



Ruimtelijke onderbouwing Gastelseweg 237 in Roosendaal

OPGESTELD VOOR:
Bouwkundig Bureau Oostvogels

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

29-2-2024
REFERENTIE 327200782



**Ruimtelijke onderbouwing Gastelseweg 237 in
Roosendaal**

In opdracht van:
Bouwkundig Bureau Oostvogels

Opgesteld door:
Wilco van Varik

Projectnummer:
327200782

Documentnaam:
327200782 Gastelseweg 237 Ruimtelijke
Onderbouwing.docx

Datum:
29 februari 2024

Versie	Vrijgegeven door	Datum
327200782 Gastelseweg 237 Ruimtelijke Onderbouwing.docx	E. Kroes	29 februari 2024

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

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

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

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	1
1.1 aanleiding	1
1.2 Ligging en projectbeschrijving	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2.0 Projectbeschrijving	4
2.1 Gebiedsprofiel	4
2.2 Toekomstige situatie	6
3.0 Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal Beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4.0 Omgevingsaspecten	16
4.1 Bodemkwaliteit	16
4.2 Natuur	16
4.3 Stikstofdepositie	19
4.4 Water	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	21
4.6 Geur	22
4.7 Geluid	23
4.8 Luchtkwaliteit	24
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.10 Externe veiligheid	28
4.11 M.E.R-Beoordeling	31
5.0 Uitvoerbaarheid	32
5.7 Economische uitvoerbaarheid	32
5.8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32

Bijlage 1: Stikstof onderzoek, Stantec B.V., 31-01-2024

Bijlage 2: Bodemonderzoek, Wematech, 25-02-2022

Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna, Veldbiologische Werken, 07-02-2022

Bijlage 4: Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden en West-Brabant, juli 2019

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

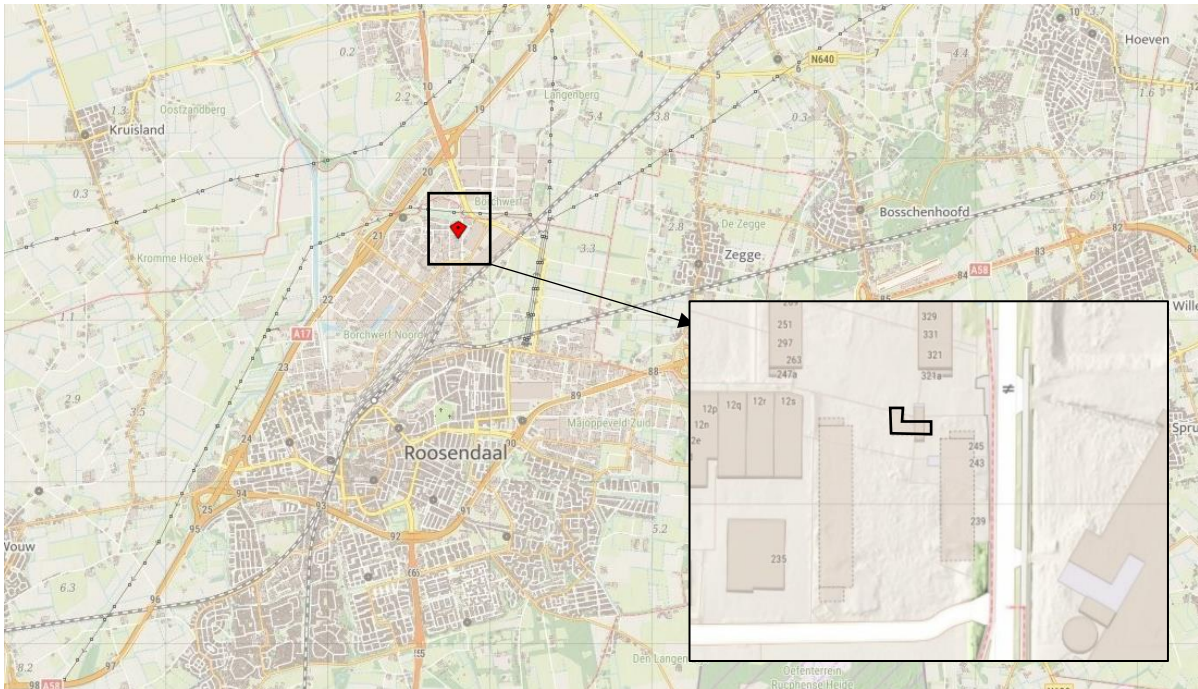
De eigenaar van de percelen gelegen aan de Gastelseweg 239, 243 en 245 in Roosendaal is voornemen ter plaatse een logiesvoorziening voor arbeidsmigranten met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De genoemde ontwikkeling doorliep een vergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan en heeft groen licht gekregen, wat betekent dat de oorspronkelijke plannen zoals beschreven in de hiervoor opgesteld ruimtelijke onderbouwing daadwerkelijk worden uitgevoerd. De bouwfase hiervan is inmiddels gestart. Dit plan is een voortzetting van deze ontwikkeling. Het initiële plan heeft geresulteerd in de totstandkoming van twee gebouwen met appartementen, bijbehorende voorzieningen inclusief beheerunit en een centraal plein. Daarbij zijn parkeerplaatsen geïntegreerd om aan de behoeften van de ontwikkeling te voldoen. Nu, als een nieuwe fase in het project, wil de initiatiefnemer de locatie, vorm, grootte en functie van de beheerunit herzien en deze gebruiken ten behoeve van een kantoorfunctie. Deze voorgenomen wijzigingen zijn dusdanig substantieel dat een nieuwe ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is om deze aanpassingen te kunnen doorvoeren binnen het juridisch kader.

