg ontstond lintbebouwing. Deze situatie bleef vrijwel ongewijzigd bestaan tot ver in de 20ste eeuw. Het gebied werd in de jaren '80 opgenomen in de nieuwbouwwijken Tolberg en Weihoek. Daarbij verdwenen veel oude landschappelijke elementen, zoals wegen en straatjes. De Rissebeek is als een groen lint in de wijk opgenomen. Tussen de spoorlijn en de A58 bleef een oud akkercomplex behouden.

Ruimtelijke structuur omgeving

De wijk Weihoek ligt ten noorden van de wijk Tolberg en de spoorverbinding naar Bergen op Zoom en ten zuiden van de rijksweg A58. Het beekdal De Rissebeek is het belangrijkste landschappelijke kenmerk. Daaromheen bevindt zich een ecologische zone. Het beekdal en de ecologische zone zijn belangrijke randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig plan en de architectonische vormgeving van de wijk. Weihoek is een stedelijk woongebied dat in sterke mate verankerd is in de loodrechte structuren van het landschap. De lanen vormen de ruimtelijke dragers van de wijk en tevens de belangrijkste ontsluitingsstraten van de wijk. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk wordt veel gebruik gemaakt van abstracte vormen. Er worden, in tegenstelling tot de bouwrend in de jaren '70, weer echte woonstraten en woonblokken gemaakt, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de privé achtertuinen zijn gelegen. Beeldbepalende elementen in Weihoek zijn de markante bouwwerken langs de ecologische zone, de geluidsmuurwoningen.

Bebouwing

De bebouwing in Weihoek is opgezet in licht gebogen bebouwingsstructuren en halfopen woonblokken. De woningen zijn in twee of drie lagen gebouwd met een kap. De kapvormen hebben een grote variatie, onder meer in platte daken, lessenaarsdakken, asymmetrische kappen, gebogen dakvormen en zadeldaken. Elk woonblok vormt een herkenbare eenheid. De herkenbaarheid komt voort uit de homogeniteit in het materiaalgebruik (baksteen, stukwerk, hout gevelbekleding) en een gevelcompositie op woonblok (geen grote individuele varianten in de geveldetailering).



Figuur 3: Verdeling buurten in wijk Weihoek

De wijk Weihoek is opgedeeld in vijf herkenbare buurten met elk een eigen karakteristiek in de vorm van een tuinvijkt thema. Hieronder staat een opsomming opgenomen over de 5 verschillende buurten.

- Middenbuurten
- Noordbuurt
- Zuidbuurt
- Beekbuurt
- Weiwonen

Noordbuurt

Onderhavig plangebied is gelegen in de Noordbuurt. Deze buurt is opgebouwd uit een oostwest gerichte strokenverkaveling met vrijstaande woningen, die in noordzuidrichting doorkruist wordt door een diagonale groenstructuur in de vorm van een speelstrook evenwijdig aan het tracé van de gasleiding en een slingerende buurtontsluitingsweg aan de zijde van de Heerma van Vossstraat. Een tussen de Oude Rissebeek en de Heerma van Vossstraat lopende sloot van knotwilgen, is als beeldbepalend element in de woonomgeving geïntegreerd. Aan de noordzijde van de buurt zijn twee rondlopende constructies met geluidswallen, één met en één zonder woningen. De geluidswal zonder woningen schermt het geluid van het wegverkeer van de A17 en A58 af. Met name het kleurgebruik in deze buurt vormt het bindende element. In de architectuur is een grotere vrijheid terug te zien, er is namelijk destijds op dit gebied vooral vrijheid aan de individuele bouwers gegeven.



Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet Noordbuurt (oranje blokje is plangebied)

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heerma van Vossstraat 12 in Roosendaal. De Heerma van Vossstraat is een tweerichtingsweg. De weg vormt een van de ruimtelijke dragers van de wijk en fungeert tevens als de belangrijkste ontsluitingsweg van de wijk. De bebouwing aan de Heerma van Vossstraat bestaat overwegend uit individuele woningbouw. Deze bebouwing kent een differentiatie van bouwhoogtes waar overwegend een schuine kap toegepast wordt. In de Heerma van Vossstraat is overwegend de functie wonen aanwezig, met het plangebied als enige uitzonderingen.

Momenteel bevindt zich binnen het plangebied een bedrijfspand met bedrijfswoning. Voorheen was ter plaatse een machinaal timmerbedrijf gevestigd. Het bedrijf is inmiddels verhuist waardoor de werkplaatsen en showroom leeg staan.

De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap en kent een respectievelijke goot-en bouwhoogte van 4,5 en 6,5 meter. Het bedrijfspand bestaat uit één bouwlaag met platdak en kent verschillende hoogtes, wat resulteert in goot -en bouwhoogtes tussen de 3 en 4,5 meter. De totale grondoppervlakte van het bedrijfspand bedraagt 413 m². Momenteel is bijna het gehele plangebied bebouwd en verhard. Op de hiernavolgende pagina staan enkele afbeeldingen opgenomen die de bestaande situatie weergeven.



Figuur 5: Vooraanzicht bestaande woning Heerma van Vosstraat 12

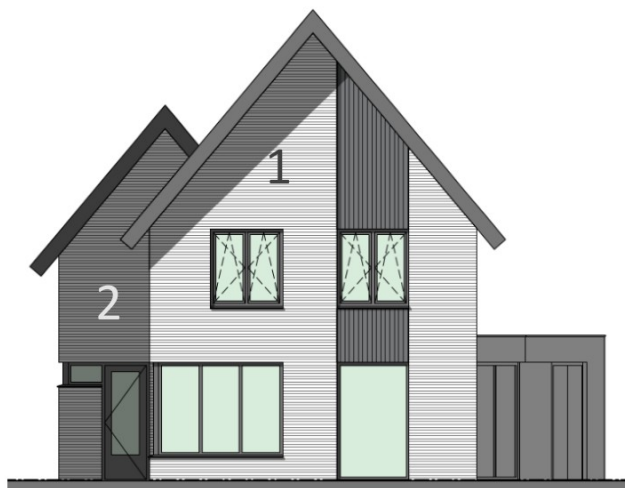


Figuur 6: Bovenaanvicht planlocatie (planlocatie rood omkaderd)

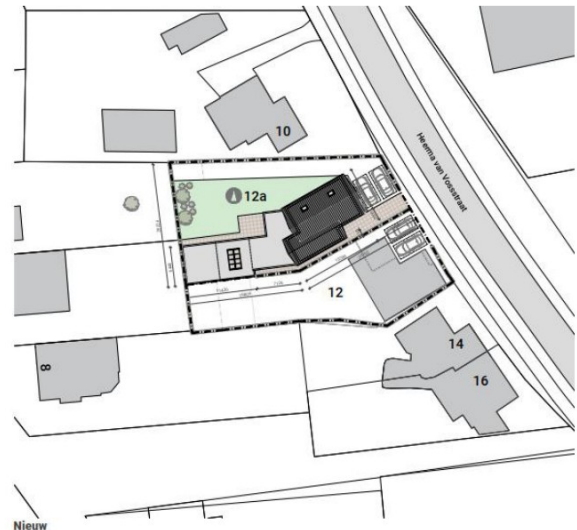
2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. De bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse reeds beëindigd, waardoor de locatie is vrijgekomen voor herontwikkeling. Beoogd wordt om de werkplaatsen en showroom (circa 300 ²) te slopen en één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft daarbij behouden en wordt in gebruik genomen als reguliere burgerwoning.

