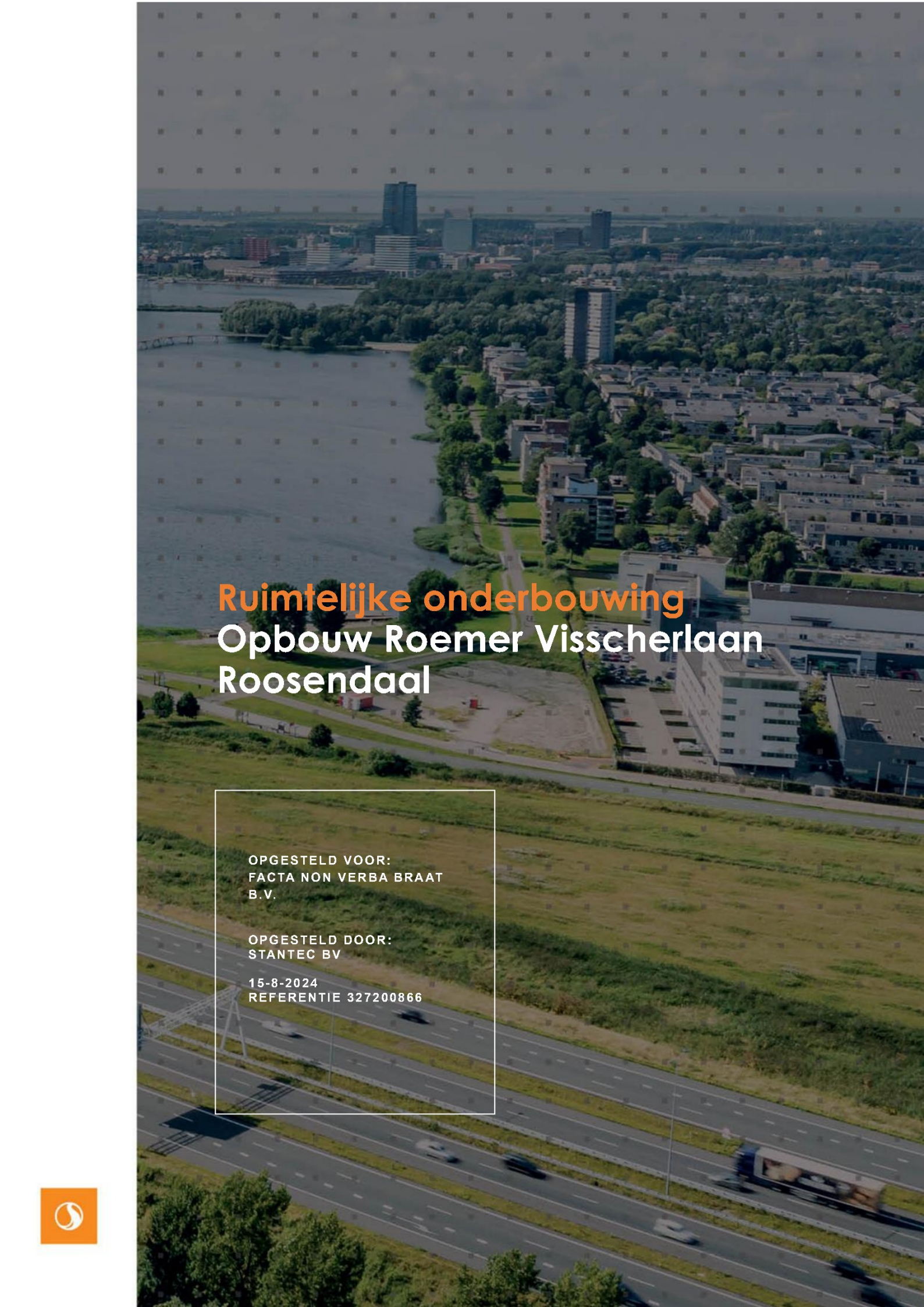




# Ruimtelijke onderbouwing Opbouw Roemer Visscherlaan Roosendaal

OPGESTELD VOOR:  
FACTA NON VERBA BRAAT  
B.V.

OPGESTELD DOOR:  
STANTEC BV

15-8-2024  
REFERENTIE 327200866





**Ruimtelijke onderbouwing Roemer Visscherlaan  
Roosendaal**

In opdracht van:  
Facta Non Verba Braat B.V.

Opgesteld door:  
Stantec B.V.

Projectnummer:  
327200866

Documentnaam:  
327200866 Roemer Visscherlaan te Roosendaal

Datum:  
15 augustus 2024

| Versie | Datum        |
|--------|--------------|
| D02    | 11 juni 2024 |

**Bezoekadres**  
Hoeverstein 20b  
4903 SC OOSTERHOUT  
[www.stantec.com/nl](http://www.stantec.com/nl)

KVK Haaglanden 27 18 43 23  
BNP Paribas 022 77 40 432  
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A  
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA\*\* gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

# Inhoudsopgave

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1.0 Inleiding                        | 3  |
| 1.1 Aanleiding                       | 3  |
| 1.2 Plangebied                       | 3  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan          | 4  |
| 1.4 Leeswijzer                       | 5  |
| 2.0 Planbeschrijving                 | 6  |
| 2.1 Historische ontwikkeling         | 6  |
| 2.2 Bestaande situatie               | 6  |
| 2.3 Toekomstige situatie             | 8  |
| 3.0 Beleid                           | 11 |
| 3.1 Rijksbeleid                      | 11 |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid  | 13 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid              | 16 |
| 3.4 Conclusie                        | 17 |
| 4.0 Omgevingsaspecten                | 18 |
| 4.1 Bodemkwaliteit                   | 18 |
| 4.2 Natuur                           | 18 |
| 4.3 Stikstof                         | 21 |
| 4.4 Water                            | 23 |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering      | 26 |
| 4.6 Geluid                           | 27 |
| 4.7 Luchtkwaliteit                   | 28 |
| 4.8 Cultuurhistorie                  | 30 |
| 4.9 Archeologie                      | 31 |
| 4.10 Externe veiligheid              | 31 |
| 4.11 M.e.r.-beoordeling              | 33 |
| 4.12 Overige aspecten                | 35 |
| 5.0 Uitvoerbaarheid                  | 36 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid      | 36 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 36 |

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna, Stantec B.V., d.d. 08-12-2023

Bijlage 2: Memo stikstofdepositie, Stantec B.V., d.d. 15-8-2024

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Stantec B.V., d.d. 24-11-2023



## 1.0 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

Facta Non Verba Braat B.V. is voornemens om het bestaande appartementengebouw aan de Roemer Visscherlaan te Roosendaal uit te breiden met een extra woonlaag. Bij deze uitbreiding worden vijf appartementen gerealiseerd boven op het bestaande gebouw. Gezien de huidige woningbouwopgave en de wens van de gemeente Roosendaal om te verdichten binnen de bestaande stadskern, is de opbouw van een extra woonlaag op het bestaande woon- en werkcomplex een uitgelezen kans om de doelstellingen van de gemeente Roosendaal te halen.

