

BESTEMMINGSPLAN HERELSESTRAAT 93-95, HEERLE





BESTEMMINGSPLAN HERELSESTRAAT 93-95, HEERLE GEMEENTE ROOSENDAAL

Planstatus	Vaststelling
Datum	15 - 02 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.1674.2161Herelsestr9395-0401
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	Huidige situatie	5
2.1	Historische analyse.....	5
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	6
2.3	Huidige situatie	6
3.	Toekomstige situatie.....	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5.	Omgevingsaspecten	18
5.1	Archeologie	18
5.2	Bedrijven en milieuzonering.....	19
5.3	Bodem	21
5.4	Cultuurhistorie	21
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Geluid	25
5.7	Luchtkwaliteit	26
5.8	Natuurwetgeving.....	27
5.9	Verkeer en parkeren	29
5.10	Waterparagraaf	30
5.11	Vormvrije m.e.r.	35
6.	Plansystematiek.....	36
6.1	Toelichting op de plansystematiek.....	36
6.2	Opzet van de regels.....	36
6.3	Verantwoording regels.....	38
6.4	Handhaving	38
7.	Economsiche uitvoerbaarheid	39
8.	Overleg, inspraak en zienswijzen.....	40
8.1	Vooroverleg.....	40
8.2	Zienswijzen	40

Bijlagen

1. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek
3. Standaard verantwoording groepsrisico
4. Quicksan natuurwetgeving
5. Stikstofdepositie onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om op de percelen Herelsestraat 95/95A te Heerle woningbouw te realiseren. Op de locatie is momenteel een twee-onder-een-kapwoning en een timmerwerkplaats aanwezig. Beoogd wordt om naast de twee-onder-een-kapwoning, ter plaatse van de timmerwerkplaats, vier rijwoningen te realiseren. Na planrealisatie bedraagt het aantal woningen binnen het plangebied zes woningen.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf – 2' en gedeeltelijk 'Wonen – 2'. Het bedrijfsp perceel is bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek' tevens een timmerfabriek met bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van de woningbouwontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Roosendaal heeft laten weten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure.

Middels dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Heerle in de gemeente Roosendaal. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Wouw, Sectie K, perceelnummers 3059, 3060 en 2944. Het totale plangebied kent een oppervlakte van 1.098 m².

Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door woningen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Herelsestraat met aan de overzijde woningen en een slagerij. De noordzijde van het plangebied wordt planologisch begrensd door een horecabestemming (Herelsestraat 97). Ter plaatse van deze bestemming is middelzware horeca toegestaan (milieucategorie 2). Echter zijn in het pand feitelijk woningen gevestigd.



Ligging en begrenzing plangebied

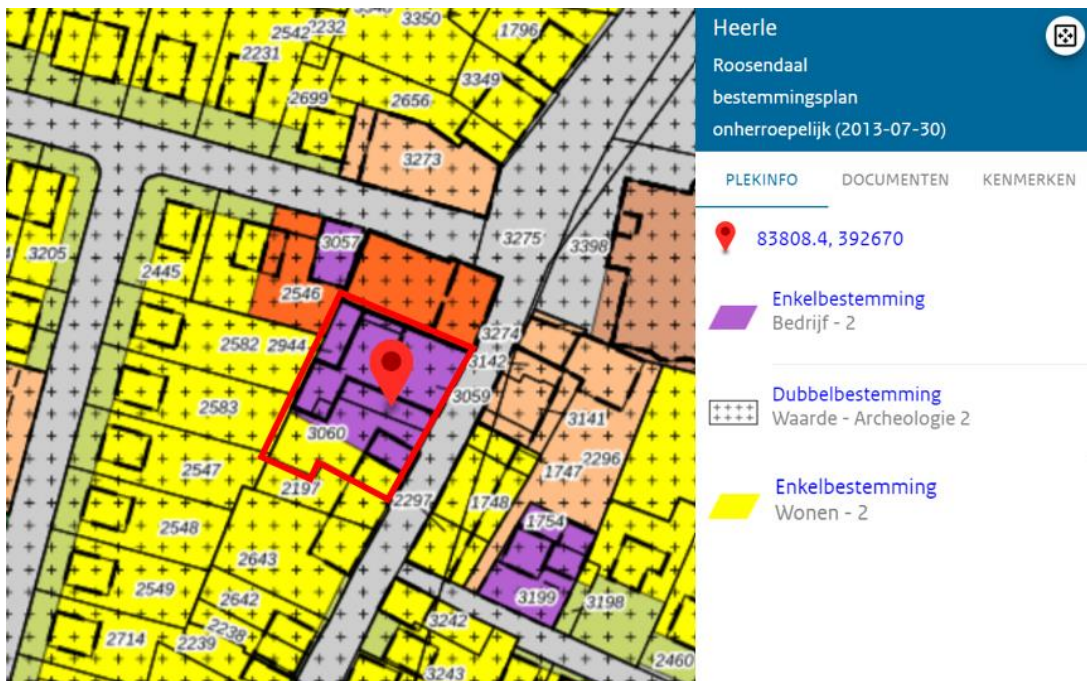
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Heerle”, vastgesteld op 29 mei 2013. Het perceel kent op basis van dit bestemmingsplan grotendeels de enkelbestemming ‘Bedrijf – 2’ en gedeeltelijk de bestemming ‘Wonen – 2’ met twee bouwvlakken. Het zuidelijk gelegen bouwvlak kent de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’, het noordelijk gelegen bouwvlak kent de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek’. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’