De nieuwe woning krijgt een bruto vloeroppervlakte van circa 150 m² die bestaat uit twee bouwmassa's. Deze bouwmassa's zijn aan elkaar geschakeld maar verschillen in het aantal bouwlagen en hoogte. Beide bouwmassa's zijn voorzien van een schuine kap. Het als hoofdgebouw te benoemen gedeelte (nummer 1 in figuur 9) wordt uitgevoerd in twee lagen plus een schuine kap en kent een respectievelijk goot- en bouwhoogte van 5,1 en 10,39 meter. Het geschakelde gedeelte (nummer 2 in figuur 9) wordt eveneens uitgevoerd in twee lagen plus een schuine kap, maar kent een respectievelijke goot- en bouwhoogte van 4,5 en 8,28 meter. Daarnaast zal er richting de achterzijde van het perceel nog een laagbouw gedeelte worden gerealiseerd (uitbouw). Dit gedeelte bestaat uit één bouwlaag met platdak.



Figuur 7: Vooraanzicht nieuwe woning



Figuur 8: Situatietekening nieuwe woning

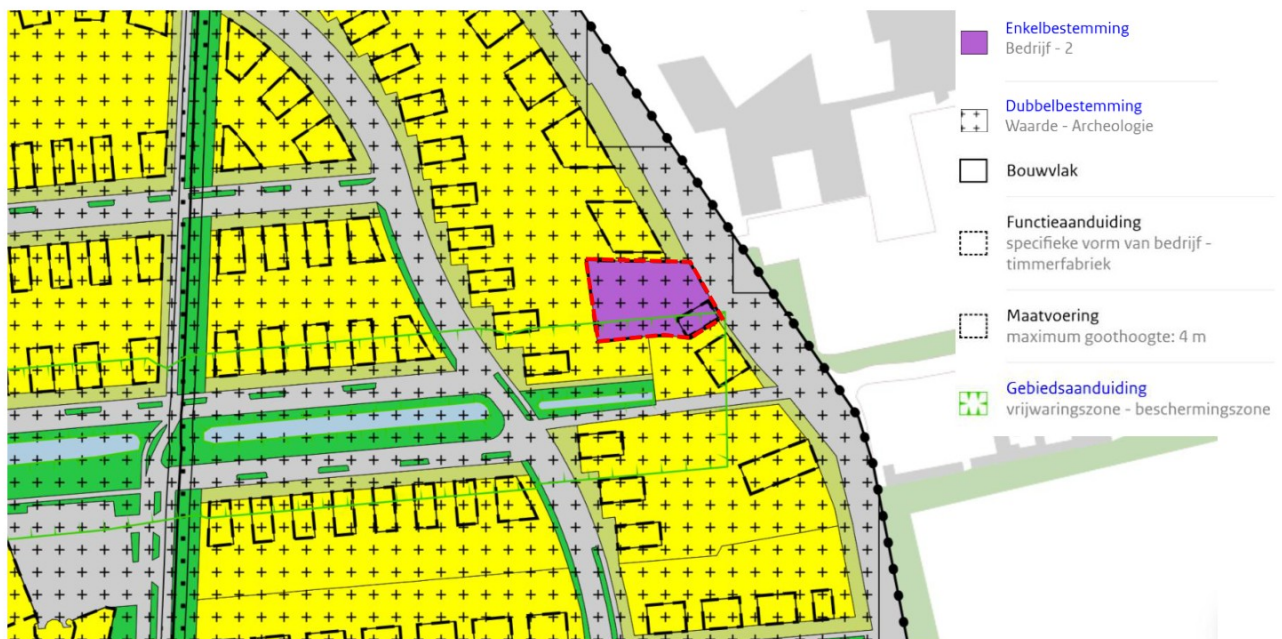
2.3 Geldende planologische regels en de afwijking

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De gemeente Roosendaal heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch een (tijdelijk) omgevingsplan met de regels voor de activiteiten voor de leefomgeving gekregen. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen (voor een specificatie zie artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Ow) en de bruidsschatsregels. Op basis van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan vigeren voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplannen	Vastgesteld
Groot Tolberg	28 december 2011
Paraplubestemmingsplan Wonen	4 April 2024

Groot Tolberg:

Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf – 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' en de maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte: 4 meter'. Verder kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – beschermingszone'.



Figuur 9: Vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemming 'Bedrijf – 2'

De voor 'Bedrijf – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van het plangebied geldt de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek'. Op deze gronden is overeenkomstig de aanduiding uitsluitend bestemd voor een timmerfabriek (SBI-code 162). Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water en aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Het is verboden om op of in dergelijke gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, werkzaamheden uit te voeren tot een diepte van meer dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m².

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – beschermingszone'

De voor 'beschermingszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de aan deze zone grenzende waterloop en als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Paraplubestemmingsplan wonen:

Een paraplubestemmingsplan biedt de mogelijkheid alle (of een groot aantal) bestemmingsplannen binnen de gemeente in één keer te herzien voor één of meer onderwerpen. De hoofdoelstelling van het 'Paraplubestemmingsplan Wonen' van de gemeente Roosendaal is een nieuwe juridisch-planologische regeling voor de volgende onderwerpen:

1. woningsplitsing;
2. regulering kamerverhuur oftewel: 'verkamering' van woningen;
3. een nieuwe begripsomschrijving van het begrip 'woning en/of wooneenheid'.

De regels van het onderhavige paraplubestemmingsplan gelden deels als aanvulling op de regels van de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente (het betreft de regels voor woningsplitsing en kamerverhuur) en deels als vervanging (het begrip woning/wooneenheid en het maximaal toegestane aantal tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven).

De regels van de geldende bestemmingsplannen blijven buiten toepassing wanneer er sprake is van strijdigheid met de nieuwe regels van het onderhavige paraplubestemmingsplan. Voor het overige blijven de regels van de vigerende bestemmingsplannen onverminderd van kracht. Ook blijven de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan van kracht.

Strijdigheid

Het planvoornemen is in strijd met het omgevingsplan, omdat:

- Ter plaatse geen (bedrijfs)woning is toegestaan;
- Het perceel de bestemming 'Bedrijf – 2' kent, welk bedoeld is voor de bedrijfsactiviteiten.

Om ter plaatse twee burgerwoningen te kunnen realiseren, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

3. BELEID EN REGELGEVING

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, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de 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 opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want 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 zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

Door het nationale kader van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

3.2 Instructieregels rijk

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4),
- waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijks vaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In voorliggende motivering wordt nader, wanneer van toepassing, ingegaan op de bovengenoemde hoofdonderwerpen uit het Bkl.

