



bestemmingsplan

Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein

Roosendaal

RHO ADVISEURS

DATUM 4 april 2023
IMRO IDN NL.IMRO.1674.2138DRBRABERSSTR21-0401

PROJECT
PROJECTLEIDER J.A. van Broekhoven

OPDRACHTGEVER Van Omme & De Groot
PROJECTNUMMER 20220032

AUTEUR
STATUS vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsregeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Historische analyse plangebied	9
2.2	Ruimtelijke analyse van het gebied	10
Hoofdstuk 3	Visie plangebied	13
3.1	Ruimtelijke en functionele ontwikkelingen	13
Hoofdstuk 4	Beleidskader	20
4.1	Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Mobiliteit	32
5.3	Cultuurhistorie	36
5.4	Ecologie	37
5.5	Bodem	40
5.6	Luchtkwaliteit	40
5.7	Geluid	42
5.8	Bedrijven en milieuzonering	43
5.9	Externe veiligheid	44
5.10	Windhinder	51
5.11	Waterparagraaf	51
5.12	M.e.r.-beoordeling	54
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	56
6.1	Inleiding	56



6.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	56
6.3	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	56
6.4	Gehanteerde bestemmingen	58
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	61
7.1	Economische uitvoerbaarheid	61
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Gemeente Roosendaal wil Roosendaal uit laten groeien tot een aantrekkelijke woon-werkgemeente. Het centrum van de stad speelt daar een belangrijke rol in. De locatie Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein vormt een belangrijke entree van het centrum en is ook een schakel tussen de Markt en de Nieuwe Markt. De bebouwing is verouderd en door de jarenlang leegstand van onder andere het V&D pand is de kwaliteit van de straat achteruitgegaan. Als antwoord daarop hebben ondernemers en pandeigenaren de samenwerking gezocht. Dit heeft geleid tot een visie voor de Dokter Brabersstraat en omgeving, die op 28 maart 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

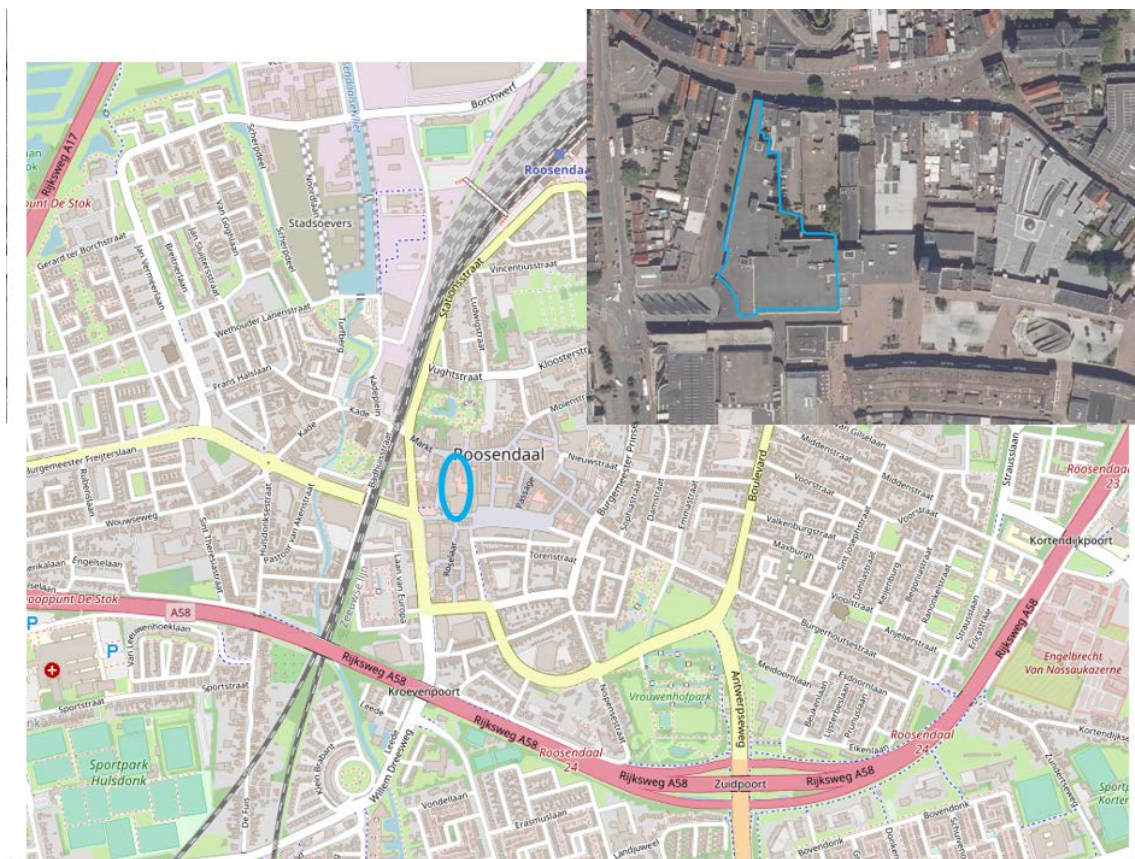
De ontwikkeling van de Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein is een belangrijk onderdeel van de kwalitatieve verbetering van het stadscentrum. De eigenaar heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling. Deze bestaat uit de sloop van de bestaande gebouwen en de realisatie van vervangende nieuwbouw bestaande uit appartementen en woon-werk-woningen, commerciële en maatschappelijke ruimte. Dit zijn functies die ook binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn.

Daarnaast zijn levensloopbestendige woningen voorzien, die met een afmeting van minder dan 60 m² niet mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan. Woningen op de begane grond zijn in de visie gewenst, maar in het geldende bestemmingsplan uitgesloten. Ook een inpandige parkeervoorziening is niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling past daarnaast qua massa niet in de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Roosendaal tussen de Nieuwe Markt, Roselaarplein, Dokter Brabersstraat en de Markt. Het plangebied bestaat uit het gebouw en bijbehorende gronden met de adressen Dokter Brabersstraat 1 t/m 23 en Roselaarplein 2 t/m 8.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.2.1.



Figuur 1.2.1 Ligging plangebied, blauw omrand (bron: luchtfoto Kadaster Nederland, OpenStreetMap)

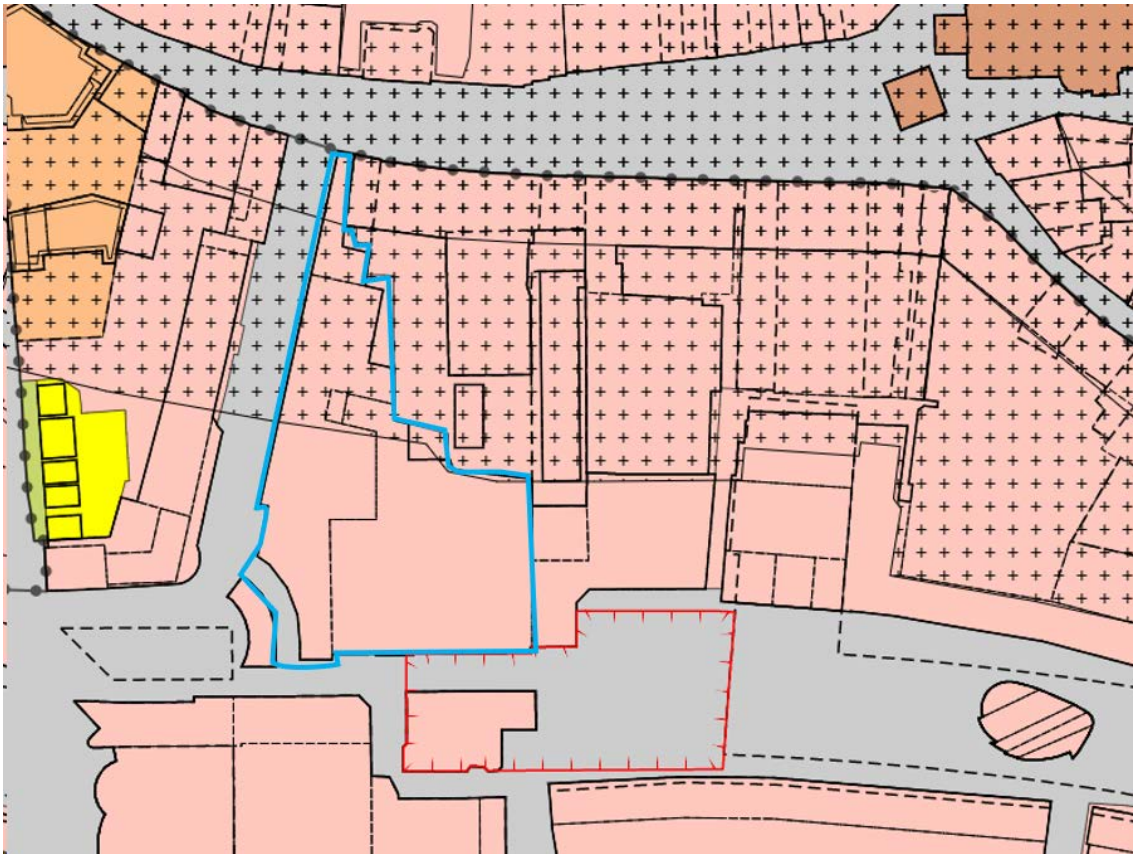
1.3 Geldende bestemmingsregeling

Ter hoogte van het plangebied geldt het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld op 14 maart 2017. De gronden ter plaatse van de bebouwing zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Centrum-1'. op gronden met deze bestemming is detailhandel, horeca van categorie 1, dienstverlening, kantoren , maatschappelijke en culturele voorzieningen, voorzieningen op het gebied van ontspanning en vermaak, ambachtelijke werkplaatsen, sportvoorzieningen en wonen (met een minimale oppervlakte van 60 m² per woning) toegestaan. De maximale bouwhoogten van de overige gronden met bestemming Centrum-1 binnen het plangebied zijn 12 meter aan de noordzijde, 10 meter aan de westzijde, 15 meter aan de zuidoostzijde en ter plaatste van de liftschacht centraal in het bouwvlak is een bouwhoogte van 19 meter toegestaan.

Op de gronden ten zuiden en westen van de bebouwing in het plangebied geldt de bestemming Verkeer, bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en andere hierbij horende voorzieningen.

Daarnaast geldt in het noordelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', ter bescherming van de mogelijk aanwezige waarden moet bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 50 m² en dieper dan 0,5 meter worden aangetoond dat deze niet aanwezig dan wel niet onevenredig worden geschaad door de bouwactiviteiten.