De voor ‘Bedrijf – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – timmerfabriek’ zijn de gronden tevens bestemd voor een timmerfabriek of hiermee vergelijkbaar bedrijf. Tenslotte zijn de voor ‘Bedrijf – 2’ aangewezen gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

De aanwezige bedrijfswoning is onderdeel van een twee-onder-een-kapwoning. De andere helft van de twee-onder-een-kapwoning betreft een burgerwoning, welke de enkelbestemming ‘Wonen – 2’ kent. Hierbinnen zijn twee-aaneen-gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen toegestaan alsmede voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling en de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m-mv.



Vigerende bestemmingsplan (rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is uit de volgende hoofdstukken opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie omschreven. Een beschrijving van en toetsing aan het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De plansystematiek wordt beschreven in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het vooroverleg en de zienswijzen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische analyse

De oudste vermelding van Heerle is van 1277 (Harella of Herelle). De naam Heerle duidt op een moerasbos op een zandige heuvelrug. De totstandkoming van het straatdorp met de kerk als centrum dateert pas uit de 19^e eeuw.

Uiteindelijk ontwikkelde Heerle zich tot een straatdorp. De stedenbouwkundige structuur wordt in belangrijke mate bepaald door het stratenpatroon. De Herelsestraat neemt daarin de belangrijkste positie in. Oorspronkelijk bevond alle bebouwing zich aan de Herelsestraat, die zich over de kam van een zandrug uitstrekt in zuidwestelijke-noordoostelijke richting.

Vanaf de tweede helft van de 20^e eeuw heeft het dorp zich vanuit het lint verder ontwikkeld in voornamelijk westelijke richting. De naoorlogse uitbreidingen zijn planmatig van opzet. Deze uitbreidingen betroffen overwegend monofunctionele woongebieden. De aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid binnen het dorp bleven geconcentreerd in het historische lint.



Topografische kaart van circa 1925 (bron: www.toptijdreis.nl) (plangebied zwart omlijnd)

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied ligt in de Herelsestraat, centraal in de kern van Heerle. De Herelsestraat is een oud bebouwingslint welke fungeert als belangrijke doorstroomader van het dorp Heerle. Het plangebied is voornamelijk omgeven door woningen.

De aanwezige stedenbouwkundige structuur kent voornamelijk bebouwing met de nokrichting evenwijdig aan de straat, waarbij de voordeuren direct aan de straat grenzen.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de Gertrudiskerk, die op dit moment een maatschappelijke functie vervult. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse karakteristieke gebouwen, waarvan een aantal een monumentenstatus hebben gekregen.



Herelsestraat, plaatselijk terugspringende rooilijn



Herelsestraat bedrijflootatie (timmerwerkplaats)



Herelsestraat, smal profiel



Herelsestraat, St Gertrudis van Nijvelkerk

2.3 Huidige situatie

Het plangebied betreft een bestaande timmerwerkplaats en een twee-onder-een-kapwoning op de percelen Herelsestraat 93 en 95 te Heerle. De twee-onder-een-kapwoning stamt uit 1930 en is oorspronkelijk een enkel woonhuis. Later is deze woning gesplitst in twee wooneenheden. Deze twee wooneenheden bestaan uit twee bouwlagen met een platte afdekking en zijn beide uitgebouwd aan de achterzijde. De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 6 meter.

De timmerwerkplaats bestaat uit een drietal aan elkaar gekoppelde volumes met een totale oppervlakte van circa 530 m². De loods aan de straat is het oudste bouwdeel en bestaat uit een eenlaags volume met zadeldak, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Aan de zuidzijde is het volume voorzien van een uitbouw met een lessenaarskap. Aan de noordzijde is een eenlaagse garage aangebouwd. De bedrijfsdeuren zijn allen gericht op de Herelsestraat.

Achter de loods is omstreeks 1977 een tweede loods aangebouwd. Deze loods kent een praktische opzet, bestaande uit een staalconstructie gevuld met kalkzandsteen wanden. De loods is afgedekt met een dubbel zadeldak. Kenmerkend is de aanwezige hijsconstructie. In 2002 is aan de zuidzijde van de tweede loods een eenlaagse uitbreiding toegevoegd in de stijl van de aanpalende bedrijfsruimte.



