

Nota van zienswijze beantwoording

Bestemmingsplan “Spoor C”

Inhoud

1	INLEIDING	2
2	LIJST VAN INDIENERS	3
3.	ZIENSWIJZEN BEANTWOORDING	4
	3.1 Cejopa	4
	3.2 Sensus	30
	3.3 ProRail	32
4.	WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN	35
	4.1 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	35
	4.2 Ambtshalve wijzigingen	40

Bijlagen

1. Verslag Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 3 juli 2024

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoor C' heeft met ingang van 18 december 2023 gedurende zes werken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben drie verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Opgemerkt wordt dat alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar wellicht niet in de samenvatting zijn weergegeven, mede in de beoordeling en overwegingen zijn betrokken.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 3 juli 2024 plaatsgevonden. Tijdens deze zitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Eén reclamant heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Tevens zijn door de leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamant. Hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken, is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van de hoorzitting is als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

Chw-status

De gemeente heeft in 2019 de Crisis- en herstelwet (Chw)-status (artikel 7c Besluit Chw) voor Spoor C (voorheen Vlietpark) aangevraagd bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, omdat een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte -méér dan een traditioneel bestemmingsplan- een adequate basis biedt voor de gewenste organische ontwikkeling van het sterk gemengde gebied. Deze status is toegekend.

2. LIJST VAN INDIENERS

Er zijn drie zienswijzen ingekomen.

nr.	Indiener zienswijze	Datum ontvangst
3.1	Cejopa BV	18 januari 2024
3.2	Sensus	26 januari 2024
3.3	ProRail	25 januari 2024

3. Zienswijze beantwoording

3.1 Cejopa BV

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Asselbergs & Klinkhamer namens Cejopa B.V.			
Zienswijze 2 (d.d. 18 januari 2024)		Reactie	Conclusie
2A	Cliënte is eigenaresse van het Atik stadion, aan de Borchwerf 4 te Roosendaal. Cliënte gebruikt het stadion voor sportwedstrijden, voetbalwedstrijden op betaald voetbal niveau, onderwijs, detailhandel, kantoren, horeca, bedrijven, evenementen, enzovoorts. Het stadion wordt al tientallen jaren als zodanig gebruikt. Cliënte wenst dit gebruik ook voort te zetten.	De gemeente is bekend met het huidige gebruik van het stadion. Bij de start van de planvorming van Stadsoevers (2017) en later Spoor C (2019, voorheen Vlietpark) was het gebruik van het stadion zeer beperkt. Er was een horecagelegenheid aan de zijde van de Borchwerf en de kantoortoren was (deels) in gebruik. Verder was enige tijd de Voetbalexperience in het stadion gevestigd. Sinds 2021 hebben de huidige eigenaren het stadion nieuw leven in weten te blazen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het continueren van de huidige activiteiten mogelijk gemaakt, evenals het faciliteren van gewenste activiteiten.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
Planregels			
2B	Het stadion heeft in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming 'Gemengd – Stadion', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping', de gebiedsaanduidingen 'overige zone – evenemententerrein stadion' en 'geluidzone – industrie' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte (m): 13' gekregen. Het stadion heeft ook een bouwvlak gekregen. In artikel 7.1, aanhef en onder d is bepaald dat de gronden onder andere voor 'bedrijven geschikt voor functiemenging' mogen worden gebruikt. Voor de definitie van dit begrip wordt verwezen naar artikel 1.12 van de planregels. Volgens indiener is deze verwijzing gebrekkig, omdat geen definitie van dit begrip wordt gegeven, maar uitsluitend van het begrip van 'bedrijfsmatige activiteit geschikt voor	In de verwijzing is aangegeven 'bedrijven geschikt voor functiemenging'. Het begrip is aangegeven als 'bedrijfsmatige activiteit voor functiemenging'. Dit is een ommissie, het betreft geen inhoudelijke ommissie. De verwijzing en het begrip worden op elkaar afgestemd	Aanpassen begrip 'bedrijfsmatige activiteit voor functiemenging' in 'bedrijf geschikt voor functiemenging'. Artikel 1.12 wordt dan: Bedrijf geschikt voor functiemenging: Bedrijf, dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen: - direct naast het bedrijf; - in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw,

	functiemenging'. Een verwijzing naar dit laatste begrip ontbreekt echter. Feitelijk ontbreekt dus een definitie van het begrip 'bedrijven geschikt voor functiemenging'. Volgens indiener moet dit gebrek worden aangepast.		indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegelaten;
	De definitie van artikel 1.12 is volgens indiener te ruim en te vaag. In dit artikel is namelijk bepaald dat het een bedrijf betreft "dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen". Nu volgens indiener geen concrete normen of aanknopingspunten worden gegeven voor de vraag c.q. beoordeling van wanneer een bedrijf qua aard en invloed op de omgeving binnen een gemengd gebied met wonen past, weet cliënte van indiener niet waar zij aan toe is. Deze definitie zorgt volgens indiener voor rechtsonzekerheid.	Uitgangspunt van het gebied met een gemengde bestemming, is dat er alleen bedrijven gevestigd kunnen worden, die naar aard en omvang geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. De begripsbepaling wordt aangepast. Regels voor deze bedrijven conform andere bestemmingen (bijvoorbeeld gemengd Foyer) overnemen in bestemming Stadion	Begrip 1.12: 'bedrijfsmatige activiteit geschikt voor functiemenging' aanpassen. Zie hiervoor 2B In artikel 7.4 wordt onder e een bepaling opgenomen dat het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf. De volledige bepaling wordt onder de beantwoording van de zienswijzen opgenomen.
2D	De strook grond aan de zuidzijde van het stadion heeft de functieaanduiding 'kantoor'. Aan deze functieaanduiding zijn geen bestemmingsomschrijving en bouwregels gekoppeld. Dit moet volgens indiener worden aangepast.	Per abuis zijn kantoren overal toegestaan, de bepaling: "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor kantoren" dient onder h te worden opgenomen in artikel 7.1.	Artikel 7.1 h wordt als volgt aangepast: "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor kantoren"
2E	Cliënte van indiener heeft in verband met (internationale) toernooien, kampen en dergelijke, behoefte aan slaapgelegenheid voor teams, medewerkers en anderen. Overnachten kan in de CIOS-lokalen of in tenten op het veld. Artikel 7.1 van de planregels maakt dergelijk gebruik volgens indiener ten onrechte niet mogelijk. Dit moet worden aangepast.	Het geldende bestemmingsplan laat overnachtingen niet toe, gemeente vindt het ook niet gewenst dit toe te laten. Artikel 7.1 maakt dergelijk gebruik inderdaad ook in de toekomst niet mogelijk, maar dat is terecht.	Geen aanpassing.
2F	In artikel 16 van de planregels staan geluidregels voor het stadion, bij toepassing van art. 2.19 Activiteitenbesluit milieubeheer. De gronden direct ten westen van het stadion hebben de enkelbestemming	Na overleg tussen indiener en gemeente is nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij metingen gedaan zijn tijdens een voetbalwedstrijd. Aan de hand van de resultaten van het akoestisch onderzoek zijn de regels in het	Artikel 7.4 onder b is gewijzigd en de bepaling onder c is vervallen. De bepaling onder b is onder de

	'Gemengd – Coulissen' gekregen. De gronden mogen onder andere voor wonen, en dus voor geluidgevoelige functies, gebruikt worden. Door deze geluidgevoelige functies direct naast het stadion toe te staan, zal cliënte volgens indiener niet aan de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uit artikel 16 van de planregels kunnen voldoen.	bestemmingsplan aangepast. Hierbij is zowel een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen en een werkbare bedrijfssituatie voor het stadion het uitgangspunt.	beantwoording opgenomen.
2G	In artikel 16 onder a en sub 3 van de planregels is bepaald dat voor evenementen de grenswaarden als opgenomen in de "Beleidsregels Evenementen in Roosendaal" (beleidsregels evenementen) van toepassing zijn. Gelet op de nieuwe geluidgevoelige bestemming direct naast het stadion, zal het stadion volgens indiener niet aan de maximaal toelaatbare geluidniveaus voor evenementen kunnen voldoen.	Op basis van de zienswijze is het houden van evenementen in Spoor C nader onderzocht. Dit heeft geleid tot een aangepast overzicht van aantallen, omvang en geluidsproductie van de evenementen op de evenementenlocaties in Spoor C waaronder het stadion. Het integraal opnemen van de evenementen geluid in de regels van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om evenementen in het stadion te organiseren conform de gestelde uitgangspunten en kaders.	Regels over evenementenbeleid zijn vervallen in artikel 19.1 en aangepast opgenomen in artikel 21.5. Daarnaast zijn (aangepaste begripsbepalingen opgenomen onder: 1.28 evenement, 1.29 evenementen categorie, 1.30 evenementendag, 1.33 geluidbelastende evenementen en 1.34 geluidbelastende dag. De bepalingen zijn opgenomen onder de beantwoording van de zienswijzen.
2H	Als niet aan de maximaal toelaatbare geluidniveaus voor evenementen wordt voldaan, moet op grond van artikel 7.4 aanhef en onder b van de planregels elke keer een melding worden gedaan met daarbij een akoestisch onderzoek. Dit voert volgens indiener zeer ver en is erg belastend voor cliënte. Het meldingsplichtige evenement kan blijkens dit artikel uitsluitend doorgang vinden als voldaan kan worden aan een grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur, 50 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur en 45 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. Dat is voor cliënte niet haalbaar.	In de in antwoord 2G genoemde uitgangspunten wordt gesteld dat de organisator van één van de toegekende geluidbelastende evenementen in Spoor C middels een akoestisch onderzoek dient aan te tonen dat het evenement binnen de gestelde geluidswaarden blijft. Eveneens zal tijdens de uitvoering van het evenement monitoring van de geluidswaarden dienen plaats te vinden. De gemeente deelt de mening niet dat een dergelijk onderzoek en monitoring niet haalbaar zijn voor evenementen organisatoren.	