De gronden rondom de Markt zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ter bescherming de historische kern/ het historisch lint van de Roosendaalse binnenstad.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan, plangebied blauw omrand (bron: ruimtelijke plannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 worden de structuur van het plangebied en de historie van Roosendaal en de beoogde ontwikkeling beschreven.
- In hoofdstuk 3 wordt het actuele beleidskader beschreven en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst;
- In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de diverse milieuaspecten;
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische analyse plangebied

De Dokter Brabersstraat is van oudsher een verbinding tussen de Markt en de Nieuwe Markt. Het gebied rondom de Dokter Brabersstraat is vanaf de jaren '50 in de vorige eeuw in ontwikkeling gekomen in een periode van de groei van de bevolking en de welvaart¹.

Toen de commerciële binnenstad van Roosendaal begon te groeien werd de Dokter Brabersstraat het meest westelijk deel van het kernwinkelgebied. De Dokter Brabersstraat stond in verbinding met de burgemeester Freijterslaan. Beide straten werden de westelijke toegang van het kernwinkelgebied. De Dokter Brabersstraat was de westelijke verbinding tussen Markt en Nieuwe Markt.

Met de komst van de V&D en het winkelcentrum Roselaar kwamen grote publiekstrekkingen voor de commerciële binnenstad naar de westzijde van het centrum. De toevoeging van een parkeergarage aan het winkelcentrum in dit gebied zorgt ervoor dat het een entreegebied voor het centrum wordt en wordt het gebied ingericht als monofunctioneel winkelgebied. Met het verdwijnen van de VenD en diverse andere winkelketens in het gebied staan veel panden nu leeg.

Het gebied rondom de Dokter Brabersstraat heeft ook te maken met de breuklijn die "Roosendaal gezonde stad" beschrijft. Het is een gebied waar de oude en nieuwe stad zich los van elkaar ontwikkeld hebben.



Figuur 2.1.1 Luchtfoto Dokter Braberstraat, Nieuwe markt en Markt en omgeving (bron.: Luchtfoto Kadaster Nederland)

2.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Stedenbouwkundige analyse

Het gebied rondom de Dokter Brabersstraat wordt gekenmerkt door gebouwen met grote massa. Aan de oostkant van de Dokter Brabersstraat staat het voormalige V&D-gebouw dat het grootste deel van de bebouwingswand vormt, aan de westzijde van de straat staan winkels in 2 tot 3 bouwlagen. Op de kop van de Dokter Brabersstraat en Nieuwe Markt, het Roselaarplein, is een accent met 4 bouwlagen.



Figuur 2.2.1 Dokter Brabersstraat vanaf het Roselaarplein (bron: Gebiedsvisie Dokter Braberstraat)

Aan de zijde van de Nieuwe markt is sprake van bebouwing van overwegend drie tot vier bouwlagen met een woontoren van 12 bouwlagen. Het plein is recent opnieuw ingericht met diverse verblijfsplekken en groen.



Figuur 2.2.2 Nieuwe Markt (bron: Google Streetview, aug 2019)

Mobiliteit

Het gebied van de Dokter Brabersstraat en Roselaarplein is qua mobiliteit er vooral op gericht om een vriendelijk voetgangersklimaat aan te bieden en het drukke verkeer om het gebied heen te leiden. De Dokter Brabersstraat



behoort tot het autoluwe gebied en is afgesloten met pollers. Het autoluwe gebied omvat ook het Roselaarplein en de Markt. ²

De Hendrik Gerard Dirckxstraat en Laan van Brabant voeren het gemotoriseerde verkeer in noordelijke en zuidelijke richting af. Via de Burgemeester Freijterslaan kan de A17 in het westen bereikt worden. De centrumring heeft een vrijliggend fietspad.

Er wordt niet geparkeerd in de openbare ruimte in gebied. Parkeren wordt opgevangen in grote parkeergarages aan de randen van de binnenstad.

Bij de Roselaar is een grote overdekte fietsenstalling aanwezig. Op de kop van de Dokter Brabersstraat ligt een groot busstation. Hier komen bussen vanuit de regio aan. Het Roselaarplein vormt daarmee een entree voor bezoekers van het centrum.



Hoofdstuk 3 Visie plangebied

3.1 Ruimtelijke en functionele ontwikkelingen

3.1.1 Visie Dokter Brabersstraat en Roselaarplein

De Dokter Brabersstraat en het Roselaarplein zijn belangrijk voor de doorontwikkeling van de binnenstad. Bij ondernemers en pandeigenaren zijn er de afgelopen jaren ideeën ontstaan over deze doorontwikkeling. Er is nu een aantal concrete herontwikkelingsinitiatieven waarbij winkelruimte wordt omgezet naar woonruimte. Deze plannen zijn samengebracht in een gedeelde visie voor de Dokter Brabersstraat en het Roselaarplein. De visie is op 28 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

De Dokter Brabersstraat zal opnieuw worden ingericht waarbij klimaatadaptatie en hittestress een belangrijke rol hebben in de uitgangspunten voor het ontwerp. De straat wordt een aantrekkelijk voetgangersgebied tussen de Markt en Nieuwe Markt waarin groen domineert en ruimte is voor verblijfsgebieden. Aan deze straat wordt gewoond en de auto krijgt geen rol in het straatbeeld. Ten behoeve van de ontwikkeling V&D rijdt een beperkt aantal auto's over het Roselaarplein richting het VenD-complex. De overige woningen aan de Dokter Brabersstraat hebben geen parkeerplaatsen op eigen terrein of deze zijn verbonden met de Hendrik Gerard Dirckxstraat. De parkeerbehoefte wordt opgevangen in de bestaande parkeervoorzieningen in de binnenstad, hierdoor kan de Dokter Brabersstraat vrijwel autovrij blijven.

Nieuwe bebouwing langs de Dokter Brabersstraat zal duurzaam zijn en moet het groene karakter van de woonstraat ondersteunen. In de openbare ruimte worden voorzieningen aangebracht om regenwater op te vangen en de binnenstad te verkoelen. De verblijfsruimte in de Dokter Brabersstraat heeft tot doel om bewoners elkaar voor de voordeur of in het openbare gebied te laten ontmoeten, maar ook om bezoekers aan de binnenstad een ruimte te bieden om even te pauzeren. Door een gemengd woonprogramma aan te bieden met zowel gemengde woningtypen zal de levendigheid van het gebied worden versterkt.

Het Roselaarplein wordt net als de Dokter Brabersstraat vergroend en vormt daardoor een aantrekkelijke entree van de binnenstad. Voor voetgangers en fietsers liggen er goede routes vanuit de Laan van Brabant-Burg. Freijterslaan richting de Nieuwe Markt en Dokter Brabersstraat. Het overlopen van het groen in de openbare ruimte naar de bebouwing is ook hier van belang.

Het Roselaarplein is het scharnierpunt tussen de woonstraat Dokter Brabersstraat en het kernwinkelgebied. Daarom is hier de combinatie met woningen op de verdiepingen en andere functies op de begane grond belangrijk. De functies op de begane grond zorgen voor een levendig plein en goede overgang naar het kernwinkelgebied.



Figuur 3.1.1 Visie inrichting Dokter Braberstraat (bron: Visiedocument Dokter Braberstraat)

Aan de hand van de uitgangspunten uit de visie zijn 14 ontwerpuitgangspunten geformuleerd. Naast uitgangspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte staan hier tevens uitgangspunten voor de

ontwikkeling van de nieuwe bebouwing genoemd. Hier wordt in paragraaf 4.3.5 verder aan getoetst.

3.1.2 Herontwikkeling V&D locatie

De voormalige V&D bevindt zich op een prominente locatie in het centrum van Roosendaal. Het gebouw staat al enkele jaren leeg en door deze leegstand is de uitstraling van het pand slecht. De verhuurbaarheid in zijn huidige vorm is in de afgelopen jaren minimaal gebleken. De verwachting is dat de leegstand zal aanhouden. Dit heeft een negatieve weerslag op de omgeving en een herontwikkeling biedt nieuwe kansen. Door een nieuwe invulling van de locatie met huurwoningen en winkels, sluiten uitstraling en functie beter aan op de omgeving, op de wensen van de inwoners en bezoekers en op de toekomst van Roosendaal. De herontwikkeling zal in twee fasen gebeuren. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor fase 1 van de herontwikkeling (zie figuur 3.1.2). De ontwikkeling van fase 2 zal op een later moment worden ontwikkeld, de invulling hiervan is nog niet bekend.



Figuur 3.1.2 Fasering herontwikkeling Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein (bron: Common Affairs)

Functies

Het leegstaande gebouw van de voormalige V&D wordt getransformeerd tot een gebouw met een gemengde invulling. De mix aan functies draagt bij aan de levendigheid van het gebied. In totaal zullen er circa 171 huurappartementen worden gerealiseerd op de locatie van de voormalige V&D. Voor deze vrije sector huurwoningen staan betaalbaarheid, kwaliteit en functionaliteit centraal. Een onderdeel van deze 171 woningen vormen circa 43 levensloopbestendige woningen waarin de samenwerking is gezocht met een zorgaanbieder. Voor deze appartementen kunnen bewoners een basis arrangement van (thuis)zorg-faciliteiten en welzijnsdiensten afnemen (arrangement afnemen, of eventueel basiscontract inkopen). Hierbij valt te denken aan de aanwezigheid van services en diensten, een ontmoetingsruimte en communityvorming.

- 
- Appartement (huur)
 - Woon-werk-woning (huur)
 - Levensloopbestendig (huur)
 - Commercieel
 - Zorg/maatschappelijke bedrijfsruimte

Figuur 3.1.3 Functieverdeling (bron: Common Affairs)

In totaal zal er circa 1.000 m² winkel- of bedrijfsruimte aan het Roselaarplein worden terug geplaatst. Hierdoor blijft de passage tussen de Dokter Braberstraat en de Nieuwe Markt en hiermee de entree naar het centrum en vanaf deze zijde levendig en aantrekkelijk.



Figuur 3.1.4 Artist impression hoek Markt - Dokter Brabersstraat (bron: Common Affairs)

Bebouwing

De bebouwing zal bestaan uit twee gebouwen, van elkaar gescheiden door een doorgang naar de gemeenschappelijke tuin op de eerste verdieping. De twee gebouwen bestaan ieder uit een plint en een toren.