Uitbreiding fase 1 (1997)



Bedrijfsruimte oorspronkelijk



Dubbel woonhuis (1920)



Situatietekening van de huidige bebouwing in het plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Beoogd wordt om woningbouw te realiseren op de percelen Herelsestraat 93, 95 en 95A te Heerle. Gezien de grote vraag naar betaalbare woningen is er in het ontwerp voor gekozen om in totaal 4 nieuwe woningen te realiseren, welke voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid.

Onderhavig planvoornemen betreft de wens om de huidige twee-onder-een-kapwoning volledig om te zetten naar twee burgerwoningen en de naastgelegen timmerwerkplaats te slopen en te vervangen door 4 grondgebonden nieuwbouwwoningen.

Daarbij wordt aangesloten bij de huidige stedenbouwkundige structuur van de Herelsestraat. De woningen worden gerealiseerd met de nokrichting evenwijdig aan de straat en de bebouwing en voordeuren ook direct grenzend aan de straat. De nieuwbouwwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 4 meter en 10 meter.

De woningen zullen een vrij traditionele uitstraling krijgen. Op het terrein achter de woningen worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn bereikbaar middels een toegangsweg welke is gelegen tussen de twee-onder-een-kapwoning en de rijwoningen. Door het parkeren op eigen terrein wordt de parkeerdruk ter plaatse verminderd en blijft het huidige besloten karakter van de Herelsestraat gehandhaafd.



Toekomstige situatie



Beoogd vooraanzicht rijwoningen

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Toetsing

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Toetsing

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Om te bepalen of een planvoornemen ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Toetsing

Voor nieuwbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woningen. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Met onderhavig planvoornemen is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie, passend bij de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basisopgave. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld (geconsolideerde versie 21 maart 2023) als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt en daarna op verschillende onderdelen gewijzigd vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)

- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Landelijke kern**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, - veiligheid en -berging)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, - veiligheid en -berging)
- **Vaarwegbeheer**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, - veiligheid en -berging)
- **Beperking grootschalige logistiek**
(Instructieregels voor gemeenten: beperking grootschalige logistiek & Rechtstreeks werkende regels: Beperking grootschalige logistiek)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Interim Omgevingsverordening zijn aangeduid als 'Landelijke kern' binnen het 'Stedelijk gebied'. Met betrekking tot het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een plan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied. Een onderbouwing omschrijft of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het planvoornemen een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Artikel 3.42 lid 2 geeft een nadere bepaling van een 'duurzame stedelijke ontwikkeling':

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.

De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald. Volgens de recente woningbehoefteprognose van de provincie, zal tot 2040 behoefte zijn aan 4.550 woningen in de gemeente Roosendaal. Zie ook paragraaf 4.3 van deze toelichting. De beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte, zoals deze op regionaal niveau is bepaald.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt beschreven dat het planvoornemen bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Met het voornemen wordt een bestaande bebouwde bedrijfsbestemming getransformeerd naar een duurzame woningbouwlocatie. Het plangebied wordt hiermee kwalitatief geoptimaliseerd.

Overige gebieden

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

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

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie die passend is bij de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals staat beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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

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

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art 3.8)

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

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

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van vier nieuwbouwwoningen. Meerdere factoren in de huidige (woning)markt zorgen voor een grote vraag naar woonruimte. Met het planvoornemen wordt voorzien in die behoefte en derhalve wordt het planvoornemen gezien als een kwalitatieve toevoeging.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)

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

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

1. Stad van de menselijke maat

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

2. Balans tussen mens en natuur

Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal 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:

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

Het planvoornemen betreft een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie (timmerwerkplaats) in het centraal gelegen deel van de dorpskern van Heerle wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie. Hetgeen het woon- en leefklimaat van de omgeving ten goede komt. Verder komt het planvoornemen de milieusituatie ter plaatse ten goede, omdat het aantal verkeersbewegingen afneemt, er niet langer met milieubelastende materialen wordt gewerkt en er emissievrije woningen worden gerealiseerd. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de omgevingsvisie Roosendaal (De verbonden stad).

Woonagenda Roosendaal 2021 – 2025

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

Volgens de provinciale prognose is er in de gemeente Roosendaal tot 2040 ruimte voor het bouwen van 4.550 nieuwe woningen, wat ten tijde van het opstellen van de Woonagenda, neerkomt op een gemiddelde van 225 woningen per jaar.

Het planvoornemen betreft een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie (timmerwerkplaats) in het centraal gelegen deel van de dorpskern van Heerle wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie. De ontwikkeling van 4 nieuwe woningen levert een (beperkt) positieve bijdrage aan de woningvoorraad en het planvoornemen sluit daarmee aan bij de Woonagenda Roosendaal 2021-2025.

