

# TAM-omgevingsplan logiesverstrekking gemeente Roosendaal

**Motivering**

**d.d. december 2025**

## Inhoudsopgave

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave .....</b>                                                                        | <b>1</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding.....</b>                                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                                                                               | 3         |
| 1.2 Reikwijdte en doel.....                                                                       | 3         |
| 1.2 Ligging plangebied .....                                                                      | 4         |
| 1.2 Geldende bestemmingsregeling .....                                                            | 4         |
| <b>Hoofdstuk 2 Ontwikkeling.....</b>                                                              | <b>6</b>  |
| 2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving..... | 6         |
| 2.2 Beschrijving van het plan .....                                                               | 6         |
| Samenhang met andere instrumenten .....                                                           | 6         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleid en instructieregels overheden .....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid en instructieregels .....                                                         | 7         |
| 3.1.1 Nationale omgevingsvisie.....                                                               | 7         |
| 3.1.2 Instructieregels Rijk .....                                                                 | 7         |
| 3.3 Provinciaal beleid en -regels .....                                                           | 8         |
| 3.3.1 Omgevingsvisie .....                                                                        | 8         |
| 3.3.2 Provinciale verordening.....                                                                | 8         |
| 3.5 Gemeentelijk beleid.....                                                                      | 9         |
| 3.5.1 Omgevingsvisie .....                                                                        | 9         |
| <b>Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels.....</b>        | <b>11</b> |
| 4.1 M.e.r.-beoordeling .....                                                                      | 11        |
| 4.2 Ladder duurzame verstedelijking .....                                                         | 11        |
| 4.3 Water(toets) en klimaatadaptatie.....                                                         | 11        |
| 4.3.1 Water.....                                                                                  | 11        |
| 4.3.1.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta .....                                                   | 11        |
| 4.3.1.2 Gemeentelijk waterbeleid.....                                                             | 12        |
| 4.3.2 Water.....                                                                                  | 12        |

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4 Klimaatadaptatie .....                                                                               | 12        |
| 4.4.1 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen<br>(hoofdstructuur) .....        | 12        |
| 4.5 Bodem .....                                                                                          | 13        |
| 4.6 Erfgoed .....                                                                                        | 13        |
| 4.6.1 Archeologie .....                                                                                  | 14        |
| 4.6.2 Cultuurhistorie, monumenten en beeldbepalende panden .....                                         | 14        |
| 4.7 Verkeer en vervoer .....                                                                             | 15        |
| 4.7.1 Parkeren .....                                                                                     | 15        |
| 4.7.2 Verkeersgeneratie.....                                                                             | 15        |
| 4.8 Ecologie/Flora en Fauna/natuur .....                                                                 | 15        |
| 4.8.1 Gebiedsbescherming: Natura2000 NNN-gebieden Stikstof .....                                         | 15        |
| 4.8.2 Soortenbescherming (huidige situatie en toekomstige situatie) .....                                | 16        |
| 4.11 Geluid .....                                                                                        | 17        |
| 4.12 Omgevingsveiligheid (activiteiten bedrijven, transport gevaarlijke stoffen,<br>buisleidingen) ..... | 17        |
| 4.12.1 Activiteiten bedrijven .....                                                                      | 17        |
| 4.12.2 Transportroutes .....                                                                             | 17        |
| 4.12.3 Aandachtsgebieden .....                                                                           | 17        |
| 4.13 Trillingen .....                                                                                    | 18        |
| 4.14 Overige aandachts- en beperkingsgebieden.....                                                       | 18        |
| 4.15 Gezondheid.....                                                                                     | 18        |
| 4.16 Duurzaamheid .....                                                                                  | 18        |
| Hoofdstuk 5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties .....                                       | 19        |
| <b>Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving.....</b>                                                      | <b>20</b> |
| <b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.....</b>                                                      | <b>21</b> |
| <b>Hoofdstuk 8 Participatie .....</b>                                                                    | <b>22</b> |

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Huisvesting is voor de gemeente Roosendaal een belangrijk beleidsveld. De gemeente stuurt op het beschikbaar hebben, houden en krijgen van voldoende woonruimte voor verschillende groepen bewoners, zowel in prijs als in kwaliteit. Dit doet de gemeente via het woonbeleid, de woningbouwprogrammering en prestatieafspraken met woningcorporaties. In het omgevingsplan legt de gemeente vast waar “wonen” mogelijk is.