Toetsing

Voor het planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding. In voorliggende motivering wordt nader, wanneer van toepassing, ingegaan op de bovengenoemde hoofdonderwerpen uit het Bkl.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de het Rijk.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie is hét beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is het richtinggevendende beleidsinstrument van de Omgevingswet: het benoemt ambities, centrale opgaven en strategie vanuit een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. Vanuit deze samenhang zet een omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdoggaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdoggaven komen voort vanuit de basisopgave.

Toetsing

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Provinciale verordening

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk belemmert.

Provinciale Staten kunnen bij een omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben in de toelichting op de Omgevingsverordening het volgende aangegeven over het toepassingsbereik van instructieregels bij een Bopa. In de onderbouwing moet worden ingegaan op de daarin genoemde onderwerpen, zover deze van toepassing zijn op de specifieke planlocatie.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is een uitvoeringsinstrument van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kader stellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op het omgevingsplan. De instructieregels uit deze hoofdstukken zijn ook van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregels voor de vergunningverlening.

Voor onderhavige planvoornemen zijn de volgende instructieregels c.q. beoordelingsregels van toepassing:

Stedelijk gebied (afdeling 5.5)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen 'Stedelijk gebied' een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsp perceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Het plangebied behoort bij de regio West-Brabant. Binnen deze regio wordt als strategie gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Onderhavig planvoornemen sluit hierbij aan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een bestaand bouwperceel/-vlak en qua oppervlak nagenoeg gelijk blijft aan het bestaand bebouwd oppervlak. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in paragraaf 4.2 van deze motivering.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (art. 5.7)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 5.7 van de Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 5.9); en
- meerwaardecreatie (art 5.10).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsp perceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Het betreft daarbij een bestaand ruimtebeslag op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik

Toepassing van de lagenbenadering (art. 5.9)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze motivatie.

Meerwaardecreatie (art. 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsp perceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Door het verdwijnen van de bedrijfsbestemming binnen de woonwijk zal het woon- en leefklimaat in en rondom het plangebied verbeteren.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)

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 klimaat adaptief. 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 voor de toekomst 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

Toetsing

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Hiermee wordt er ingespeeld op een van de drie leidende principes van de Omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal, waarbij de stad van de menselijke maat voorop staat.

Door de beëindiging van het machinaal timmerbedrijf op deze locatie zal een milieubelastende activiteit uit de wijk verdwijnen en de hierbij behorende verkeersaantrekkende werking afnemen. Daarnaast wordt er door de aansluiting bij de andere vrijstaande woningen aan de Heerma van Vossstraat aangesloten op het principe van een wijk die ruim is van opzet, gezond is, groen is, rustig en veilig is en een eigen sfeer en identiteit heeft. Dit draagt bij aan een positieve verbetering van het woon- en leefklimaat van de wijk. Derhalve kan er gesteld worden dat het planvoornemen in lijn is met de Omgevingsvisie Roosendaal (De verbonden stad).

Woonagenda Roosendaal 2021 – 2025

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

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Gezien de aard en het karakter van het voornemen wordt er aangesloten bij de Woonagenda Roosendaal omdat er één nieuwe woning zal worden toegevoegd binnen bestaand ruimtebeslag.

Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota worden verschillende beoordelingskaders waar bouwplannen aan moeten voldoen uiteengezet. Een plan moet namelijk passen binnen het heersende straatbeeld en het aanzien van de gemeente. Hierbij wordt gekeken naar de ligging van het gebied en het soort gebied.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Stedelijke uitbreidingen' van de Welstandsnota. De 'Stedelijke uitbreidingen' worden gekenmerkt door rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs veelal groene straten. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. Voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig.

Daarnaast komen architectonische ensembles met een meer uitgesproken architectuur voor. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken en buurtwinkelcentra. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. De nieuwe woning zal bestaan uit eenzelfde detaillering en materiaalgebruik als het zorgcentrum aan de Heerma van Vossstraat. De gevelsteen bedraagt eurosteen in een rode kleur. Daarnaast is de dankrandafwerking grijs aluminium. Hiermee voldoet het bouwwerk aan de uitgangspunten van de Welstandsnota.

Roosendaal Natuurstad

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

Vanaf 2020 moeten gemeenten klimaat adaptief handelen en in 2050 moet Roosendaal klimaat adaptief zijn. Deze verplichting combineert Roosendaal met meer vergroening zodat Roosendaal en de omliggende dorpen samen een aantrekkelijke, groene gemeente vormen waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven. Roosendaal Natuurstad richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen benutten wij tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

Deze uitvoeringsagenda geeft normen aan waar her- en nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte aan moeten voldoen ten aanzien van:

1. Bestrijden van droogte, hittestress en wateroverlast;
2. Borging van waterveiligheid voor zover nodig; en
3. Verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit (laatste behoort niet alleen tot de scope van Roosendaal Natuurstad).

De gemeente Roosendaal heeft een waarderingssysteem in het leven geroepen om de score voor een reconstructie of nieuwe inrichting van de openbare ruimte te bepalen. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn bijvoorbeeld afkoppelen van regenwater, wadi's en waterbergingsvijvers, typen half verharding, introduceren van verschillende typen planten en bomen, maar ook zitplekken in de zon en schaduw en beweegaanleidingen, wandelroutes en groene daken.

Toetsing

Gezien het aard en karakter van onderhavig planvoornemen heeft het planvoornemen geen raakvlakken met het beleidskader Roosendaal Natuurstad.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstelling en het beleid van de gemeente Roosendaal.

4. GEVOLGEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING EN TOETSING INSTRUCTIEREGELS

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de bescherming van gezondheid en milieu.

Bij een activiteit moet rekening worden gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.)

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig planvoornemen is op basis van het omgevingsbesluit aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' zoals opgenomen in bijlage V onder J11 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het project is volgens kolom 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit niet m.e.r.-plichtig. De m.e.r. beoordelingsplicht geldt enkel voor besluiten over het omgevingsplan. Ten aanzien van het planvoornemen geldt zodoende ook een m.e.r. beoordelingsplicht.

Echter kan gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geconcludeerd worden dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

4.1.3 Conclusie

Het aspect m.e.r.-regelgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Ladder duurzame verstedelijking

4.2.1 Kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkelingbetrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Toetsing

Voor nieuwbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsp perceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling derhalve niet aan te merken als een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Conclusie

Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

4.3 Water(toets) en klimaatadaptie

4.3.1 Kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- Het bouwen binnen kunstfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeenten op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het Bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kader voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen;
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027 (RWP)

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteit en -kwaliteitsbeheer, de waterkering zorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Waterschapsverordening

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. Het beheer betreft het waterkwantiteit en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartverkeer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van de Brabantse Delta zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap koers voor de komende jaren. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dit betreft het zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar en regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het Waterbeheerprogramma en een eigen verordening.

In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied van het waterschap mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De waterschapsverordening heeft een andere opzet dan de keur. De keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. De waterschapsverordening is volledig digitaal en regels zijn nu specifiek gekoppeld aan gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Dus in plaats van algemeen geformuleerd en overal van kracht, naar specifiek geldend voor bepaalde gebieden en activiteiten.

Door middel van de verplichte weging van het waterbelang ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Waterbeheerplan 2022-2027

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater;
- Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

In alle gevallen geldt (ook) het gemeentelijke beleid.