2I	Art. 7.4 van de planregels spreekt over 'evenementen in de buitenlucht'. Cliënte gaat ervan uit dat sport in de buitenlucht, zoals voetbalwedstrijden, niet onder deze regeling vallen. Indien er wordt verzocht, in het kader van de rechtszekerheid en duidelijkheid, in art. 7.4 op te nemen dat deze regeling niet voor sport in de buitenlucht, zoals voetbalwedstrijden, geldt.	In artikel 7.1 onder c is het beoefenen van sport in de buitenlucht toegestaan, waaronder de voetbalsport toegestaan en het houden van evenementen in de buitenlucht. Hiermee is het onderscheid tussen sport in de buitenlucht (waaronder voetbalwedstrijden) en evenementen in de buitenlucht geduid. Artikel 7.4 a ziet toe op evenementen in de buitenlucht.	
2J	In art. 19.1.1 van de planregels is ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – evenemententerrein stadion' bepaald dat de gronden tevens bestemd zijn voor evenementen. In het artikel is een tabel opgenomen met categorieën evenementen welke zijn toegestaan. De inhoud van de tabel wijkt aanzienlijk af dat op grond van de beleidsregel evenementen mag worden georganiseerd.	Met het opstellen van het bestemmingsplan Spoor C wordt ervoor gezorgd dat het aantal toegestane evenementen in Spoor C, waaronder evenemententerrein stadion, ook daadwerkelijk planologisch mogelijk zijn. Dit leidt tot een aanscherping van het aantal toegestane evenementen ten opzichte van de tabel uit de beleidsregel Evenementen. Het bestemmingsplan Spoor C geeft de juridisch planologische kaders voor het houden van evenementen in Spoor C.	Regels over evenementen zijn opgenomen in artikel 21.5, zie ook 2G
2K	Cliënte houdt met grote regelmaat (meerdaagse) grote evenementen met bezoekersaantallen van meer dan 10.000. Op grond van de specifieke gebruiksregels voor evenementen van art. 19.1.1 mogen bij evenementen in de buitenlucht niet meer dan 5.000 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn. Ook is het aantal evenementen beperkt. De exploitatie van het stadion wordt volgens indiener dan ook ernstig beperkt. Cliënte wenst 6 keer per jaar, mogelijk meerdaags, grote evenementen te houden met circa 15.000 bezoekers per dag. Volgens indiener ontbreekt ten onrechte een regeling in het ontwerp.	Bij de gemeente is niet bekend dat er met grote regelmaat (meerdaagse) grote evenementen met bezoekersaantallen van meer dan 10.000 worden georganiseerd. Hiervoor is ook nog nooit een vergunning aangevraagd door het stadion. Evenementen met meer dan 5.000 bezoekers zijn planologisch nu ook al niet toegestaan (zie vigerende bestemmingsplan Stationsgebied) Uit gesprekken tussen het stadion en de gemeente blijkt dat de prioritaire activiteiten van het stadion zich richten op het dagdagelijks sporten en voetbalwedstrijden in het weekend. Het organiseren van evenementen is hier ongeschikt aan. In het kader van de gebiedsontwikkeling van Spoor C tot gemengde stadswijk waarin wonen, werken, leren en recreëren samenkomen onderschrijft de gemeente deze ambitie van het stadion, waarbij zij streeft naar een balans tussen de verschillende functies in het gebied. Dit heeft o.a. geleid tot een toedeling van	

		evenementen aan locaties binnen Spoor C die recht doet aan de wens naar reuring maar tevens leidt tot een verantwoord woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Dit leidt tot de mogelijkheid voor het stadion om maximaal 5 keer per jaar een geluidsbelastend evenement te organiseren (naast overige kleinere en minder geluidsbelastende evenementen). Dit is in lijn met de wensen van het stadion zoals deze naar voren zijn gebracht in de gesprekken met de gemeente. Op grond van onze Algemene Plaatselijke Verordening zijn 6 incidentele festiviteiten in het stadion mogelijk. Echter binnen de daarbij behorende grenswaarden was en is het niet mogelijk om een evenement, althans een evenement met een muzikaal karakter, in het stadion te houden. Door nu in het bestemmingsplan vast te leggen, dat maximaal 5 keer per jaar een geluidsbelastend evenement in het stadion georganiseerd mag worden, wordt het stadion in positieve zin gefaciliteerd.	
2L	Art. 19.1.5 van de planregels bepaalt dat nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent geluidsrelevante evenementen. Het is volgens indiener niet rechtvaardig en evenredig om zulke nadere eisen te stellen voor een nieuwe situatie. Cliënte heeft op de nieuwe situatie immers geen invloed. Dergelijke nadere eisen dienen volgens indiener alleen voor bestaande situaties te kunnen worden gesteld. Verder dient de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen pas in het bestemmingsplan te worden opgenomen als de akoestische situatie is onderzocht.	De regels omtrent evenementen worden in het bestemmingsplan opgenomen, mede op basis van het akoestisch onderzoek dat in dit kader is uitgevoerd. Hiermee wordt juridisch planologische duidelijkheid gegeven aan initiatiefnemers en bewoners van het gebied. De gemeente behoudt zich het recht voor om nadere eisen te stellen aan geluidsbelastende evenementen.	
2M	In art. 15 van de planregels zijn specifieke zorgplichten opgenomen. Indiener vindt het onduidelijk wat precies moet worden verstaan onder "nadelige gevolgen voor de omgeving door het verkeer van personen en goederen van en naar de locatie waar de activiteiten worden verricht", "zichtbare stofverspreiding buiten de locatie waar de bedrijfsmatige	Deze regels zijn opgesteld vóór het inwerkingtreden van de Ow. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn regels over specifieke zorgplicht opgenomen in het Bal. De specifieke zorgplicht van het Bal houdt in dat degene die een activiteit verricht alles moet doen en laten om negatieve gevolgen voor de leefomgeving te voorkomen en te beperken.	Artikel 15 Specifieke Zorgplicht wordt geschrapt

	activiteit wordt verricht” en “hinderlijke lichtstraling voor de omgeving”. Volgens indiener moet dit alsnog worden verduidelijkt c.q. te worden gespecificeerd, zodat cliënte weet waar zij aan toe is. Cliënte kan zich niet vinden in de planregeling van artikel 15 onder c t/m e. Het stadion maakt gebruik van behoorlijke verlichting voor wedstrijden, evenementen, e.d. (Buiten)verlichting en lampen mogen op grond van de specifieke zorgplichten kennelijk alleen in beperkte mate in werking zijn. Hierdoor wordt de bedrijfsvoering van het stadion volgens indiener in ernstige mate beperkt. Hiermee is volgens indiener ten onrechte geen rekening gehouden.	Daarnaast zijn er in de Bruidsschat (artikel 22.239 van het omgevingsplan Roosendaal) regels opgenomen over het uitschakelijken van verlichting bij een gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht. De specifieke zorgplicht in het Bal en de regels in het omgevingsplan borgen dezelfde belangen als die met artikel 15 beoogd zijn te borgen. De regels in het bestemmingsplan zijn daarmee overbodig. c.	
2N	De gronden direct westelijk van het stadion, op circa 12 meter afstand van het stadion, hebben de enkelbestemming 'Gemengd - Coulissen' gekregen. Op grond van artikel 4.1 van de planregels mogen deze gronden worden gebruikt voor een campus, die bestaat uit wonen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, ondersteunende horeca, kantoren en werken in meerdere woon-werkblokken, enzovoorts. Deze bestemming maakt dus (mede) geluidgevoelige functies mogelijk. Deze geluidgevoelige functies direct naast het stadion zullen volgens indiener de bedrijfsvoering van het stadion ernstig beperken. Daarnaast zal volgens indiener geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geluidgevoelige functies.	Zie hetgeen gesteld is onder 2F en 2G.	
2O	Artikel 4.2.1 van de planregels bevat de bouwregels voor de bestemming 'Gemengd - Coulissen'. In dit artikel is bepaald dat het gebied "een overgangszone tussen de straat de Borchwerf en Spoor C is". Dit is volgens	Dit is inderdaad geen bouwregel. Het is binnen dit CHW plan een beschrijving van het doel dat nagestreefd wordt met de bouwregeling. De bouwregels zijn globaal om ervoor te zorgen dat er enige variatie mogelijk is bij het verwezenlijken van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor	Zinsnede “een overgangszone tussen de straat de Borchwerf en Spoor C is” verwijderen.

	indiener geen bouwregel. Daarnaast is dit artikel volgens indiener te globaal en ruim.	deze locatie. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geborgd in de bouwmassa, bouwhoogte, locatie en onderlinge verhouding tussen de nieuwe gebouwen en het beeldkwaliteitsplan. De zinsnede kan komen te vervallen onder 4.2.1	
2P	Aan de Industriestraat zijn de enkelbestemmingen 'Gemengd - Coulissen' en 'Groen - Spoor C' toegekend. De bevoorrading van het stadion vindt plaats via de Industriestraat. Hier bevinden zich namelijk het laaddok en de opslag van het stadion. Ook bussen met (uit-)supporters bereiken het stadion via de Industriestraat, net als de calamiteitendiensten. Tevens valt deze zone in het huurcontract t/m 2033 welke volgens indiener van vitaal belang is voor de exploitatie en voorbestaan van het Stadion. Door de nieuwe bestemmingen komt de Industriestraat te vervallen c.q. is deze wegbestemd. Volgens indiener betekent dit dat het laaddok en de opslag van het stadion niet meer bereikbaar zijn. Ook kunnen de calamiteitendiensten het stadion niet meer bereiken. De toegang tot het stadion en de opslag kunnen volgens indiener niet zomaar worden verplaatst. In de plantoelichting ontbreekt volgens indiener elke motivering over het wegbestemmen van de Industriestraat en de gevolgen hiervan. De belangen van cliënte zijn volgens indiener niet meegewogen.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de Industriestraat de bestemming 'Verkeer'. Dat deze straat op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet primair een verkeersbestemming heeft, betekent niet dat de weg niet als zodanig gebruikt mag worden. In de bestemming 'Gemengd - Coulissen' en 'Groen - Spoor C' zijn verkeersvoorzieningen toegestaan. Met deze wijziging geeft de gemeente invulling aan de hoofdinfilling van het gebied. Daarbij is verkeersafwikkeling binnen deze bestemming nog steeds mogelijk en noodzakelijk, voor zowel De Coulissen als het stadion, alleen niet als hoofdfunctie. De ruimte tussen het stadion en gebouwen in de Coulissen wordt ingezet voor de ontsluiting van het gebied, voor de hulpdiensten en voor de bereikbaarheid van het stadion aan de zuidwestzijde. In overleg met het stadion wordt bij de definitieve inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met de bevoorrading van het stadion. Hiervoor is in het ontwerp het bouwvlak 'Gemengd - Coulissen' in het zuidoosten opgeschoven waardoor er meer ruimte is tussen het bouwvlak 'Gemengd-Coulissen' en het stadion ten behoeve van de toegang voor hulpdiensten en indraaien in het stadion. Ook ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Spoorhaven fase 1 verschuift het bebouwingsvlak in bestemmingsplan Spoor C van het stadion af, waardoor er meer openbare ruimte resteert ter plaatse van de zuidwest hoek van het stadion. De gemeente is met indiener in overleg over het actualiseren van de privaatrechtelijke afspraken met betrekking tot de verhuur van het parkeerterrein, het ruilen van gronden en verkoop van gronden aan het stadion / heeft privaatrechtelijke afspraken gemaakt.	