De realisatie van het voornoemde initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Volgens de huidige wetgeving is in het kader van deze vergunning 'een goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing (planafwijkingbesluit) is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

### 1.2 PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Roosendaal en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, perceelnummer 6596 en perceelnummer 6669. In de huidige situatie zijn de percelen bebouwd. De huidige bebouwing betreft een gebouw met kantoorruimte op de begane grond en appartementen op de eerste etage. Het plangebied is op onderstaande afbeelding met de kleur rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd



### 1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen de grens van het bestemmingsplan 'Kroeven'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal op 19 december 2019. Voorliggend plangebied is in het vigerend bestemmingplan bestemd tot 'Gemengd - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: bibliotheken, gezondheidszorg, openbare dienstverlening en verenigingsleven, met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke functies zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

Er gelden geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied. Wel geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' op het zuidelijk deel van het plangebied. Dit ligt buiten de bestaande bebouwing en heeft dus ook geen invloed op het realiseren van een extra verdieping op het bestaande gebouw.

De voorgestane ontwikkeling betreft het bouwen van een extra etage op het al bestaande gebouw. Deze etage moet vijf appartementen toevoegen aan het huidige gebouw. Het realiseren van een extra woonlaag is niet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan vanwege de twee volgende redenen:

1. Het initiatief waarbij er een extra woonlaag toegevoegd wordt aan het bestaande gebouw overtreft de maximaal geldende goothoogte van 6 meter, waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 4 meter hoger dan de goothoogte;
2. Het huidige bestemmingsplan ondersteunt geen woonfunctie. Echter zijn er al wel woningen te vinden in de huidige situatie, ondanks dat de aanduiding 'wonen' ontbreekt.

Met deze planologische procedures wordt dit alsnog mogelijk gemaakt.



Figuur 2: Geldend bestemmingsplan met plangebied rood gemarkeerd

## 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en juridische uitvoerbaarheid van de plannen.



## 2.0 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

### 2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het plangebied lag tot ongeveer 1970 buiten de bebouwde kern van Roosendaal en werd gebruikt als landbouwgrond. Eind zestiger jaren verdween de landbouwgrond en begon de transformatie naar een woongebied. Op de historische kaart van 1960 is duidelijk te zien dat er geen bebouwing is ten zuiden van het centrum, onder de A58. Op de kaart van 1980 is te zien dat dit zelfde gebied is getransformeerd naar een woongebied.



Figuren 3 t/m 6: omgeving plangebied in respectievelijk 1960, 1980, 2000 en 2020

### 2.2 BESTAANDE SITUATIE

#### 2.2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in de Roosendaalse wijk De Kroeven. De wijk bevindt zich ten zuidwesten van het centrum en wordt omsloten door de A58 aan de noordkant en de N262 aan de oostkant. Ten zuiden ligt de Willem Dreesweg en ten westen de Molenbeek. De wijk De Kroeven kenmerkt zich met name door gebouwen met een woonfunctie bestaande uit rijwoningen, vrijstaande woningen en



appartementencomplexen (veelal in combinatie met bedrijfsruimtes op de begane grond). Het gros van deze bebouwing dateert uit eind jaren '60, begin jaren '70. Uitzondering hierop zijn een zorgcomplex en tientallen vrijstaande woningen met een bouwjaar van 2007-2008, op ongeveer 100 meter ten noordoosten van de projectlocatie. In dezelfde noordoostelijke richting op ongeveer 70 meter afstand is ook een pand met een bedrijfsbestemming gelegen, dit betreffende pand huisvest een schoonmaakbedrijf. Ten zuiden van de projectlocatie bevindt zich een groenstrook met water. Deze groenstrook scheidt de projectlocatie van de Burgemeester Schneiderlaan en de daarachter liggende appartementencomplexen.

### 2.2.2 Object

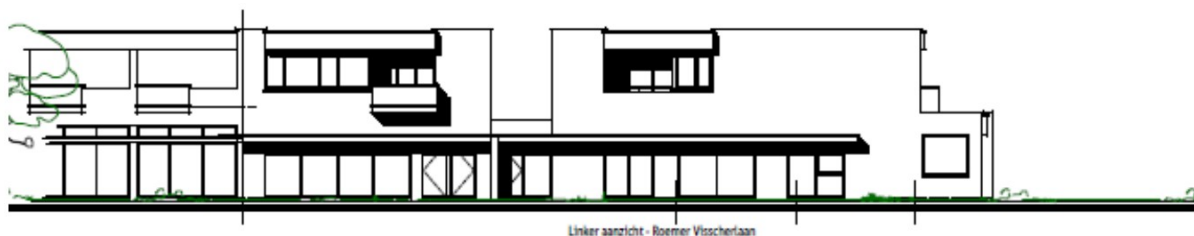
Het betreffende perceel is bebouwd met een kantoren- /appartementencomplex met het bouwjaar 1976. De kantoren bevinden zich op de begane grond van het complex terwijl de 8 appartementen zijn gevestigd op de 1<sup>e</sup> etage.



Figuur 7: Foto huidige situatie dichtbij



Figuur 8: Foto huidige situatie vanaf Churchillpoort



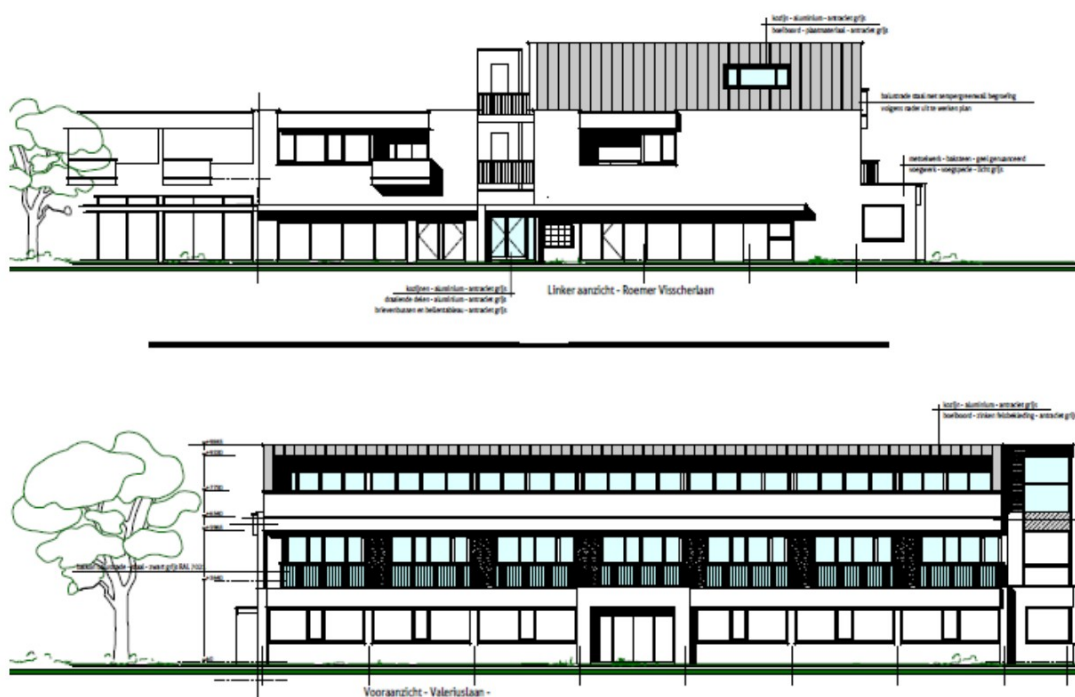
Figuur 9: Bestaande situatie voor- en linker aanzicht.

## 2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De toekomstige situatie betreft de uitbreiding van het bestaande kantoor- en appartementencomplex met een extra laag woningen. Door het toevoegen van de extra bouwlaag verandert ook de goothoogte. De goothoogte is nu nog 6 meter, in de toekomstige situatie wordt dat 9 meter. De regeling voor de bouwhoogte verandert niet: conform de bestaande bestemming is deze 4 meter hoger dan de goothoogte; door de veranderde goothoogte verandert de bouwhoogte automatisch mee. De bebouwing is hiermee niet hoger dan de bouwhoogte die is toegestaan in de vigerende regels. In de huidige regels is namelijk een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan (6 meter goothoogte en 4 meter bouwhoogte).