Een belangrijke maatschappelijke en economische ontwikkeling is, dat bedrijven in toenemende mate een beroep doen op, en afhankelijk zijn van, internationale werknemers. De inzet van internationale werknemers is wenselijk en noodzakelijk, vanuit economisch oogpunt, maar de huisvesting van deze mensen leidt in de praktijk soms tot knelpunten. Roosendaal kent verschillende grootschalige locaties, waar zowel de huisvesting van internationale werknemers als het beheer goed zijn geregeld. Op andere locaties is het niet zondermeer wenselijk nieuwe faciliteiten toe te staan.

Het omgevingsplan, waarin alle bestemmingsplannen zijn opgenomen, sluit op de locaties die zijn aangewezen met de bestemming “Horeca” of met een aanduiding ‘logies’, ‘pension’, ‘hotel’ of daarmee vergelijkbare begrippen niet uit dat de gronden kunnen worden gebruikt voor het (tijdelijk) huisvesten van internationale werknemers. Op 18 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Roosendaal voorbeschermingsregels vastgesteld om het gebruik van de gronden voor logies in te perken als het gaat om het (tijdelijk) huisvesten. Dit TAM-omgevingsplan ‘logiesverstrekking’ voorziet in het bestendigen van de voorbescherming.

Op basis van artikel 4.2 lid 2 van de Omgevingswet dient een Omgevingsplan te worden voorzien van een motivatie dat voldaan is aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Deze motivering bij het TAM-omgevingsplan ‘logiesverstrekking’ voorziet hierin.

## 1.2 Reikwijdte en doel

Dit TAM-omgevingsplan ‘logiesverstrekking’ beperkt zich tot het verwerken van de voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit. Het TAM-omgevingsplan is van toepassing op de gehele gemeente maar beperkt zich tot de gronden waar op grond van het omgevingsplan logies kunnen worden verstrekt.

Met het TAM-omgevingsplan worden duidelijke begripsbepalingen toegevoegd aan de bestaande ruimtelijke regels in het omgevingsplan en is een bepaling toegevoegd dat logies niet tot resultaat mogen hebben dat sprake is van (tijdelijke) huisvesting.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied voor onderhavig TAM-omgevingsplan ‘logiesverstrekking’ betreft dezelfde gronden als van het voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.1674.1001TAMVBLOGIESVER-0401, vastgesteld 18 juli 2024). Het gaat om het gehele ambtsgebied van de gemeente Roosendaal (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

## 1.2 Geldende bestemmingsregeling

Het omgevingsplan van de gemeente Roosendaal bestaat nog uit het tijdelijk deel. Dat betekent dat de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, de bruidsschat en enkele verordeningen van kracht zijn.

Anders dan in bestemmingsplannen spreken we in het omgevingsplan van functies en activiteiten in plaats van bestemmingen. Omdat het omgevingsplan vooralsnog

overwegend bestaat uit de vigerende bestemmingsplannen wordt hierna voor de duidelijkheid nog gesproken over bestemmingen in plaats van functies en activiteiten om te duiden waar het TAM-omgevingsplan precies op ziet. De toegestane gebruiksfuncties binnen de bestemmingsplannen van de gemeente Roosendaal verschillen. Er is daarom gekozen deze regels integraal in stand te houden en daar de regels van het TAM-omgevingsplan met voorrangsregels aan toe te voegen. Dit TAM-omgevingsplan voorziet daarmee in een extra regeling boven op de bestaande ruimtelijke regels in het omgevingsplan.

Dit TAM-omgevingsplan draagt zorg voor een verandering van deze regels over de gebruiksfunctie logies om te voorkomen dat op de gronden bestemd voor “Horeca” of aangeduid als ‘logies’, ‘pension’, ‘hotel’ of daarmee vergelijkbare begrippen de mogelijkheid blijft om internationale werknemers (tijdelijk) te huisvesten.