2Q	Het achterterrein van het stadion (zuidzijde van het stadion) heeft, net als in het voorontwerp, de enkelbestemming 'Groen - Spoor C' gekregen. Deze gronden, die vallen onder het langdurig huurcontract tot ten minste 2033, mogen op grond van artikel 9.1 van de planregels niet meer worden gebruikt voor parkeren c.q. parkeervoorzieningen ten behoeve van het stadion. Het achterterrein van het stadion wordt volgens indiener echter al jaren gebruikt als parkeerterrein voor publiek, crew en artiesten en voor backstage logistics. In het vigerende bestemmingsplan "Stationsgebied" heeft het achterterrein daarom ook de functieaanduiding "parkeerterrein". Door deze planregeling valt het parkeerterrein volgens indiener onder het overgangsrecht. Het is volgens indiener vaste rechtspraak dat legaal bestaand gebruik slechts onder het overgangsrecht kan worden gebracht als dit binnen de planperiode van 10 jaar zal worden beëindigd. Dat is volgens indiener echter niet aan de orde. Het stadion zal door deze planregeling onvoldoende parkeergelegenheid hebben.	Door Spark is de parkeerbalans opgesteld voor het programma van Spoor C. In dit programma is rekening gehouden met het bestaande programma in het stadion en de uitbreidingsmogelijkheden van het programma in het stadion. Ten behoeve van het dagelijks parkeren voor de huidige en toekomstige functies in het stadion is er een normatieve parkeervraag van 227 parkeerplaatsen. Op basis van aanwezigheidspercentages bedraagt de maatgevende parkeervraag van het huidige en toekomstige programma in het stadion 151 parkeerplaatsen. De bestemmingen Verkeer en Gemengd stadion (voor zover niet bebouwd) ten noorden en oosten van het stadion voorzien in dit aantal parkeerplaatsen. Met het stadion wordt/is het gebruik van deze gronden in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.	Geen aanpassing
2R	Volgens indiener is het toegestane gebruik van de bestemming 'Groen – Spoor C' in art. 9.1 van de planregels zeer ruim. Het is volgens indiener onduidelijk wat verstaan moet worden onder "een levendig openbaar gebied ingericht voor voetgangers en fietsers", "sport- en spelvoorzieningen" en "verblijven". De planregeling levert volgens indiener daarom rechtsonzekerheid op.	Het is niet de bedoeling hier verblijfsrecreatie toe te staan, maar verblijven in de zin van picknicken etc. Er wordt voor gekozen dit gebruik niet afzonderlijk te bestemmen. Sport- en spelvoorzieningen zijn bedoeld in de openbare ruimte. De bestemmingsomschrijving wordt naar aanleiding van de zienswijze herzien.	9.1 onder a wordt als volgt aangepast: een levendig openbaar gebied ingericht voor voetgangers en fietsers dat plaats biedt aan voor sport- en spelvoorzieningen, evenementen, onderwijs en horeca in de openbare ruimte;
2S	Art. 9.1, aanhef en onder a staat ter plaatste ook evenementen toe. Volgens indiener is er geen beperking in aantallen, bezoekersaantallen of een geluidsregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Deze evenementen kunnen daarom samenvallen met wedstrijden en evenementen in het	Artikel 19.1 Evenemententerreinen regelt de aantallen, bezoekersaantallen en geluidsproductie op de verschillende evenementenlocaties binnen Spoor C. Tevens zijn in dit artikel randvoorwaarden voor het plannen en houden van evenementen opgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze en overleg met indiener is artikel 19.1 aangepast.	De regels voor evenementen zijn opgenomen in artikel 21.5

	stadion, waardoor volgens indiener ernstige knelpunten en hinder kunnen ontstaan. Het aantal evenementen dient volgens indiener binnen de bestemming 'Groen – Spoor C' te worden beperkt.	Aanvullend op de planologische regeling vindt de verdeling van evenementen over de diverse locaties in de gemeente Roosendaal, waaronder die in Spoor C plaats via de jaarlijkse evenementenkalender. Hiermee komt de gemeente tot een goede verdeling van evenementen en voorkomt knelpunten en hinder in de stad.	
2T	Enkele delen van de enkelbestemming 'Groen - Spoor C' hebben een gebiedsaanduiding gekregen. Het betreft de gebiedsaanduidingen 'overige zone – evenemententerrein groene loper, 'overige zone - evenemententerrein urban sportspark' en 'overige zone evenemententerrein suikerplein'. Binnen deze gebiedsaanduidingen is eveneens het houden van evenementen toegestaan. Voor evenementen in de categorieën 0 en 1 is in de planregels geen maximumaantal per jaar opgenomen. Andere categorieën zijn wel in aantal beperkt. Ook hier geldt dat deze evenementen kunnen samenvallen met wedstrijden en evenementen in het stadion, waardoor volgens indiener ernstige knelpunten en hinder kunnen ontstaan. Indiener wil dat hiervoor een beperking wordt opgenomen in de planregels. Bovendien is door een dergelijke ruime regeling voor evenementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet gewaarborgd voor de omgeving.	Zie antwoord 2S. De zienswijze, waaronder de zorg over het aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is meegenomen in de aanpassing van het artikel over evenementen	De regels voor evenementen zijn opgenomen in artikel 21.5
2U	Artikel 9.1, aanhef en onder d staat ter plaatse ondergrondse voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag toe. Volgens indiener is niet onderzocht hoe deze bestemming zich uit veiligheidsoogpunt verhoudt tot de grote bezoekersaantallen van het stadion.	Uit de zienswijze is niet op te maken op welke veiligheidsaspecten wordt gedoeld en waarom dit onderzocht zou moeten worden in relatie tot de bezoekers van het stadion. In het kader van externe veiligheid is onderzoek naar de veiligheid van grote aantallen mensen (groepsrisico) alleen van toepassing voor zover de gronden binnen het invloedsgebied liggen van risicovolle inrichtingen of activiteiten. In artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is gedefinieerd wat onder een risicovolle inrichting moet worden volstaan. Voorzieningen voor warmte- en koudeopslag zijn niet aangewezen als	

		risicovolle inrichtingen of activiteiten. Dergelijke voorzieningen hebben uit oogpunt van externe veiligheid geen wettelijk invloedsgebied, waarmee in een ruimtelijke procedure rekening moet worden gehouden. Vanuit externe veiligheid is er dan ook geen aanleiding voor het uitvoeren van een onderzoek.	
Onderwerp: verkeer			
2V	Bij de verkeersgeneratieberekening in par. 5.2.2 van de plantoelichting is bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en de ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het weekdaggemiddelde voor de in het plan toegestane functies zou 3.826 mvt/etmaal bedragen en het weekdaggemiddelde 4.500 mvt/etmaal. Hierbij is uitgegaan van de kengetallen van het CROW uit publicatie 381, 2018. De verkeersgeneratieberekening is volgens indiener onzorgvuldig en de verkeersgeneratie is onderschat, zodat onduidelijk is of de wegen deze kunnen afwikkelen en of er knelpunten ontstaan. Indiener licht toe waarom: 1. In art. 23.2 van de planregels is bepaald welke aantallen c.q. vierkante meters per functie zijn toegestaan, namelijk 560 woningen, 11.900 m² commerciële ruimte, bestaande uit de functies detailhandel, dienstverlening, ondersteunende horeca en bedrijven geschikt voor functiemenging, en 10.550 m² maatschappelijke voorziening en 7 horeca vestigingen. 2. In de verkeersgeneratieberekening is gerekend met verschillende categorieën woningen, namelijk appartement sociale huur, huurhuis sociale huur en huurhuis vrije sector. Voor elke categorie woning wordt	Bij de onderzoeken in het kader van Spoor C is uitgegaan van een representatief programma voor de beoogde gebiedsontwikkeling. De verkeersgeneratie wordt afgestemd op een representatief programma en de bijbehorende parkeernormen. Als gevolg van de aangepaste parkeernormen (zie antwoordt 2Z) is de verkeersgeneratie geactualiseerd.	

	een apart verkeersgeneratiecijfer gebruikt. In de planregels is deze onderverdeling in woningcategorieën echter niet vastgelegd. Daarom kan volgens indiener niet worden uitgesloten dat meer of uitsluitend categorieën woningen zullen worden gerealiseerd met het hoogste of een hoog verkeersgeneratiecijfer.		
2W	Voor de functie 'commercieel' is uitgegaan van de verkeersgeneratie van een bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsplan staat voor de commerciële functies echter veel meer dan alleen een bedrijfsverzamelgebouw toe, zoals detailhandel, dienstverlening, bedrijvigheid, enzovoorts. Er is volgens indiener dan ook niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Ook voor de functie 'maatschappelijk' is volgens indiener uitgegaan van de verkeersgeneratie van een bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsplan staat ook voor deze functie meer dan alleen een bedrijfsverzamelgebouw toe, zoals gezondheidszorg, woonzorg, onderwijs, sport, enzovoorts. Ook hier is volgens indiener daarom niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden In de verkeersgerenatieberekening is ook voor de horeca volgens indiener niet van de maximale planologische mogelijkheden uitgegaan. Hiervoor is namelijk slechts een bvo van 200 m² opgenomen, wat zich vertaalt in 6 parkeerplaatsen. Op grond van artikel 23.2 onder a en sub 4 van de planregels zijn echter maximaal 7 horecavestigingen toegestaan. Een bvo van 200 m² is volgens indiener daarom niet realistisch.	Voor Spoor C is een maatwerk parkeernorm opgesteld. Deze is o.a. gebaseerd op het daadwerkelijke autobezit van bewoners in gebieden als Spoor C en de meest actuele CROW parkeernormen voor niet-woonfuncties. Het aantal m2 bvo horeca in de parkeerbalans is aangepast	In de bijlage van de toelichting is een geactualiseerde parkeerbehoefte toegevoegd.