Beleid Gemeente Roosendaal

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

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

Zowel bij nieuwbouw als bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied wordt van de perceeleigenaar verlangd dat deze zijn/haar verantwoordelijkheid neemt om wateroverlast te voorkomen.

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

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

4.3.2 Toetsing

Bestaande situatie

Hoogteligging

Volgens het actueel hoogtebestand van Nederland (AHN) bevindt het maaiveld zich op een hoogte van 4,5 meter +NAP.

Bodemopbouw

Op basis van de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit hoge zwarte enkeergronden, leem arm en zwak lemig fijn zand.

Grondwater

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

Binnen de beschikbare literatuur zijn in de directe nabijheid van het Plangebied op basis van de bodemkaart Nederland bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Op basis van deze informatie is voor het Plangebied gemeten dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op 0,65 cm onder maaiveld en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) is gelegen op 1,92 m onder maaiveld. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand is gelegen op 3,85m +NAP en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 2,58 m +NAP.

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

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de waterschapsverordening, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem. Op basis van de leggerkaart van waterschap Brabantse Delta is in de directe omgeving van het Plangebied een oppervlakte watergang gelegen. De categorie B waterloop OWL28035 ligt ten zuiden van het plangebied op circa 21 meter afstand.

Toekomstige situatie

Perceel oppervlak

Het plangebied bestaat in de bestaande situatie uit één bedrijfswoning met daaraan grenzend een showroom en werkplaats. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 995 m². Op dit moment is vrijwel het gehele plangebied verhard c.q. bebouwd. In onderstaande tabel is de verdeling van de perceel oppervlakken weergegeven van de bestaande situatie:

Bestaande situatie:	
Totaaloppervlakte plangebied: 995 m ²	
Bebouwing:	Aantal m²:
Werkplaats en showroom	293 m ²
Bedrijfswoning	114 m ²
Bebouwing totaal:	407 m ²
Verharding:	
Oprit en achterplaats	563 m ²
Groen:	
Voortuin bedrijfswoning	25 m ²
Totaal:	995 m²

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. In onderstaande tabel is de verdeling van de perceel oppervlakken weergegeven van de toekomstige situatie:

Toekomstige situatie:	
Totaaloppervlakte plangebied: 995 m ²	
Bebouwing bestaand:	Aantal m²:
Woning (voormalig bedrijfswoning)	114 m ²
Bebouwing nieuw:	
Nieuwe burgerwoning	154 m ²
Garage	35 m ²
Overkapping	35 m ²
Bebouwing totaal:	338 m ²
Groen:	
Voortuin nieuwe woning	70 m ²
Achtertuint nieuwe woning	99 m ²
Voortuin (voormalig bedrijfswoning)	25 m ²
Groen totaal:	194 m ²
Verharding:	463 m ²
Totaal:	995 m²

De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in een hydrologische verbetering ter plaatse, De verharding neemt in de toekomstige situatie af met 100 m² en de bebouwing neemt in de toekomstige situatie af met 69 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt 801 m² ten opzichte van 970 m² in de bestaande situatie.

Waterbergingsopgave

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

In het kader van het planvoornemen wordt de exacte uitwerking voor de wateroplossingen nog onderzocht. Een eventuele oplossing voor waterberging zou gerealiseerd kunnen worden in de vorm van hemelwater infiltratiekratten onder de te realiseren terreinverharding. In de (beoordelings)regels wordt gewaarborgd dat benodigde waterberging wordt gerealiseerd.

Hemelwater

In de toekomstige situatie wordt er een voortuin gerealiseerd van circa 68 m² en een achtertuin van circa 100 m². Het hemelwater zal infiltreren in de onverharde terreindelen.

Grondwater

Binnen het plangebied worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de grondwaterstand beïnvloeden (zoals drainages en onttrekkingen)

Oppervlaktewater en watergangen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

De bestaande situatie is aangesloten op het gescheiden rioolsysteem van de gemeente Roosendaal, de nieuwe woning zal ook worden aangesloten op dit bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het uitgangspunt van het gescheiden rioolsysteem wordt hiermee niet aangepast.

Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Bij de bouwwerkzaamheden zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

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

4.4.1 Kader

De gemeente heeft in dit beleidskader haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor aangener en aantrekkelijker Roosendaal.

Vanaf 2020 moeten gemeenten klimaat adaptief handelen en in 2050 moet Roosendaal klimaat adaptief zijn. Deze verplichting combineert Roosendaal met meer vergroening zodat Roosendaal en de omliggende dorpen samen een aantrekkelijke, groene gemeente vormen waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven. Roosendaal Natuurstad richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen benutten wij tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

Deze uitvoeringsagenda geeft normen aan waar her- en nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte aan moeten voldoen ten aanzien van:

1. Bestrijden van droogte, hittestress en wateroverlast;
2. Borging van waterveiligheid voor zover nodig; en
3. Verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit (laatste behoort niet alleen tot de scope van Roosendaal Natuurstad).

De gemeente Roosendaal heeft een waarderingssysteem in het leven geroepen om de score voor een reconstructie of nieuwe inrichting van de openbare ruimte te bepalen. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn bijvoorbeeld afkoppelen van regenwater, wadi's en waterbergingsvijvers, typen half verharding, introduceren van verschillende typen planten en bomen, maar ook zitplekken in de zon en schaduw en beweegaanleidingen, wandelroutes en groene daken.

4.4.2 Toetsing

Gezien de relatief kleine schaal van het planvoornemen is er weinig raakvlak met dit beleidsdocument. Het planvoornemen draagt door het verdwijnen van de bedrijfsbestemming binnen de woonwijk en daarmee zorgt voor een afname van de verkeersbewegingen bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat en de luchtkwaliteit rondom het plangebied. Daarnaast wordt er door de afname in verhard oppervlak (zie tabel paragraaf 4.3 water(toets) en klimaatadaptatie) en toevoeging van groen ook meegewerkt aan de bestrijding van droogte, hittestress en wateroverlast.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect groen en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

4.5.1 Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied op per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.5.2 Toetsing

In juli 2025 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor onderhavig planvoornemen. Het volledige verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de motivering opgenomen. De conclusie luidt als volgt:

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met baksteen, keramiek en plastic waargenomen. Inpandig bevindt zich een betonvloer waarin geen grondboringen verricht zijn.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In de bovengrond zijn wel enkele stoffen licht verhoogd aangetroffen. Uit de indicatieve toetsing aan de bodemkwaliteitsklasse blijkt dat alle grondmengmonsters voldoen aan de klasse 'Landbouw/natuur'. In het freatisch grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning op de onderzoekslocatie.