## Hoofdstuk 2 Beleid en instructieregels overheden

### 2.1 Rijksbeleid en instructieregels

#### 2.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

De NOVI heeft vier prioriteiten die onderling sterk met elkaar verbonden zijn:

1. Ruimte voor klimaatverandering en energietransitie:
  - Aanpassing aan klimaatverandering (bijv. waterberging, hittestress verminderen).
  - Overstap naar duurzame energie (bijv. windmolens, zonnepanelen).
2. Duurzame economische groei:
  - Ontwikkeling van een circulaire economie.
  - Verduurzaming van de industrie en infrastructuur.
3. Sterke en gezonde steden en regio's:
  - Bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen tegen 2030.
  - Focus op betaalbare en goed bereikbare woningen, bij voorkeur binnen stedelijke gebieden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied:
  - Behoud van biodiversiteit en natuur.
  - Omschakeling naar kringlooplandbouw.

Aangezien het een inperking van gebruiksregels betreft voor bestaande gronden en aanwezige bouwwerken raakt dit TAM-omgevingsplan de belangen van de nationale visie niet.

#### 2.1.2 Instructieregels Rijk

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

- Het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) bepaalt de normen voor overheden om nationale doelen te bereiken en internationale verplichtingen na te komen. Het bevat regels voor het opstellen van omgevingsplannen, gericht op een evenwichtige

verdeling van functies en aandacht voor veiligheid, gezondheid, milieu, water en erfgoed.

- Het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) omvat regels voor activiteiten die de leefomgeving beïnvloeden, met direct toepasbare nationale regels voor bouwactiviteiten en aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.
- Het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving) stelt algemene regels voor activiteiten die impact hebben op de leefomgeving, geldend voor burgers, bedrijven en overheid. Dit besluit dekt activiteiten zoals milieu, landinrichting, natuurbeheer en infrastructuur rond wegen en spoorlijnen.

Voor een wijziging van het omgevingsplan, moeten de instructieregels uit het Bkl worden gevolgd (hoofdstuk 5 Bkl). Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

## 2.2 Provinciaal beleid en -regels

### 2.2.1 Omgevingsvisie

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

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

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

De Omgevingsvisie van Noord-Brabant richt zich op een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van stedelijke gebieden en de rand van het buitengebied. Dit TAM-omgevingsplan voorziet in het inperken van de geldende gebruiksregels van bestaande gronden en aanwezige panden. Er wordt dus geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt en geen gronden aangesproken voor (stedelijke) ontwikkeling. Zo draagt dit plan bij aan de doelen van de provinciale omgevingsvisie.

### 2.2.2 Provinciale verordening

De provincie Noord-Brabant heeft een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat regels die de provincie heeft vastgesteld om

de fysieke leefomgeving te beheren en te beschermen. De verordening stelt onder andere regels aan:

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

De verordening ondersteunt het efficiënte gebruik van ruimte, vooral binnen bestaande bouwvlakken. Door de inperking van de gebruiksregels, wordt de beschikbare ruimte optimaler benut zonder extra beslag te leggen op open of groene ruimtes. Er wordt immers ongewenst gebruik ingeperkt, waardoor gewenst gebruik bevorderd wordt. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de verordening om ruimte efficiënt te gebruiken zonder het stedelijk areaal uit te breiden.

Daarnaast heeft de voorgestelde aanpassing van de regels geen negatieve impact op beschermde waarden zoals drinkwater, natuurgebieden of cultuurhistorische waarden doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Dit TAM-omgevingsplan past daarmee binnen de doelstellingen van de omgevingsverordening.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Roosendaal heeft een omgevingsvisie vastgesteld, getiteld “Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)”, op 1 december 2022. In deze visie wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Roosendaal voor de komende 10 tot 15 jaar beschreven.

De Omgevingsvisie geeft de ambitie van Roosendaal aan om zich verder te ontwikkelen als een ‘verbonden stad’: een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Leidende principes hierbij zijn:

1. Stad en dorpen van de menselijke maat;
2. Balans tussen mens en natuur; en
3. Ruimte voor talent en ondernemerschap.

Hieraan gekoppeld zijn 3 overkoepelende opgaven: inspelen op extra groei, inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid en werken aan een inclusieve stad.