De Dokter Brabersstraat wordt een woonstraat, in de bebouwing aan deze straat zijn dan ook alleen woningen te vinden. Naast appartementen is er een aantal woon-werk-woningen op de begane grond te vinden. Deze bevinden zich met name op de hoeken aan de Markt en het Roselaarplein. De plint aan de Dokter Brabersstraat is

maximaal 15 tot 18 meter hoog met een terugliggende bovenste verdieping en een toren van 25 meter hoog die zich op de hoek met het Roselaarplein bevindt. De bouwhoogte van maximaal 15 is een klein hoogteaccent dat de hoek aan de Markt markeert, waar met name bebouwing van 12 tot 13 meter te vinden is.



Figuur 3.1.5 Artist impression hoek Roselaarplein (bron: Common Affairs)

De bebouwing aan het Roselaarplein en de Nieuwe Markt heeft een gemengd programma. Op de begane grond is commercieel ruimte en zorg en/of maatschappelijke bedrijfsruimte voorzien. Dit zorgt voor een levendige straat als entree van het centrum. Op de verdiepingen boven de plint bevinden zich levensloopbestendige woningen. Dit zijn zelfstandige woningen die wel gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke huiskamer, maar ook de benodigde (thuis)zorg. De woningen zijn ontworpen voor bewoners met een lichte zorgvraag. In de toren aan de Nieuwe Markt bevinden zich appartementen. De bebouwing aan het Roselaarplein en Nieuwe Markt heeft een plint van 20 meter met eveneens een terugliggende bovenste verdieping en een toren van 39 meter hoog. De hoogte van de toren geeft een accent van de entree van de Nieuwe Markt en is vergelijkbaar met de hoogte van de Markant op de Nieuwe Markt.



Figuur 3.1.6 Artist impression hoek Nieuwe Markt (bron: Common Affairs)

Aan de achterzijde van de bebouwing is een binnenplaats . Hier is plaats voor de bergingen en fietsparkeerplaatsen. Hier zullen verder 30 parkeerplaatsen en 4 laad en losplaatsen gerealiseerd worden. Dit lage aantal parkeerplaatsen is gekozen om de Dokter Brabersstraat en het Roselaarplein zo verkeersluw mogelijk te maken. In de directe omgeving aanwezige parkeergarages zullen voor de bewoners abonnementen worden voorzien.



Figuur 3.1.7 Artist impression daktuin in de binnenplaats (bron: Common Affairs)

Duurzaamheid

Duurzaamheid en klimaatadaptatie speelt ook op gebouwniveau een belangrijke rol. Zo zal gebruik gemaakt worden van zonne energie en warmtekoelde opslag, maar zal ook het regenwater worden opgeslagen en gebruikt worden voor bijvoorbeeld het doorspoelen van het toilet en onderhoud van het groen. Ook in het gebruik van materialen worden duurzame keuzes gemaakt, zo wordt onderzocht of de constructie in hout uitgevoerd kan worden. De binnenplaats wordt groen ingericht met een daktuin evenals de daken bij de

terugliggende verdiepingen van de plint. Dit draagt niet alleen bij aan biodiversiteit en een koeler klimaat, tevens zorgt het voor een bijdrage in de duurzame samenleving. Bewegen en sociale cohesie wordt gestimuleerd door een gezamenlijke tuin.



Figuur 3.1.8 Duurzame samenleving (bron: Common Affairs)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

Als alle wensen naast elkaar worden gelegd, ontstaat het volgende beeld. Het kabinet wil een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijven. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

Het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Roosendaal past binnen het rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- 
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
 13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
 14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet men ook aan de Barro.

Toetsing

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro. Evenals de NOVI wordt deze gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend plangebied van toepassing zijn.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De ladder voor duurzame verstedelijking is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 200 (levensloopbestendige / woon-werk-)woningen, detailhandel, maatschappelijke functies.

Het in paragraaf 1.3 beschreven geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan is een brede centrumbestemming opgenomen waarbinnen de beoogde functies al mogelijk zijn. Omdat wonen en diverse centrumfuncties al bij recht zijn toegestaan is het niet nodig een uitgebreide ladderonderbouwing op te stellen. De ontwikkeling is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente Roosendaal. Daarnaast blijkt dat er behoefte is aan sociale huurwoningen en starterswoningen en woningen die beter aansluiten op ouderen die langer zelfstandig blijven wonen maar wel een zorgvraag hebben. Het type woningen dat in onderliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd sluit goed aan bij deze behoeften.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant

- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij, door het transformeren van een leegstaande detailhandelslocatie in bestaand stedelijk gebied en het toevoegen van een significant aantal woningen.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. Na vaststelling van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn diverse wijzigingen en een actualisatie (2022) vastgesteld.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Naast de instructieregels bevat de verordening rechtstreeks werkende regels, deze moeten naast het bestemmingsplan worden toegepast bij ontwikkelingen.

Het volgende artikel uit de instructieregels is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Toetsing

Stedelijk gebied

Het 'stedelijk gebied' zoals gehanteerd door de provincie bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het plangebied ligt in het door de provincie aangewezen 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere verstedelijkingsopgaven, om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast bevordert het zorgvuldig ruimtegebruik door de transformatie van een verouderd stedelijk gebied. Voor de toets aan de voorwaarde zoals genoemd in artikel 3.42 lid 1 onder a. wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3.

De openbare ruimte is zodanig ontworpen, dat deze levensloopbestendig wordt uitgevoerd. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de klimaatadaptatie met de herinrichting van de Dokter Brabersstraat en het Roselaarplein. Daarnaast wordt er voldoende groen aangelegd als infiltratiemogelijkheid voor regenwater. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast worden delen van bestaande (leegstaande) gebouwen gesloopt ten behoeve van nieuwbouw voor een duurzame toekomstige functie, het wonen. Hiermee is er sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

In de Brabantse Agenda Wonen wordt genoemd dat ruim baan moet worden gegeven voor goede plannen. “Een beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik biedt ruim baan voor



'goede plannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen. Ruim baan dus voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen."

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Projecten die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Toetsing

Dit project voorziet in de realisatie van in totaal 171 appartementen. De woningen worden opgericht op bestaande bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van een inbreidings-/herstructureringslocatie. Zoals in de Brabantse Agenda Wonen is aangegeven biedt het beleid gericht op een duurzame verstedelijking en zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik 'ruim baan voor goede plannen binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen', waaronder een inbreidings-/herstructureringslocatie als deze.

Uit de meest recente 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' van provincie Noord-Brabant blijkt dat er voor de korte termijn (2021 t/m 2030) behoefte is aan 21.490 woningen voor de regio Midden-Brabant. De totale plancapaciteit in de regio Midden-Brabant bedraagt 22.824 woningen. Dat is meer dan de provinciale prognose, maar met 106% ten opzichte van de prognose ligt het lager dan de richtlijn van 130% voor de komende 10 jaar. Er is dus nog ruim voldoende ruimte om plannen toe te voegen. Daarnaast zijn de woningen ook binnen het geldende bestemmingsplan al mogelijk.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief kwalitatief en kwantitatief binnen de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In deze structuurvisie is aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal de gemeente de komende jaren moeten inspelen op trends als vergrijzing, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken. Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. In de visie is opgenomen dat de focus niet langer moet liggen op meer woningen en meer bedrijventerrein maar op het geschikt houden van de bestaande voorraad door omvormingen, herstructurering en transformatie. Recentere inzichten onderschrijven echter de behoefte aan meer woningen (zie ook 4.1.1).

In de visie staan de volgende beleidsuitgangspunten centraal;

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling.



De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes zoals;

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen.

Verschillende thema's zijn in deze visie uitgewerkt.

Detailhandel en horeca

Op grond van de Economische Visie is de opgave voor de detailhandel tweeledig: het handhaven van het voorzieningenniveau op wijk- en dorpsniveau en het behouden van de regionale aantrekkingskracht van de drie thematische clusters: Binnenstad, Gostores en Rosada.

De bestaande concentraties van horeca worden behouden en een verdere ruimtelijke spreiding is niet gewenst. Binnen de horecaconcentraties is een verbreding van functies mogelijk en komen er meer mogelijkheden om winklondersteunende horeca te vergroten. Aanvullend aan de intensiteit van het commercieel centrum zal met name de parkenstructuur worden benut als ontspannings- en rustplekken in (en om) de binnenstad.

Wonen

De gemeente zet zich in om haar burgers een passende woning en woonomgeving te bieden en om burgers binnen de wijken en dorpen mogelijkheden voor een wooncarrière te bieden. De huidige demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zorgen de komende jaren voor een toename van 1- en 2-persoonshuishoudens. De bestaande woningmarkt van Roosendaal is hier nog onvoldoende voor geëquipeerd.

Kantoren

In de visie is aangegeven dat het aanbod en de vraag van kantoorruimte in Roosendaal niet met elkaar in evenwicht is. Optimaliseren van het gebruik van de bestaande voorraad en het terugdringen van de leegstand is hierbij het uitgangspunt.

Vermaak: leisure, toerisme en recreatie

Vermaakfuncties vormen waardevolle toevoegingen aan het economische profiel van Roosendaal en zijn van belang voor de identiteit en leefbaarheid van stad en dorpen. Ontwikkelingen in de vermaaksector laten zich moeilijk 'programmeren'. In de visie is aangegeven dat de omgeving rondom het stadion aangewezen is voor grootschalige voorzieningen van leisure en sportvoorzieningen.

Openbare ruimte

In de visie is beschreven dat de gemeente zich wil inzetten voor een kwalitatief goede openbare ruimte in Roosendaal. Daarom zet de gemeente zich in voor:

- Een verbetering van de gebruikswaarde, openbare ruimte als onderdeel van de leefomgeving;
- Een verbetering van de ontmoetings- en beleevingswaarde;
- Het borgen van de groene en blauwe hoofdstructuur. Dit zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen en sloten.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling betreft het herontwikkelen van leegstaand vastgoed in de binnenstad van Roosendaal ten behoeve van de ontwikkeling van woningen. De ontwikkeling van de Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de Dokter Brabersstraat en Roselaarplein tot groene levendige woon- en leefstraat en maakt daarnaast onderdeel uit van het 'Rondje Roosendaal'. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de Structuurvisie Roosendaal 2025.

4.3.2 Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad) Ontwerp

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

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

1. *Stad van de menselijke maat*

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

2. *Balans tussen mens en natuur*

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

3. *Ruimte voor talent en ondernemerschap*

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

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

- Inspelen op extra groei
- Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid
- Werken aan een inclusieve stad.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling van de Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein en herinrichting van de Dokter Brabersstraat en Roselaarplein zijn een uitwerking van de opgaven uit de Omgevingsvisie Roosendaal. De realisatie van woningen voor starters en levensloop bestendige woningen speelt in het mogelijk maken van groei in de binnenstad en zorgt voor een inclusieve stad, met ruimte voor huur appartementen en appartementen voor ouderen. De ontwikkeling van het gebied en het gebouw wordt klimaatadaptief en met oog voor gezondheid.