De nieuwe goothoogte zorgt ervoor dat het gebouw een afwijkende hoogte heeft ten opzichte van de bestaande omgeving. Aan de zuidzijde van de bestaande waterloop (Kletterwater) bevinden zich bestaande woningen met een bouwhoogte van maximaal 27 meter. Het extra accent zorgt daarmee voor een goede overgang van het zuidelijke deel van de wijk naar het noordelijke deel.

In het hoogteaccent worden 5 nieuwe appartementen toegevoegd. Het betreft 5 appartementen van ongeveer 55 á 58 m<sup>2</sup> groot, bedoeld voor verhuur. De appartementen worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het gebouw, bovenop de bestaande appartementen.



**Figuur 10: Tekening toekomstige situatie**

Elk appartement krijgt ook een berging van 4,0 m<sup>2</sup>, met uitzondering van appartement 2.5, die een berging van 5,2 m<sup>2</sup> krijgt. De bergingen worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, op de begane grond. Op navolgende figuren zijn twee oppervlaktetekeningen met de indeling van de appartementen en de ligging van de bergingen weergegeven.





## Verkeer en parkeren

Er is sprake van een bestaand gebouw waarboven nieuwe appartementen worden gebouwd. Aan de ontsluiting van het gebied verandert niets. De ontsluiting van het gebied kan via de Valeriuslaan of Kroevenlaan, die beide uitkomen op de President Kennedylaan. Richting het zuiden heeft deze via de Willem Dreesweg een aansluiting met de N262. De overige richtingen op vindt ontsluiting plaats via de Valeriuslaan, Churchillpoort en Burgemeester Schneiderlaan. Via deze route en de N262 is de A58 bereikbaar.

Door het plan is sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking. Er is op basis van de kentallen van het CROW uitgegaan van een 'sterk stedelijk' gebied binnen 'rest bebouwde kom'. Dit levert een verkeersgeneratie van 4,0 voertuigbewegingen per etmaal per appartement op, dus een toename van 20 voertuigbewegingen per etmaal voor de gehele ontwikkeling. Dit heeft geen dusdanige invloed op de bestaande wegen dat deze het extra verkeer niet aan kunnen.

Voor het toevoegen van 5 woningen geldt een parkeernorm van 1,8 per woning, dus er zijn 9 parkeerplaatsen in totaal benodigd. De drie bestaande garages aan de Dorlandweg worden voor het parkeren gebruikt, waardoor er nog een tekort van 6 parkeerplaatsen is voor het plan. Deze parkeerplaatsen in openbaar gebied worden conform gemeentelijk beleid afgekocht. In de volgende figuur is de geplande situatie weergegeven met daarin de bestaande parkeerplaatsen. Er is daarin geen sprake van specifiek aangeduide afgekochte parkeerplaatsen; deze bevinden zich nog steeds in de openbare ruimte en zijn ook als openbare parkeerplaatsen te gebruiken.



Figuur 13: Plattegrond toekomstige situatie parkeren.

## 3.0 BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid is buiten beschouwing gelaten, aangezien dit beleid geen uitspraken doet over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen.

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

##### Toetsingskader

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan haar prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



**Prioriteit 1**  
Ruimte voor  
klimaatadaptatie en  
energietransitie



**Prioriteit 2**  
Duurzaam economisch  
groeipotentieel



**Prioriteit 3**  
Sterke en gezonde  
steden en regio's



**Prioriteit 4**  
Toekomstbestendige  
ontwikkeling van het  
landelijk gebied



**Figuur 11: Prioriteiten uit de NOVI**

In de NOVI worden de nationale belangen duidelijk benoemd, worden nationale keuzes gemaakt, wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen én wordt gebiedsgericht gewerkt. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond.

### **Toetsing**

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

## **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

### **Toetsingskader**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

### **Beoordeling en conclusie**

Het Barro heeft geen betrekking op het voorliggende ruimtelijke onderbouwing, aangezien de ruimtelijke onderbouwing geen invloed heeft op de hierin benoemde nationale belangen.

## **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)**

### **Toetsingskader**

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- De toelichting bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- Als het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt gezien het bepaalde in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport, leisure en accommodaties voor recreatie. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

### **Beoordeling en conclusie**

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden gezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke

ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling van een opbouw bestaande uit 5 nieuwe appartementen. Dit is geen stedelijke ontwikkeling, zoals benoemd in de eerste stap van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verdere toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

## **3.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID**

### **3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving**

#### **Toetsingskader**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

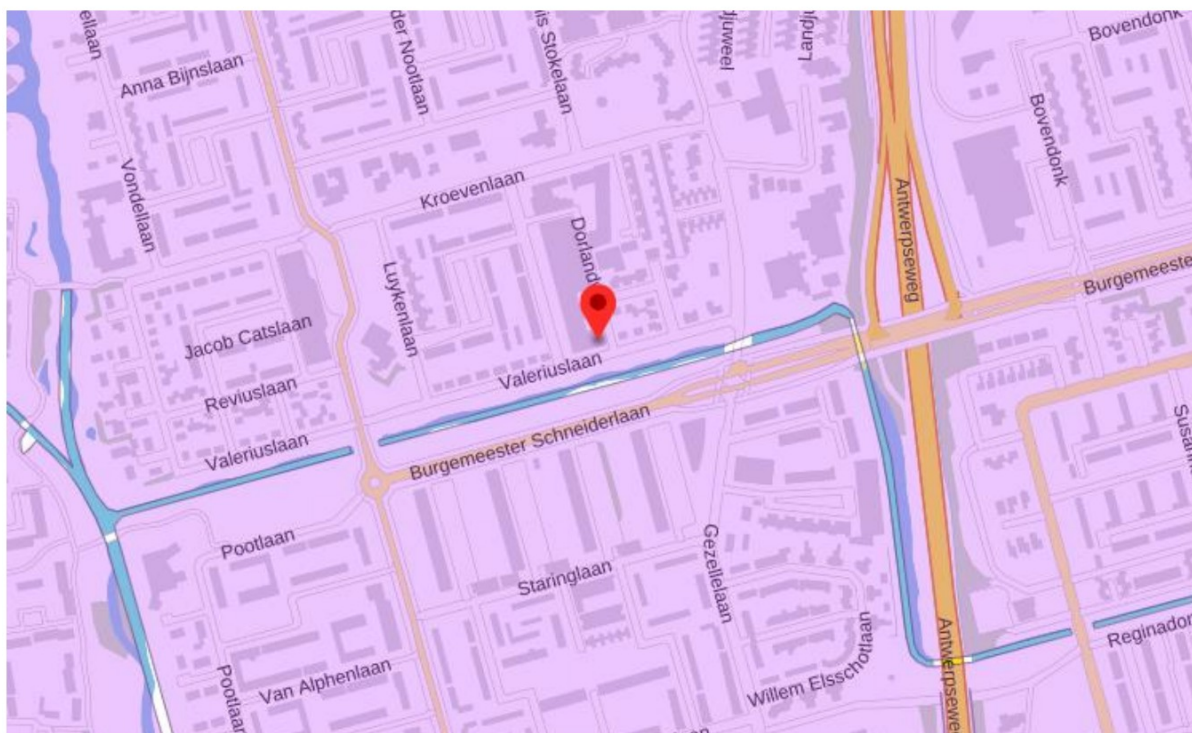
#### **Beoordeling en conclusie**

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is daarom nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie.