De gemeente Roosendaal is positief ten opzichte van de wijzigingen van de beheerunit naar een kantoorfunctie en heeft aangegeven het plan mogelijk te willen maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt de functiewijziging naar een kantoorfunctie juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. Voorwaarden hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing en dat de ontwikkeling past binnen de gestelde kaders.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend.

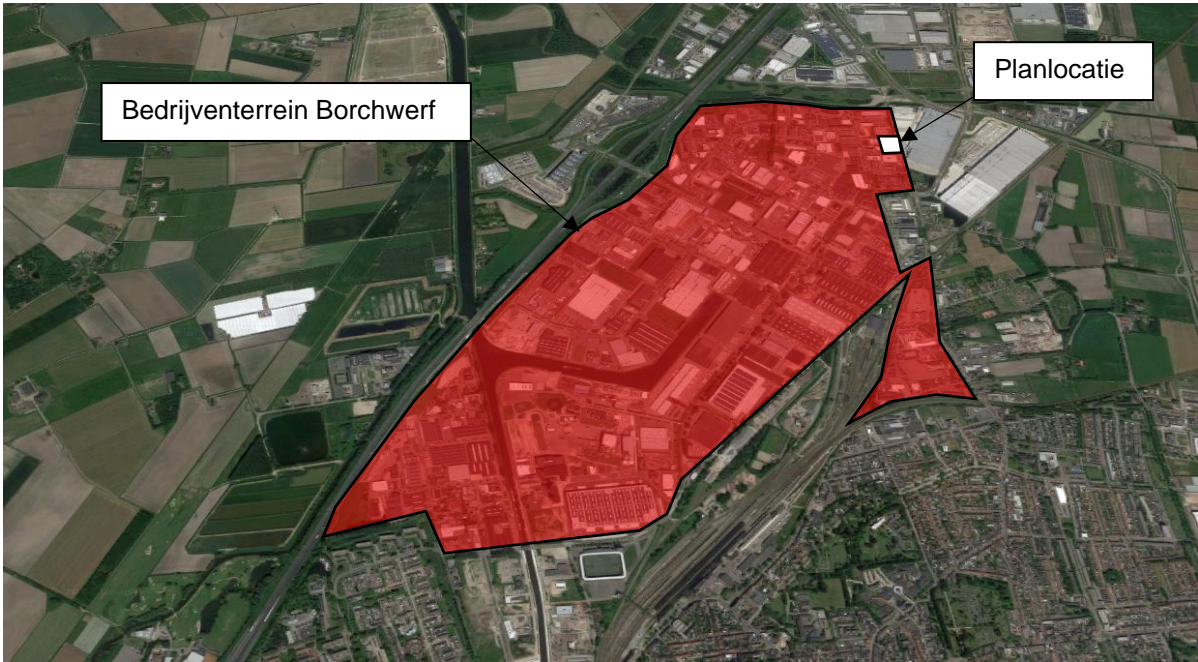
1.2 LIGGING EN PROJECTBESCHRIJVING

Het projectgebied is gelegen in het noorden van de gemeente Roosendaal tussen de spoorlijn Roosendaal-Dordrecht en de Rijksweg A17. Het plangebied ligt aan de Gastelseweg. Het plangebied is een gedeelte van het kadastraal bekend als gemeente Roosendaal, sectie B, perceelnummers 8569 en 8578. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 100 m². De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Figuur 1: De planlocatie ten opzichte van de omgeving.