In de omgevingsvisie worden de ontwikkellocaties behorende tot het Rondje Roosendaal benoemd, waar de ontwikkeling rondom de Dokter Brabersstraat ook onderdeel van uit maakt. Dit zijn alle ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardige woon-, werk en leefomgeving. Met deze projecten wordt een efficiënter gebruik van het stedelijk gebied gerealiseerd, waarbij ingespeeld wordt op verschillende opgaven. Hiermee wordt invulling gegeven aan de provinciale Verstedelijkingsstrategie, aan Sterke Steden én de opgaven uit de Omgevingsvisie Roosendaal.

4.3.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

In de detailhandelsnota zijn de volgende uitgangspunten leidend.

- Optimalisering consumentenverzorging centraal: het gaat daarbij om de verzorging van de lokale en regionale consument in perspectiefrijke winkelgebieden.
- Vernieuwing van detailhandel faciliteren door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw duurzaam ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen te laten plaatsvinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
- Type koopgedrag leidend voor keuzes en positionering winkelgebieden. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

In de detailhandelsnota wordt een hiërarchie van winkelgebieden voorgestaan:

- binnenstad;
- perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen;
- Rosada als themacentrum gericht op designer outlet;
- Oostpoort;
- verspreid gelegen bewinkeling.

Topprioriteit wordt gegeven aan het versterken van de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad. Belangrijke speerpunten zijn daarbij: het inzetten op een compacte binnenstad, leegstandsbestrijding, het intensiveren van de samenwerking en het verbeteren van de bereikbaarheid.

De perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen zijn vooral bedoeld voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Op enkele plekken wordt uitbreiding beperkt mogelijk gemaakt wanneer dit noodzakelijk is om consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te



kunnen houden.

Rosada wordt ten opzichte van de binnenstad complementair gepositioneerd als designer outlet. Belangrijk is om zuiver te blijven in de branchering van Rosada. Oostpoort is bedoeld voor aanbod dat direct gerelateerd is aan het woonthema of wat ruimtelijk niet in te passen is in de binnenstad en op wijk- en buurtniveau. Verspreid gelegen bewinkeling dient zoveel mogelijk te worden geconsolideerd en teruggedrongen.

Toetsing en conclusie

Met de ontwikkeling wordt een groot leegstaand warenhuis herontwikkeld tot een gemengd gebouw waar detailhandel uitsluitend op de begane grond aan het Roselaarplein wordt toegestaan. Daarmee wordt het aantal m² detailhandel terug gedrongen en tegelijkertijd worden de winkelruimten die daarvoor in de plaats komen aantrekkelijker voor vestiging van nieuwe detailhandel. Hierdoor wordt het winkelgebied in het centrum compacter en gaat het leegstand tegen. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de detailhandelsvisie.

4.3.4 Roosendaal Natuurstad

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

Vanaf 2020 moeten gemeenten klimaatadaptief handelen en in 2050 moet Roosendaal klimaatadaptief zijn. Deze verplichting combineert Roosendaal met meer vergroening, zodat Roosendaal en de omliggende dorpen samen een aantrekkelijke, groene gemeente vormen waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven.

Roosendaal Natuurstad richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen benutten wij tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen) te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

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

1. bestrijding van droogte, hittestress en wateroverlast,
2. borging van waterveiligheid voor zover nodig en
3. verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit (laatste behoort niet alleen tot de scope van Roosendaal Natuurstad)

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

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in een gebied waar hittestress en wateroverlast bekend zijn. Hier wordt dan ook rekening mee gehouden in de uitwerking van het plan. In het plan is veel ruimte voor groen. Met de aantakking

op Rondje Roosendaal wordt aangesloten op de maatregelen voor beweegaanleidingen en wandelroutes uit Roosendaal Natuurstad.

4.3.5 Visie Dokter Brabersstraat

In de visie Dokter Brabersstraat is een aantal ontwerp uitgangspunten opgenomen. Dit zijn ontwerpuitgangspunten voor zowel de ontwikkelingen langs de Dokter Brabersstraat als de openbare ruimte. Deze worden hierna, voor zover deze van toepassing zijn op de ontwikkeling, getoetst.

Ontwerputgangspunten

- a. Herstellen breuklijn tussen de oude en de nieuwe stad. Daarbij is de historische lijn Markt – Kade dominant. Werken aan een onderliggend stelsel van kleinere en groene ruimtes in de binnenterreinen. De individuele ontwikkelingen vormen gezamenlijk een logisch en vloeiend stelsel van straatwanden en stedenbouwkundige massa's.
 - *De architectuur en bouwhoogten zijn afgestemd op de omliggende (historische) bebouwing, waardoor deze een passende straatwand vormen met de rest van de Binnenstad. Er wordt een binnentuin gemaakt op twee niveaus.*
- b. De gebouwen zijn georiënteerd op de openbare ruimte (Dokter Brabersstraat en Roselaarplein) om levendigheid en sociale veiligheid te bevorderen.
 - *Op de begane grond bevinden zich commerciële en maatschappelijke functies en woon-werk-woningen die gericht zijn op de openbare ruimte. Daarnaast zijn de balkons en leefruimten van de woningen veelal op de openbare ruimte geïoriënteerd.*
- c. De individuele ontwikkelingen houden rekening met elkaar en de bestaande woningen. Er is maar een minimale impact van schaduwwerking bij nieuwe ontwikkelingen op de openbare ruimte en woningen.
 - *Er is een bezonningstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat de schaduwwerking op omliggende woningen zich beperkt tot enkele momenten in het jaar.*
- d. Voorkomen van een monotoon bebouwingsbeeld. Aantrekkelijkheid door afwisseling in bouwhoogten en architectuur. Bebouwing heeft zijn eigen uitstraling maar vormt een eenheid met elkaar.
 - *De bebouwing heeft met de twee torens en twee plinten en afwisselende gevels (baksteen, metselwerk, balkons en kozijnen) een afwisselend straatbeeld. Door toepassen van gelijksoortige gevelopeningen, verdiepingshoogten en materiaalgebruik blijft een eenheid behouden.*
- e. Ontwikkelen van een groene en duurzame binnenstad. Ontsteden en verkoelen van de openbare ruimte door toevoegen van groen en opvang regenwater. Groen op en aan de bebouwing ondersteunt de vergroening van de binnenstad met vergroten van de biodiversiteit.
 - *Er wordt een groene binnenplaats gerealiseerd.*
- f. Ontwikkelingen dragen bij aan de ontwikkeling van een compacte binnenstad. De Dokter Brabersstraat transformeert naar een binnenstedelijke woonstraat en verkleint daardoor de compacte commerciële binnenstad. Het Roselaarplein wordt qua ruimtelijke opzet, inrichting en functionaliteit integraal onderdeel en de afronding van het westelijk kernwinkelgebied.
 - *Detailhandel aan de Dokter Brabersstraat wordt niet langer toegestaan, aan het Roselaarplein worden wel commerciële en maatschappelijke voorzieningen ontwikkeld op de begane grond.*
- g. Transformeer incourant commercieel vastgoed naar woningen. Creëer echter geen monofunctioneel woongebied maar een gemengd binnenstedelijk gebied. Transformeer het incourante monofunctioneel winkelgebied naar een leefbaar woon-werkgebied met woongerelateerde voorzieningen en een veilige



woonomgeving.

- *De herontwikkeling van het leegstaande pand door ontwikkeling van woningen en commerciële ruimte geeft utiwerking aan dit onderdeel.*
- h. Het totaal aan ontwikkelingen in de straat is een goede mix aan huur- en koopwoningen in zowel het goedkope als het duurdere segment.
- *De ontwikkeling betreft een mix aan huurappartementen, woon-werk-woningen en levensloopbestendige woningen.*
- i. De Dokter Brabersstraat is in hoofdzaak een woonstraat. Het Roselaarplein een gemengd woon-werkmilieu. Uitgangspunt is levendigheid in de plint van de nieuwe en bestaande gebouwen. De ondersteunende functies mengen zich met de woonfunctie. Voor levendigheid in de plinten denken wij vooral aan zakelijke dienstverlening, persoonlijke verzorging, zorg of zorggerelateerde functies. Kleinschalige ambachten zijn ook wenselijk, en kunnen door hun vaak zeer specifieke aantrekkingskracht het aanbod van het (kern) winkelgebied versterken. Wonen mag absoluut ook op begane grond.
- *Aan de Dokter Brabersstraat wordt wonen mogelijk gemaakt, aan het Roselaarplein zijn diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.*
- j. Er is vanuit oogpunt van sociale veiligheid een helder verschil tussen openbare en private ruimtes. Wel sluiten openbaar en privaat naadloos op elkaar aan. De richting van de openbare ruimte is overzichtelijk en met voldoende verlichting.
- *Dit onderdeel wordt in samenhang met het ontwerp van de Dokter Brabersstraat uitgewerkt.*
- k. De Dokter Brabersstraat en Roselaarplein zijn onderdeel van het autoluwe gebied. Dat betekent een beperkt aantal autoverkeersbewegingen op straat.
- *Door een parkeeroplossing aan te bieden waarbij niet alle parkeervoorzieningen in het gebouw worden aangeboden wordt het autoluwe gebied gewaarborgd.*
- l. Parkeren op eigen terrein sluit niet goed aan bij het autoluw houden van de binnenstad. Stimuleren van gebruik fiets, openbaar vervoer en gedeeld autogebruik. Parkeerbehoefte opvangen in de parkeervoorzieningen in de binnenstad of op alternatieve locaties.
- *De parkeervoorzieningen worden grotendeels in parkeervoorzieningen in de directe omgeving opgelost.*
- m. Beschikbaar houden van voldoende stallingsmogelijkheden voor fiets in openbare ruimte of in de overdekte stallingsruimten.
- *Fietsparkeerplaatsen worden voorzien in het gebouw.*

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de ontwerpuitgangspunten uit de visie Dokter Braberstraat.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan alle relevante sectorale aspecten. Deze toetsing geldt als basis voor de planologische afweging. Daarbij is uitgegaan van de onderdelen waar de ontwikkeling en voorliggend bestemmingsplan afwijken van het geldende bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld op 14 maart 2017.