### **3.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### **Toetsingskader**

De TAM-Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.



Figuur 14: TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 5 december 2023), Instructieregels gemeenten: Stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is aangegeven met een rode speld.

### Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het in de TAM-Omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zoals in paragraaf 2.3 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in de realisatie van een opbouw met 5 appartementen. De betreffende appartementen worden gerealiseerd op het al bestaande woon- en werkcomplex aan de Roemer Visscherlaan te Roosendaal. Door in de bestaande ruimte extra woningen toe te voegen is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waardoor ook sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling is zoals bedoeld in de TAM-Omgevingsverordening.

### 3.2.3 Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021

#### Toetsingskader

De subregio West-Brabant West heeft een regionaal perspectief op wonen en woningbouw opgesteld. Stuurgroep Wonen-West is het resultaat van een regionaal samenwerkingsproces, waarbij de gemeenten samen met de provincie een visie opstellen op de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de subregionale woningmarkt. De bredere betekenis die het wonen en het woningbouwprogramma heeft, onder andere gelet op tal van (toekomstige) ruimtelijk - kwalitatieve opgaven, vormt hierbij een centraal aspect. Vernieuwde regionale afspraken over de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering maken onderdeel uit van het perspectief, waarbij de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2020) als richtinggevend uitgangspunt geldt.



Het perspectief bestaat uit enkele richtinggevende principes die in vier categorieën in te delen zijn:

- De verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Een focus op de bestaande woonomgeving, waarbij het uitgangspunt is dat er binnen het stedelijk gebied primair wordt gekozen voor transformatie en herbestemming in tegenstelling tot nieuwe uitleglocaties.
- Vraaggericht bouwen, waarbij de differentiatie van vraag wordt opgevangen door verschillende woonvormen.
- Reële woningbehoefte, waarbij door flexibiliteit ruimte is om in te kunnen spelen op nieuwe kansen en veranderingen.

### **Beoordeling**

Specifiek voor de gemeente Roosendaal is in het perspectief opgenomen dat het woonprogramma zich met name richt op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in Roosendaal. De woningmarkt was in de gemeente in evenwicht, maar de uitdaging voor Roosendaal is om de woningvoorraad ook aan te laten sluiten bij de toekomstige vraag en het verbeteren van de doorstroommogelijkheden. De gemeente Roosendaal richt zich bijna uitsluitend op herstructurering en transformatie.

### **Conclusie**

Dit initiatief betreft het planologisch mogelijk maken een opbouw bestaande uit 5 nieuwe appartementen. Dit aantal past binnen de regionale woningbouwafspraken. Voor Roosendaal geldt dat herstructurering en transformatie leidend zijn, en met onderliggend plan wordt een herstructurering van een bestaand gebouw gerealiseerd.

## **3.2.4 Afspraken woningbouw 2022-2030, Woondeal West-Brabant West**

### **Toetsingskader**

De woondeal is opgesteld in navolging op het verzoek van minister [REDACTED] om te komen tot regionale Woondeals. In de Woondeal is de provinciale woningbouwopgave als basis genomen en te vertalen naar concrete locaties en afspraken over de versnelde uitvoering van de woningbouw. Focus ligt hierbij op de realisatie van bestaande (harde) plannen en betaalbaarheid.

De provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de minister voor VRO maken in deze regionale woondeal wederkerige afspraken. De kwalitatieve (betaalbaarheidsdoelstelling) en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in deze regionale woondeals, tellen op tot de provinciale woningbouwopgave.

Elke gemeente neemt een evenwichtig aandeel ('fair share') op basis van aantal inwoners van de regionale opgave van in totaal 8.630 woningen (netto) c.q. 9.635 woningen (bruto exclusief sloop). Er zijn daarom afspraken gemaakt over de (minimale) opgave voor de regio. Het grootste deel (ruim 70%) van de woningen moet gerealiseerd worden in de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk en Roosendaal. Voor de gemeente Roosendaal betekent dit concreet dat er netto 2.940 nieuwe woningen bij moeten komen in de periode tot 2030.

### **Beoordeling en conclusie**

De toevoeging van 5 middeldure huurappartementen op het al bestaande gebouw draagt bij aan de regionale de regionale opgave om 2.940 woningen te realiseren in de periode t/m 2030.

## **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Roosendaal 'De Verbonden Stad'**

#### **Toetsingskader**

De omgevingsvisie van de gemeente Roosendaal is op 1 december 2023 vastgesteld. Deze visie richt zich op de komende 10 tot 15 jaar. Binnen de omgevingsvisie is het onderdeel ruimte, en in het bijzonder het onderdeel wonen, relevant voor het initiatief om een opbouw te realiseren met 5 nieuwe appartementen. Het onderdeel wonen wordt in de omgevingsvisie onderverdeeld in 3 opgaves, te weten:

- Een gedifferentieerde woningvoorraad passend bij de woonbehoefte;
- Werken aan aantrekkelijke woonmilieus voor alle doelgroepen en veranderende wensen; en
- Inbreiden en uitbreiden, ruimte voor alle opgaven met focus op Rondje Roosendaal.

Ten eerste streeft de gemeente Roosendaal naar een gedifferentieerde woningvoorraad die past bij de woonbehoefte: voldoende woningen, passend bij de bevolkings- en huishoudenssamenstelling en de inkomens van de inwoners. Er is een toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens en de hoogste vraag zit hem in het laag- en middensegment. De gemeente Roosendaal streeft er naar om in de komende 10 jaar 3.000 tot 4.500 extra woningen te bouwen.

Ten tweede wil de gemeente Roosendaal werken aan aantrekkelijke woonmilieus voor alle doelgroepen en veranderende wensen en leefomgeving; dit betekent dat er voor iedere inwoner een passende woning beschikbaar moet zijn. Roosendaal kent veel lage en middeninkomens. Het is zaak om op elke plek het maximale uit het woningaanbod te halen.

Ten derde heeft de gemeente Roosendaal de ambitie om in te breiden én uit te breiden. De ambitie ligt er in eerste instantie om zoveel mogelijk voor inbreiding te gaan, tenzij dit niet anders kan.

#### **Beoordeling en conclusie**

De opbouw van 5 appartementen is voor de gemeente Roosendaal een kans om de woningbouwambities te realiseren zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte. De opbouw van 5 appartementen draagt bij aan het vergroten van het woningaanbod in het middensegment en bevordert daarmee de doorstroom vanuit het lagere segment. Daarmee wordt het woonaanbod voor de verschillende doelgroepen verhoogd. Door woningen aan een bestaand appartementengebouw toe te voegen wordt ook de doelstelling van inbreiding behaald.

### **3.3.2 Woonagenda Roosendaal 2021-2025**

#### **Toetsingskader**

De woonagenda heeft als doel het verbeteren van de woningmarkt, waarbij elke Roosendaler de beschikking heeft over een goede (betaalbare) woning, maar ook een aantrekkelijke openbare ruimte om de woning heen. Drie doelen staan centraal: differentiatie, doorstroming en duurzaamheid. Door veranderingen in de maatschappij, zoals individualisering en vergrijzing, zijn er meer appartementen

nodig in Roosendaal. Nieuwbouw dient daarbij aardgasvrij te zijn. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er in eerste instantie wordt gericht op inbreiding, transformatie en herstructurering.