Woningbouwprogrammering 2023

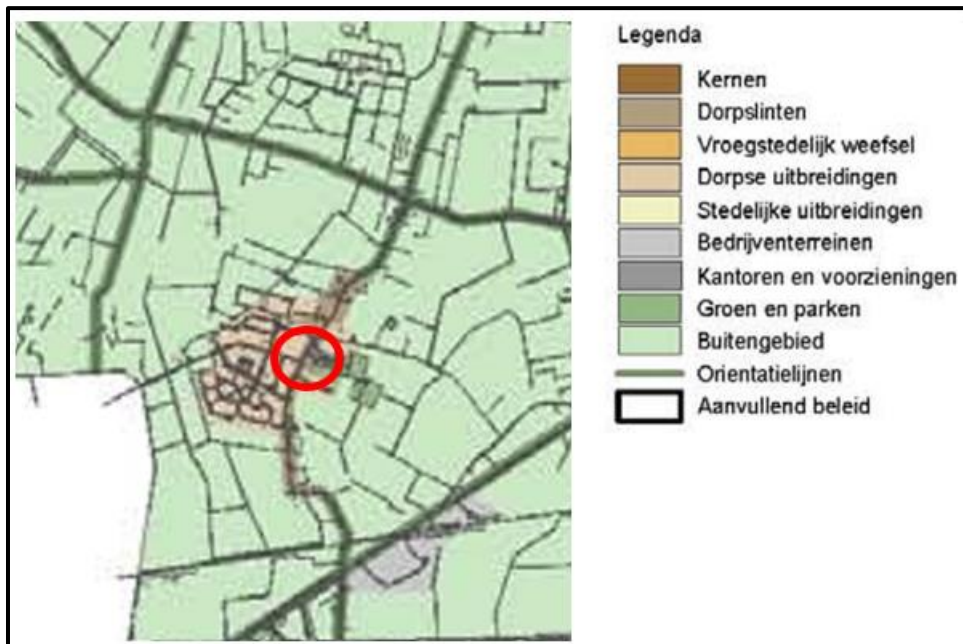
De woningbouwprogrammering richt zich op het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Zoals in de Woonagenda is gesteld, is er behoefte aan 4.550 nieuwe woningen tot 2040. Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en versneld (geplande) nieuwe woningen te ontwikkelen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Een analyse van voorgaande jaren geeft aan dat er in de gemeente sprake is van een gemiddelde jaarlijkse productie van circa 200 woningen. Met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de productie de eerstkomende jaren ruim moeten worden verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren.

Daarmee sluit onderhavig planvoornemen aan bij het woningbouwprogramma, omdat de ontwikkeling van 4 nieuwe rijwoningen een (beperkt) positieve bijdrage levert aan de woningvoorraad.

Welstandsnota 2013

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



Uitsnede kaart Welstandsnota 2013 (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Dorpslinten' van de Welstandsnota, zie bovenstaande afbeelding. De dorpslinten hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Moerstraatseweg, Herelsestraat, Bergestraat, Roosendaalsestraat, Plantagebaan, Dorpsstraat en Bergsebaan. De straten zijn stenig tot groen en hebben grotendeels onderbroken straatwanden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 4 nieuwe rijwoningen. Het definitieve bouwplan wordt te zijner tijd getoetst aan de kaders van de Welstandsnota.

Roosendaal Natuurstad

De gemeente heeft in dit beleidskader haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor aangener 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 Roosendaal tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

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

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 4 nieuwe rijwoningen waarbij een bedrijfsbestemming (timmerwerkplaats) wordt verwijderd/gesloopt. Met de sloop van het huidige bedrijfsgebouw en de realisatie van 4 rijwoningen met tuin, neemt de hoeveelheid verharding binnen het plangebied af. De ontwikkeling komt de luchtkwaliteit ter plaatse ten goede, vanwege de bedrijfsbeëindiging en de afname van het aantal verkeersbewegingen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Archeologie

Beleidskader

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek

Op basis van de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente Roosendaal ligt het plangebied binnen een gebied met een 'middelhoge verwachting'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m². Met het planvoornemen worden de gestelde grenswaarden overschreven, waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Op 3 oktober 2023 is daarom door Aeres Milieu een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een veelal scherp AC-bodemprofiel. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting ((middel)hoog voor neolithicum - nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 - 105 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer in het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats.

Omdat in de huidige situatie nog bebouwing op het perceel aanwezig is, kan het proefsleuvenonderzoek na sloop pas uitgevoerd worden. De uitvoer van het proefsleuvenonderzoek wordt derhalve gewaarborgd door de handhaving van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet milieubeheer zorgt er voor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met maximale hinderafstand. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Voor onderhavig planvoornemen dient aangetoond te worden of omliggende bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en/of in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Tabel met richtafstanden

Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen dient aangetoond te worden of omliggende bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en/of in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich meerdere milieubelastende bedrijfsactiviteiten. Het plangebied bevindt zich aan een weg die aangemerkt kan worden als hoofdinfrastructuur van het dorp. Om deze redenen wordt er gerekend met de richtafstanden t.o.v. een gemengd gebied.