5.2 Mobiliteit

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

5.2.1 Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling is de parkeerbehoefte berekend volgens de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen (Gemeente Roosendaal 07-02-2022).

Parkeerbehoefte

In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen koopwoningen in de hoge, midden en lagere prijsklasse en huurwoningen in de vrije en sociale sector en bijzondere woonvormen (verpleeg-/verzorgingstehuis en kamerverhuur / 1 persoonwoning).

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen woningen binnen en buiten de centrumring of Stadsoevers. Bij voorliggende ontwikkeling wordt met de normen voor ligging binnen de centrumring gerekend.

Tabel 5.2.1 parkeerbehoefte normatief

Functietype	Functie nota	norm		aantal	parkeerbehoefte
huur appartementen	huur: vrije sector	1,3	per woning	125	162,5
zorgwoningen	Serviceflat*	0,4	per woning	43	17,2
woon-werk woningen	huur: vrije sector	1,3	per woning	3	3,9
commerciële ruimte	Winkel: hoofdwinkelcentrum	3,0	per 100 m ²	1.000	30
Toekomstige parkeerbehoefte					214

* norm afgestemd op serviceflat CROW uitgave 381

De parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling is 214 parkeerplaatsen.

Voor woningen met een ontsluiting via een autoluw gebied geldt dat maximaal 0,15 parkeerplaats per woning in dit autoluwe gebied gerealiseerd mag worden. Voor onderliggende ontwikkeling met 171 wooneenheden betekent dit dat er slechts 25 parkeerplaatsen in het autoluwe gebied morgen worden gerealiseerd. Deze zijn op eigen terrein beoogd. De overige parkeerplaatsen worden in parkeergarages in de directe omgeving aangeboden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van functiemenging (bijvoorbeeld combinatie van wonen en werken) moet op basis van het gemeentelijk beleid rekening worden gehouden met de 'aanwezigheidspercentages', zoals opgesteld door het CROW. Hiermee wordt rekening gehouden met mogelijk dubbelgebruik en wordt voorkomen dat te veel parkeercapaciteit wordt aangelegd. De parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aan een gebruiker gekoppeld en komen niet in aanmerking voor dubbelgebruik.

Tabel 5.2.2 Aanwezigheidspercentages en parkeerbehoefte bij dubbelgebruik

Functietype	Werkdag				koopavond	Zaterdag		Zondagmiddag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Woningen (bewoners)*	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
	69	69	124	138	110	83	110	97
Detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	100%
	9	18	3	0	23	30	0	30
Totaal	78	87	127	138	133	113	110	127

*bezoekersparkeren wordt opgevangen in de bestaande voorzieningen (nota parkeernormen) en buiten beschouwing gelaten.

Zoals is af te lezen uit tabel 5.2.2, is de nacht het maatgevende moment bij dubbelgebruik. De parkeerbehoefte is dan 138 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De parkeerbehoefte van het gehele project bedraagt daarmee 163 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn voorzien in de omliggende parkeergarages. De borging hiervoor is tevens privaatrechtelijk geregeld. In de omliggende parkeergarages is daarvoor voldoende capaciteit aanwezig blijkt uit de metingen naar parkeerbezettingen (zie tabel 5.2.3)

Tabel 5.2.3 bezetting parkeergarage Nieuwe Markt

Parkeerbehoefte Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein								
	Werkdagen					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	koopavond	middag	avond	middag
Woningen	69	69	124	138	110	83	110	97
Detailhandel	9	18	3	0	23	30	0	30
TOTAAL	78	87	127	138	133	113	110	127

Parkeerbezetting huidige situatie (Q2-2022, drukste moment gemiddelde bezetting per moment)								
NIEUWE MARKT	Werkdagen					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	koopavond	middag	avond	middag
pkplaatsen	92	139	74	94	140	138	106	153
TOTALEN	170	226	201	232	273	251	216	280
Restcapaciteit bij volledig gebruik door ontwikkeling	350	294	319	288	247	269	304	240
Restcapaciteit bij max 85% bezetting en volledig gebruik door ontwikkeling	272	216	241	210	169	191	226	162

5.2.2 Verkeersontsluiting

Langzaam verkeer

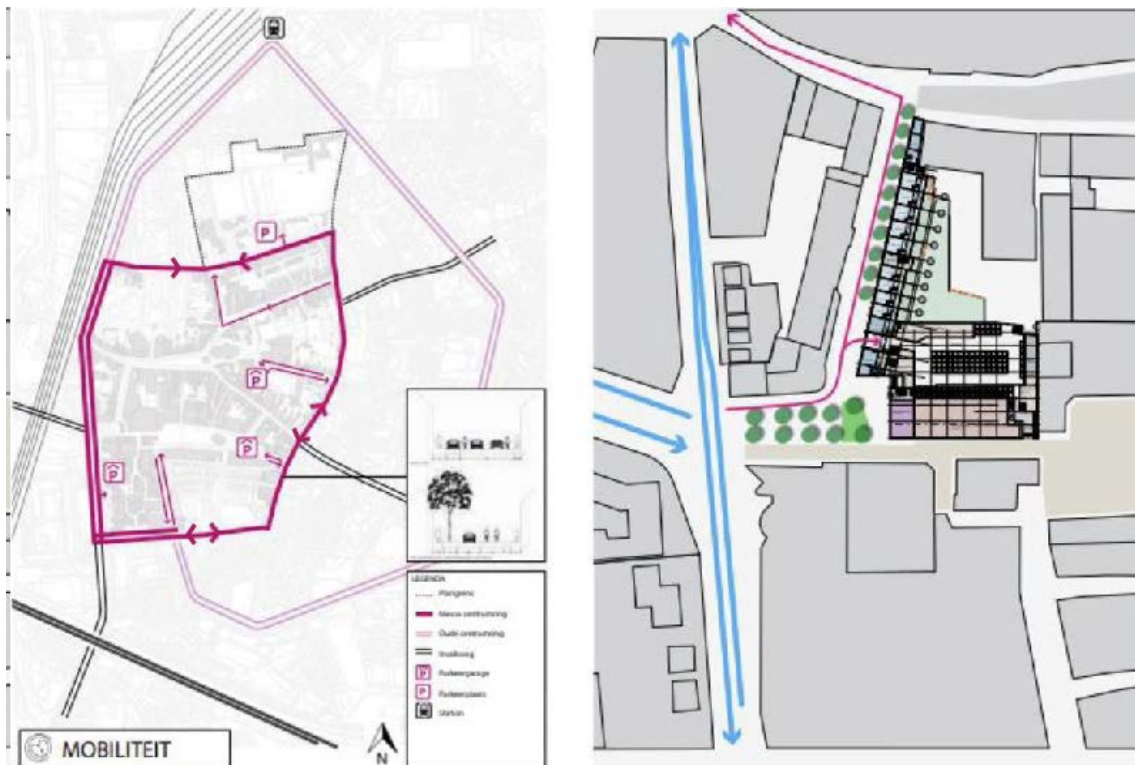
Het gebied rondom de beoogde bebouwing is voetgangersgebied, waar fietsen tevens is toegestaan. De centrumring heeft een vrijliggend fietspad dat in een snelle route rondom het centrum voorziet. Ter plaatse van de kruising van de Markttunnel met de Laan van Brabant zijn voetgangers verkeerslichten met aan beide zijden een zebrapad te vinden om het gebied vanaf de westzijde te bereiken en zo de drukke Laan van Brabant over te steken.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten met een aantal buslijnen, die reizigers vanuit of naar de omgeving (o.a. Steenberg, Oudenbosch, Nispen, Bergen op Zoom en het treinstation) brengen. Het busstation ligt aan de Roselaarplein grenzend aan het plangebied. Het treinstation ligt op ongeveer 1,1 km van het plangebied. Van hier uit vertrekken treinen naar Rotterdam, Vlissingen en Breda.

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer beperkt toegankelijk. Er zijn zoals in paragraaf 5.2.1 beschreven slechts enkele parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig. Deze zijn bereikbaar vanaf de Laan van Brabant via het Roselaarplein en de Dokter Brabersstraat. Overige parkeerplaatsen zullen in omliggende parkeergarages voorzien worden, vanuit waar te voet of met de fiets het plangebied bereikt kan worden. De Laan van Brabant vormt onderdeel van de centrumring en is een gebiedsontsluitende 50 km/u weg. Vanaf de centrumring zijn zowel de A17 (via de Burgemeester Freijterslaan) en de A58 (via de Antwerpseweg) bereikbaar.



Figuur 5.2.1 Ontsluiting plangebied (Bron: Common Affairs)

5.2.3 Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Het project omvat een commerciële ruimte en een woonprogramma van 171 appartementen waarbij:

- 171 reguliere huurappartementen
- 43 zorgappartementen
- 3 woon/werkwoningen
- Commerciële ruimte met een oppervlakte van 1.000 m²

Voor het project aan Doktor Brabersstraat 21 te Roosendaal is op basis van het CBS een stedelijkheidsgraad van 'sterk stedelijk' aangehouden. Verder is uitgegaan van een ligging in 'centrum'.

Op basis van deze uitgangspunten is aan de hand van de CROW kengetallen een verkeersgeneratie bepaald gedurende een gemiddelde weekdag;

Tabel 5.2.4 Verkeersgeneratie

Functietype	CROW 381	Aantal	Eenheid	Kencijfer	Weekdag	Factor	Werkdag
huurappartement	huur, appartement, duur	125	woning	4,1	512,5	1,11	568,9
zorgappartement	serviceflat	43	woning	0,8	34,4	1,11	38,2
woon/werkwoning	huur, appartement, duur	3	woning	4,1	12,3	1,11	13,7

commerciële ruimte	binnenstad 50.000-100.000 inwoners	1.000 m ²	100 m ²	27,6	276	1,33	367,1
Totaal					835 mvt/etmaal		987,9 mvt/etmaal

De toename zoals weergegeven in tabel 5.2.4 is de toename ten opzichte van een situatie waarbij het volledige bestaande pand leeg staat. De toename verkeer zal echter verdeeld worden over het centrum, omdat er slechts 25 parkeerplaatsen voorzien zijn in het plangebied.

Uitgaande van 30 parkeerplaatsen voor bewoners van de huurappartementen is de verkeersgeneratie in de Dokter Brabersstraat (waar de ingang voor de parkeerplaatsen is) $25 * 4,1 = 103$ mvt/etmaal. De verwachting is dat veel verkeer in de parkeergarage Roselaarplein en de parkeergarage Nieuwe Markt zal parkeren en dus op de Laan van Brabant en Burgemeester Freijterslaan afgewikkeld wordt.