	Verder is de verkeersgeneratie van het stadion, evenementen en bestaande bedrijven, zoals Cosun Beet Company, volgens indiener niet of onvoldoende meegenomen.	De verkeersgeneratie van het stadion, incl. evenementen is meegenomen in de aangepaste verkeerstoets. De verkeersgeneratie en afwikkeling van Cosun beet company wordt toegevoegd aan de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan, dit betreft echter wel bestaande verkeersgeneratie.	
2X	Het verkeer wordt ontsloten via de Borchwerf in het noorden en via de Kade vanaf het zuiden. Het verkeer wikkelt af via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg langs het spoor in noordelijke richting. Dat betekent dat het verkeer voor een belangrijk deel langs het stadion wordt geleid. Cliënte vreest voor verkeersknelpunten bij onder andere wedstrijden en evenementen. Er is dan immers sprake van een grote verkeersgeneratie. Ook worden volgens indiener dan bussen en ander zwaar verkeer ingezet. Indiener stelt dat niet is gezien in hoeverre er in deze situatie knelpunten ontstaan. Ook is niet gezien in hoeverre de wegen deze situatie aankunnen.	Het parkeren en de verkeersafwikkeling van bij evenementen en wedstrijden wordt geregeld middels het mobiliteitsplan voor evenementen en wedstrijden in Spoor C, dat indiener en gemeente gezamenlijk opstellen en toepassen.	Geen aanpassing
PARKEREN			
2Y	In het kader van het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgesteld. Het ten aanzien van de verkeersgeneratie onder de zienswijzen 2V t/m 2X geldt ook voor het parkeren.		
2Z	In de parkeerbalans is gerekend met 520 woningen in plaats van 560 woningen. Ook is volgens indiener in de parkeerbalans niet uitgegaan van de toegestane 11.900 m ² bvo aan commerciële ruimte. 10.550 m ² bvo aan maatschappelijke voorzieningen en 7 horeca-inrichtingen. De verschillende commerciële en maatschappelijke voorzieningen en horeca zijn in de parkeerbalans onderverdeeld in onder andere detailhandel, bedrijven, zakelijke dienstverlening en onderwijs. Hierbij is uitgegaan van een fictief aantal m ² , terwijl deze functies niet tot dit aantal zijn beperkt in het bestemmingsplan. Voor de in het plan toegestane functies is in de parkeerbalans	Het plangebied Spoor C laat zich verkeers- en parkeerkundig opdelen in een deel ten noorden van de Van Gilse specialiteitenfabriek (bestemmingsvlak Bedrijf) en ten zuiden ervan, omdat er geen doorgaand autoverkeer tussen de Kade en de Borchwerf mogelijk is. Om deze reden is er een parkeerbalans opgesteld voor noordelijk deelprogramma en één voor het zuidelijk deelprogramma (40 won en programma in EKP). De gemeente Roosendaal heeft zich in de Woondeal West Brabant West 2025 ook gecommitteerd aan het realiseren van 30% sociale huur en 2/3 betaalbare woningen. Spoor C is ook met deze verdeling opgenomen in de lijst met sleutelprojecten. Bij de vertaling van de parkeernormen naar de parkeerbalans is dan ook uitgegaan van een representatief	Artikel 22.1 Parkeren is onder a- e aangepast: a. gronden mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein, in de openbare ruimte of centrale voorziening voldoende parkeerplaatsen worden voorzien; b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een

	bovendien alleen van de ondergrens van de parkeerkencijfers van het CROW uitgegaan.	programma voor deze gebiedsontwikkeling. De parkeernormen zijn op basis van de zienswijze herzien naar de laatste systematiek van de CROW en actuele inzichten in het autogebruik. Dit heeft geresulteerd in maatwerkparkeernormen voor Spoor C, zoals bijgevoegd en van toepassing verklaard in het bestemmingsplan (artikel 24.1)	omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein, in de openbare ruimte of centrale voorziening; c. voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Notitie Maatwerk Parkeernormen Spoor-C; d. indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen; e. de parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden; Artikel 21.3.2.e wordt als volgt: er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Notitie Maatwerk Parkeernormen Spoor-C met dien verstande dat het parkeren mag plaatsvinden in de openbare ruimte mits aangetoond is dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt. De toetsing aan de parkeernormen vindt zowel bij bouw-
--	--	---	---

			als bij gebruiksactiviteiten plaats; NB 18 december raadsbesluit over nieuwe parkeernormen, indien aangenomen CHECK of verwijzing nodig is.
2AA	In de plantoelichting is aangegeven dat auto's voornamelijk in een parkeerhub zullen parkeren. In de planregels is volgens indiener niet geborgd dat deze hub daadwerkelijk zal worden aangelegd en in stand wordt gehouden.	Voorstel om voorwaardelijke verplichting opnemen in de trant van "De gronden mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein, in de openbare Ruimte of in een openbaar toegankelijke parkeervoorziening in de nabijheid van het gebouw voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden"	Artikel 22.1 en 21.3.2 worden aangepast zoals aangegeven in 22
2AB	Het in de parkeerhub voorziene aantal van 600 parkeerplaatsen is, mede gelet op het bovenstaande, onvoldoende volgens indiener. Dit aantal is overigens ook niet in de planregels geborgd. Ook is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de verschillende functies niet in gebruik mogen worden genomen en gehouden als niet in voldoende parkeerplaatsen is voorzien.	Zie antwoord 2AA. Planologisch wordt in de bestemmingen Bedrijf, Gemengd – EKP, Gemengd – De Coulissen, Gemengd – De Tribune, Gemengd – Foyer, Gemengd - Stadion als ook in Wonen – Toeschouwer parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. In combinatie met de voorwaardelijke verplichting tot realisatie van parkeergelegenheid kan hiermee in voldoende mate worden voorzien in de parkeervraag	
2AC	In paragraaf 5.2.3 van de plantoelichting is aangegeven dat voor het dagdagelijks gebruik van het stadion 205 parkeerplaatsen op het maaiveld zijn voorzien. Het huidige aantal van 635 parkeerplaatsen wordt teruggebracht naar 205. Dit is volgens indiener veel te weinig. Het stadion heeft 5.000 zitplaatsen. Conform de CROW parkeerkencijfers geldt dan een parkeervraag van 1.000 parkeerplaatsen. De parkeervraag voor de kantoren, horeca en de andere in het stadion toegestane functies is hierbij nog niet eens niet meegenomen, alsook de parkeervraag voor evenementen.	De parkeerbalans behorende bij het bestemmingsplan voorziet in de dagdagelijkse parkeervraag van de huidige en toekomstig mogelijk gemaakte functies in het stadion. Bij wedstrijden en evenementen met meer dan 2.000 bezoekers gaat het mobiliteitsplan in werking. Op verzoek van indiener worden hiervoor ten noorden en oosten van het stadion gronden bestemd voor o.a. parkeren en wordt/is het gebruik van deze gronden in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente geregeld. Bij wedstrijden tot 2.000 bezoekers is er binnen het te realiseren parkeerareaal in Spoor C voldoende ruimte om het parkeren te faciliteren.	
2AD	Verder is in de plantoelichting aangegeven dat als overloop bij	De zienswijzen 2S, 2T, 2AA hebben geleid tot aanpassingen van het	

	evenementen in het noordoosten van het plangebied parkeerterrein P3 is voorzien met 95 parkeerplaatsen. Op grond van artikel 19.1.1. van de planregels mogen in het stadion evenementen tot 10.000 bezoekers worden gehouden. Ook voor de functieaanduidingen 'evenemententerrein – Groene Loper', 'evenemententerrein - Urban sportspark' en 'evenemententerrein 'Suikerplein', is een ongelimiteerd aantal evenementen tot 5.000 personen toegestaan. Het aantal van 95 parkeerplaatsen is volgens indiener veel te weinig om de parkeervraag hiervan op te vangen. Daarnaast is in de planregels niet geborgd dat dit aantal parkeerplaatsen dient te worden aangelegd en in stand te worden gehouden en dat dit uitsluitend voor evenementen mag worden gebruikt.	bestemmingsplan waarmee de in 2AD geschetste situatie zich niet kan voordoen.	
2AE	Verder wordt in de plantoelichting gesteld dat ten noorden van de Coulissen 40 parkeerplaatsen voor bezoekers van de woon- en werkfuncties worden voorzien. Het aantal m² voor de woon- en werkfuncties binnen de bestemming 'Gemengd - Coulissen' is echter niet in de planregels vastgelegd. Volgens indiener betekent dit dat de parkeervraag is onderschat. In de planregels is ook niet gewaarborgd dat de 40 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd en in stand gehouden c.q. dat de functies niet in gebruik mogen worden genomen en gehouden als dit niet het geval is.	De 40 parkeerplaatsen maken onderdeel uit van het totaal aan parkeerareaal in het gebied. Het betreffen niet de enige parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers van de woon- en werkfuncties. Bezoekers van de woon- en werkfuncties kunnen ook gebruik maken van parkeervoorzieningen elders in het gebied, zoals de Foyer of het maaiveld parkeren bij het stadion.	
2AF	Uit de parkeerbalans blijkt voorts dat een correctie van 20% voor de inzet van deelauto's is toegepast. Eén deelauto zou 4 privéauto's vervangen. Voor een collectieve fietsenstalling is een correctie van 10 % toegepast. In de plantoelichting is niet gemotiveerd waarom (een deel van) de parkeervraag met deelauto's en / of een collectieve fietsenstalling zou	Naar aanleiding van het gestelde in de zienswijze is de parkeernormering aangepast. De correctie voor deelauto's en een collectieve fietsenstalling is uit de parkeerbalansberekening gehaald. Het is nog wel de ambitie om deelmobiliteit te faciliteren in het gebied. De verwachte afname in autobezit wordt echter niet op voorhand ingerekend in de parkeerbalans.	De parkeerberekening in de bijlage bij de toelichting is aangepast

	kunnen worden opgevangen. Hierbij is ook geen aandacht besteed aan de verschillende categorieën woningen. Ook de keuze voor het aantal deelauto's en aantal bespaarde autoplaatsen is niet gemotiveerd. Cliënte stelt zich op het standpunt dat het percentage voor inzet van deelauto's en de collectieve fietsenstalling te hoog is. Ook ontbreekt een waarborg dat de collectieve fietsenstalling daadwerkelijk zal worden aangelegd en in stand gehouden.		
2AG	De gehanteerde parkeernorm voor bezoekers wijkt volgens indiener sterk af van de normen van het CROW.	Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeernorm voor bezoekers aangepast. Het actuele CROW kencijfer voor bezoekersparkeren in schilgebieden van sterk stedelijke gemeenten is 0,1 parkeerplaats per woning.	De gehanteerde parkeernormen zijn aangepast in de toelichting en in bijlage 3 (Notitie maatwerk parkeernormen Spoor C) bij de Regels
BEDRIJVEN- EN MILIEUZONERING			
2AH	In de "Milieuparagraaf voor Chw bestemmingsplan Spoor C (ontwerp), Roosendaal" van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant van 30 november 2023 (milieuparagraaf) zijn de milieuplanologische aspecten van het ontwerp getoetst. In paragraaf 2.2 van de milieuparagraaf zijn de richtafstanden van de "VNG-brochure bedrijven en milieuzonering" (VNG-brochure) opgenomen. Voor categorie 4.2 geldt een richtafstand van 300 meter in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Blijkens de VNG-brochure valt het stadion in categorie 4.2. Deze richtafstand kan in het omgevingstype 'gemengd gebied' tot 200 meter worden verkleind. Volgens indiener stelt het bestemmingsplan dat sprake is van een gemengd gebied. Cliënte bestrijdt dit niet, maar er is volgens cliënte evenwel niet gemotiveerd waarom de verkleining van de richtafstand aanvaardbaar zou zijn. De gronden die aan de westzijde van het stadion grenzen, hebben de enkelbestemming 'Gemengd - Coulissen' gekregen. Hier mogen verschillende gevoelige functies, zoals	Er wordt terecht geconstateerd dat de richtafstand voor het stadion van 200 meter in gemengd gebied (ruimschoots) niet gehaald wordt. Daarvan mag op zich worden afgeweken, mits wordt onderbouwd dat er ook bij een kleinere afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is akoestisch onderzoek gedaan naar de gevolgen van de voorgestelde activiteiten. Dit heeft geleid tot een bestemmingsplan waarin geluid integraal verwerkt is. Dit heeft o.a. geleid tot het vaststellen van hogere waarden en voorschrijven van dove gevels. Daarnaast zijn uitgangspunten en kaders voor geluidbelastende evenementen opgenomen. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van de activiteiten van het stadion.	