Voor het (gebruik) van ruimte gaat het ook over de groei van de stad: wonen en de woningvoorraad, maar ook woonmilieus voor alle doelgroepen. Hier vallen dus ook de aanwezige arbeidsmigranten onder. De visie geeft hiervoor verschillende mogelijkheden:

*“Reguliere huisvesting van arbeidsmigranten die zich definitief vestigen in een reguliere huur- of koopwoning, centrale huisvesting zoals gerealiseerd aan de Gastelseweg, of semipermanente, goede huisvesting bij agrarische ondernemers “op het erf”. Bij het zoeken van passende huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten wordt eveneens gekeken naar de mogelijkheden voor het benutten van leegstand of leegkomend vastgoed.”*

– Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)’

Het inperken van de gebruiksmogelijkheden voor logies in dit TAM-omgevingsplan voldoet aan de opgave: ‘werken aan aantrekkelijke woonmilieus voor alle doelgroepen en veranderende wensen en leefvormen’. De verandering beoogd een positief effect op het woon- en leefklimaat.

## Hoofdstuk 3 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving en toetsing instructieregels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Denk aan milieu, cultuur en overige omgevingsfactoren die een rol kunnen spelen.

Er worden in voorliggend TAM-omgevingsplan geen (nieuwe) functies of activiteiten toegelaten dan op grond van voormalige bestemmingsplannen in het omgevingsplan al is toegestaan. Met het overangsrecht (naar de Omgevingswet) is bepaald dat daarin al sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een uitvoerige toets kan hierdoor achterwege blijven, onderwerpen die niet van belang zijn weggelaten.

### 3.1 M.e.r.-beoordeling

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

Dit TAM-omgevingsplan, waarbij de geldende gebruiksregels worden aangepast, valt buiten de activiteiten in bijlage V. Op grond van de andere paragrafen in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een onevenredig negatief effect op de omgeving. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

### 3.2 Ladder duurzame verstedelijking

Het ruimtelijk afwegingskader voor het toevoegen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is onder de Omgevingswet de toets aan de Ladder duurzame verstedelijking in artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Omdat dit TAM-omgevingsplan geen (nieuwe) functies of activiteiten toe laat in Roosendaal, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een beoordeling aan de ladder duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

### 3.3 Water(toets) en klimaatadaptatie

#### 3.3.1 Water

##### 3.3.1.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta heeft de taak om het watermanagement in de regio te verzorgen, met kernverantwoordelijkheden zoals zuivering, waterbeheer, dijkonderhoud en het beheren van waterwegen. Binnen het waterbeheer, inclusief grondwater, streeft het waterschap twee hoofddoelen na: het waarborgen van de waterkwaliteit en het zorgen voor

een adequate watervoorziening. Deze doelstellingen zijn vastgelegd in het waterbeheerprogramma voor de periode 2022-2027, dat in overleg met partners in de watersector is ontwikkeld. Dit programma zorgt voor een strategische verbinding tussen de verschillende kerntaken, wat bijdraagt aan een geïntegreerd watermanagement en duurzame groei in het beheersgebied van het waterschap.

Verder ontwikkelt het waterschap specifiek beleid en regels voor de diverse thema's en focuspunten uit het waterbeheerprogramma. Dit wordt geborgd in de waterschapsverordening. Deze verordening bevat onder andere de regels uit De Keur en de legger en betreft onder andere regels en verboden voor activiteiten die invloed hebben op het waterbeheer. Voor veel activiteiten is een vergunning van het waterschap vereist.

Aangezien er geen nieuwe functies of activiteiten worden toegestaan, en er geen extra verharding wordt toegevoegd als gevolg van dit TAM-omgevingsplan, gelden er geen aanvullende eisen vanuit de waterschapsverordening.

#### *3.3.1.2 Gemeentelijk waterbeleid*

De gemeente Roosendaal heeft beleid voor het stedelijk water (afval-, hemel- en grondwater) vastgesteld in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2023' (VGRP). Voor nieuwe ontwikkelingen geldt het beleid uit hoofdstuk 4 van het VGRP.