De verkeersintensiteit op deze wegen bedroeg maximaal 10.899 per etmaal in 2020 (bron: Nsl monitoringstool viewer). De capaciteit op gebiedsontsluitingswegen ligt doorgaans boven de 15.000 mvt/etmaal. De capaciteit van deze wegen is dus voldoende om (zelfs de gehele) toename van het verkeer te kunnen afwikkelen.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Cultuurhistorie en waardevolle objecten

Toetsingskader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met cultuurhistorie. Hierin is opgenomen dat gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten rekening moeten houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging.

Toetsing

De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Erfgoedkaart waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW -daar waar nodig worden aangepast.

In het gebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig die van provinciaal of rijksbelang zijn. Wel ligt een deel van het plangebied in de historische stadskern Roosendaal, die zich tussen de Kade, Markt, Burgehoutsestraat en Emile van Loonpark bevindt. De architectuur van de bebouwing aan de Dokter Braberstraat en de Markt houdt hier rekening mee.

Conclusie

De ontwikkeling schaadt geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

5.3.2 Archeologie

Toetsingskader

Op grond van de Wro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

De archeologische bescherming wordt geregeld op basis van een stelsel van archeologische aandachtsgebieden met indicaties van (lagere of hogere) waarden. De provincie heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld met een waardering van mogelijke archeologische gebieden waarvan de bescherming in het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning geregeld dient te worden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen.

Toetsing en conclusie

Het noordelijk deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Indien werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,5 meter onder maaiveld en een oppervlakte hebben van meer dan 50 m² dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. De gronden zijn echter al ontgraven ten behoeve van de huidige bebouwing.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' gehandhaafd. Verder zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen, daar waar dit noodzakelijk blijkt, archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden



De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. In de provincie Brabant heten deze gebieden dan ook NNB (Natuurnetwerk Brabant). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage



onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij het Natuurnetwerk Nederland ligt op 250 meter afstand (Molenbeek). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 7,5 kilometer en betreft het gebied 'Brabantse Wal'. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt wel tot een toename van verkeersbewegingen, het huidige pand staat immers als geruime tijd leeg. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattype ligt op 8,9 kilometer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is met behulp van de AERIUS Calculator de stikstofdepositie berekend. Deze is als bijlage 5 opgenomen. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Soortenbescherming

Om de functie van het plangebied voor beschermde soorten te onderzoeken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (bijlage 6). Hieruit blijkt dat er verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' op of rond de planlocatie aanwezig kunnen zijn. Bij de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de broedperiode en het voorkomen van vestiging van de zwarte roodstaart tijdens de bouwperiode. Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is nader onderzoek uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Daarbij zijn vier paarverblijfplaatsen en één zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in en om het plangebied aangetroffen. De drie in het plangebied aangetroffen paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zullen vernietigd worden door uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Ook de zomerverblijfplaats en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis buiten het plangebied liggen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Er zal ontheffing van de Wnb worden aangevraagd voor het vernietiging van de drie paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Daarvoor zijn inmiddels tijdelijke vleermuiskasten opgehangen. In de nieuwbouw zal een permanente plaats gevonden worden voor de verblijfplaatsen.

Conclusie

De Wnb staat de ontwikkeling niet in de weg mits de hiervoor beschreven maatregelen getroffen worden en ontheffing van de Wnb voor de paar- en winterverblijfsplaatsen van vleermuizen wordt verleend.

5.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Er is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (bijlage 3). Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Uit dit onderzoek is gebleken dat verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

5.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de onderstaande weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Tabel 4.7 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een

overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

Door de ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeer van 835 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). Hierbij wordt uitgegaan van een aandeel vrachtverkeer van 1%. In de nibm-tool (versie 23-4-2022) is 2023 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,53 µg/m³ en van fijnstof van 0,13 µg/m³ (figuur 5.6.1). Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Een toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		835
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,13
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-beteknende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.6.1 Resultaten NIBM-tool 2022

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Via de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl), die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is bekeken hoe hoog de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied zijn. De dichtstbijzijnde toetspunten liggen aan de Laan van Brabant. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 17,9 µg/m³ voor NO₂, 16,0 µg/m³ voor



PM10 en 8,7 µg/m³ voor PM2,5. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM10 bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Geluid

Toetsingskader

De grenswaarden van de Wet geluidhinder gelden voor de geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de (spoor)weg of industrieterrein.

Toetsing

De planontwikkeling betreft een gevoelige functie (woningen) en valt binnen de geluidzones van meerdere verkeerswegen en een spoorweg.

Er is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van spoor- en wegverkeerslawaaï. De “nieuwe situatie” is getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Tevens is de gecumuleerde geluidbelasting ter hoogte van het plangebied bepaald. Omdat het plan niet ligt binnen de zone van een industrieterrein of luchtvaartterrein, zijn in dit onderzoek de geluidaspecten hiervan buiten beschouwing gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, behalve de toets van de geluidbelasting van de gezoneerde geluidbronnen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, ook de geluidbelasting van niet-gezoneerde wegen (30 km-uur wegen) op de ontwikkeling in beeld gebracht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna weergegeven:

Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het plangebied geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkelingen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaaï

Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van de spoorweg Roosendaal – Bergen op Zoom op het plangebied groter is dan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaï van 55 dB. De maximaal te verlenen grenswaarde van 68 dB wordt op gevoelige bestemmingen niet overschreden.

Zonder geluidreducerende maatregelen, of wanneer deze onvoldoende resultaat opleveren, moet voor de geluidbelastingen door het spoortraject van 61 dB in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor spoorweglawaaï een hogere waarde verleend worden door burgemeester en wethouders.

Cumulatie van geluid

De gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer- en spoorweglawaaï, zonder aftrek conform artikel 110g Wgh voor wegverkeer, bedraagt 63 dB op de westzijde van het gebouw van 23 m hoog. Het geluidklimaat kan als onvoldoende worden geclassificeerd. Het is aan het bevoegd gezag om te beoordelen of zij een dergelijk geluidklimaat toelaatbaar acht binnen het plangebied.



Bouwbesluit

Indien maatregelen aan de bron of in de overdracht niet aan de orde zijn en gekozen wordt voor het vaststellen van een hogere waarde, dan dient de uitwendige scheidingsconstructie van de betreffende woningen de verblijfsgebieden voldoende te beschermen.

Het Bouwbesluit 2012 stelt alleen eisen aan de gevelgeluidwering voor situaties waar een hogere waarde is verleend. Dit betekent dat geen eisen gelden bij 30 km/uur wegen die een verhoogde geluidbelasting veroorzaken. Uit het oogpunt van gezondheid en comfort is het echter aan te bevelen om toch geluidwerende maatregelen te treffen om ten gevolge van wegverkeer- en spoorweglawaai een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.

In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek zal moeten worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn voor de appartementen aan de west- en noordzijde van de toren van 39 m, de west-, zuid- en noordzijde van het gebouw van 23 m, de west- en zuidzijde van de toren van 28 m en aan de westzijde van het gebouw van 18 m om de binnenwaarde van 33 dB te halen.

Conclusie

Voor de ontwikkeling zal een besluit hogere waarde worden genomen. Daarnaast zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp worden onderzocht of er voldoende geluidwering aanwezig is om aan de binnenwaarde van 33 dB te halen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'.

Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Het gebied is aan te merken als Gemengd gebied, er zijn diverse functies in de directe omgeving te vinden. De gronden ter hoogte van het plangebied en in de directe omgeving mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. De activiteiten ter plaatse mogen worden vervangen door activiteiten met een gelijkwaardige milieuhinder. De ontwikkeling betreft functies die in het bestaande bestemmingsplan al zijn toegestaan en daarnaast passend zijn in de omgeving. De omliggende bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

In de omgeving ligt een aantal milieuhinderlijke bedrijven. Op 100 meter afstand is een brandweerkazerne aanwezig. Een brandweerkazerne wordt gerangschikt onder milieucategorie 3.1 waarbij in principe een richtafstand van 50 meter hoort in een rustige woonwijk en 30 meter in gemengd gebied. De ontwikkeling ligt niet binnen de richtafstand. Ook overige bedrijven in de omgeving hebben geen richtafstand groter dan de afstand tot de ontwikkeling.

Conclusie

Voor milieuhinder van bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat de beoogde functies al zijn toegestaan is daarmee onderbouwd dat bestaande en toekomstige bedrijven niet in hun functioneren worden belemmerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden bij ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld aan de hand van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een (berekende) afstand vanaf een risicobron, waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand (de plaatsgebonden risicocontour) mogen geen kwetsbare objecten zoals woningen aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Voor kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}) een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Als het plangebied binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Over twee aspecten van die verantwoording, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking, wordt de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Toetsingskader



Binnen externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk: inrichtingen, transportroutes (weg, water en spoor) en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Hiervoor geldt de volgende regelgeving.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegde gezag vanwege het plaatsgebonden risico bepaalde afstanden aan te houden tussen (beperk) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. In het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor het groepsrisico geeft het Bevi een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht

Besluit externe veiligheid transportroutes

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen.

Er is een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelwegen, hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling basisnet staan per trajectdeel vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstanden zijn kwetsbare objecten niet toegestaan.

Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied: een zone van 30 m naast de infrastructuur, waarin aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

Bij ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking. Indien het plan binnen 200 meter van een transportroute ligt, moeten ook andere elementen in de verantwoording worden meegenomen. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen. De normstelling ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Daarnaast hebben buisleidingen waarop het Bevb van toepassing is een belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringsstrook bedraagt 4 of 5 meter van 4 of 5 meter aan weersijden van de buisleiding, afhankelijk van de druk in de leiding.

Gemeentelijke kaders

De gemeente Roosendaal beschikt over een standaard verantwoording als hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf 'externe veiligheid' in ruimtelijke plannen. De standaard verantwoording geeft een beschrijving van de scenario's en de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking en gaat op globale wijze in op het groepsrisico. De Veiligheidsregio heeft een standaard advies opgesteld, dat is afgestemd op de standaard verantwoording van de gemeente.

Situatie ter plaatse



Met het plan worden woningen, commerciële en maatschappelijke ruimten mogelijk gemaakt. Woningen en diverse maatschappelijke functies zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangemerkt als kwetsbare objecten. Voor commerciële ruimten is de oppervlakte bepalend of sprake is van een beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object. Gelet op de diverse functies en levendigheid in het gebied, worden alle gebouwen in het gebied beschouwd als kwetsbare objecten.