In het kader van dit onderzoek is geen asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 / 5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Op basis van de verzamelde informatie bij voorliggend onderzoek is de locatie als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat inpassig geen onderzoek verricht is. Er zijn inpassig geen verdachte activiteiten bekend (onverdacht). Na sloop van de oude bebouwing moet aangetoond worden dat er geen vermenging van sloopmateriaal heeft plaatsgevonden met de ondergrond. Dat kan middels:

- het aantonen dat de sloop plaatsvindt door een gecertificeerd bedrijf en het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop.
- het uitvoeren van bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv);

Wanneer na sloop blijkt dat de bodem onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging moet minimaal een (beperkt) bodemonderzoek worden uitgevoerd. De verdachtmaking kan bijvoorbeeld zijn het aantreffen van ongedefinieerd puin of andere zintuiglijke afwijkingen zoals kooldeeltjes, brandstofplekken e.d.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Erfgoed

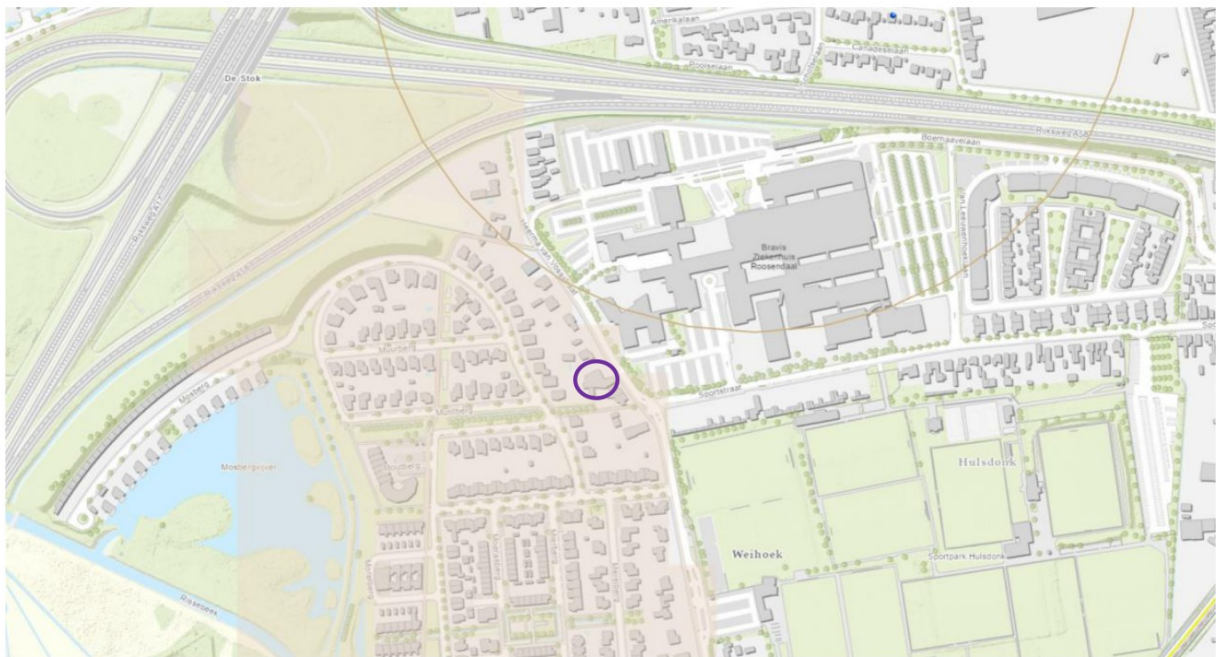
4.6.1 Kader

De bescherming van het cultureel erfgoed kent zijn oorsprong bij het Europese Verdrag van Malta in 1998. Dit verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is 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 Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, Omgevingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 10: Uitsnede provinciale Cultuur Historische Waardenkaart 2006,2010 & 2016 (plangebied paars omcirkeld)

Toetsing cultuurhistorie

De bebouwing binnen de planlocatie is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten noorden van de planlocatie is op circa 75 meter een molenbiotoop gelegen. Het planvoornemen betreft het afwijken van de bouwregels ten aanzien van een bestaand bijbehorend bouwwerk. Het straatbeeld van het bebouwingslint blijft derhalve ongewijzigd. De cultuurhistorische waarden blijven behouden.

Archeologie

Voor archeologie geldt artikel 2.28 van de omgevingswet. Dit artikel bepaalt dat het Rijk instructieregels zal stellen over omgevingsplannen en projectbesluiten met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De nationale wetgeving is afkomstig uit Europees beleid (Verdrag van Valletta).

De gemeenten zijn belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. In artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staat aangegeven dat gemeente bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening moeten houden met het belang van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Toetsing archeologie

Voor het planvoornemen is op 6 augustus 2025 een Programma van eisen archeologie opgesteld door Aeres Milieu. Het Programma van eisen archeologie is als bijlage bij de motivering opgenomen.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied waarbij de voormalige timmerfabriek zal worden gesloopt en een nieuwbouwhuis zal worden gerealiseerd aan de Heerma van Vossstraat 12 te Roosendaal. Het huidige woonhuis behorende bij de timmerfabriek zal worden behouden. Het plangebied wordt hierbij uiteindelijk opgedeeld in twee kavels met woonhuizen. De diepte van de toekomstige versterking is niet bekend, maar zal naar verwachting tot tenminste 1,0 meter beneden maaiveld reiken. Binnen het plangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Binnen het in de bijlage opgenomen Programma van Eisen is dan ook een (beknopt) bureauonderzoek uitgevoerd. Op de gemeentelijke beleidskaart van de gemeente Roosendaal heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen het bestemmingsplan Groot Tolberg geldt voor het plangebied de 'waarde -archeologie', hierbinnen geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen die dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m². Indien deze grenzen worden overschreden is dan ook een aanlegvergunning verplicht. Met het bestemmingsplan heeft de gemeente aangegeven dat voor het plangebied een onderzoeksplicht geldt.

4.6.2 Conclusie

Vanuit het aspect erfgoed is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Verkeer en vervoer

4.7.1 Kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Op deze wijze kan worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend. Het zijn richtlijnen, waarvan afgeweken kan worden.

4.7.2 Toetsing

Verkeer

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfspceel naar woonpceel, waarbij de

bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Daarmee wijzigt de verkeersaantrekkende werking van het plangebied.

Bij het in kaart brengen van de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfer, basis voor parkeernormering' (juni 2024). Voor de berekening van de verkeersgeneratie is op basis van de CROW-kengetallen het Plangebied ingedeeld onder de classificaties 'Centrum', 'Matig stedelijk'.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, 2024" 'Rest bebouwde kom, sterk stedelijk	Gemiddelde verkeersgeneratie
Koop, Huis, Vrijstaand	Min: 7,8 mvt/etmaal per woning Max: 8,6 mvt/etmaal per woning	8,2 mvt * 1 woning = 7,8 mvt per etmaal,
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief	Min: 8,3 mvt/etmaal per 100m ² BVO Max: 10,1 mvt/etmaal per 100m ² BVO	300 m ² /100 = 3,0 * 9,2 = 27,6 mvt per etmaal
Totaal		35,4 mvt per etmaal
Verkeersgeneratie toekomstige situatie		
Koop, Huis, Vrijstaand	Min: 7,8 mvt/etmaal per woning Max: 8,6 mvt/etmaal per woning	8,2 mvt * 2 woning = 15,6 mvt per etmaal
Totaal		15,6 mvt per etmaal

In de voorstaande tabellen is af te lezen dat door de herontwikkeling van de bedrijfsfunctie (Machinaal timmerbedrijf) naar vrijstaande woning de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met 19,8 mvt per etmaal afneemt. Het planvoornemen heeft derhalve een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Parkeren

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient inzichtelijk te worden gemaakt dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende 'Nota Parkeernormen' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal. De parkeernormen in Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeercijfers van het CROW. Bij het in kaart brengen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfer, basis voor parkeernormering' (juni 2024). Het uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost.