Locatie	functie	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Herelsestraat 96	Slagerij	1	0 meter	8 meter
Torenbaan 3	Cafetaria	1	0 meter	15 meter
Herelsestraat 99	Buurtsuper	1	0 meter	35 meter
Herelsestraat 100	Kerk/Buurthuis	1	0 meter	35 meter
Herelsestraat 110	Basisschool	2	10 meter	80 meter
Kerkpad 1	Bedrijfsbestemming	2	10 meter	26 meter

Op basis van de gegevens uit de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de milieubelastende bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand zijn gelegen van de 4 nieuw te bouwen woningen, ook wel milieugevoelige functies. Derhalve kan gesteld worden dat ter plaatse van de 4 nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij wordt met het voornemen een bedrijfslocatie gesaneerd (timmerwerkplaats/milieucategorie 3.2), hetgeen het woon- en leefklimaat van de omgeving ten goede komt. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Andersom wordt de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven door de nieuwe woningen niet nadelig beïnvloed. Onderhavig planvoornemen vormt geen extra belemmering voor de nabijgelegen bedrijven.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Bodem

Beleidskader

Om te zorgen voor een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw of de aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor gebruikers van de bodem.

Onderzoek

Door Aeres Milieu B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn buiten de verfoepslag geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde en opgegraven bodemmateriaal zijn bijmengingen met baksteen waargenomen. Ter plaatse van één boring (boring 01) is tevens een spoor gips waargenomen.

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie (>20 mm) geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie (<20 mm) zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan derhalve als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK. In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen voor de bouw van 4 woningen.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en herzien in 2016. Op de CHW zijn de waarden en gemeentelijke- en Rijksmonumenten weergegeven, zoals te zien in onderstaande figuur.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied is gelegen in de Herelsestraat, nabij de Torenbaan. Zowel de Herelsestraat als de Torenbaan zijn aangeduid als historische geografische lijnen van 'redelijk hoge waarde'. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan deze waarde. Ter hoogte van het plangebied is er reeds sprake van bebouwing. Door deze bebouwing te continueren en aan te sluiten op omliggende bebouwing blijft het straatbeeld eenzelfde wijze begeleid.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt de veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto-vloeroppervlak met meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

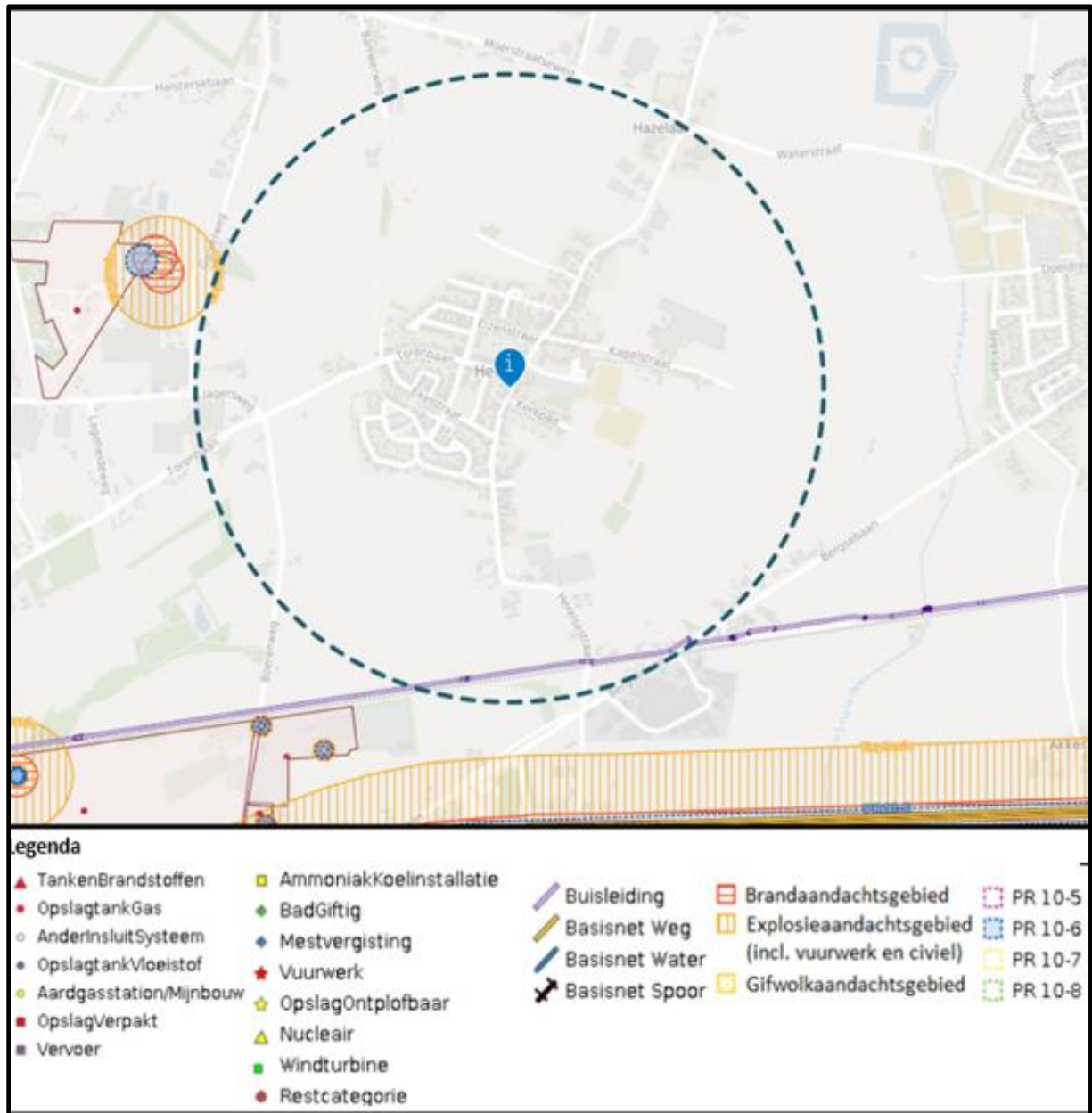
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een omgevingsvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving. De bevindingen zijn in onderstaand figuur weergegeven, de planlocatie is gelegen ter hoogte van de blauwe I.