Met behulp van de EV-signaleringskaart is nagegaan welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot externe veiligheidsrisico's binnen of buiten het plangebied.

In de directe omgeving zijn er een aantal relevant risicobronnen.

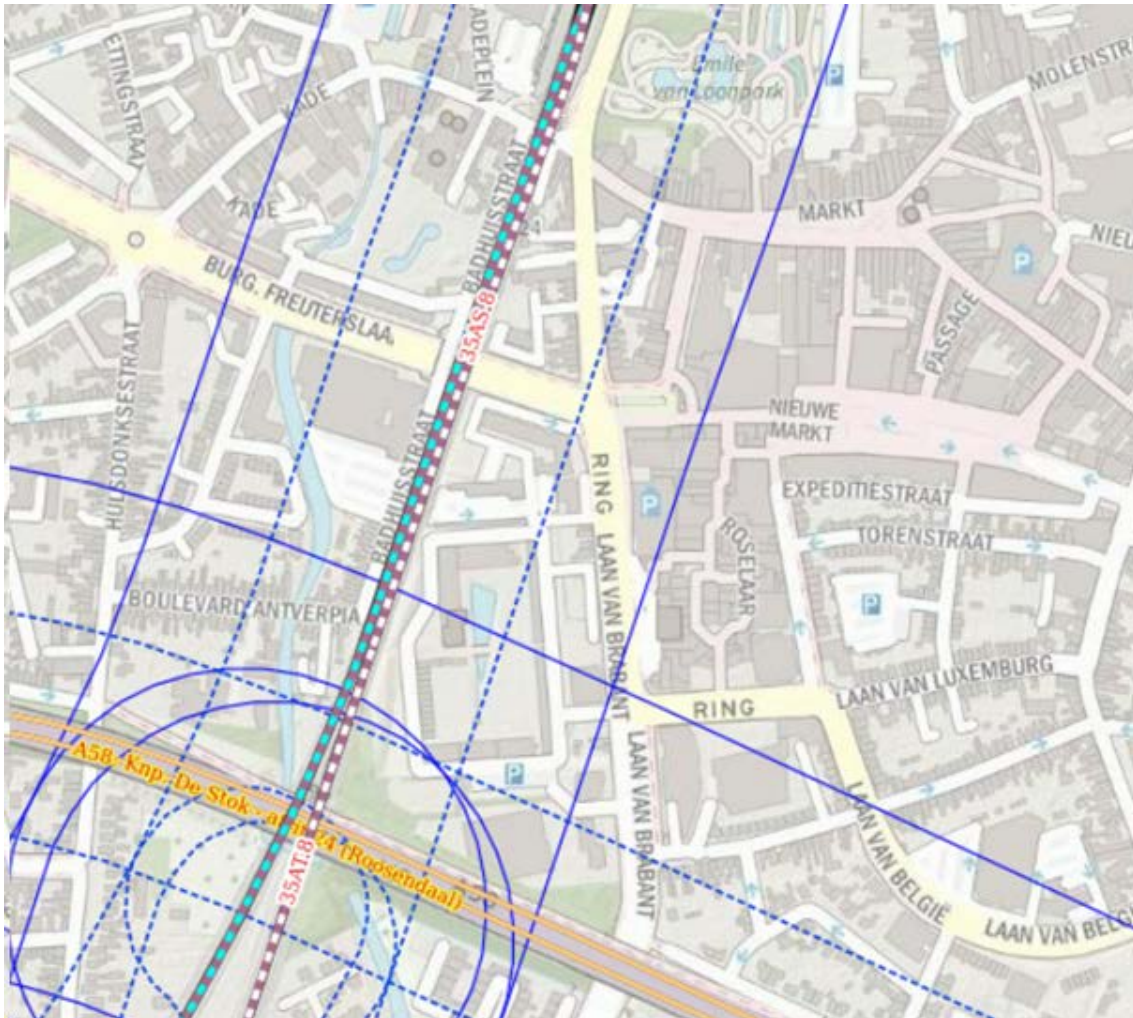
De spoorlijn Roosendaal Sloehaven-Roosendaal West en Roosendaal West-Essen (B)

Over deze spoorlijnen, die op ruim 150 meter afstand van het plangebied liggen, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De PR 10^{-6} contour van dit traject wisselt per trajectdeel. Het spoortraject heeft een PR 10^{-6} contour van maximaal 21 meter. De PR 10^{-6} contour overlapt het plangebied daarmee niet.

Tevens geldt een plasbrandaandachtsgebied (PAG) voor het spoortraject. Het PAG bedraagt 30 meter vanuit de buitenste spoorstaaf van de doorgaande spoorlijn. Het PAG overlapt het plangebied niet.

Het gehele plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Op basis van artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid dient een verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden, waarbij ook het groepsrisico in beeld gebracht dient te worden. Om die reden is een QRA uitgevoerd (bijlage 2). Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico toeneemt van 2,59 naar 2,73 keer de oriëntatiewaarde. Hoewel de toename van het groepsrisico minder is dan 10%, dient wel een uitgebreide verantwoording te worden opgesteld, omdat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de paragraaf 'verantwoording groepsrisico'.



Afbeelding 5.9.1: Risicobronnen en plangebied (bron: EV-signaleringskaart)

Rijksweg A17 en A58

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied van Rijksweg A17 en A58. Deze basisnetroutes zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Om die reden kan volstaan worden met een toetsing aan artikel 7 van het Bevt, waarbij wordt ingegaan op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking. Hiervoor wordt verwezen naar de verantwoording groepsrisico.

Gemeentelijke transportroutes

Over lokale wegen (gemeentelijke transportroutes) kan ook transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, bijvoorbeeld om lokale bedrijven te bevoorraden. Uit een inventarisatie van de OMWB blijkt dat over de Burgemeester Freijterslaan en Laan van Brabant brandbare vloeistoffen worden vervoerd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen uit het model. Een incident met brandbare vloeistoffen (plasbrand) heeft een reikwijdte van maximaal 45 meter. Die afstand reikt niet tot het plangebied. Om die reden ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van dit incident. Vanuit gemeentelijke transportroutes gelden geen belemmeringen voor de planvorming.



Afbeelding 5.9.2: Gemeentelijke transportroutes en plangebied (bron:OMWB)

Verantwoording groepsrisico

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

- Een incident met brandbare gassen op het spoor;
- Een incident met toxische stoffen op de A17, A58 en het spoor.

Een incident met brandbare vloeistoffen heeft een reikwijdte die niet reikt tot het plangebied en is om die reden niet afgewogen.

Voor het scenario met brandbare gassen op het spoor dient een uitgebreide verantwoording te worden opgesteld. Voor de onderdelen dichtheid van personen en het groepsrisico wordt verwezen naar de uitgevoerde QRA, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Scenario met brandbare gassen (spoor)

Een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) is een explosie bij brandbare gassen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een warme BLEVE ontstaat door een incident met een (externe) brand waarbij een tankwagon met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tankwagon toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken.



Een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, de maximale druk en temperatuur worden niet bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt.

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie door de brandweer. Daarom zullen de personen op eigen kracht of door het personeel het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid moeten daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Het gehele plangebied is gelegen buiten 115 meter van het spoor. Dit betekent dat het plangebied ligt in de zogenaamde 2^e ring. Personen binnen dit gebied zijn in gebouwen grotendeels voldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Na optreden van dit incident is vluchten voor deze personen de gewenste optie. Ontsluitingswegen die leiden van de risicobron af zijn geschikte vluchtroutes. Ten aanzien van de zelfredzaamheid gelden in beginsel geen belemmeringen, mogelijk aandachtspunt zijn de maatschappelijke functies.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende warme BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het voor het koelen van de tank. Bij voldoende koeling zal een (dreigende) warme BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is.

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagon;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagon.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Voor effectief optreden na het plaatsvinden van een warme of koude BLEVE is het relevant dat:

- Het gebied tweezijdig toegankelijk is;
- Een effectieve bluswatervoorziening;
- Er passende slagkracht is van de brandweer (in de omgeving).

Toxische scenario's (A17, A58 en spoor)

In dit scenario komt een wolk met toxische stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping



verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

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 dichten. 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.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt ook het bouwplan voorbereid. Daarbij wordt onderzocht welke bouwkundige en andere veiligheidsmaatregelen kunnen worden genomen.

De voormalige V&D locatie is een gebouw dat al gedurende jaren leegstaat. De leegstand is een ongewenste situatie die allerlei andere risico's met zich meebrengt, zoals vandalisme, inbraak en een verminderde leefbaarheid van de omgeving. Om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken en bovendien een bijdrage te leveren aan de woningtekorten in met name het sociale segment is gekozen voor deze uitwerking. De toename van het groepsrisico wordt daarbij aanvaard, ook omdat er diverse veiligheidsmaatregelen genomen worden.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied liggen diverse risicobronnen. Geen van de PR 10^{-6} contouren overlapt het plangebied. Het invloedsgebied van enkele risicobronnen reikt tot het plangebied. Het gaat om:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West en Roosendaal West-Essen (B);
- Het transport van gevaarlijke stoffen over de A17 en A58.

Voor deze risicobronnen is een verantwoording van het groepsrisico gegeven. De Veiligheidsregio is om advies gevraagd.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad dient bij vaststelling van het bestemmingsplan kennis te nemen van en verantwoording te nemen over het groepsrisico.

5.10 Windhinder

Toetsingskader

In Nederland bestaat geen wetgeving waarin is vastgelegd dat aspecten zoals windhinder beoordeeld dienen te worden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De grondslag voor de beoordeling van dit aspect zit in artikel 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Sinds maart 2006 bestaat er in Nederland de NEN 8100, die eisen voor de overschrijdingskans van windhinder en windgevaar voor voetgangers en eisen aan het onderzoek naar windhinder en windgevaar stelt.

Toetsing

In opdracht van initiatiefnemer is een windstudie voor het project uitgevoerd op basis van berekeningen met Computational Fluid Dynamics (CFD). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1. In dit onderzoek is gerekend met maximale bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Met de resultaten van het CFD-onderzoek kan beoordeeld worden of het windklimaat op 1,75 meter boven maaiveld rondom het bouwplan geschikt is voor de beoogde functies.

Uit het onderzoek blijkt dat over het algemeen het windklimaat goed is voor de te verwachten activiteiten. Op de kruising van de Dokter Brabersstraat en de Markt en op de Nieuwe Markt is het windklimaat matig tot slecht voor de te verwachten activiteit. Mogelijke verbeteringen aan het windklimaat kunnen worden behaald door het toevoegen van bijvoorbeeld een luifel, plintgebouw, afgestompte hoeken, inspringende balkons of een terrasgevel. Hiervoor zal nader onderzoek noodzakelijk zijn.