### **Beoordeling en conclusie**

In de gemeente Roosendaal zijn tot 2040 nog 4.550 nieuwe woningen nodig. Uit de meest recente onderzoeken blijkt dat met name een tekort aan huurappartementen zal ontstaan en goedkope en middeldure koopwoningen. Daarom richt de gemeente zich op het realiseren van meer appartementen, bedoeld voor jongeren en (her)starters. De te realiseren woningen vallen in het middeldure huursegment. Dit zorgt voor betaalbare woningen die geschikt zijn voor een grote groep (jonge) mensen. Daarmee wordt ten eerste het woningaanbod voor deze groep vergroot en ten tweede wordt de doorstroming verbeterd. Daarnaast is sprake van een opbouw in binnenstedelijk gebied. Daarmee wordt ook voldaan aan het beleid van de gemeente om alleen binnenstedelijke ontwikkelingen uit te voeren.

### **3.3.3 Woningbouwprogrammering 2023**

#### **Toetsingskader**

De woningbouwprogrammering richt zich op het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Zoals in de Woonagenda is gesteld is er behoefte aan 4.550 nieuwe woningen tot 2040. De gemeente Roosendaal streeft ernaar om de doorstroming op gang te brengen.

In de woningbouwprogrammering 2023 worden jongeren en starters specifiek benoemd. Voor deze groep is het vaak lastig om aan een woning te komen door lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning, met hoge prijzen van koopwoningen en aanscherpende normen voor het verkrijgen van een hypotheek. Met deze woningbouwprogrammering wordt gestreefd naar het op gang brengen van doorstroming op de Roosendaalse woningmarkt, zodat er meer kansen ontstaan voor o.a. jongeren, starters en studenten. Ook bij nieuwbouwontwikkelingen worden kansen voor deze doelgroep benut.

### **Beoordeling en conclusie**

Het initiatief voorziet in de realisatie van 5 betaalbare appartementen in het middensegment voor huur. Dit zorgt voor meer mogelijkheden voor jongeren om aan een woning te komen en bevordert ook de doorstroming. Daarmee past de ontwikkeling binnen de wensen van de gemeente Roosendaal.

## **3.4 CONCLUSIE**

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid worden geen specifieke uitspraken gedaan over de opbouw van een extra woonlaag bestaande uit 5 appartementen op de desbetreffende locatie. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen stedelijk gebied boven op een bestaand gebouw. Daardoor is sprake van zorgvuldig gebruik van bestaande gronden. Verder wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van het woonprogramma. De gemeente wil vooral transformatie van bestaande locaties en ontwikkelingen die passen binnen de bestaande structuren. Aan deze eisen wordt met het plan voldaan. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.



## 4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

### 4.1 BODEMKWALITEIT

Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor bouw, dient bij de omgevingsvergunning te zijner tijd een gedegen bodemonderzoek (volgens NEN 5740) te worden overlegd. Dit bodemonderzoek is echter in het kader van onderliggende procedure niet noodzakelijk omdat de ontwikkeling een opbouw betreft.

### 4.2 NATUUR

#### 4.2.1 Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Stantec B.V. is een QuickScan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

#### 4.2.2 Beoordeling

##### Beoordeling gebiedsbescherming

De werkzaamheden binnen de scope leiden niet tot ruimtebeslag op het Natura 2000-netwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Brabantse Wal ligt op een afstand van 7,0 km ten zuidwesten van het plangebied. Directe negatieve effecten als gevolg van oppervlakteverlies zijn daarmee uitgesloten. Als gevolg van de afstand tot het Natura 2000-netwerk kunnen indirecte negatieve effecten als gevolg van storingsfactoren zoals geluid en licht worden uitgesloten.

Op het aspect stikstof wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

Op een afstand van circa 35 meter ten zuiden van het projectgebied bevinden zich terreinen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft bestaande natuur met Beek en Bron (N03.01) als beheertype.

De geplande activiteiten leiden niet tot ruimtebeslag op het NNN. Gezien de aard van de werkzaamheden kunnen negatieve effecten als gevolg van verstoring worden uitgesloten. Er is geen sprake van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Er is geen nadere NNN-toetsing benodigd.

### **Beoordeling soortenbescherming**

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als ontheffing of vrijstelling is verleend.

#### *Vaatplanten*

De biotoop is niet geschikt voor beschermde soorten, deze zijn dus ook niet aangetroffen. Op basis van verspreiding worden ook geen beschermde soorten verwacht. Negatieve effecten op deze soortgroep kunnen worden uitgesloten. Voor deze soortgroep zijn geen vervolgstappen benodigd.

#### *Vogels*

Uit bureauonderzoek blijkt dat er op of nabij het plangebied vogels zijn waargenomen met een jaarrond beschermd nest, categorie 4 of minder. Het betreft de boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, ooievaar, slechtvalk, sperwer, steenuil en de wespandief. Uit veldonderzoek is gebleken dat het plangebied ongeschikt is voor al deze soorten. Negatieve effecten op deze soorten zijn daarmee uitgesloten.

Uit bureauonderzoek blijkt dat er in het plangebied vogels zijn waargenomen met een jaarrond beschermd nest, categorie 5. Nesten van categorie-5 zijn in de provincie Noord-Brabant niet jaarrond beschermd. Ze zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Gezien de voldoende gelijkwaardige alternatieven in de directe omgeving zijn de nesten van genoemde soorten, op basis van expert judgement, niet jaarrond beschermd. Deze nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen.

Er is binnen het plangebied broedbiotoop aanwezig voor algemene soorten broedvogels. Het vernietigen van bewoonde nesten is verboden conform Wnb artikel 3.1. Dit geldt ook voor het zodanig verstoren van bewoonde nesten dat vogels hun nest verlaten.

Om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden waarbij beplanting wordt verwijderd of aan de oevers wordt gewerkt, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt per soort. De meeste vogelsoorten broeden tussen 15 maart en 15 juli. Indien werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een ter zake kundige worden gecontroleerd of er in de te verwijderen bomen, struiken broedende vogels aanwezig zijn. Indien effecten op broedende vogels niet kunnen worden uitgesloten mag er niet gewerkt worden.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Er worden geen beschermde soorten grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht. Negatieve effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen benodigd voor deze soortgroep.

### *Vleermuizen*

De bomen, bomenrijen en waterelementen naast het plangebied vormen potentieel foerageergebied voor vleermuizen. Het potentiële foerageergebied zal niet door ruimtebeslag verdwijnen. Er blijft voldoende foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied bewaard. Het betreft hier geen essentieel foerageergebied aangezien in de directe omgeving van het plangebied voldoende bosschages, bomenrijen (boomkronen) en waterpartijen aanwezig zijn.

Door de werkzaamheden zal er geen ruimtebeslag optreden op potentieel foerageergebied van vleermuizen. Het betreft hier geen essentieel foerageergebied aangezien er voldoende foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied intact blijft.

Bij de uitvoer van de werkzaamheden kunnen eveneens negatieve effecten door verstoring door licht optreden. Deze effecten kunnen worden voorkomen door te werken tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij de groenstructuren en wateroppervlakten, welke gebruikt worden door vleermuizen, onverlicht blijven.

Het plangebied omvat geen elementen die geschikt zijn als vliegroute. Aangrenzend aan het plangebied zijn lijnvormige elementen aanwezig in de vorm van bomenrijen en watergangen. Gezien deze buiten het plangebied vallen, zullen deze intact gehouden worden.