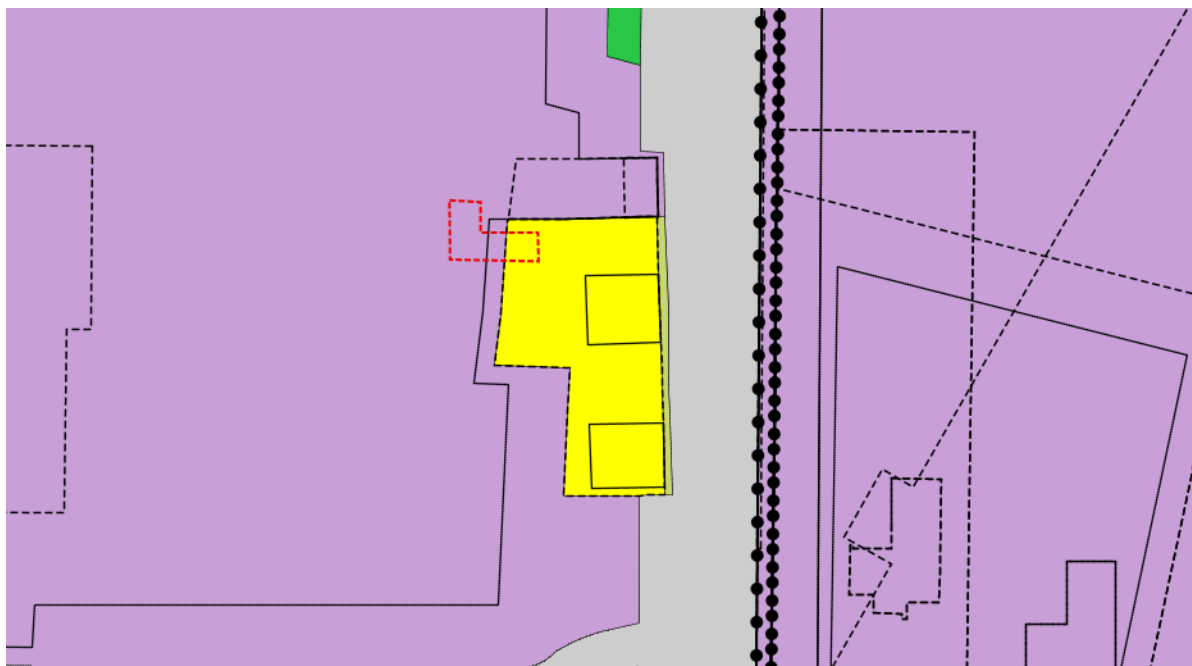
Het plangebied is onderdeel van het bedrijventerrein Borchwerf I. In het figuur hieronder is zichtbaar dat het plangebied gelegen is in de oostelijke rand van het bedrijventerrein aan de Gastelseweg. Deze oude verbindingsweg verbond in het verleden Roosendaal met Oud Gastel, maar is door veranderingen in de wegenstructuur nu doodlopend. In oostelijke richting wordt de locatie begrenst door het bedrijventerrein Borchwerf II.



Figuur 2: Planlocatie ten opzichte van het bedrijventerrein 'Borchwerf'.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het projectgebied vigeert nu het bestemmingsplan "Borchwerf I", vastgesteld op 21 december 2011. Ter plaatse van de beheerunit geldt de bestemming 'Bedrijventerrein 2', waarbinnen bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is deels een bouwvlak aangegeven.



Figuur 3: Uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl met de planlocatie zichtbaar.