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

Aangezien er geen nieuwe functies of activiteiten worden toegestaan, zullen er geen wijzigingen plaats vinden met betrekking tot hemelwater.

#### *3.3.2 Conclusie*

Waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterveiligheid en watersysteem zijn onderwerpen die normaal worden onderzocht op basis van bovenstaand beleid. Met de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan worden er geen (nieuwe) functies of activiteiten toegestaan. Er verandert dus niets met betrekking tot water of afwatering. Verder onderzoek is niet nodig.

### *3.4 Klimaatadaptatie*

#### *3.4.1 Groen en klimaatadaptatie: waardevolle bomen en structureel groen (hoofdstructuur)*

Het beleidsraamwerk van Roosendaal Natuurstad vertegenwoordigt de lokale strategie om klimaatverandering aan te pakken. De gemeente heeft haar streven naar meer groen en aanpassing aan het klimaat in dit kader vastgesteld. Het voornaamste doel is om Roosendaal weerbaarder te maken tegen klimaatinvloeden, wat de stad ook prettiger en

aantrekkelijker zal maken. Bovendien is de belangrijkste groenstructuur bepaald en zijn er specifieke bomen als waardevol bestempeld.

Er is geen sprake van wijzigingen in houtopstanden en/of de bestaande groenstructuur. Het plan laat geen nieuwe bebouwing of ontwikkelruimte toe. Er is daarom geen strijdigheid met dit beleid.

### 3.5 Bodem

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

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

Voor bouwactiviteiten op bodemgevoelige plekken moet volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de bodemkwaliteit passend zijn voor het geplande gebruik.

De gronden en bouwwerken die zijn met de bestemming/functieaanduiding logies, pension, hotel of een vergelijkbare functie zijn al in gebruik, er wordt geen grondroering mogelijk gemaakt. Verder onderzoek is niet nodig.

### 3.6 Erfgoed

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

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

### 3.6.1 Archeologie

Artikel 5.130 van het Bkl geeft instructieregels voor de bescherming van archeologische waarden in het omgevingsplan. Er zijn in het plangebied verschillende gronden bestemd voor het behoud van hoge dan wel middelhoge archeologische waarden. Deze dubbelbestemming voor archeologie volgt uit de onderliggende bestemmingsplannen en blijft ongewijzigd met vaststelling van dit TAM-omgevingsplan.

Uitgaande van een dubbelbestemming is archeologisch onderzoek nodig bij een verstoring van de bodem. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt met dit plan. Onderzoek voor dit TAM-omgevingsplan is niet nodig.

### 3.6.2 Cultuurhistorie, monumenten en beeldbepalende panden

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

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

In het Bkl zijn daarnaast specifieke regels opgenomen voor beeldbepalende panden. Deze panden zijn van groot belang voor het aanzicht en de identiteit van een gebied. De bescherming richt zich voornamelijk op de buitenkant van het gebouw, zoals de gevels en het silhouet.

Er is sprake van verschillende monumenten (zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten) en beeldbepalende panden in het centrum van Roosendaal. Deze zijn aangegeven op de verbeelding en in de regels als 'Waarde – Cultuurhistorie' in de bestemmingsplannen. De gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Verder onderzoek is niet nodig, aangezien voorliggend TAM-omgevingsplan geen uitbreiding biedt aan functies of activiteiten die al in voorgaande planologische regimes waren toegestaan. De regels in het TAM-omgevingsplan (onderdeel bruidsschat) bevat voldoende regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze regels over cultuurhistorie, monumenten en beeldbepalende panden blijven, naast de regels uit de bestemmingsplannen, van toepassing.

### 3.7 Verkeer en vervoer

#### 3.7.1 Parkeren

De gebruiksmogelijkheden van de gebouwen zijn, met het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan, gelijk aan voorgaand toegestaan gebruik. Voor parkeren betekent dit dat er geen wijzigingen zullen zijn in de parkeerbehoefte, vergeleken met voorgaand planologisch regime. Voor de wijziging van de gebruiksregels is geen parkeeronderzoek nodig.