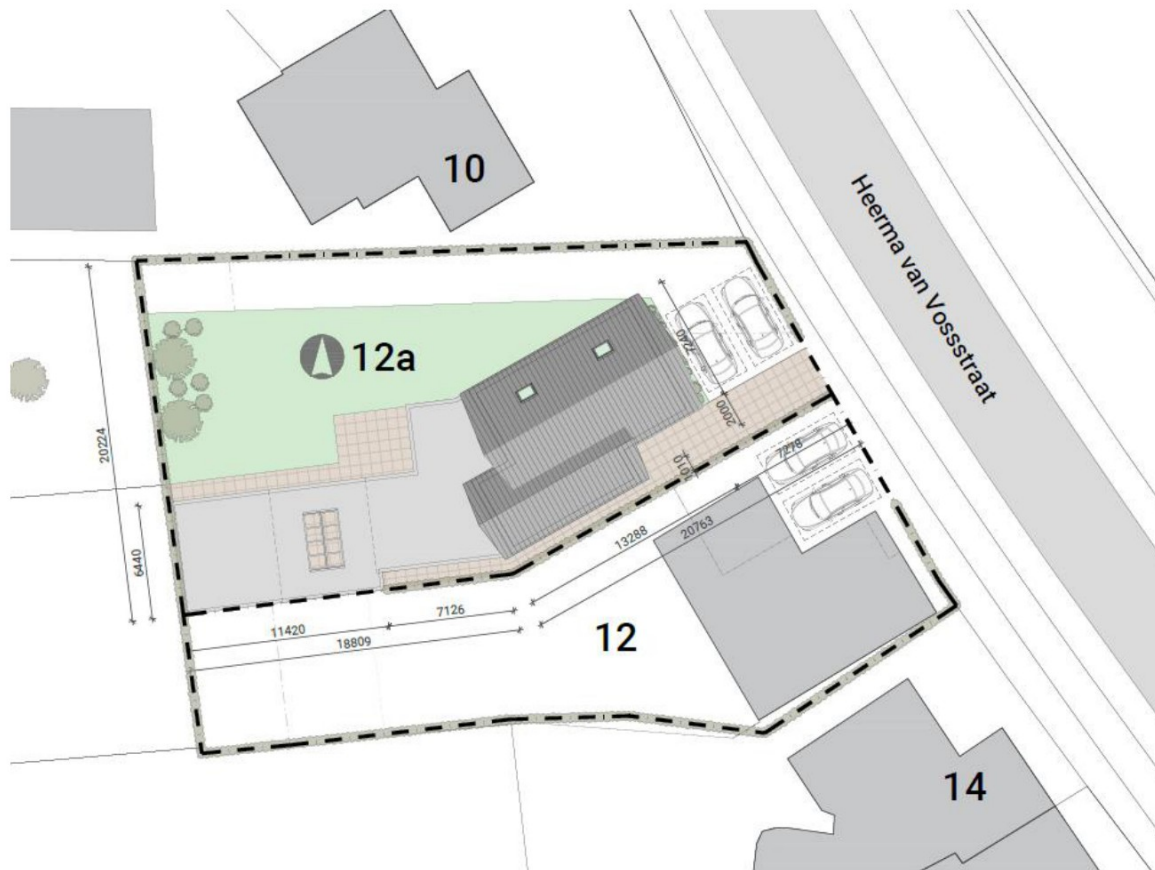
Parkeerkencijfers toekomstige situatie		
Functie	Parkeerbehoefte volgens CROW "Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, 2024" 'Rest bebouwde kom, sterk stedelijk	Gemiddeld aantal benodigde parkeerplaatsen
Koop, Huis, Vrijstaand	Min: 1,4 parkeerplaatsen per woning Max: 2,2 parkeerplaatsen per woning	1,8 parkeerplaatsen *2 woningen = 3,6 parkeerplaatsen
Totaal		Afgerond: minimaal 4 parkeerplaatsen

Op eigen terrein bij de nieuwe woning wordt ruimte geboden voor 2 á 3 parkeerplaatsen. Voor de bestaande

woning wordt op eigen terrein ook ruimte geboden aan 2 á 3 parkeerplaatsen. Met dit aantal wordt dan ook voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de parkeerbehoefte behorend bij de ontwikkeling.

Onderstaand figuur geeft weer waar de parkeerplaatsen worden beoogd. Nummer 12A is het bestaande huis en daar is straks in de nieuwe situatie ruim plek voor 2 à 3 auto's op de oprit voor het huis.

Nummer 12B is de nieuw te bouwen woning. Ook daar is in de tekening rekening gehouden met 2 à 3 parkeerplaatsen op de oprit voor het huis. Er hoeft hiervoor geen oprit gemaakt te worden want die is al aanwezig. Het model van de woning is niet hetzelfde als wat het uiteindelijk gaat worden, maar de ruimte vóór de woning zal wel ongeveer hetzelfde zijn.



Figuur 11: Beoogde parkeersituatie

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect mobiliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Ecologie

4.8.1 Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregel natuur. Deze regels komen grotendeel overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Beoordeling vindt plaats middels een stikstofdepositieberekening op basis van AERIUS-rekentool.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. De beoordeling vindt plaats middels de AERIUS-rekentool.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

4.8.2 Toetsing

In juni 2025 is een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd voor onderhavig planvoornemen. De volledige Quicksan Natuurwetgeving is als bijlage bij de motivering opgenomen. De conclusie luidt als volgt:

Natura 2000

De plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald. Zie subparagraaf 'stikstof'.

Natuurnetwerk Nederland

Vanwege de afstand hebben de plannen geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor die onder de Omgevingswet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde andere beschermde soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten voor is verkregen (tabel 3.82 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant; Provincie Noord-Brabant, 2023).

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 11.27 Bal); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstof

Uit de rekenresultaten van de AERIUS-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig planvoornemen zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie afkomstig van onderhavig planvoornemen heeft geen significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Het gebruik van werktuigen met minimaal stageklasse IV, waarbij AD Blue (6%) bij de diesel is toegevoegd bij werktuigen met een vermogen van 56 kW of groter, geldt als aanbestedingseis.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplanen de verlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage van voorliggende motivering.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Vooraf in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden zijn opgenomen in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Roosendaal valt daar niet onder.

Grenswaarden

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig, ook niet in de aandachtsgebieden. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen; en
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte met een enkele ontsluitingsweg.

4.9.2 Toetsing

Luchtkwaliteit ter plaatse

Voor de bepaling van de luchtkwaliteit ter plaatse is getoetst aan de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM). Hierbij is gebruik gemaakt van de kaarten voor 2030 (gegevens 2023). De resultaten

van het onderzoek zijn weergegeven in onderstaande tabel. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Luchtkwaliteit ter plaatse
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	9 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	17 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	8 µg/m ³

Onderzoek luchtkwaliteit

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van één extra woning. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. Hiermee draagt het planvoornemen 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Geur

4.10.1 Kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geur veroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. Voor een aantal activiteiten moet de gemeentegeurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten' van het Bkl staan beoordelingsregels.

Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.10.2 Toetsing

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsp perceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Het plangebied ligt in stedelijk gebied en niet in de nabijheid van agrarische bedrijven.

Uit de achtergrondbelasting-geur kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant blijkt dat de locatie ligt binnen een 'zeer goed' woon- en leefklimaat op basis van geur.

Daarbij zijn er geen geur veroorzakende bedrijven in de nabije omgeving gelegen. Nader onderzoek naar het aspect geur wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Geluid

4.11.1 Kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van autowegen, spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Bruidsschat

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

Artikel 3.21 Bkl omschrijft wat er wordt verstaan onder geluidsgevoelige gebouwen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluids aandachtsgebieden. De omvang van de geluids aandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van het gegeven bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruikgemaakt basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Basisgeluidemissie

Met het invoeren van de Omgevingswet wordt de basisgeluidsemissie (BGE) geïntroduceerd. De basisgeluidemissie is een instrument op de geluidsproductie van lokale bronnen te monitoren. Daarnaast wordt het ook gebruikt om het geluidsaandachtsgebied te bepalen.

Voor alle bronnen die buiten de bovengenoemde geluidsproductieplafond-systematiek vallen wordt onder de Omgevingswet een BGE vastgesteld om zo de geluidsproductie vast te leggen en te monitoren. Het gaat in dit geval om gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen als daarvoor geen geluidsproductieplafond is vastgesteld. Het BGE wordt in ieder geval vastgesteld voor wegen met een intensiteit hoger dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De verplichting voor de overige wegen vanaf een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal wordt pas later van kracht, namelijk 1 januari 2026.

Overgangsrecht geluidsaandachtsgebied

Totdat het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld, bestaat het geluidsaandachtsgebied 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 van de spoorweg:

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

Als een lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg wordt bij de toepassing van het voorstaand het totaal van het aantal sporen of rijstroken beschouwd.

Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidsaandachtsgebied van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijke plan.

4.11.2 Toetsing

In het kader van de realisatie van een nieuwbouwwoning is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de A17, A58, Heerma van Vossstraat, Sportstraat, Mosberg, Muntberg en Moutberg. De volledige rapportage is als bijlage bij de motivering opgenomen. Hieruit volgen de volgende conclusies:

Rijkswegen

De standaardwaarde van 53 dB wordt wel, maar de grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de rijkswegen is maximaal 59 dB.

De gemeente Roosendaal kan aan de hand van het onderzoek de afweging maken om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. Daarbij kan in voorliggende situatie als uitgangspunt worden aangedragen dat de woning wordt gerealiseerd ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing tussen overige woonfuncties. Daarbij zijn de A17 en A58 al voorzien van 1-laags ZOAB en verscheidene schermen. Het aanbrengen van een ander stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting ten gevolge van de Rijkswegen terug te dringen is niet financieel doelmatig, het betreft één woning, en stuit tevens op overwegende bezwaren van uitvoerbare en verkeerskundige aard. De afstand van de rijkswegen tot het plangebied is dermate groot dat de werking van een nieuw/hoger scherm langs deze wegen geen invloed zal hebben in de praktijk.

Gezien de huidige afstand tot beide rijkswegen heeft het verplaatsen van de woning binnen het eigen perceel, bijvoorbeeld 2 meter, geen significante invloed. Het plaatsen van scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd aan drie zijden van het perceel. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar gezien de inrit van de woning dan niet te bereiken is. Een scherm langs een oprit realiseren brengt de verkeersveiligheid in gevaar, het uitzicht op de weg wordt namelijk belemmerd, ook met een glazen scherm. In de directe omgeving komt een dergelijk scherm ook niet in het straatbeeld voor. In voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar het nemen van gevelmaatregelen aan de woning.

De woning beschikt daarnaast over geluidluwe gevels, waarbij de optredende belasting van elke afzonderlijke bronsoort maximaal de standaardwaarde bedraagt.

Gemeentewegen

De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 43 dB waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 59 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort rijkswegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Om een beoordeling van het gecumuleerd geluid te kunnen maken zou gebruik gemaakt kunnen worden van de beoordeling geluidkwaliteit gecumuleerd geluid. Binnen deze methode wordt de optredende geluidbelasting ingedeeld in verschillende classificaties.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid is maximaal 59 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB.

Bij de omgevingsvergunning voor bouwen zal aangetoond moeten worden dat de gevel voldoende geluidwering heeft om de binnenwaarde te kunnen waarborgen.

Industrie

Het plangebied is gelegen op voldoende afstand van de omliggende bedrijven. Akoestisch onderzoek industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeer

Binnen de gemeente Roosendaal bevindt zich wel een spoorlijn. Echter is het plangebied gelegen op voldoende afstand van deze spoorlijn waardoor akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï is niet aan de orde.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Kader

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

4.12.2 Toetsing

Risicokaart atlas voor de leefomgeving

De risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede is de omgeving van het plangebied op de risicokaart weergegeven.



Figuur 12: Risicokaart plangebied (plangebied rood omkaderd)

Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied is een opslagtank voor gas aanwezig. Deze ligt op circa 200 meter ten noordoosten van het plangebied en is onderdeel van het Stichting Bravis Ziekenhuis aan de Boerhaavelaan 25. Voor deze gastank geldt een vaste PR 10-6 contour en invloedsgebied van respectievelijk 1 en 3 meter. De pr 10-6 contour en invloedsgebied reiken derhalve niet tot het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de A17, De verbinding A17/A58 (Knooppunt de Stok) en A58 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op circa 258 meter (dichtstbijzijnde) afstand van deze rijkswegen. Deze wegen zijn aangeduid met een veiligheidszone (PR10-6). Daarbij heeft de A17 heeft een veiligheidszone van 60 meter, de verbinding A17/A58 wegen een veiligheidszone van 30 meter en is de A58 niet voorzien van een specifieke veiligheidszone. Daarnaast kennen beide rijkswegen een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter en een explosie aandachtgebied van 425 meter. Onderhavig planvoornemen is gelegen buiten deze aandachtgebieden. Wel is het plangebied gelegen binnen het gifvolkaandachtgebied van deze wegen. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico's

Voor de volgende scenario's wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

- Een toxisch incident op de A17, De verbinding A17/A58 (Knooppunt de Stok) en A58

Voor onderhavig planvoornemen wordt verwacht dat in het kader van de omgevingsveiligheid voldaan kan worden met verantwoording van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

Bestrijdbaarheid

In een aandachtsgebied is het toelaten van woningen onder voorwaarden mogelijk. Worden er woningen in een aandachtsgebied toegelaten, dan maakt de gemeente een afweging of ze een voorschriftgebied in het omgevingsplan aanwijst.

In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat bijvoorbeeld om extra eisen aan de brandwerendheid en de brandklasse van een gebouw.