Er is in het verleden een omgevingsvergunning afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan, waardoor de ontwikkeling is mogelijk gemaakt. Een kantoorfunctie maakte geen onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Gezien er nu voor is gekozen de beheerunit te veranderen naar kantoorfunctie, dient er wederom afgeweken te worden van het bestemmingsplan. De navolgende rapportage is de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van deze aanvraag.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 bevat de projectbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot het initiatief worden in hoofdstuk 4 besproken. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

2.0 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 GEBIEDSPROFIEL

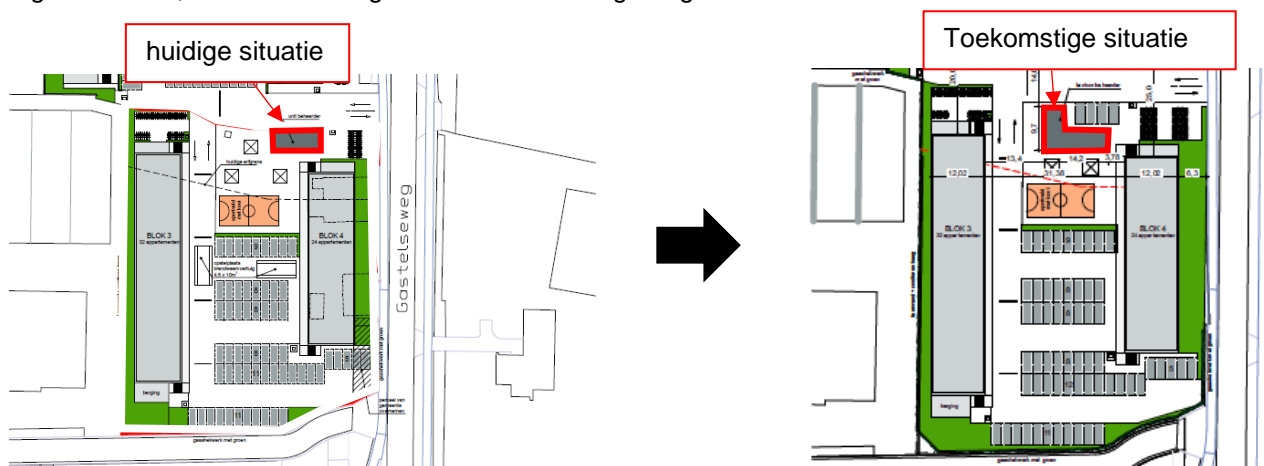
In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van het projectgebied beschreven aan de hand van een korte beschrijving van de huidige inrichting en het gebruik van het projectgebied en omgeving. Het projectgebied is gelegen op het bedrijventerrein Borchwerf, bestaande uit een aantal voormalige bedrijfsperven. De voormalige bedrijfsperven zijn op dit moment in ontwikkeling, waarbij twee gebouwen met logiesfunctie en bijbehorende voorzieningen zijn gebouwd. Deze gebouwen zijn in gebruik als migrantenhotel door Atik en staan gezamenlijk bekend als 'Atik Village'.



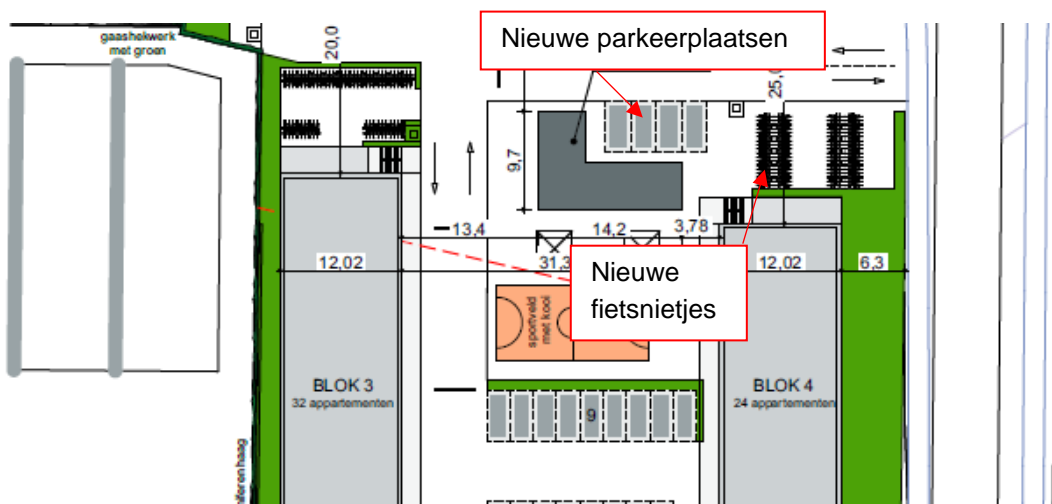
Figuur 4: De bestaande woningen van Atik Village (boven) en de recente uitbreidingen (beneden). Bron: Ruimtelijke onderbouwing Gastelweg 237 te Roosendaal, 20220069, 28-02-2022