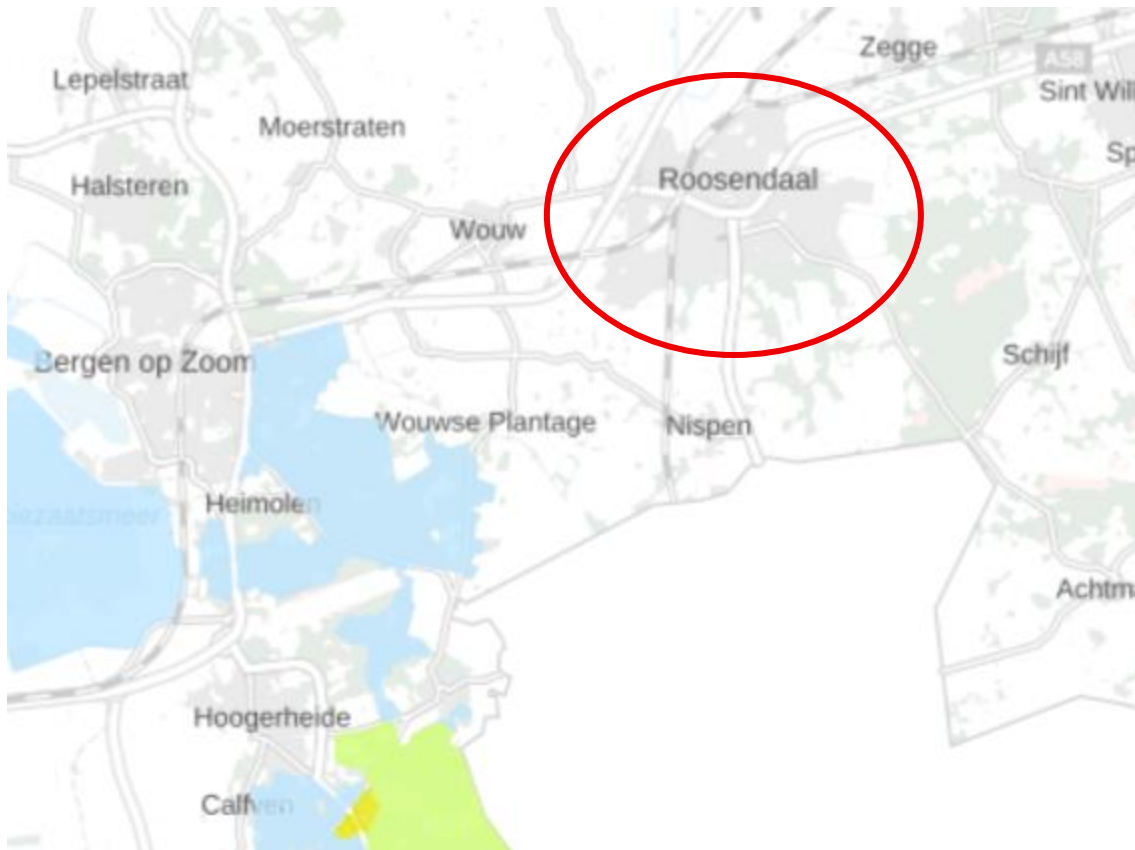
#### 3.7.2 Verkeersgeneratie

De gebruiksmogelijkheden van de gebouwen zijn, met het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan, gelijk of minder aan voorgaand toegestaan gebruik. Voor de verkeersgeneratie betekent dit dat er geen wijzigingen in het aantal verkeerbewegingen zullen zijn, vergeleken met voorgaand planologisch regime. Voor de wijziging van de gebruiksregels is geen onderzoek voor verkeersgeneratie nodig.

### 3.8 Ecologie/Flora en Fauna/natuur

#### 3.8.1 Gebiedsbescherming: Natura2000 NNN-gebieden Stikstof

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 9,5 kilometer van het plangebied (zie figuur 4.1). Het gaat om het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en andere gevoelige gebieden zijn externe effecten als licht- en geluidsverstoring uit te sluiten. De gebruiksmogelijkheden van de gronden en bijbehorende gebouwen zijn, met het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan, ingeperkt aan voorgaand toegestaan gebruik. Tevens bevat dit ruimtelijk besluit geen extra ontwikkelmogelijkheden dan op grond van het voorgaande plan al mogelijk was. Dit levert dan ook geen extra toename van stikstofdepositie op de natuurgebieden. Verder onderzoek is niet nodig.