Uitsnede risico kaart met een cirkel van 900 meter rondom het plangebied

Inrichtingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf SABIC Innovative Plastics BV in Bergen op Zoom. Om deze reden is de standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Verder zijn binnen of direct grenzend aan het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transportroutes

De dichtstbijzijnde route voor vervoer van gevaarlijke stoffen ligt op circa 800 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Bergen op Zoom – Roosendaal West. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt echter niet binnen de risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn. Omdat de spoorlijn op meer dan 200 meter van het plangebied ligt, volgen er ten aanzien van het invloedsgebied geen beperkingen voor het planvoornemen. Wel moet het groepsrisico worden verantwoord voor de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verwezen naar de standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal, zoals opgenomen in de bijlage.

Op circa 1.200 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich de A58. De risicocontour PR-6 of het plasbrandaandachtsgebied van deze snelweg reikt echter niet tot aan het plangebied. Vanwege het vervoer van toxische stoffen over Rijksweg A58 valt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van deze weg. Omdat de A58 op meer dan 200 meter van het plangebied ligt, volgen hieruit geen beperkingen voor het plan. Wel moet het groepsrisico worden verantwoord voor de aspect en rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Ook hiervoor wordt verwezen naar voornoemde standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal.

Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijke plan.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Het plangebied ligt aan de Herelsestraat in de kern Heerle. Hier geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Alle wegen nabij het plangebied zijn ingericht als typische 30-km/u wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor wegen met dit snelheidsregime geen onderzoekszone. Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn wel gezoneerd. Het plangebied valt daarom niet binnen een onderzoekszone van een gezoneerde weg. Conform de Wet geluidhinder bestaat daarmee geen noodzaak tot het doen van akoestisch onderzoek.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke over dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd).

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- Woningen: 1.500 met een enkele uitsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto-vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd wordt staat in de regeling NIBM dat deze nog steeds in 'niet betekende mate' kan bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

Toetsing

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse lager dan 14 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Onderzoek luchtkwaliteit

In de regeling NIBM is de bovenstaande lijst met categorieën opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Met onderhavig planvoornemen worden 4 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en daarmee valt het planvoornemen ruimschoots binnen de gestelde randvoorwaarde van 1.500 woningen zoals eerder in deze paragraaf is benoemd. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in de Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

Door Faunaconsult is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Natura 2000

De plannen zullen naar verwachting geen effect hebben op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Om elk risico uit te sluiten is de te verwachten stikstofdepositie berekend. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De sloop van de huidige bebouwing en de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen hebben naar verwachting geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciaal natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Vleermuizen

De twee-onder-een-kapwoningen bevatten mogelijk vleermuisverblijven. Bij de uitvoering van de quickscan natuurwetgeving was er nog sprake van sloop-nieuwbouw ter plaatse, waarbij het voornemen tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven had kunnen leiden. Echter blijven de woningen, en daarmee de mogelijk aanwezige vleermuisverblijven, behouden. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde (A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemeen zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. In ieder plan en project zal daarom moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden middels de AERIUS Calculator.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator (versie 2023.0.1). Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat gedurende de aanleg- en de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Het gebruik van werktuigen met minimaal stageklasse IV, waarbij AdBlue (6%) bij de diesel is toegevoegd bij werktuigen met een vermogen van 56 kW of groter, geldt als aanbestedingseis.

Conclusie

Het aspect 'natuurwetgeving' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Heerle is in goed ontsloten door de ligging nabij de A58, die ten zuiden van de kern ligt. Via de Herelsestraat en de Bergsebaan is Heerle direct verbonden met op- en afrit 26 van de A58. Via deze rijksweg is Heerle verbonden met de regionale centra Roosendaal en Bergen op Zoom. In noordwestelijke richting is Heerle via de Moerstraatseweg verbonden met Steenbergen en in noordoostelijke richting via de Waterstraat met Wouw. De overige wegen in het buitengebied hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het agrarisch gebied. Alle wegen in de kern Heerle zijn in verkeerskundige termen 'erftoegangswegen binnen de bebouwde kom'. Dat wil zeggen dat hier een 30 km/uur regime geldt en dat gemotoriseerd- en fietsverkeer gebruik maakt van dezelfde rijbaan.