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

In de toekomstige situatie wordt de vorm, grootte, locatie en functie van de beheerunit aangepast (zie figuren hieronder). De beheerunit krijgt in de toekomstige situatie een L-vorm met een totale oppervlakte van 90,2 m², dit is 18,3 m² groter dan in eerste instantie beoogd. Daarnaast wordt de locatie van de beheerunit aangepast, waarbij deze tussen de nieuwe appartementen blokken is gesitueerd. Het betreft een totale wijziging van maximaal enkele meters. De beheerunit krijgt in de toekomstige situatie een kantoorfunctie toegewezen. Er worden extra parkeerplaatsen en fietsnietjes gerealiseerd, hiervoor wordt geen extra verharding aangebracht.

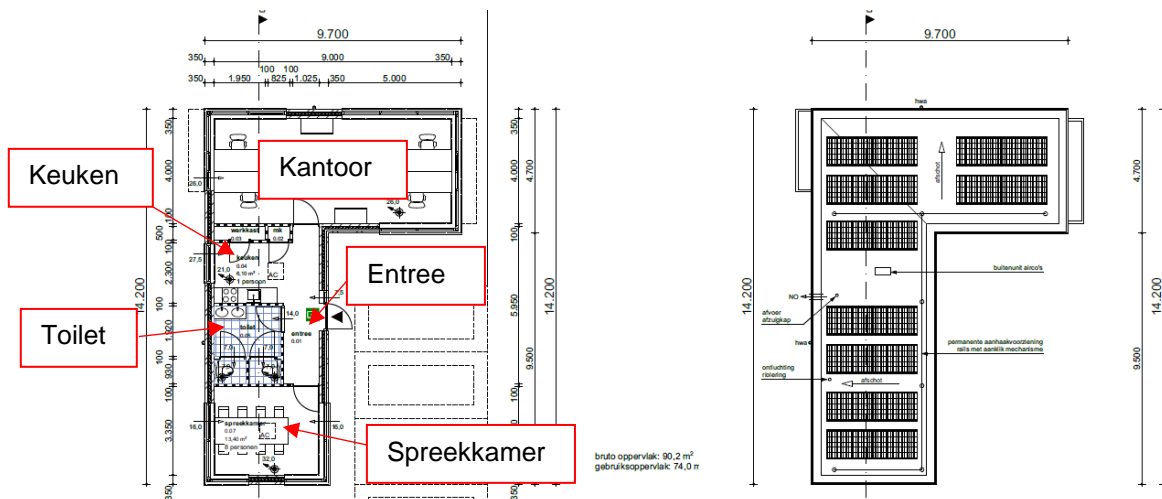


Figuur 6: Huidige en toekomstige situatie van de beheerunit. Bron: uitbreiding logiesgebouw tbv arbeidsmigranten Gastelseweg 235, 4704 RV Roosendaal



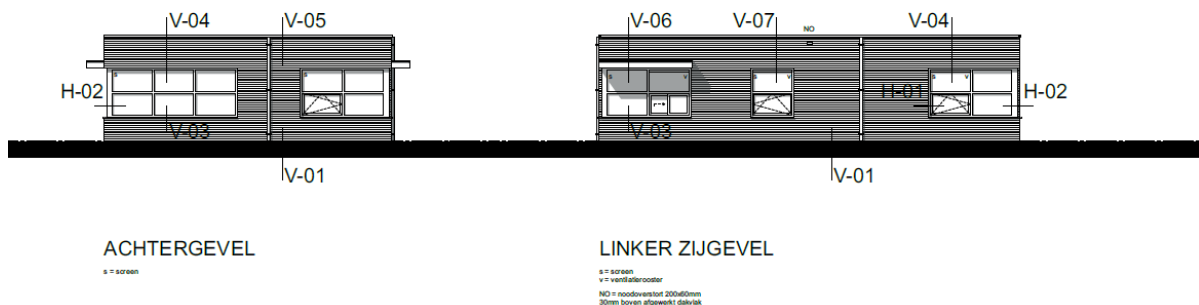
Figuur 7: In de omgeving van de kantoorunit bevinden zich nieuwe parkeerplaatsen en nieuwe fietsnietjes. Bron: uitbreiding logiesgebouw tbv arbeidsmigranten Gastelseweg 235, 4704 RV Roosendaal