5.11 Waterparagraaf

Aanleiding

De voorgenomen herontwikkeling van Dokter Brabersstraat 21 past niet in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad uit 2017. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW).

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). De regels ten aanzien van de waterhuishouding zijn vastgelegd in de Keur van het waterschap. Hierin is vastgelegd hoe om gegaan moet worden met retentie, verhard oppervlak en werkzaamheden nabij watergangen.

Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het “waterpanel Roosendaal”. De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het “Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal”. Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. In dit overleg wordt algemene informatie uitgewisseld, complexe projecten doorgesproken, algemene beleidsuitgangspunten doorgenomen en procesafspraken bijgesteld. Op basis van het (gemeentelijk) beleid en aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO procedure. Ook wordt de waterbeheerder bij een bestemmingsplanprocedure (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven op concepten.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap.

Huidige situatie

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit:

Tabel 4.1 Bodemopbouw

Diepte (m –NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte

ca. 10-40	1 ^e watervoerend pakket (minder goed doorlatend)	"Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1 ^e watervoerend pakket (goed doorlatend)	"Onderste Grof"	Matige grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelpengruis
110-> 150	2 ^e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Vanwege de ligging in bebouwd gebied is het plangebied niet gekarteerd op de bodemkaart van Nederland. Het maaiveld ligt op circa 2.50 meter t.o.v. NAP.

Rioolstelsel

Het plangebied ligt in het rioleringsgebied A3. Op de locatie is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig.

Oppervlaktewater

Uit de Legger van waterschap Brabantse Delta blijkt dat er binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving ligt een oppervlaktewaterlichaam dat is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water, de Molenbeek. De Molenbeek ligt op circa 300 meter ten westen van het plangebied en is ook aangewezen als natte ecologische verbindingszone.

Grondwater

In het plangebied zijn op basis van het provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant geen regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden voor waterberging aangewezen. Daarnaast zijn er in het plangebied geen waterwingebieden gelegen of grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaar zone en 100-jaar zone). Ook zijn er op basis van de keur van het waterschap Brabantse Delta geen beperkt en volledig beschermde gebieden in het plangebied gelegen. Uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Roosendaal 2020-2023 (05-09-2019) blijkt dat de ontwatering ter plaatse van het plangebied tussen 0.7 en 1.0 meter is.

Toekomstige situatie

De huidige bebouwing bestaat uit de voormalig V&D winkel en een aantal aangrenzende panden aan de Dokter Brabersstraat. Het plangebied is grotendeels bebouwd en het onbebouwde deel is volledig verhard. In de toekomstige situatie zullen de bestaande gebouwen gesloopt worden en worden vervangen door nieuwe gebouwen, inclusief een daktuin op een deel van de gebouwen. Omdat de verharding niet toeneemt zijn geen compenserende maatregelen nodig.

Rioolstelsel



Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak wordt apart ingezameld en zal afgevoerd worden naar de gemengde riolering. Het huishoudelijk afvalwater wordt afzonderlijk ingezameld en afgevoerd naar de gemengde riolering aan de Dokter Brabersstraat. Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het toepassen van klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen. De mogelijkheden hiervoor zullen langs privaatrechtelijke weg met de ontwikkelaar worden bekeken.

Oppervlaktewater

Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd. Wanneer het afstromend regenwater wordt afgevoerd naar de watergang langs de snelweg dient hier rekening mee te worden gehouden. Omdat er geen oppervlaktewater in of nabij het plangebied is gelegen waar afstromend regenwater naar wordt afgevoerd, hoeft er geen watervergunning te worden aangevraagd.

Risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW)

Conform het beleid van het waterschap wordt bij de ontwikkelende partij aandacht gevraagd voor het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Dit kan echter niet afgedwongen worden. De toe te passen bouwmaterialen moeten namelijk getoetst worden aan het Bouwbesluit. Dit is een landelijke regeling. De wetgever biedt geen mogelijkheden om vanwege de mogelijke uitloging van materialen, aanvullende eisen te stellen ter bescherming van bijvoorbeeld het milieu.

Conclusie

Vanuit de eisen van het waterschap is watercompensatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Daarnaast is in het plangebied geen oppervlaktewater gelegen. In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met het waterschap en is deze waterparagraaf opgesteld. Hieruit volgen voor de ontwikkeling de volgende randvoorwaarden:

- ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen;
- regenwater en huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar de gemengde riolering. Bij de herontwikkeling zijn mogelijkheden voor het klimaatbestendige maatregelen zoals groene daken en doorlatende verhardingen.

5.12 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;

- 
- de plaats van de projecten;
 - de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Toetsing en conclusie

Voor het project is een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 8) . De conclusie van deze notitie is dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.



Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig



worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

Bij het opstellen van onderliggend bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de standaardregels van de gemeente Roosendaal die ook in het geldende bestemmingsplan Binnenstad zijn gehanteerd.

6.3.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd. In niet alle bestemmingen komen alle leden voor.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen.

Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Gehanteerde bestemmingen

Centrum - 1

Net zoals in het bestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden waar de bebouwing is beoogd de bestemming Centrum - 1.

De bestemming biedt de volgende functionele mogelijkheden:

- detailhandel (niet zijnde een supermarkt);
- horeca van categorie 1 (a, b en c) van de Staat van horeca-activiteiten;
- dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- wonen

Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan, daarnaast is detailhandel conform de visie Dokter Braberstraat aan de Dokter Braberstraat uitgesloten, uitgezonderd de kop van het gebouw grenzend aan de Markt. Hiermee wordt het aantal detailhandels m² beperkt ten opzicht van het geldende bestemmingsplan. Een supermarkt is uitgesloten, omdat dit qua verkeersaantrekkende werking en laden en lossen niet gewenst is op deze locatie. De Dokter Braberstraat wordt verkeersluw, daar past een functie met een grote verkeersaantrekkende werking en regelmatige bevoorrading niet in.

Wonen

Ook in het kernwinkelgebied is de aanwezigheid van de woonfunctie van groot belang. Het draagt bij aan de levendigheid van de stad, het verhoogt de sociale veiligheid, omdat in de avonduren anders sprake is van 'lege gebieden'. Daarnaast is de Dokter Braberstraat bedoeld als woonstraat. Het is niet wenselijk dat op de begane grond woningen aanwezig zijn ter plaatste van de doorgang naar de Nieuwe Markt, omdat hier een winkelstraat



is voorzien.

Om kamerverhuur op grote schaal tegen te gaan is een minimale maat van 60 m² voor woningen opgenomen. Daarvan afwijken mag als wordt aangetoond dat het om een speciale woning gaat zoals een woning voor zorg, een levensloopbestendige woning of een studentenwoning. In dat geval dient aantoonbaar te worden gemaakt dat er voorzieningen in het gebouw worden getroffen die ten dienste staan van deze specifieke woning (bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer). Op deze manier zijn bijvoorbeeld de beoogde levensloopbestendige woningen mogelijk.

Horeca

Binnen de bestemming behoort horeca tot de mogelijkheden. Er is alleen horeca, vallende in de categoriën 1 toegestaan. Het gaat daarbij om horeca die aan detailhandel verwant is zoals automatieken, broodjeszaken, cafetaria's, croissanterieën, koffiebars, lunchrooms, ijssalons, snackbars, tearooms, traiteurs en dergelijke, maar ook een bistro, restaurant of hotel behoren tot de mogelijkheden.

Ondersteunende horeca

Onder 'ondersteunende horeca' wordt verstaan 'het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie. Ondersteunende horeca is toegestaan, maar wel onder strikte voorwaarden.

Andere binnenstadsfuncties: dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en andere functies

In het winkelgebied zijn ook dienstverlenende instellingen gevestigd zoals uitzendbureaus, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, reisbureaus en dergelijke. Dergelijke functies maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de functionele diversiteit van de binnenstad, reden waarom ze zijn opgenomen in de bestemming.

Bouwen

In de bouwregels is aangegeven dat hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan zijn in het bouwvlak met een maximale bouwhoogte zoals die op de verbeelding is aangegeven. Daarnaast zijn daktuinen toegestaan en zijn regels opgenomen voor balkons aan de openbare ruimte.

Bestemming Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen, kunstwerken en kunstobjecten. Dit is conform het geldende bestemmingsplan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Een gedeelte van het plangebied is mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Het opgenomen vergunningstelsel voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn, kunnen bepaalde



werkzaamheden en bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

Op het historisch gedeelte van de binnenstad is de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie gelegd, ter bescherming van in dit gebied aanwezige (cultuur)historische (steden)bouwkundige elementen. In inderliggend bestemmingsplan gaat het daarbij om de gronden grenzend aan de Markt. Daarbij springt vooral in het oog dat de huidige bebouwingshoogten worden gefixeerd. Tegelijkertijd worden ook afwijkingsmogelijkheden geboden, maar effectuering daarvan is pas mogelijk na afweging van cultuurhistorische aspecten.

In de dubbelbestemming wordt verwezen naar een bij de regels behorende cultuurhistorische bijlage, die toetsingscriteria aanreikt voor de beoordeling van (ver)bouwplannen en sloopplannen waarbij afgeweken wordt of moet worden van de huidige beschermde elementen

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling daarvan is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning met afwijking. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade zijn geregeld. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk. Voor de aankoop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Bij de ontwikkeling van onderliggend project zijn omwonenden diverse keren betrokken doormiddel van een informatieavond.

7.2.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de diverse overleginstanties.



7.2.3 Zienswijzen

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein' heeft met ingang van 26 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben 3 verschillende betrokkenen en belanghebbenden een zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wat aanscherpingen in de toelichting en het aanpassen van de parkkeerregels van het bestemmingsplan.

Daarnaast is naar aanleiding van een ontwikkeling het bestemmingsplangebied beperkt aan de zuidwestzijde en is de bestaande bebouwing van de winkelpanden tussen de voormalige V&D en het busstation niet langer onderdeel van het plangebied.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 25 januari 2023 plaatsgevonden. Tijdens deze zitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven.

Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamanten. Hetgeen tijdens de zitting is besproken is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting is als separate bijlage bij de nota zienswijzen gevoegd.

7.2.4 Beroep

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



Eindnoten

1. Visie Dr. Brabersstraat, gemeente Roosendaal
2. Visie Dr. Brabersstraat, gemeente Roosendaal