	woningen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor de enkelbestemmingen 'Gemengd - Tribune' en 'Wonen - Toeschouwer'. De afstand tussen de grens van de bestemming van het stadion en de bovengenoemde bestemmingen bedraagt circa respectievelijk 12, 90 en 180 meter. Hiermee wordt volgens indiener ruimschoots niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure, zodat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierover wordt met geen woord gerept in de plantoelichting en de milieuparagraaf. In paragraaf 2.2.4 van de milieuparagraaf wordt volgens indiener slechts gesteld dat voor het stadion de geluidregels uit het vigerende bestemmingsplan zouden zijn overgenomen in het ontwerp. Daarmee zou sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Volgens indiener wordt miskend dat de VNG-brochure meer omvat dan alleen het aspect geluid.		
ONDERWERP: GELUID			
2AI	Greten Raadgevende Ingenieurs heeft de geluidsregeling uit het bestemmingsplan beoordeeld. Hiertoe is de bijgevoegde notitie "Geluid gerelateerde opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan "Spoor C" met betrekking tot het Atik Stadion aan de Borchwerf 4 te Roosendaal" (notitie) van 9 januari 2024 opgesteld. Indiener heeft deze notitie bijgevoegd. Indiener verzoekt de inhoud van de notitie hierbij als herhaald en ingelast te beschouwen.	Ter kennisgeving aangenomen.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2AJ	In aanvulling op de notitie worden ten aanzien van het geluid de volgende opmerkingen gemaakt. In paragraaf 2.2.4 van de milieuparagraaf wordt gesteld dat de geluidruimte van het stadion planologisch zou zijn begrensd door de geluidregels van het vigerende bestemmingsplan	Naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels, zie eerdere beantwoording onder 2F.	Artikel 7.4 onder b is aangepast en onder c is de bepaling vervallen.

	"Stationsgebied". Deze geluidregels zouden in het ontwerp zijn overgenomen. Daarmee zou sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de geluidgevoelige functies. De geluidregels voor het stadion staan in artikel 16 van de planregels. Het overnemen van de geluidregels uit het vigerende bestemmingsplan betekent volgens indiener niet per definitie dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van cliënte niet zal worden beperkt. De geluidregels uit het vigerende bestemmingsplan zijn destijds op basis van de toen geldende situatie opgesteld. Dezelfde geluidregels zijn opgenomen in het besluit van 25 januari 2016 tot het stellen van maatwerkvoorschriften. Er waren toentertijd slechts enkele geluidgevoelige functies aanwezig. Daarom is in het besluit tot het stellen van maatwerkvoorschriften slechts een drietal referentiepunten met een ontvanger hoogte van 5 meter opgenomen. Op de gronden direct westelijk van het stadion met de enkelbestemming 'Gemengd - Coulissen', worden woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuw te realiseren geluidgevoelige functies is volgens indiener vele malen groter dan de destijds aanwezige geluidgevoelige functies. De toen aanwezige geluidgevoelige functies zijn bovendien (grotendeels) al gesloopt. De nieuw te realiseren woningen op de hoogste bouwlagen krijgen een directe zichtlijn naar het sportveld van het stadion, de tribunes en de zitgedeelten. De hinder zal volgens indiener hierdoor extra groot zijn omdat geen enkele afscherming tegen het geluid bestaat. De nieuwe situatie is dan ook in het geheel niet vergelijkbaar met de oude situatie.		
--	--	--	--

	Indiener verzoekt te onderzoeken wat de akoestische belasting op de gevels van de nieuwe woningen en in de woningen zal zijn, mede ten gevolge van het stadion. Hierbij dienen ook de cumulatieve geluidbelasting en piekgeluiden te worden meegenomen.		
2AK	Ook dient volgens indiener te worden bezien wat de gevolgen voor de bedrijfsvoering van cliënte zullen zijn. Niet is bezien in hoeverre sprake zal zijn van een beperking van de huidige geluidruimte. Er dient volgens indiener een vergelijking te worden gemaakt van de oude en nieuwe maximale planologische invulling. Pas op basis van deze onderzoeken kan de conclusie worden getrokken of de geluidregeling al dan niet moet worden aangepast.	Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de vergelijking van de oude en nieuwe maximale planologische invulling wordt verwezen naar het onderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is de geluidregeling aangepast.	Artikel 7.4 onder b is aangepast en onder c is de bepaling vervallen.
2AL	Gelet op de geluidgevoelige bestemming pal naast het stadion, zal het stadion volgens indiener niet aan de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus van artikel 16 van de planregels kunnen voldoen. Deze planregeling betekent dan ook een ernstige beperking van de bedrijfsvoering van cliënte.	Naar aanleiding van het nieuw uitgevoerd akoestisch onderzoek is een nieuwe passende geluidruimte voor het stadion bepaald. Deze passende geluidruimte is opgenomen in artikel 7.4 onder b van het bestemmingsplan. Daardoor is artikel 16 niet langer noodzakelijk en komt te vervallen.	Artikel 7.4 onder b is aangepast en onder c is de bepaling vervallen. Artikel 16 'Geluidregels voor het stadion, bij toepassing van artikel 2.19 Activiteitenbesluit' vervalt.
2AM	De planregeling van artikel 16 is bovendien gebaseerd op het Barim. Verschillende relevante geluidsbronnen worden in het Barim volgens indiener echter niet meegenomen bij het bepalen van de geluidniveaus, zoals stemgeluid van bezoekers op een onoverdekt terrein, het verrichten van sportactiviteiten in de open lucht, enzovoorts. Deze geluidsbronnen zullen echter aanzienlijke hinder veroorzaken. Om in een zorgvuldige planregeling voor het stadion te kunnen voorzien dient de werkelijke geluidbelasting vanwege alle (reguliere) activiteiten van het stadion onderzocht te worden.	Zie hetgeen gesteld is onder 2AL.	
2AN	In paragraaf 2.5.6 van de milieuparagraaf wordt gesteld dat de gecumuleerde geluidbelasting in beeld	De gecumuleerde geluidbelasting is, conform hoofdstuk 2 van bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluid (2012)	

	is gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting loopt uiteen van 59 tot maar liefst 68 dB(A) en is volgens indiener dus ronduit slecht. Welke geluidsbronnen precies in deze beoordeling zijn meegenomen is niet duidelijk. Cliënte gaat er vooralsnog vanuit dat niet alle relevante geluidsbronnen zijn meegenomen.	opnieuw bepaald en varieert op het gehele plan van 43 dB tot 69 dB. Voor de bepaling van de gecumuleerde geluidbelasting zijn alle relevante bronnen betrokken.	
2AO	Ook zal cliënte door de nabije ligging van geluidgevoelige bestemmingen niet kunnen voldoen aan de geluidregeling voor evenementen van artikel 16 onder a sub 3 van de planregels. Zij zal elke keer een melding moeten doen. Het evenement kan blijkens artikel 7.4 aanhef en onder b van de planregels uitsluitend doorgang kunnen vinden als voldaan kan worden aan een grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur, 50 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur en 45 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. Dat is voor cliënte niet haalbaar.	Zie hetgeen gesteld is onder 2F, 2G en 2AL	
2AP	Dit blijkt ook uit de “Notitie geluid, Evenementen binnen bestemmingsplan Spoor C in Roosendaal” van de Omgevingsdienst Midden-West-Brabant van 29 november 2023. Daarin is aangegeven dat bij evenementen in het stadion een geluidbelasting op de gevel van de enkelbestemming ‘Gemengd – Coullissen’ wordt verwacht van 70 tot 86 db(A) en van 90 tot 102 dB(C). In de notitie is daarom aangegeven dat categorie 2-evenementen met een bezoekersaantal van 10.000 niet mogelijk zijn. Andere evenementen, zoals een categorie 2-evenement met een bezoekersaantal van 5.000, zijn slechts mogelijk met forse ingrepen aan de geluidsinstallatie of geluidsmaatregelen met een beperking van 2 dB(A). De bedrijfsvoering van het stadion wordt	Zie hetgeen gesteld is onder 2G. Uit aanvullend onderzoek (‘Roosendaal Spoor C Akoestische inventarisatie evenementen’, opgesteld door Event Acoustics d.d. 30 oktober 2024 met documentnummer EA24-02260-R1), gebaseerd op BBT, blijkt dat weldegelijk geluidreducerende maatregelen bij evenementen mogelijk zijn. Dit betekent echter nog niet dat evenementen in het stadion mogelijk zijn, omdat die dienen te voldoen aan de grenswaarden uit de artikelen 4:2 en 4:3 APV.	

	volgens indiener dan ook in vergaande mate beperkt door het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is volgens indiener niet onderzocht in hoeverre deze geluidsreductie haalbaar is.		
2AQ	In de notitie geluid is gerekend met een opstelling van het podium in oostelijke richting en midden in het stadion. Cliënte moet en zal het podium echter op verschillende manieren kunnen opstellen, afhankelijk van het soort evenement, bezoekersaantallen, etc. In voorkomende gevallen wordt in het geheel geen podium gebruikt. Hiermee dient eveneens rekening te worden gehouden. De gemaakte berekeningen zijn volgens indiener daarom niet representatief.	Het bestemmingsplan maakt op basis van het aanvullend akoestisch onderzoek op basis van de gestelde uitgangspunten en kaders geluidsbelastende evenementen mogelijk. Hierbij is onderzocht op welke wijze bepaalde geluidsbelastende evenementen plaats kunnen vinden op de evenementenlocaties. Indien een organisator op een andere wijze zijn evenement wil inrichten is dit mogelijk. De organisator dient met een akoestisch onderzoek aan te tonen dat voldaan wordt aan de geluidswaarden. Daarnaast dient monitoring van de evenementen plaats te vinden, zodat tijdens een evenement de grenswaarden real time bewaakt kunnen worden.	
MAXIMALE PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN			
2AR	Het is vaste rechtspraak dat bij de beoordeling van de (milieu)effecten van een bestemmingsplan van de maximale planologische mogelijkheden moet worden uitgegaan. Het voorontwerp biedt zeer ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden en is globaal bestemd. Er is volgens indiener ten onrechte uitgegaan van een voorbeeldverkaveling en niet van de maximale planologische mogelijkheden bij de beoordeling van de milieugevolgen van het plan.	Met de voorbeeldverkaveling wordt enkel de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond, inclusief het toepassen van hogere waardes en dove gevels. De uiteindelijke ontwikkeling dient bij de aanvraag omgevingsvergunning middels een akoestisch onderzoek aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, indien deze van toepassing is op gevels of geveldelen van de ontwikkeling. Terecht opgemerkt is dat moet worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden voor de milieu-effecten. Deze beoordeling dient op planniveau te worden gedaan. Het gaat daarbij om meer dan geluid. Daarbij mag worden gewerkt met een representatieve invulling. Gebruik mag worden gemaakt van onderbouwde aannames van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.	