*Figuur 4.1 Indicatieve ligging plangebied (rood) met dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (groen). Bron: atlasleefomgeving.nl*

### 3.8.2 Soortenbescherming (huidige situatie en toekomstige situatie)

De Wet natuurbescherming (Wnb) maakt onderscheid tussen drie categorieën soorten: soorten beschermd onder de Vogelrichtlijn, soorten beschermd onder de Habitatrichtlijn, en overige soorten. De Wnb bevat verboden op het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen ontheffing verlenen van dit verbod, en Provinciale Staten (PS) kunnen bij verordening vrijstelling verlenen. De voorwaarden voor ontheffing of vrijstelling zijn vastgelegd in de Wnb en zijn afgeleid van de Vogelrichtlijn.

Daarnaast is het verboden om in het wild levende dieren van bepaalde soorten opzettelijk te doden, vangen of verstoren. Ook hier kunnen GS ontheffing verlenen en kunnen PS bij verordening vrijstelling verlenen. De gronden voor ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en zijn afgeleid van de Habitatrichtlijn.

Voor overige soorten, opgenomen in de bijlagen A en B van de Wnb, kan de provincie ontheffing verlenen van de verboden. Bij provinciale verordening kan ook vrijstelling worden verleend. De noodzaak voor ontheffing of vrijstelling kan verband houden met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van een

bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet belemmert.

Het TAM-omgevingsplan voorziet in een inperking van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van voorgaand planologisch regime. Er zijn daarnaast ook geen extra of andere bouw mogelijkheden, waardoor er geen verstoring plaatsvindt van beschermde soorten.

### 3.9 Geluid

Met de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan, worden er geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Hierdoor is er geen onderzoek naar geluidswaarden vereist. Dit geldt zowel voor geluid door verkeer (wegen, spoorwegen) als geluid door milieubelastende activiteiten. Een verdere beoordeling van geluid is derhalve niet nodig.

### 3.10 Omgevingsveiligheid (activiteiten bedrijven, transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen)

#### 3.10.1 Activiteiten bedrijven

Er zijn verschillende risicovolle activiteiten toegestaan in Roosendaal, waardoor de omgevingsveiligheid als gevolg van die bedrijfsactiviteiten een aandachtspunt kan zijn.

Er worden met het TAM-omgevingsplan echter geen (zeer) kwetsbare gebouwen toegestaan. Er is daarom in het kader van dit besluit geen verder onderzoek nodig.

#### 3.10.2 Transportroutes

Roosendaal kent verschillende risicobronnen met betrekking tot routes voor het transport van gevaarlijke stoffen. Lopend door het plangebied liggen zowel het spoor als de weg (A58, A17) als onderdeel van het basisnet. Hier vinden transporten van gevaarlijke stoffen plaats. Er dient daarom beoordeeld te worden of de kans op overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen aanvaardbaar is. Omdat het plan geen nieuwe beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties mogelijk maakt, verandert het risico niet. Een uitvoerige toets is daarom niet nodig.

#### 3.10.3 Aandachtsgebieden

Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan ligt deels binnen de aandachtsgebieden van het basisnet weg en spoor. Er is echter geen sprake van nieuwe zeer kwetsbare gebouwen, dus geen aanleiding om voorschriftengebieden aan te wijzen en veiligheid verder te onderzoeken.

In het kader van de transitie van het omgevingsplan (voor heel Roosendaal) wordt een breed Externe Veiligheid beleid opgesteld en waar nodig verwerkt. In het kader van dit TAM-omgevingsplan is dat niet nodig.

### 3.11 Trillingen

Het plangebied bestaat uit stedelijk gebied, waar de belangrijkste bronnen van trillingen afkomstig zijn van verkeer (wegen en spoorwegen) en eventuele nabijgelegen (bouw)activiteiten. Het gaat om een bestaande situatie waar er geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Het is niet nodig een onderzoek uit te voeren naar het effect van trillingen.