De ingang van het gebouw komt aan de noordelijke zijde bij de parkeerplaatsen. Het kantoor wordt verdeeld in verschillende ruimten waaronder een kantoor, spreekkamer, keuken, toilet en entree.



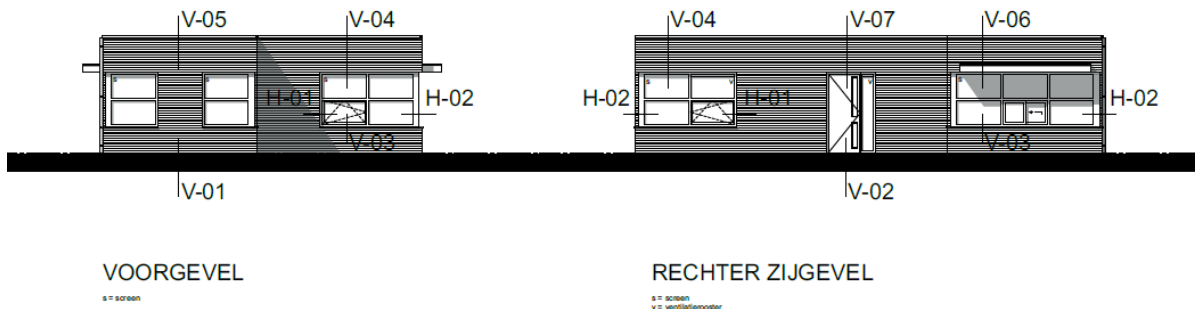
Figuur 8: Indeling van de kantoorunit. Bron: uitbreiding logiesgebouw tbv arbeidsmigranten Gastelseweg 235, 4704 RV Roosendaal

De afbeelding hieronder toont het achter- en zijgeveelaanzicht van het kantoorfunctie. Het kantoor krijgt een totale hoogte van 3,5 meter met een plat dak.



Figuren 9 en 10: De achtergevel en linker zijgevel. Bron: Uitbreiding logiesgebouw tbv arbeidsmigranten Gastelseweg 235, 4704 RV Roosendaal

De voor- en rechter zijgevel staan aangegeven in figuren 9 en 10.



Figuren 11 en 12: De voorgevel en rechter zijgevel. Bron: Uitbreiding logiesgebouw tbv arbeidsmigranten Gastelseweg 235, 4704 RV Roosendaal

3.0 BELEID

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

3.1 RIJKSBELEID

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan haar prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Figuur 13: Prioriteiten uit de NOVI. Bron: NOVI.

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

Beoordeling en conclusie

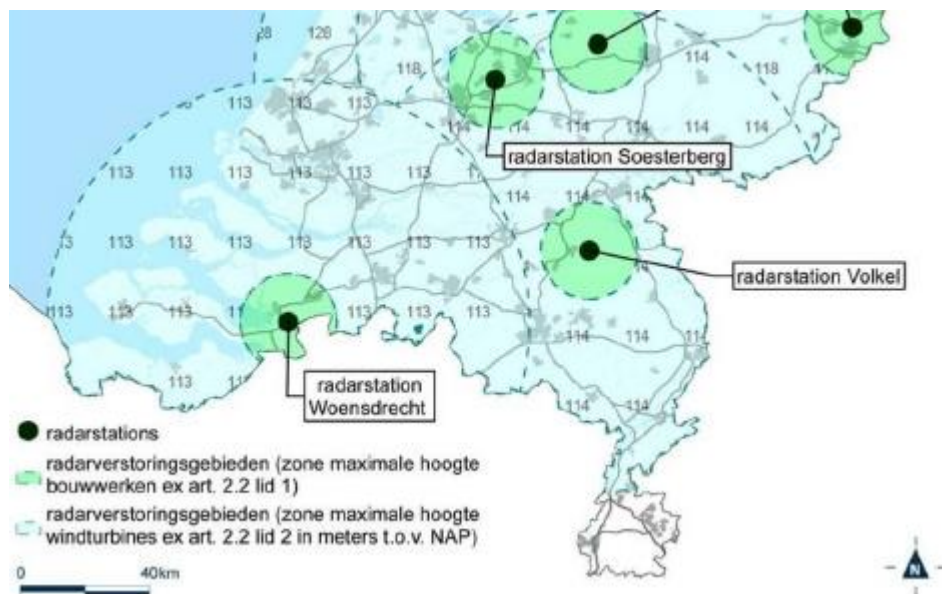
In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Het voorgenoemde initiatief draagt bij aan sterke en gezonde steden en regio's waar wonen en werken samen op één locatie worden gecombineerd.