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Ter plaatse is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbaar object. De locatie is daarbij voldoende bereikbaar voor voertuigen van de hulpdiensten.

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Het plangebied is gelegen binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringspalen en in het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen en de mogelijkheden tot vluchten of schuilen.

Zelfredzaam vermogen

De bewoners van de woningen binnen het plangebied worden gezien als een gemiddelde vertegenwoordiging van de maatschappij en derhalve als normaal zelfredzaam beschouwd.

Mogelijkheden tot vluchten of schuilen

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid worden bepaald door het type van incident. Bij een incident met toxische stoffen kan schuilen in een adequate afsluitbare ruimte de beste optie zijn. Om goed te schuilen dient, indien aanwezig, de automatische ventilatie uitgezet te worden. Verder moeten deuren en ramen gesloten worden. Bij incidenten met brandbare vloeistoffen en brandbare gasen is vluchten het gewenste handelingsperspectief. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om van de risicobronnen en de scheepvaartroute af te vluchten

4.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Trillingen

4.13.1 Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen.

Het Rijk wil mensen beschermen tegen trillinghinder. Dat doet het door regels te stellen aan activiteiten die trillingen veroorzaken in trillinggevoelige gebouwen.

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelige gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. 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. Woonschepen en woonwagens vallen niet onder de woonfunctie.

Bronnen van trillingen zijn:

- verkeer over de weg of het spoor (zoals vrachtwagens, treinen en trams)
- machines in de industrie (zoals stansen en draaiende motoren)
- bouw- en sloopactiviteiten (zoals heien en breken)

4.13.2 Toetsing

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsp perceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd.

Woningbouwontwikkeling is relevant voor trillingen. Er is geen bedrijf in de directe omgeving aanwezig dat voor de voorgenomen ontwikkeling trillinghinder veroorzaakt. Trillinghinder van wegen zal ondanks de nabije ligging aan de rijkswegen A17 en A58 beperkt zijn, omdat deze wegen voorzien zijn van asfaltverharding zonder grote oneffenheden. Ook het knooppunt 'de stok' zal voor onderhavig planvoornemen beperkte trillinghinder veroorzaken, omdat dit deel van de wijk wordt afgeschermd door een zowel stenen als natuurlijke geluidswal wat ervoor zorgt dat trilling overdracht naar de ondergrond wordt beperkt. Gelet op de afstand van de locatie tot het spoor wordt geen trillinghinder verwacht van treinverkeer. Een onderzoek naar trillinghinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Gezondheid

4.14.1 Kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.14.2 Toetsing

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar woonperceel, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één woning wordt toegevoegd. Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gezondheidsaspect heeft een centrale rol binnen de Omgevingswet. In de voorgaande paragrafen zijn de verschillende aspecten onderzocht.

4.14.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Kostenverhaal

Dit project is een particulier initiatief. Er is sprake van een kostenverhaal plichtige activiteit (cf. art. 8.13 van het Omgevingsbesluit). Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst over kostenverhaal gesloten. Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet.

In de overeenkomst wordt ook vastgelegd op welke wijze wordt omgegaan met het verhalen van eventuele nadeelcompensatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Voor zover een aanvraag voor een TAM-omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

Het planvoornemen aan de Heerma van Vossstraat 12 te Roosendaal leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstuk 3, 4, en 5).

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. UITWERKING IN HET OMGEVINGSPLAN

6.1 Uitwerking in het omgevingsplan

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

In alle gevallen dat afgeweken wordt van het prototype wordt door de gemeente bepaald of en hoe de afwijking opgenomen wordt in het prototype. Zo kan worden bepaald of het gaat om een aanpassing die generiek moet worden doorgevoerd ook in het prototype omgevingsplan of dat het slechts betrekking heeft op de specifieke ontwikkeling.

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan zullen niet alle regels uit het prototype benodigd zijn. Het is de bedoeling dit prototype als bibliotheek te gebruiken en de regels over te nemen die relevant zijn.

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

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

Het plan start met een Pre-ambule. Daarna volgen de juridische regels in de verschillende hoofdstukken. De hoofdstukken hebben de volgende inhoud:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels: reken- en meetbepalingen , begrippen en toepassingsbereik;
- Hoofdstuk 2: Regels voor de functies openbaar gebied en de functie wonen;
- Hoofdstuk 3: Gebruiksactiviteiten: verboden gebruiksactiviteiten en de gebruiksactiviteiten bij wonen;
- Hoofdstuk 4: Bouwen: algemene regels voor bouwen , bouwen bij wonen en bouwen in het openbaar gebied;
- Hoofdstuk 5: Waarden- en beperkingengebieden: archeologie , molenbiotoop en luchtvaartverkeerszone;
- Hoofdstuk 6: Algemene regels: anti-dubbeltelregel , aanvullende aanvraagvereisten en parkeren;
beoordelingsregels voor bouwen ,
- Hoofdstuk 7: Overgangsregels: overgangsrecht bouwwerken en overgangsrecht gebruik.

Aan de opbouw van het TAM-omgevingsplan wordt de indeling van het nieuwe omgevingsplan al wat meer duidelijk. Zo worden functies gebruikt om aan te sluiten om de voormalige bestemmingen, maar geven alleen aan waar de functie voor bedoeld is. De activiteiten worden gesplitst in aparte hoofdstukken. Ook dubbelbestemmingen komen niet meer voor maar vallen nu onder waarden- en beperkingengebieden. De algemene regels vullen de specifieke regels verder aan.

6.2 Procedure TAM-omgevingsplan

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

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

7. PARTICIPATIE

Participatie bij planvormingsprocessen is een belangrijke ambitie binnen de Omgevingswet. Participatie is maatwerk: per gemeente, per instrument, per gebied of per onderwerp kan het verschillen op welke manier participatie wordt toegepast. Ongeacht de ontwikkeling, dient bij elk initiatief onderbouwd te worden of en hoe er participatie heeft plaatsgevonden. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief verschilt ook de omvang van participatie.

De eigenaren van het pand Heerma van Vossstraat 12 te Roosendaal zijn voornemens om het voormalig bedrijfspand te herontwikkelen. Voorheen was ter plaatse een machinaal timmerbedrijf met een woonhuis. Het bedrijf is inmiddels verhuisd en de werkplaatsen en showroom staan leeg. Derhalve wordt beoogd om de werkplaatsen en showroom te slopen en één nieuwe woning te realiseren. Het bestaande woonhuis blijft daarbij behouden en wordt in gebruik genomen als reguliere burgerwoning.

Het is gebruikelijk om dit soort plannen te bespreken met de directe omgeving. Derhalve is in het kader van participatie door de initiatiefnemers (bewoners Heerma van Vossstraat 12) op 16 mei 2025 een brief verstuurd naar de omwonende van het plangebied. Middels deze brief hebben de initiatiefnemers de plannen aan de omwonende voorgelegd en duidelijk gemaakt. Vervolgens is hier recentelijk door de initiatiefnemers nog een mail over verstuurd waarin de omwonenden gevraagd is om voor 31 oktober 2025 een reactie te geven of ze akkoord gaan met onderhavig planvoornemen.

Deze brief van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de motivering.