De voorgenomen activiteiten hebben geen direct effect op deze lijnvormige structuren op het gebied van ruimtebeslag. Indirecte effecten als gevolg van de werkzaamheden, in dit geval lichtverstoring, kunnen echter niet worden uitgesloten. Deze effecten kunnen worden voorkomen door te werken tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien dit niet mogelijk is dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting waarbij de lijnvormige elementen onverlicht blijven.

Er zijn gebouwen aanwezig binnen het plangebied met open stootvoegen welke door vleermuizen gebruikt kunnen worden als verblijfplaats. Aan de oostzijde van het gebouw zijn naast open stootvoegen ook (aluminium) daklijsten, een dilatatievoeg, een open gootpijp en een opening bij het dak aanwezig. Aan de zuidzijde van het gebouw bevinden zich open stootvoegen. Op de zuidwesterhoek is een open stootvoeg onder de daklijst aanwezig. Aan de westzijde van het gebouw bevindt zich gevelbetimmering, een gevelaansluiting, ventilatiesleuven, markiezen, roosters en loodslab. Dit alles is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Op basis van de bevindingen is een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen nodig. Naar vliegroutes of foerageergebied is geen nader onderzoek nodig.

### *Reptielen*

Er worden geen beschermde soorten reptielen in het plangebied verwacht. Negatieve effecten op beschermde reptielen zijn uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen benodigd voor deze soortgroep.

### *Amfibieën*

Binnen dan wel direct aangrenzend aan het plangebied zijn geen poelen aanwezig. Er is wel een watergang net buiten het plangebied aanwezig. De watergang is permanent watervoerend en heeft een flauwe oever met begroeiing. Het water bevat mogelijk vis. De aanwezige biotoop is enkel geschikt



voor algemene soorten als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad. Deze dieren kunnen door de werkzaamheden worden verstoord. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig omdat de soorten algemeen zijn vrijgesteld door de provincie Noord-Brabant bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel moet worden voldaan aan de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden waarbij de vegetatie wordt verwijderd van één kant uit te voeren zodat aanwezige dieren de kans krijgen te vluchten.

#### *Vissen*

Door het ontbreken van water binnen het plangebied is er geen leefgebied voor (beschermde) vissen aanwezig.

#### *Ongewervelden*

Negatieve effecten op deze soortgroep worden niet verwacht. Voor deze soortgroep zijn geen vervolgstappen benodigd.

#### *Invasieve exoten*

In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van invasieve exoten, zowel van planten als (on)gewervelden.

#### *Beschermde houtopstanden*

Binnen het plangebied zijn geen monumentale bomen en/of houtopstanden aanwezig. Effecten zijn hierdoor uitgesloten.

### **4.2.3 Conclusie**

Binnen het plangebied is biotoop aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: amfibieën, vogels met jaarrond beschermde nesten, grondgebonden zoogdieren, ongewervelden en vleermuizen.

Nader onderzoek naar de verblijfplaatsen van de gebouwbewonende vleermuissoorten is noodzakelijk. Onderzoek naar de kraam- en zomerverblijven bestaat uit drie bezoeken van twee uur, waarvan twee 's avonds en één 's ochtends, in de periode van 15 mei tot 15 juli. Onderzoek naar de paarverblijven betreft twee bezoeken van twee uur, waarvan één rond middernacht, in de periode van 15 augustus tot 1 oktober. De personele bezetting wordt in een later stadium bepaald.

Om negatieve effecten op algemeen beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen worden enkele maatregelen voorgesteld zoals in tabel 11 van de bijbehorende quickscan.

## **4.3 STIKSTOF**

### **4.3.1 Toetsingskader**

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen.

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

### **4.3.2 Beoordeling**

#### **Bouwfase**

Door Stantec is een reële prognose opgesteld van de verwachte inzet van mobiele werktuigen. Ook is een inschatting gemaakt van het aantal voertuigbewegingen.

Voor het dieselverbruik per uur van een werktuig is gebruik gemaakt van representatieve kentallen op basis van reeds uitgevoerde projecten. Voor de stageklasse van de werktuigen wordt uitgegaan dat minimaal stageklasse IV wordt ingezet. Voor deze werktuigen met een vermogen van 56 kW en groter is een SCR-installatie (selectieve catalytische reductie) ten behoeve van de toevoeging van AdBlue (normaliter) van toepassing. In de berekening is uitgegaan van een inmenging van 4% AdBlue. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd AdBlue zo veel als mogelijk toe te passen ten behoeve van het reduceren van de stikstofemissie.

Het bouwverkeer is gemodelleerd rondom de bouwlocatie tot aan de Burgemeester Schneiderlaan via de Gezellelaan en de Valeriuslaan. Vanaf de Burgemeester Schneiderlaan is het verkeer geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Er is rekening gehouden met het manoeuvreren en op toeren draaien van de vrachtwagens door dit met 100% stagnatie te modelleren. Ook voor de lichte voertuigen is rekening gehouden met (worstcase) 100% stagnatie ten behoeve van parkeren.

#### **Gebruiksfase**

De stikstofemissie als gevolg van het gebruik van de woningen wordt uitsluitend bepaald door de verkeersaantrekkende werking van gemotoriseerd verkeer. Het uitgangspunt is namelijk dat de nieuwe appartementen gasloos worden opgeleverd, waardoor emissies als gevolg van verbrandingstoestellen buiten beschouwing kunnen blijven.

De stikstofemissie als gevolg van de opbouw van 5 appartementen vindt plaats met een geprognoseerd aantal van 24,0 lichte motorvoertuigen per etmaal (bron: CROW 381 "Toekomstbestendig parkeren Van parkeerkencijfers naar parkeernormen"). Voor de 24,0 voertuigbewegingen is uitgegaan van een worst case scenario op basis van 6 appartementen.

Er wordt uitgegaan van de volgende voertuigverdeling: 75% richting de Burgemeester Schneiderlaan via de Gezellelaan en de Valeriuslaan en 25% richting de President Kennedylaan via de Kroevenlaan en de Roemer Visscherlaan. Dit resulteert in een verkeersgeneratie van respectievelijk 6.570 en 2.190 lichte motorvoertuigen per jaar op de verschillende routes. Vanaf de Burgemeester Schneiderlaan en de President Kennedylaan zijn de voertuigen geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Rondom het appartementengebouw is rekening gehouden met het parkeren en manoeuvreren van de lichte voertuigen door (worst-case) 100% stagnatie te modelleren. Op de overige routing is niet gerekend met een verkeersstagnatie.

Het aangenomen zichtjaar voor deze situatie is 2024.

### **Simulatieberekening**

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator versie 2023.0.1 (releasedatum 6 november 2023). De calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) versie 5.0.1.3 van het RIVM. Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase tot een rekenresultaat die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

#### **4.3.3 Conclusie**

Uit onderhavige voortoets blijkt dat op basis van objectieve gegevens er geen sprake is van stikstofdepositie; de depositie bedraagt 0,00 N mol/ha/jr. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Een Wnb-vergunning is dan ook niet benodigd.

Voorwaarde is de toepassing van ten minste 4% AdBlue op de mobiele werktuigen. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om AdBlue maximaal te gebruiken bij alle werktuigen waarbij dit mogelijk is ten behoeve van het reduceren van de stikstofemissie.

## **4.4 WATER**

### **4.4.1 Toetsingskader**

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

### **Waterwet**

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. De Waterwet stelt integraal waterbeheer centraal op basis van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen oppervlaktewater en het gebruik van water. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in relaties met beleidsterreinen als natuur, milieu en ruimtelijke ordening.