		De voorbeeldverkaveling is deze representatieve invulling. In de voorbeeldverkaveling is het maximale programma voor wonen en de andere functies opgenomen. Aan de hand van de voorbeeldverkaveling zijn de effecten van de ontwikkeling onderzocht en onderbouwd.	
M.E.R.-BEOORDELING			
2AS	De onderzoeken bevatten volgens indiener verschillende gebreken. Zo is niet uitgegaan van het juiste aantal verkeersbewegingen, is het aantal benodigde parkeerplaatsen onderschat, is de geluidsbelasting van het stadion niet in beeld gebracht, zijn piekgeluiden niet meegenomen, is de geluidscumulatie niet volledig in beeld gebracht, enzovoorts. Dat maakt volgens indiener dat de m.e.r.-beoordeling op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd en onvolledig is, hierdoor is ook de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling onjuist. Gelet op de ingrijpende milieueffecten dient volgens indiener bovendien een milieueffectrapport (MER) te worden opgesteld.	Indiener stelt dat er gelet op de ingrijpende milieugevolgen een milieueffectrapport moet worden opgesteld, maar onderbouwt die ingrijpende milieugevolgen niet. In de mer-beoordeling moet worden beoordeeld of het plan (het stedelijk ontwikkelingsproject) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Hierbij moet worden ingegaan op de milieugevolgen van het stedelijk ontwikkelingsproject op de omgeving. Aspecten die indiener aanhaalt zoals het geluid van het stadion en de geluidscumulatie zijn van invloed op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied, maar het woon- en leefklimaat van de bewoners van de te bouwen woningen in het plangebied is geen milieubelang dat in de mer-beoordeling aan de orde hoeft te komen. Zie bijvoorbeeld uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:3018. Het woon- en leefklimaat is uiteraard wel onderzocht in het kader van (de toelichting van) het bestemmingsplan. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het onderzoek naar de verkeersgeneratie en de parkeernormen geactualiseerd. Als deze onderzoeken gereed zijn, zal worden bekeken of de actualisatie gevolgen heeft voor de mer-beoordeling. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de actualisatie van deze onderzoeken voor de mer-beoordeling niet tot andere conclusies zal leiden.	
2AT	Verder maakt het ontwerp deel uit van Stadsoevers. Het ontwerpbestemmingsplan is de eerste fase hiervan. Er is sprake van één ontwikkeling, zodat een MER moet worden gemaakt. Het is volgens	In ECLI:NL:RVS:2022:3312, Raad van State, 202105081/1/R2 (rechtspraak.nl) overweging 9 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak overwogen dat het voorliggende plan en andere ontwikkelingen niet hoeven te worden	

	indiener vaste rechtspraak dat het opknippen van ontwikkelingen (salamitactiek) teneinde de MER-plicht te omzeilen, niet is toegestaan.	beschouwd als één stedelijk ontwikkelingsproject, wanneer er geen sprake is van financiële, organisatorische, of bouwkundige samenhang. Ook is van belang dat de voorliggende ontwikkeling niet afhankelijk is van de realisatie van de andere ontwikkelingen in het gebied. De in het ontwerpbestemmingsplan Spoor C opgenomen ontwikkeling is op zichzelf een stedelijk ontwikkelingsproject. Spoor C heeft een eigen grondexploitatie, die losstaat van de grondexploitatie van Stadsoevers. Er is geen sprake van samenwerking tussen ontwikkelende partijen om de verschillende projecten te ontwikkelen. Ook staat Spoor C bouwkundig geheel op zichzelf. De ontwikkeling van Spoor C is niet afhankelijk van de realisatie van andere onderdelen van Stadsoevers. De mogelijke milieueffecten van het stedelijk ontwikkelingsproject Spoor C zijn beoordeeld in de m.e.r.-beoordeling van de Omgevingsdienst Midden en West Brabant van ... (hierna: de m.e.r.-beoordeling). Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling heeft het college op besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. Omdat de mogelijke milieueffecten van het voorliggende plan in beeld zijn gebracht in de m.e.r.-beoordeling en geconcludeerd is dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieueffecten, bestaat op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met het Besluit milieueffectrapportage geen verplichting om voor de vaststelling van dit plan een milieueffectrapport op te stellen.	
WET- EN REGELGEVING, BELEID			
2AU	In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is het ontwerp getoetst aan wet-, regelgeving en beleid. In paragraaf	Artikel 3.6 gaat over zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij toedeling van functies in beginsel plaats moeten vinden	De toelichting wordt aangevuld met een nadere toetsing aan de

	4.2.2 van de plantoelichting is ingegaan op de "Interim omgevingsverordening Noord-Brabant" (lov). Het ontwerp is alleen getoetst aan artikel 3.42 lov. Aan de artikelen 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8 lov is volgens indiener ten onrechte niet getoetst. Zo is in artikel 3.6 lid 1 onder d van de lov bepaald dat zorgvuldig ruimtegebruik inhoudt dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag, zoals door meervoudig ruimtegebruik of door verticale bouw, moeten worden afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Voordat uitbreiding van ruimtebeslag plaatsvindt dienen eerst de mogelijkheden voor intensivering in beeld te worden gebracht en benut. Dit is volgens indiener niet gebeurd.	binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, gebouwen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel en de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag zijn afgewogen. De ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waar voornamelijk bedrijven gevestigd waren. Daarbij is sprake van intensivering van het bestaande ruimtegebruik. Daarnaast is de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in bijlage 2 opgenomen.	artikelen 3.6, 3.7, 3.8 en 3.42.
2AV	Verder dient op grond van artikel 3.7 lov de lagenbenadering te worden toegepast. De toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Hier is volgens indiener niet op ingegaan.	De lagenbenadering zoals benoemd in artikel 3.7 van de verordening omvat de effecten op de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden, de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk en waterwegen, en 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 de volksgezondheid, veiligheid en milieu. Deze effecten zijn onderzocht en uitgewerkt in paragraaf 3.2 (ruimtelijke invulling) en de milieuparagrafen.	
2AW	Artikel 3.8 lov bepaalt dat meerwaardecreatie een evenwichtige benadering bevat van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Hier is volgens indiener geen rekening mee gehouden.	Bij meerwaarde gaat het om de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De visie voor Spoor C is een open parkomgeving waar gewoond, gewerkt en gecreëerd wordt. Op de Sportloper is	

		ruimte voor diverse sporten. De buitenruimte biedt ruimte voor festivals en evenementen, kunst, cultuur en rust. De Coulissen is bestemd voor woon- en werkgebouwen. Er is een sociaal en betaalbaar woningbouwprogramma van circa 300 woningen. In het stadion zijn naast de verschillende sport- en evenementenactiviteiten diverse onderwijsfuncties, binnensporten en kantoren gevestigd in het stadion. Het gebouw in het gebied De Tribune voorziet in werk en maatschappelijke functies op de begane grond. Op de verdiepingen worden appartementen gerealiseerd. De locatie kent een gemixt woon- en werkprogramma. De HUB in de Foyer is naast een parkeergelegenheid een multifunctioneel gebouw met diverse functies die passen bij de ligging van het gebouw, zoals een buurt-afhaalpunt en diverse werkfuncties. De Toeschouwer heeft een programma dat gebaseerd is op wonen, beperkte werk- of maatschappelijke functies zijn optioneel. In de plantoelichting is onderbouwd dat duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol speelt bij de ontwikkeling. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met hittestress en wateroverlast. Groen, schaduw en de Vliet spelen een belangrijke rol. Met de ontwikkeling wordt tevens aangesloten bij de laatste eisen ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraal bouwen, waarmee de ontwikkeling past binnen de visie van de energietransitie. Hiermee wordt bijgedragen aan andere opgaven dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Dat volgens indiener geen rekening is gehouden met de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, volgt de gemeente niet.	
2AX	Tot slot is de toetsing aan artikel 3.42 lov volgens indiener onvolledig. Artikel 3.42 lid 2 onder a lov bepaalt namelijk specifiek dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een goede omgevingskwaliteit bevordert met	De toets aan artikel 3.42 lov leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Naar aanleiding van de zienswijze is de beschrijving van de toets aangevuld	

	een veilige en gezonde leefomgeving. Niet alleen is hier volgens indiener onvoldoende op ingegaan, van een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving is geen sprake. Alleen al een akoestisch klimaat is volgens indiener ronduit slecht, zodat niet voldaan wordt aan dit artikel.		
--	--	--	--

3.2 Sensus

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijze, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Sensus			
Zienswijze 3 (ontvangen op 26 januari 2024)		Reactie	Conclusie
3A	Sensus heeft er begrip voor dat de gemeente een woningbouwopgave heeft, maar vindt dat het vast moet staan dat Sensus haar bedrijfsvoering kan voortzetten en, waar mogelijk, ook kan uitbreiden. De woningen waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet komen op een zo korte afstand van de inrichting van Sensus te staan, dat volgens de uitgangspunten van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ ter plaatse van de woningen geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dus niet van een goede ruimtelijke ordening. Problematisch volgens Sensus zijn vooral de aspecten geur en geluid.	Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is de gemeente zich bewust van de omgeving en de daarin aanwezige ondernemers. Ze is daarbij van mening dat de consequenties van nieuwe ontwikkelingen bij de bestaande bedrijven niet tot belemmeringen van hun vergunde activiteiten mag leiden. Voor wat betreft geluid wordt aangegeven dat Spoor C omgeven is door verschillende geluidsbronnen, te weten industrie-, weg- en railgeluid. Als gevolg daarvan zijn in het bestemmingsplan Spoor C op aangegeven plaatsen ‘dove gevels’ verplicht gesteld bij geluidsgevoelige functies, zoals woningen. Dit garandeert de bewoners een aangenaam geluidsniveau in de woningen. De juridische vastlegging van het geluid in het bestemmingsplan leidt ertoe dat mogelijke toekomstige klachten niet ontvankelijk worden verklaard mits de geluidswaarden binnen de Omgevingsvergunning vallen. Voor de berekening van de geluidsniveaus is uitgegaan van de planologisch maximale geluidruimte van de verschillende bronnen. Voor de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan en naar aanleiding van de zienswijze zijn er gesprekken gevoerd tussen gemeente en Sensus. Hierin is door de gemeente toegezegd dat toekomstige bewoners nadrukkelijk op de geur- en geluidsbronnen in de omgeving van Spoor C worden gewezen. Zowel in de communicatie aan potentiële bewoners als ook in de huur- en koopovereenkomsten. Onderdeel hiervan is een klachtenregeling waarin een procedure is vastgelegd om bewoners die overlast ervaren van één- of meerdere geur- of	Geen aanpassingen