Functioneel gezien is de Herelsestraat de 'ruggengraat' van het dorp omdat de meeste woonstraten hier op uitkomen en omdat langs deze weg de meeste functies gesitueerd zijn. Hierdoor heeft de Herelsestraat een relatief 'zwaardere' verkeersfunctie.

Verkeer

Het planvoornemen wordt ontsloten aan de Herelsestraat. Uitgangspunt is dat het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie kan de verkeersgeneratie van een ruimtelijke ontwikkeling bepaald worden. In de onderstaande tabel is de veranderende verkeersgeneratie weergegeven. Aangezien ten aanzien van de twee-onder-een-kapwoning de verkeerssituatie niet wijzigt, zijn deze woningen niet opgenomen in onderstaande tabel.

Functie	Norm	Eenheid	Generatie
Bestaande situatie			
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (schil centrum – weinig stedelijk)	9,4 mvt/ etmaal per 100 m ² BVO	530 m ²	49,8 mvt/ etmaal
Toekomstige functie			
Koop, huis, tussen/hoek (schil centrum – weinig stedelijk)	7,7 mvt/etmaal per woning	4	30,8 mvt/etmaal
Afname			19 mvt/etmaal

Uit de bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 19 mvt/etmaal afneemt. Het planvoornemen heeft een positief effect op de verkeersgeneratie ter plaatse.

Parkeren

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende 'Nota Parkeernormen', vastgesteld op december 2011 door de gemeenteraad.

De parkeernormen van Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeercijfers van het CROW. Binnen het plangebied worden vier nieuwe koopwoningen van een middenklasse gerealiseerd. Daarvoor geldt een parkeernorm van 1,8 per woning (buiten centrumring), waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoningen uitkomt op 7,2 parkeerplaatsen.

Op het terrein achter de woningen worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren wordt derhalve volledig op eigen terrein afgehandeld.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Waterparagraaf

Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld.

In deze (deel)stroomgebiedsbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022- 2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, bevaarbaarheid, waterkwaliteit en natuur, beschikbaarheid zoetwater en klimaatadaptatie. De doorwerking van de beleidsambities/ uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), het Deltaprogramma Zoetwater, het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie (DPRA), Integraal Riviermanagement (IRM), de Programmatisch Aanpak Grote Wateren (PAGW) en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

Provinciaal beleid

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP). Het RWP is de strategische basis voor het Brabantse water- en bodembeleid en-beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatverandering. Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022–2027 integreert de milieu- en de wateropgave. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

De ambitie van het RWP luidt: ‘Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen’. Om deze ambitie te bereiken werkt het RWP 5 beleidsopgaven uit:

1. Voldoende water (o.a. Europese KRW-doelen);
2. Schoon water (o.a. Europese KRW-doelen);
3. Waterveiligheid;
4. Vitale bodem;
5. Klimaatadaptatie.

Beleid waterschap Brabantse Delta

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

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend.

De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloed gebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Gemeentelijk beleid

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023 is een strategisch beheerplan waarin de zorgplichten van de gemeente Roosendaal zijn vastgelegd voor het afval-, hemel- en grondwater. In het VGRP 2020-2023 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke financiële middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals vervanging van de riolering of hydraulische maatregelen, zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

De randvoorwaarden voor de uitvoering van het stedelijk watersysteem zijn vastgelegd in het document 'ontwerpen materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte Gemeente Roosendaal Team Beheer'. Dit, alsmede nieuwe inzichten binnen de gemeente, heeft mede geleid tot de volgende aandachtspunten en mogelijkheden waarmee bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding rekening kan worden gehouden:

- Er komt geen hemelwaterriolering. Er zal gebruik worden gemaakt van oppervlakkige afvoer richting oppervlaktewaterstructuren.
- De wateropgave is 60 mm over het bruto oppervlak.
- Er kan een zuiverende voorziening (zoals een helofytenfilter) worden aangelegd waar het water doorheen wordt geleid. 30 - Er wordt een lagere ontwateringsdiepte onder het parkeerterrein toegestaan dan vastgesteld in het beleid van de gemeente. Negatieve effecten worden voorkomen door cunetdrainage.
- Op basis van de versterkte grondwatergegevens is door RHDHV de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald. Aangezien op basis van de metingen vooralsnog geen betrouwbare GHG is af te leiden zijn een tweetal scenario's beschouwd:
 - Scenario 1: GHG = NAP + 1,90 meter
 - Scenario 2: GHG = NAP + 2,20 meter

Bij de uitwerking van het plan is uitgegaan van een GHG van NAP + 2,00 meter.