De Waterwet eist dat de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk wordt uitgevoerd volgens een door het waterschap vast te stellen projectplan, een waterstaatkundig besluit waartegen rechtsbescherming open staat. De Waterwet is opgenomen in de Omgevingswet. De integratie van de



regelgeving uit de Waterwet in de Omgevingswet bestaat niet alleen uit het verplaatsen van artikelen uit de Waterwet naar de Omgevingswet. Met de opname in de Omgevingswet zijn de regels van de Waterwet gecombineerd met andere wetgeving over onder meer milieu, infrastructuur en bodem.

## **De Keur**

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. In de Keur zijn verbodsbepalingen opgenomen, waarmee inbreuk van derden op het watersysteem kunnen worden voorkomen. Voor wijzigingen in de natte infrastructuur en voor obstakels en activiteiten op onderhoudsstroken langs leggerwateren kan in uitzonderingsgevallen een vergunning van de Keur worden verleend. Onder wijzigingen in de natte infrastructuur vallen o.a.:

- De aanleg van nieuwe of het dempen van bestaande oppervlaktewaterlichamen;
- Het wijzigen van het profiel van bestaande oppervlaktewaterlichamen;
- Het verbinden van oppervlaktewaterlichamen;
- Het aanbrengen van werken, zoals duikers, buizen, stuwen, steigers, bruggen en taludafwerking;
- Het aanbrengen dan wel verwijderen van (opgaande) beplanting en boomgroepen.

Het streefbeeld van de Omgevingswet is om de regels over de fysieke leefomgeving te bundelen in één regeling per overheidsniveau om zo de toegankelijkheid en het overzicht van deze regels te vergroten. Daartoe introduceert de Omgevingswet, naast het omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Provinciale staten resp. het algemeen bestuur van een waterschap dienen één omgevingsverordening resp. waterschapsverordening vaststellen die regels bevatten over de fysieke leefomgeving. De waterschapsverordening heeft alleen betrekking op het watersysteem binnen het beheergebied van het waterschap en op wegen, voor zover die bij het waterschap in beheer zijn. Bij de inwerking treding van de Omgevingswet wordt de Keur omgezet naar een waterschapsverordening.

### Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Roosendaal. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de “Algemene regels waterschap Brabantse Delta”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater” van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m<sup>2</sup>;
- Tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>;
- 10.000 m<sup>2</sup>.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

### **Beleid gemeente Roosendaal**

Sinds 23 december 2019 geldt in de gemeente Roosendaal het verbreed gemeentelijk rioleringsplan Roosendaal 2020-2023 (VGRP). In het VGRP 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 de herontwikkeling. Op particuliere percelen waarop een herontwikkeling wordt uitgevoerd hebben een plicht om wateroverlast te voorkomen. Om dit te garanderen moet er bij de herontwikkeling een waterberging worden gerealiseerd van 60 mm voor het volledige toekomstig verhard oppervlak. Daarnaast als er wordt gekozen voor een vertraagde afvoer op de riolering dient het systeem er minimaal 24 uur over te doen om volledig de berging te lozen op het rioolstelsel van de gemeente.

#### **4.4.2 Beoordeling**

##### **Huidige waterhuishouding**

Het plangebied is in gebruik als woon- en werkcomplex en heeft een oppervlakte van 1554 m<sup>2</sup>. Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied.

Ten zuiden van het plangebied ligt een sloot (Hoofdwaterloop), maar in het plangebied zelf is echter geen open water aanwezig. Echter is de aanwezigheid van de hoofdwaterloop niet relevant voor de ontwikkeling omdat de ontwikkeling een opbouw betreft. Er zal niet dichterbij de buurt van de hoofdwaterloop gebouwd worden.

## **Toekomstige waterhuishouding**

### *Afvalwater*

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een riolering aanwezig.

### *Waterbezwaar regenwater*

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een opbouw met 5 appartementen. Omdat de nieuwe ontwikkeling een opbouw betreft wordt er geen nieuwe ruimte aangesproken. Het verhard oppervlak zal zelfs afnemen omdat er meer onverhard oppervlak wordt toegevoegd rondom het gebouw (zie paragraaf 2.3)

### *Toetsing beleid waterschap*

Er is geen toename van verhard oppervlak. De grenswaarde van een toename van 500 m<sup>2</sup> wordt dan ook niet bereikt. Op basis van de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Hierdoor wordt vanuit het waterschap geen retentie geëist en is het geoorloofd direct af te koppelen op het oppervlaktewater dan wel op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

## **4.4.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van een opbouw met 5 appartementen. De hoeveelheid verhard oppervlak is minder in de toekomstige situatie. Er is dus geen watercompensatie nodig.

## **4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**

### **4.5.1 Toetsingskader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming ligt. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.



Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van milieugevoelige objecten (die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk zijn) tot de grens van de inrichting.

#### **4.5.2 Beoordeling**

Het plangebied ligt in een omgeving die kan worden beschouwd als rustige woonwijk. Ten noordoosten van de ontwikkeling is een schoonmaakbedrijf gevestigd met milieucategorie 2 (richtafstand 30 meter). De locatie ligt echter op 40 meter van het plangebied en ligt daarmee buiten de richtafstand. Daarnaast zijn er diverse bedrijven gevestigd op de begane grond van het bestaande appartementengebouw. Deze bedrijven hebben maximaal categorie 1. Zwaardere bedrijvigheid is in het kader van geluidsoverlast ook uitgesloten op basis van het geldend bestemmingsplan. De bedrijfsruimtes van deze bedrijven bestaan uit kantoren. Deze bedrijven worden niet meer in hun bedrijvigheid gehinderd door de komst van de nieuwe woningen, aangezien op de eerste verdieping al bestaande appartementen zijn. De toevoeging van nieuwe woningen door middel van een extra woonlaag vormt dan ook geen belemmering voor de aanwezige bedrijven.

Vice versa wordt het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen ook gewaarborgd. Zoals in de vorige paragraaf beschreven, zijn er op de eerste verdieping al bestaande woningen. In deze appartementen is ook al sprake van een goed woon- en leefklimaat. De te realiseren appartementen bevinden zich in een nieuwe bouwlaag bovenop deze bestaande woningen en zullen daarom niet meer hinder ondervinden dan de woningen op de eerste verdiepingen.

#### **4.5.3 Conclusie**

Op basis van deze beoordeling is een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling gegarandeerd. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

### **4.6 GELUID**

#### **4.6.1 Toetsingskader**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige gebouwen (waaronder woningen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een (spoor)weg en/of industrieterrein en waarbij sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen.

#### **4.6.2 Beoordeling**

Door Stantec B.V. is een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd. Het bouwplan ligt in de geluidzone van de N262/Antwerpseweg en de Burgemeester Schneiderlaan. De verkeersgegevens zijn beschikbaar gesteld door de gemeente Roosendaal en afkomstig uit het BBMA verkeersmodelversie 2022.

De geluidbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V2022.4. Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet wordt overschreden voor de gezoneerde wegen. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet benodigd. De berekende cumulatie is op sommige appartementen hoger dan 53dB. Deze berekende cumulatieve geluidbelasting wordt gezien de situatie als aanvaardbaar geacht. Daarbij blijkt uit de beoordeling van de rekenresultaten uit de MKM  $L_{den}$  dat ter hoogte van de verschillende appartementen sprake is van een redelijk woon- en leefklimaat

#### **4.6.3 Conclusie**

Het vaststellen van hogere waarden is niet benodigd, waardoor het formeel niet benodigd is om een onderzoek karakteristieke geluidwering gevels uit te voeren. Aangezien voor sommige nieuwe appartementen de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB wordt voor die appartementen geadviseerd om tijdens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels voor die appartementen uit te voeren. Dit om een acceptabel binnenniveau in het verblijfsgebied van de appartementen te garanderen voor de toekomstige bewoners.