		geluidsbronnen begeleid worden. Deze werkwijze wordt middels een kettingbeding geborgd bij opeenvolgende kopers.	
3B	In de 'Milieuparagraaf voor Chw bestemmingsplan Spoor C (ontwerp), Roosendaal' van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant wordt volgens Sensus bevestigd dat de afstand tot de woningen kort is. Sensus is er niet van overtuigd dat met de oplossingsrichtingen die de OMWB noemt, gegarandeerd wordt dat Sensus haar bedrijfsvoering ongehinderd kan voortzetten en, waar gewenst, ook kan uitbreiden.	In de milieuparagraaf staat dat door Sensus aan de (geur)waarde wordt voldaan en dat deze aanvaardbaar wordt geacht. Op basis daarvan geeft de gemeente aan dat dit niet tot een negatief oordeel zal leiden bij toekomstige klachten. In de hoorzitting van 3 juli 2024 geeft Sensus aan graag aan te willen sluiten bij deze uitkomst, hetgeen inhoudt dat de vergunde en opnieuw aangevraagde geurcontour acceptabel is in relatie tot de toekomstige wijk.	Geen aanpassingen
3C	Sensus verzoekt de gemeenteraad eerst over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan zoals dat nu in ontwerp voorligt, wanneer wel kan worden gegarandeerd dat Sensus haar bedrijfsvoering ongehinderd kan voortzetten, en waar gewenst ook kan uitbreiden.	Het bestemmingsplan Spoor C vormt geen belemmering voor het ongehinderd voortzetten en waar gewenst ook uitbreiden van het bedrijf, binnen de vigerende kaders voor Sensus.	Geen aanpassingen

3.3 ProRail

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijze, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

ProRail			
Zienswijze 1 (d.d. 25 januari 2024)		Reactie	Conclusie
1A	Indiener stelt dat het bestemmingsplan uitgaat van de bouw van een aantal woningen in het kader van ‘stadsverdichting’. Gezien de huidige (over)wegstructuur rond het gebied, verwacht ProRail op overweg de Kade een proportionele toename van wegverkeer. ProRail verzoekt een risicoanalyse voor overweg de Kade uit te voeren op basis van het volgende: het rijksbeleid voor overwegveiligheid, zoals verwoord in de ‘Derde Kadernota Railveiligheid’, bevat verplichtingen voor initiatiefnemers van wijzigingen van (het gebruik van) een overweg. Hierin staat: “De verkeersfunctie van bestaande overwegen mag niet worden gewijzigd, tenzij door de initiatiefnemer aan de hand van een risicoanalyse kan worden aangetoond dat door aanvullende maatregelen de overwegveiligheid niet verslechterd wordt en de risico’s daarmee worden beheerst. Een van de voorbeelden genoemd in de PRC00200 (ProRailprocedure) van een wijziging van het weggebruik, de weginfrastructuur of de omgeving is het volgende: ‘ruimtelijke ontwikkeling of bouwproject met een (tijdelijke) invloed op het gebruik van een overweg’.	Het plangebied Spoor C laat zich opdelen in een noordelijk en zuidelijk deel, gescheiden door de Van Gilse Specialiteitenfabriek. Circa 90% van het toe te voegen programma wordt gerealiseerd in het noordelijk deel. De verkeersafwikkeling van en naar het noordelijk deel van spoor C verloopt via de nieuw aan te leggen parallelweg langs de spoorlijn en vervolgens via Borchwerf/Jan Vermeerlaan. De verbinding tussen het noordelijk deel en de spoorwegovergang Kade is voor autoverkeer fysiek onmogelijk. Langzaam verkeer is wel mogelijk in de richting van de Kade. In het zuidelijk deel bevindt zich enkel een bestaand gebouw, het ExpeditieKnoopPunt (EKP), welke een bestemmingswijziging ondergaat. De nieuwe bestemming van het EKP (direct gelegen nabij de spoorwegovergang) verandert van onderwijs naar gemengde invulling. Dit betekent minder verkeersbewegingen per dag. De Oostelijke Havendijk wordt met deze ontwikkelingen beperkter qua ontsluiting voor autoverkeer. Een deel van de Oostelijke Havendijk is nu al eenrichtingsverkeer met rijrichting naar het noorden, dus van de spoorwegovergang af. De gemeentelijke plannen zijn om deze verkeersluwere functie verder te benadrukken in de vorm van aanwijzing als fietsstraat. In het ontwerpbestemmingsplan Spoor C (2023) is onderbouwd welke verkeerssituatie optreedt bij de ontwikkeling. De verwachting qua verkeersintensiteit is onderbouwd alsmede wat de gevolgen daarvan zijn. Ter aanvulling hierop zal de	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

		gemeente een risicoanalyse overwegveiligheid laten uitvoeren ten behoeve van het identificeren van risicofactoren, het kwantificeren van risico's en het inzichtelijk maken van eventuele compenserende maatregelen. Aanvullend op bovenstaande reactie op de zienswijze van ProRail is de gemeente zich er terdege van bewust welke positie overweg De Kade inneemt binnen de spoorse infrastructuur als mede ook haar rol binnen de (bestaande) gemeentelijke hoofdinfrastructuur voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. De gemeente blijft dan ook gaarne in gesprek met ProRail om te onderzoeken op welke wijze de belangen van beide partijen zo goed mogelijk kunnen worden behartigd op deze locatie.	
1B	In het ontwerp wordt een rekenmodel van het emplacement gebruikt, dat volgens ProRail niet overeenkomt met het rekenmodel wat gebruikt is bij de aanvraag van de huidige omgevingsvergunning. Er is geprobeerd het huidige model zo aan te passen dat het overeenkomt met het oude model, maar ProRail kan niet verifiëren of dit is gedaan.	Het emplacement is in werking conform een vigerende vergunning van 20 juli 2004, met kenmerk 1010830. In 2017 is door ProRail een aanvraag om een milieuneutrale verandering ingediend, die betrekking heeft op de realisatie van een treinwasinstallatie. Het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de aanvraag om milieuneutrale verandering, is door dan wel namens ProRail aan het bevoegd gezag verstrekt. Dit rekenmodel is geïntegreerd in het rekenmodel, dat gebruikt is om de geluidbelasting van het industrieterrein op het plan te bepalen. In het door dan wel namens ProRail aan het bevoegd gezag verstrekte rekenmodel zijn alle activiteiten binnen ProRail, inclusief de activiteiten behorende bij de milieuneutrale verandering, betrokken. In het plan is dus de meest relevante en vigerende 'geluidssituatie' van ProRail betrokken.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
1C	Op de verbeelding heeft de spoorlijn (in het zuidelijk deel van het plan) de bestemming	Op de genoemde locatie ontbreekt ten onrechte de aanduiding	Ter plaatse van het spoor wordt op de

	'Verkeer'. Volgens ProRail is dit niet juist, dit moet zijn de bestemming 'Railverkeer' of op de spoorlijn moet binnen de bestemming 'Verkeer' de functieaanduiding voor 'Railverkeer' worden opgenomen. ProRail verzoekt de verbeelding hierop aan te passen.	'Railverkeer'. Deze zal worden toegevoegd.	verbeelding een aanduiding 'railverkeer' opgenomen. In de regels is de aanduiding uitgewerkt.
--	---	---	--

4. WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

De ingediende zienswijzen leiden tot de onderstaande wijzigingen van het bestemmingsplan

WIJZIGING ARTIKEL 7.4 E

Artikel 7.4 onder e wordt toegevoegd: het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de in tabel 7.4.1 genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden, waarbij in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in de tabel opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

Tabel 7.4.1

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- 1. trillingen, veroorzaakt door de tot de inrichting behorende installaties of toestellen alsmede de tot de inrichting toe te rekenen werkzaamheden of andere activiteiten, in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, niet meer bedragen dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 2 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» van de Stichting Bouwresearch Rotterdam, voor de gebouwfunctie wonen;
 2. de aangegeven geluid- en trillingwaarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden, indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluids- of trillingmetingen;
 3. de aangegeven geluid- en trillingwaarden niet gelden voor woningen behorende bij de betreffende inrichting;
 4. indien er binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen zijn toegelaten, geldt dat op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf wordt voldaan aan de genoemde normen voor geluid en trillingen;
 5. De normen voor geluid en trillingen niet van toepassing zijn op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

WIJZIGING/TOEVOEGING EVENEMENTENTERREINEN 1.28 evenement wordt:

Een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals een feest of muziekvoorstelling, op de daartoe aangewezen evenementenlocaties, met uitzondering van:

- a. kleinschalige evenementen onder de voorwaarden dat:
 1. het aantal bezoekers niet meer bedraagt dan 500 personen;
 2. het een evenement is dat plaatsvindt tussen 8.00 en 20.00 uur of op een zon- of feestdag (zoals bedoeld in de Zondagswet) tussen 13.00 uur en 20.00 uur;
 3. het geluidsniveau op een afstand van 10 meter van enige geluidsbron niet meer bedraagt dan 80 dB(A) en 90 dB(C) waarbij de geluidbelasting maximaal 65 dB(A) en 75 dB(C) ter plaatse van de gevel van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten mag zijn;
 4. er geen ander evenement in de nabijheid plaatsvindt;
 - b. verrichtingen van vermaak die plaatsvinden in de buitenruimte van een openbare inrichting waarbij:
 1. een vergunning krachtens artikel 2:28 APV geldt;
 2. de buitenruimte in het onderliggende bestemmingsplan bestemd of aangeduid is als behorend bij de openbare inrichting;
 - c. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder h, van de Gemeentewet;
 - d. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
 - e. activiteiten als bedoeld in artikel 2:9 (straatartiest) van de APV;
- Tot het evenement worden niet gerekend de opbouw en afbraak van de voorzieningen en de verkeer- en parkeervoorzieningen buiten het evenemententerrein;

1.29 evenementen categorie wordt:

•	• Grenswaarde van de geluidsbelasting van al het onversterkte en al het versterkte geluid op de dichtstbijzijnde gevel van een woning of ander geluidgevoelig object:
• Categorie 0	• Evenementen zonder muziek
• Categorie 1	• 70 dB(A) en 85 dB(C)
• Categorie 2	• 80 dB(A) en 95 dB(C)
• Categorie 3	• 85 dB(A) en 100 dB(C)
• Categorie 4	• 85 dB(A) en 105 dB(C)

1.30 evenementendag wordt:

aaneengesloten tijdsperiode van 00:00 uur tot 24:00 uur waarbinnen een [evenement](#) wordt gehouden. Op- en afbouwdagen worden niet meegerekend voor de geluidsbelaste evenementendagen.