- Het waterpeil van het bestaande oppervlaktewater in het gebied wordt nu (actief) gehandhaafd op circa +1,50 meter. Dit blijft het uitgangspunt. Dit betekent dat er in de winter (bij hoge grondwaterstanden) grondwater wordt gedraineerd, gelijk aan de huidige situatie.
- De waterstand van het oppervlaktewater voor de berging van hemelwater, mag niet hoger zijn dan de GHG, omdat die anders tot grondwateroverlast buiten het plangebied kan leiden. Er kan dus maximaal een watersverschil van 0,5 meter worden geborgen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen.

Huidige waterhuishouding

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.098 m² en is nagenoeg geheel verhard. Het bedrijfspand kent een oppervlakte van circa 530 m² en de twee-onder-een-kapwoningen kennen een gezamenlijk oppervlak van circa 150 m². Ten tijde van natte perioden zal het hemelwater tussen de bestrating infiltreren in de bodem en stroomt het water af op de nabijgelegen straatkolk. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/grondwaterbeschermingszone, binnen door de Keur beschermde gebieden en/of een waterbergingsgebied. In het plangebied is geen open water aanwezig dat verbonden is met het watersysteem van het waterschap.

Toekomstige waterhuishouding

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van vier nieuwe rijwoningen. Momenteel is hier een bedrijfspand aanwezig, waarin zich een timmerwerkplaats bevindt. In onderstaande tabel is het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is de twee-onder-een-kapwoning met bijbehorende tuinen buiten beschouwing gelaten, omdat ter plaatse geen werkzaamheden plaatsvinden en het bebouwd en verhard oppervlak hier gelijk blijft. In onderstaande tabel is daarom gerekend met een totaal oppervlak van circa 676 m², betreffende het gebied waar de nieuwe woningen en bijbehorende parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden.

Oppervlaktes	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing (100% verhard)	530 m ²	208 m ²
Verharding (100% verhard)	146 m ²	313 m ²
Tuin (50% Verhard)	0 m ²	77,5 m ² (155 x 0,5)
Onverhard oppervlak	0 m ²	77,5 m ²
Verhard oppervlak	676 m²	598,5 m²

Met het planvoornemen neemt het verhard oppervlak af met minimaal 77,5 m². Hierbij is uitgegaan van het feit dat de tuinen bij de woningen voor maximaal 50% verhard worden. Daarin zijn ook de bergingen die in de achtertuinen gerealiseerd worden meegenomen. Hiermee valt onderhavig planvoornemen binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening. Omdat het verhard oppervlakte afneemt, zijn compenserende maatregelen niet nodig.

De gemeente Roosendaal hanteert echter een zwaarder wegend beleid voor watercompensatie. Bij het bepalen van de watercompensatie gaat de gemeente uit van het volledige perceeloppervlak. Vanuit het VGRP geldt in beginsel een verplichting tot het aanbrengen van een bergingsvoorziening volgens de norm 60 mm/m².

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal een concrete uitwerking worden toegevoegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen. Ter waarborging hiervan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Advies behandeling regenwater (HWA)

In de toekomstige situatie neemt de hoeveelheid verharding af. In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Het streven van de gemeente is om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. Hiervoor wordt de volgende volgorde aangehouden: vasthouden – infiltreren in bodem – afvoer naar oppervlaktewater (aanliggend) – afvoer naar gemeentelijk hemelwaterriool.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Het vuilwater vanuit het plangebied wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Materiaalgebruik

Uitlogende bouw materiaal, zoals lood, koper, zink en zacht PVC kunnen een nadelige invloed hebben op het milieu. De stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben daardoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen wordt daarom aangeraden.

Conclusie

Het aspect 'waterparagraaf' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.11 Vormvrije m.e.r.

Beleidskader

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Voor deze bestemmingsplanwijziging is geen Mer-procedure of Mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. PLANSYSTEMATIEK

6.1 Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgesteld dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgang- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor (voor)tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Verkeer (artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speel- en spelvoorzieningen, beplanting, bermen, watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair, arbi's, transformatiehuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen en kunstwerken en kunstobjecten.

Wonen – 1 (artikel 5)

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor aaneen gebouwde grondgebonden woningen, voorzieningen voor afvalinzameling en aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van een daarvoor aangewezen bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt de op de verbeelding aangegeven hoogten.

Wonen – 2 (artikel 6)

De voor 'Wonen – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen en aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van een bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt de op de verbeelding aangegeven hoogte. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter hoger dan de toegestane goothoogte.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden. Bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m-mv is een archeologisch onderzoek vereist.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.3 Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

De bestemmingplanherziening is benodigd waarbij de huidige bestemming 'Bedrijf – 2' wordt omgezet. Er is gekozen om deze planologische richting in te slaan omdat onderhavig planvoornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

6.4 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk project of ontwikkeling is in dit geval geen sprake, omdat het niet voldoet aan onder andere het begrip bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer zal met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

In het kader van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt het bestemmingsplan toegezonden aan een aantal overleginstanties, waarvan in ieder geval de provincie en het waterschap.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.