### **4.7 LUCHTKWALITEIT**

#### **4.7.1 Wet milieubeheer**

##### **Toetsingskader**

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub> van meer dan 3% van de grenswaarde.

##### **Beoordeling**

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is sprake van het toevoegen van 5 nieuwe woningen, zodat de ontwikkeling als NIBM wordt beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

## Conclusie

Na het invoeren van de verkeersgegevens blijkt uit de NIBM-tool dat de ontwikkeling de NIBM-grens niet overschrijdt. Luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

### Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

### Beoordeling

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. Op deze kaart is onder andere de Burgemeester Schneiderlaan opgenomen. In de tabel afbeelding zijn de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor het peiljaar monitoringsjaar 2021 en 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2022. Via de kaart zijn de volgende grenswaarden voor het plangebied bepaald:

| Adres             | 2021                 | 2030                 | Jaargemiddelde maximale grenswaarde | Jaargemiddelde WHO <sup>1</sup> advieswaarde |
|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 17 µg/m <sup>3</sup> | 12 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup>                | 10 µg/m <sup>3</sup>                         |
| PM <sub>10</sub>  | 16 µg/m <sup>3</sup> | 14 µg/m <sup>3</sup> | 40 µg/m <sup>3</sup>                | 15 µg/m <sup>3</sup>                         |
| PM <sub>2,5</sub> | 10 µg/m <sup>3</sup> | 7 µg/m <sup>3</sup>  | 25 µg/m <sup>3</sup>                | 5 µg/m <sup>3</sup>                          |

Tabel 1: luchtkwaliteitswaarden, afgerond op hele waarden

<sup>1</sup> Wereldgezondheidsorganisatie



Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de jaren 2021 en 2030 de jaargemiddelde maximale grenswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

## Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties gaan dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

## 4.8 CULTUURHISTORIE

### 4.8.1 Cultuurhistorische waardenkaart

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. In navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn de cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles. Binnen het plangebied zijn slechts drie kaartlagen van belang: regio, cultuurhistorische landschappen en archeologisch landschappen. Er wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde, die van belang is voor het onderhavige plangebied.

#### **4.8.2 Beoordeling en conclusie**

De cultuurhistorische waardenkaart geeft voor alle kaartlagen aan dat er geen cultuurhistorische gebieden of objecten worden aangetast bij de opbouw van een woonlaag met 5 appartementen. De opbouw van een extra woonlaag met 5 appartementen op het bestaande gebouw is niet in strijd met cultuurhistorische objecten of gebieden omdat deze zich niet in de directe omgeving van de ontwikkeling bevinden.

### **4.9 ARCHEOLOGIE**

#### **4.9.1 Toetsingskader**

Gemeenten hebben op basis van de Erfgoedwet de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

#### **4.9.2 Beoordeling**

De gemeente Roosendaal heeft vooralsnog geen specifiek archeologisch beleid geformuleerd. Bij het ontbreken van gemeentelijk beleid op dit vlak volgt de gemeente het provinciaal beleid. Hierbij wordt de provinciale 'cultuurhistorische waardenkaart (CHW)' als uitgangspunt genomen.

Het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn geen bodemingrepen voorzien, die de grond verstoren. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### **4.9.3 Conclusie**

Er is op basis van de beschikbare data een lage archeologische verwachtingswaarde geconstateerd voor het gebied van de ontwikkeling. Daarbij komt dat er voor de ontwikkeling geen werkzaamheden in de grond plaats hoeven te vinden. De ontwikkeling betreft namelijk een opbouw, er wordt dus geen extra grondoppervlak aangesproken.

### **4.10 EXTERNE VEILIGHEID**

#### **4.10.1 Toetsingskader**

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

#### 4.10.2 Beoordeling

Het initiatief voorziet in de realisatie van een opbouw met 5 appartementen waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden woningen en dus nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de risicokaart nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen risicocontouren en/of invloedsgebied van risicovolle transportroutes.

##### **Rijksweg A58**

De Rijksweg A58 ligt op ongeveer 430 meter ten noorden van het plangebied. Over de Rijksweg A58 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats met een richtafstand van 880 meter. De PR  $10^{-6}$  contour reikt niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de zone van 200 meter van de weg, waardoor een berekening van het groepsrisico niet aan de orde is. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario. Toetsing aan art 7. Bevt is aan de orde, waarbij in wordt gegaan op de begrippen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

##### **Spoorlijn Roosendaal – Breda**

De spoorlijn Roosendaal – Breda ligt op ongeveer 2,85 kilometer meter ten noorden van het plangebied. Over de spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats met een richtafstand van 4.000 meter. De PR  $10^{-6}$  contour reikt niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de zone van 200 meter van het spoor, waardoor een berekening van het groepsrisico niet aan de orde is. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario. Toetsing aan art 7. Bevt is aan de orde, waarbij in wordt gegaan op de begrippen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

##### **Spoorlijn Roosendaal – Antwerpen**

De spoorlijn Roosendaal – Antwerpen ligt op ongeveer 930 meter ten westen van het plangebied. Over de spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats met een richtafstand van 4.000 meter. De PR  $10^{-6}$  contour reikt niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de zone van 200 meter van het spoor, waardoor een berekening van het groepsrisico niet aan de orde is. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario. Toetsing aan art 7. Bevt is aan de orde, waarbij in wordt gegaan op de begrippen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

##### Zelfredzaamheid

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe).

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt, hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.



De Veiligheidsregio adviseert daarnaast in het algemeen om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risicocommunicatie.

#### Bestrijdbaarheid

Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichtten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Volstaan kan worden met het standaard advies van de Veiligheidsregio.

### **4.10.3 Conclusie**

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van enkele spoorlijnen en de A58 ligt, is een verantwoording van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid opgenomen.

## **4.11 M.E.R.-BEOORDELING**

### **4.11.1 Toetsingskader**

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc.

Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn. De toets

wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De m.e.r.-beoordeling dient altijd te worden uitgevoerd als een besluit wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

- Het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
- De omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

#### **4.11.2 Beoordeling**

Woningbouw is geen activiteit die voorkomt in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen rechtstreekse plicht tot het maken van een milieueffectrapport. In het geval van woningbouw kan sprake zijn van een activiteit als bedoeld in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn in het Besluit m.e.r. drie indicatieve drempelwaarden opgenomen:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer

De beoogde herontwikkeling, die met dit plan wordt mogelijk gemaakt, overschrijdt deze drempelwaarden niet.

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Eerder oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld dat de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen (weliswaar binnen de bebouwde kom), gelet op beperkte omvang, niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (Uitspraak 201901439/1/R1).

Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van een opbouw met 5 appartementen. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het plan kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en/of landinrichtingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en voorziet niet in activiteiten met belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

## **4.12 OVERIGE ASPECTEN**

Geur, volksgezondheid i.r.t. veehouderijen, spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en hoogspanningslijnen (bijvoorbeeld) zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.



## **5.0 UITVOERBAARHEID**

### **5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Roosendaal daarom een kostenneutrale ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

### **5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het 'planafwijkingbesluit' doorloopt de uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. Hiertoe wordt het besluit verzonden naar de vooroverleginstanties. Daarnaast krijgen belanghebbenden, gedurende 6 weken, de mogelijkheid om hun zienswijzen naar voren te brengen. Na afloop van de procedure kan worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.