1.33 geluidbelastende evenementen wordt:

- een [evenement](#) vallend onder [evenementen categorie](#) 2 of hoger;

1.34 geluidbelastende dag (toevoeging)

[evenementendag](#) met [geluidbelastende evenementen](#)

Artikel 7.4 onder b wordt als volgt:

b. voor de geluidbelasting van het stadion door versterkt muziekgeluid gelden de volgende regels:

1. het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van het versterkt muziekgeluid bedraagt maximaal:

locatie,Rijksdriehoekscoördinaten	hoogte	dag	avond	etmaal
X= 90023,15 Y= 394992,6	11	55	55	60
X= 90035,1 Y= 394909,55	11	52	52	57
X = 90017,75 Y= 395031,79	11	55	55	60

2. het equivalent geluidniveau van het versterkt muziekgeluid bedraagt maximaal:

locatie,Rijksdriehoekscoördinaten	hoogte	dag	avond	etmaal
X=90177,25 Y=395076	15	60	60	65
X= 90178,3 Y= 395026,91	15	60	60	65
X= 90179,66 Y=395026,8	15	60	60	65
X= 90177,51 Y= 394986,42	15	56	56	61
X=90241,94 Y= 394914,16	15	54	54	59
X= 90162,46 y= 394901,19	15	50	50	55

Artikel 19.1 vervalt en artikel 21.5 wordt toegevoegd:

21.5 Evenementen

21.5.1 Algemene regels evenementen

De volgende algemene regels gelden voor evenementen in het plangebied:

- er zijn alleen evenementen in de [evenementen categorie](#) 0, 1, 2 en 3 toegestaan;
- er zijn maximaal 25 evenementen per jaar toegestaan;
- er zijn maximaal 10 [geluidbelastende dagen](#) per jaar toegestaan;
- in uitzondering op het hiervoor gestelde geldt voor het [Evenemententerrein - Stadion](#) geen maximum aan evenementen die binnen plaatsvinden, met een bezoekersaantal van maximaal 1.000 personen en zonder geluidsbelasting op omliggende geluidsgevoelige objecten;
- voor alle evenementenlocaties in Spoor C geldt dat beoogde evenementen en kleinschalige evenementen voorafgaand aan het jaar van handelen worden aangemeld bij de gemeentelijke evenementenkalender;
- indien na vaststelling van de evenementenkalender (kleinschalige) evenementen worden aangemeld, wordt alsdan door de gemeente bepaald of het evenement mogelijk is.
- de verdeling van de [geluidbelastende dagen](#) over de evenementenlocaties in Spoor C vinden plaats op basis van:
 - een eerste recht op een aantal [geluidbelastende dagen](#) per jaar:
 - Stadion: 5 dagen
 - Groene loper: 2 dagen
 - Urban Sportpark: 0 dagen

- Suikerplein: 3 dagen
- bij meerdaagse evenementen wordt het aantal [geluidbelastende dagen](#) berekend op basis van de duur in dagen van het [evenement](#).
 - er kan maximaal 1 [evenement](#), ongeacht de [evenementen categorie](#), per dag/weekend plaatsvinden in Spoor C. In uitzondering hierop kan er wel een evenement plaatsvinden gelijktijdig met de Kermis, IJsbaan of Draai van de Kaai.
 - tussen twee [geluidbelastende evenementen](#) dient minimaal 1 weekend zonder geluidbelastend evenement te zitten.
 - de volgende [evenementen](#) hebben een status aparte en vallen daarmee niet onder de kaders voor [geluidbelastende evenementen](#) in Spoor C:
 - De Kermis
 - De Draai van de Kaai
 - De IJsbaan

21.5.2 Evenemententerrein - Stadion

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-evenemententerrein stadion' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen. Hier gelden in aanvulling op het bepaalde in [21.5.1](#) de volgende regels:

tabel 21.1 Stadion (FOH 25 meter, voor evenementen met max 5.000 bezoekers)

Cat.	Maximale geluidsbelasting op geluidgevoelig object	Maximaal aantal bezoekers	Aantal dagen per jaar	Maximaal toelaatbaar Front of House (25 m) geluidniveau	Eindtijd
0	n.v.t.	5.000	5	n.v.t.	23.00 uur
1	70 dB(A) en 85 dB(C)	5.000		90 dB(A) en 105 dB(C)	23.00 uur
2	80 dB(A) en 95 dB(C)	5.000	5	100 dB(A) en 115 dB(C)	23.00 uur
3	85 dB(A) en 100 dB(C)	x	X	x	23.00 uur
4	85 dB(A) en 105 dB(C)	x	X	x	x

21.5.3 Evenemententerrein - Groene loper

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-evenemententerrein Groene Loper' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen. Hier gelden in aanvulling op het bepaalde in [21.5.1](#) de volgende regels:

tabel 22.2 Groene loper

Cat.	Maximale geluidsbelasting op geluidgevoelig object	Maximaal aantal bezoekers	Aantal dagen per jaar	Maximaal toelaatbaar Front of House (25 m) geluidniveau	Eindtijd
0	n.v.t.	5.000	3	n.v.t.	23.00 uur
1	70 dB(A) en 85 dB(C)	5.000		90 dB(A) en 106 dB(C)	23.00 uur
2	80 dB(A) en 95 dB(C)	5.000	0	100 dB(A) en 116 dB(C)	23.00 uur
3	85 dB(A) en 100 dB(C)	5.000	2	105 dB(A) en 121 dB(C)	23.00 uur
4	85 dB(A) en 105 dB(C)	x	x	x	x

21.5.4 Evenemententerrein Urban Sportspark

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - evenemententerrein Urban Sportspark' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen. Hier gelden in aanvulling op het bepaalde in [21.5.1](#) de volgende regels:

tabel 21.3 Urban Sportspark

Cat.	Maximale geluidsbelasting op geluidgevoelig object	Maximaal aantal bezoekers	Aantal dagen per jaar	Maximaal toelaatbaar Front of House (25 m) geluidniveau	Eindtijd
0	n.v.t.	2.000	5	n.v.t.	23.00 uur
1	70 dB(A) en 85 dB(C)	2.000		73 dB(A) en 89 dB(C)	23.00 uur
2	80 dB(A) en 95 dB(C)	2.000	x	83 dB(A) en 99 dB(C)	23.00 uur
3	85 dB(A) en 100 dB(C)	x	x	x	23.00 uur
4	85 dB(A) en 105 dB(C)	x	x	x	x

21.5.5 Evenemententerrein - Suikerplein

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - evenemententerrein Suikerplein' zijn de gronden tevens bestemd voor evenementen. Hier gelden in aanvulling op het bepaalde in [21.5.1](#) de volgende regels:

a. tabel 21.4 Suikerplein

Cat.	Maximale geluidsbelasting op geluidgevoelig object	Maximaal aantal bezoekers	Aantal dagen per jaar	Maximaal toelaatbaar Front of House (25 m) geluidniveau	Eindtijd
0	n.v.t.	3.000	2	n.v.t.	23.00 uur
1	70 dB(A) en 85 dB(C)	3.000		82 dB(A) en 98 dB(C)	23.00 uur
2	80 dB(A) en 95 dB(C)	3.000	0	92 dB(A) en 108 dB(C)	23.00 uur
3	85 dB(A) en 100 dB(C)	3.000	3	97 dB(A) en 113 dB(C)	23.00 uur
4	85 dB(A) en 105 dB(C)	x	x	x	x

b. Het Suikerplein wordt hiernaast ingezet als kermis-locatie, ijsbaanlocatie en Draai van de Kaai-locatie.

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels:

- Artikel 1.45: de bepaling onder : b2.”horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek, bioscoop; wordt geschrapt. “
- Artikel 13 wordt als volgt aangepast:
Dit hoofdstuk gaat over activiteiten met gevolgen voor de fysieke leefomgeving die binnen het plangebied van het **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**CHW bestemmingsplan Spoor C worden uitgevoerd, met uitzondering van de activiteiten op de voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden. In dit chw-bestemmingsplan wordt daarbij aangesloten bij het begrip 'inrichting' zoals beschreven in [art. 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer](#).
- De bepalingen in artikel 4.5.1 onder a en b worden geschrapt. Om woningen op Begane grond grenzend aan Borchwerf mogelijk indien invulling met andere functies niet haalbaar blijkt.
- De bepaling in artikel 4.51 “maatschappelijke voorzieningen, horeca, ondersteunende horeca, kantoren en werken zijn uitsluitend toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag” wordt geschrapt.
- Artikel 7.1 onder i wordt toegevoegd: tijdelijke voorzieningen behorende bij en ten behoeve van naastgelegen evenementen;
- Artikel 8.5.1 wordt ‘, dus niet op de begane grond’ geschrapt.
- Artikel 9.2.2 onder a wordt als volgt aangepast: de bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 200 m²;
- Artikel 9.1 onder d wordt toegevoegd: ter plaatste van de aanduiding ‘paviljoen’, tevens terrassen.
- Artikel 9.1 onder e wordt toegevoegd: tijdelijke voorzieningen behorende bij en ten behoeve van naastgelegen evenementen;
- Artikel 10.1 onder o wordt toegevoegd: tijdelijke voorzieningen behorende bij en ten behoeve van naastgelegen evenementen;
- 23.2 Algemene gebruiksregels. Onder C wordt toegevoegd: Zeer kwetsbare functies als 24-uurs zorg en bedgebonden zorg zijn niet toegestaan;
- 23.3.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels onder d wordt de volgende bepaling geschrapt: de nieuw toe te voegen woning/wooneenheid heeft een woonoppervlakte van minimaal 60 m², met dien verstande dat dit voor de doelgroepen starters en studenten en voor gemeenschappelijke woongroepen de minimale woonoppervlakte van een zelfstandige woning/wooneenheid 30 m² dient te bedragen;

Toelichting en bijlagen bij de toelichting:

In hoofdstuk 4 is de toetsing aan het Ruimtelijk ontwikkelkader Roosendaal 2040 toegevoegd.

Naar aanleiding van de gewijzigde Aeries rekentool en de gewijzigde resultaten hiervan is een nieuwe stikstofberekening en ecologische voortoets toegevoegd.

Naar aanleiding van gewijzigde geluidsonderzoeken en de reactie van de Veligheidsregio is de bijlage Milieuparagrafen, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Notitie 'Geluid Evenementen binnen bestemmingsplan Spoor C in Roosendaal en Akoestisch onderzoek Gedeeltelijk dezoneren industrieterrein Borchwerf-Stationsgebied. Naar aanleiding van de gewijzigde parkeernormen zijn de bijlagen Verkeersgeneratieberekening en Parkeerberekening aangepast.