### 3.12 Overige aandachts- en beperkingsgebieden

#### 3.12.1 Gezondheid

Door de gebruiksinperkingen wordt een sociaal veilig leefklimaat geborgd. Dit heeft een positief effect op de gezondheid. Voor het overige heeft dit TAM-omgevingsplan geen gevolgen voor het aspect gezondheid.

#### 3.12.2 Duurzaamheid

Voor de wijzigingen die dit TAM-omgevingsplan brengt, gelden geen duurzaamheidseisen. De wijzigingen betreffen gebruiksmogelijkheden van bestaande gronden en bijbehorende gebouwen. Hierdoor blijven de effecten op de omgeving beperkt, aangezien er geen nieuwe verstoringen van natuur- of landbouwgebieden plaatsvinden. Dit draagt bij aan het behoud van de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving.

## **Hoofdstuk 4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**

Het bevoegd gezag kan een wijziging van het omgevingsplan alleen vaststellen als het voldoet aan de beoordelingsregels van afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de instructieregels van de provincie. Dit houdt in dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving, die betrekking hebben op de gevraagde activiteit, onderzocht en verantwoord in de hoofdstukken 2 en 3.

De belangrijkste beoordeling is die aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 2 en 3 is beschreven dat en hoe aan de instructieregels en het beleid wordt voldaan. Dit betekent dat het TAM-omgevingsplan bijdraagt aan de beleidsdoelen en geen onacceptabele effecten heeft op de leefomgeving. Bovendien zijn er geen beperkingen of knelpunten die de tijdelijke ontwikkeling onaanvaardbaar maken binnen de fysieke leefomgeving.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van voorliggend TAM-Omgevingsplan beschreven. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat naast deze motivering uit de verbeelding en de regels. Op de verbeelding is het plangebied aangewezen en in de regels is per besluitvlak bepaald aan welke functies een vergunningplicht is toegevoegd om deze te kunnen realiseren.

Het planologisch regime is in Roosendaal niet overal gelijk als gevolg van de verschillende bestemmingsplannen. Er is daarom gekozen deze regels integraal in stand te houden, de bestaande regels uit de bestemmingsplannen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan blijven gehandhaafd. De regels van het TAM-omgevingsplan voegen hier bepalingen aan toe voor de gronden met de bestemming “Horeca” of de aanduiding ‘logies’, ‘pension’, ‘hotel’ of daarmee vergelijkbare begrippen. Met het TAM-Omgevingsplan zijn duidelijke begripsbepalingen toegevoegd en is bepaald dat het verstrekken van logies niet mag resulteren in het (tijdelijk) huisvesten.

## **Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente Roosendaal is de initiatiefnemer. De kosten die samenhangen met het opstellen van dit TAM-omgevingsplan komen dan ook voor rekening van de gemeente Roosendaal, deze worden gedekt uit het budget voor omgevingsplannen.

## Hoofdstuk 8 Participatie

Volgens artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit moet in het vaststellingsbesluit van (een wijziging van) een omgevingsplan staan hoe het bevoegd gezag burgers, bedrijven maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken heeft. De gemeente Roosendaal heeft op 1 januari 2024 zijn eigen participatiebeleid vastgesteld. Dit beleid is opgesteld als gevolg van het omgevingsbesluit en zorgt voor een duidelijk richtlijn voor participatie binnen de gemeente. Participatie moet passend zijn bij het project en wordt altijd toegepast als dit wettelijk vereist is.

De gemeente heeft de concept omgevingsplanwijziging ter inzage gelegd van 17 november 2025 tot maandag 1 december 2025. Hierop is 1 participatiereactie ingediend. Deze participatiereactie verzoekt om algemene inhoudelijke punten specifiek uit te werken of op te nemen. Na beoordeling van de punten komen we tot de conclusie dat punten niet specifiek kunnen worden uitgewerkt in dit plan, en ook niet thuishoren in dit plan. Daarom zorgt de participatiereactie niet voor een aanpassing van het omgevingsplan.