3.1.1 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Op 1 oktober 2012 is aan het Barro een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische Hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording dient te bevatten dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



Figur 14: Uitsnede uit de Barro met het radarstation Woensdrecht. Bron: Barro

Beoordeling en conclusie

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied, waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringsgebied van de radarstation Woensdrecht, waarin het projectgebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringsgebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en het Rarro.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Toetsingskader

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

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

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij besluiten op grond van de kruimelgevallenregeling is de ladder wettelijk niet van toepassing.

Beoordeling

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgegeven in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, in beginsel is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een kantoorfunctie mogelijk gemaakt, die onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling van een logiesfuncties met bijbehorende voorzieningen. In beginsel wordt de realisatie van een nieuw kantoor benoemd als stedelijke ontwikkeling. Gezien de schaal en omvang, past dit binnen ambities en behoefte die Roosendaal voorziet. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen 'bestaand stedelijke gebied', gedefinieerd als: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het onderhavige projectgebied maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing in Roosendaal. Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking is de locatie aan te merken als een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Middels onderhavig initiatief wordt dus binnen bestaand stedelijk gebied voorzien in een (actuele regionale) behoefte.

Conclusie

De planontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet aan de uitgangspunten.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

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

Toetsingskader

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. Deze wet regelt zodoende het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in de omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendeert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010- partiële herziening 2014

Toetsingskader

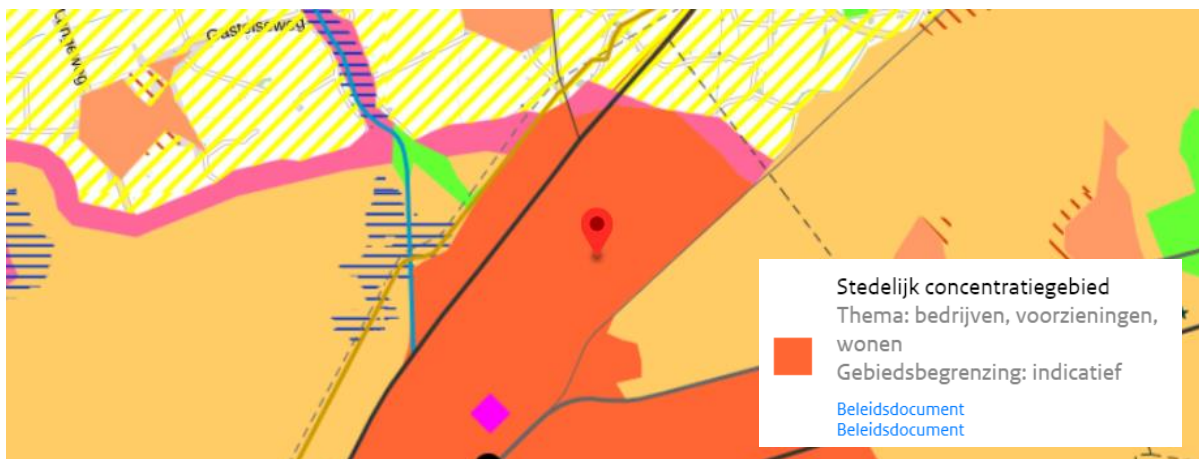
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

Op de structurenkaart van de SVRO is het projectgebied volledig aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. In de stedelijke concentratiegebieden wordt de verstedelijking opgevangen, zodat de kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk kunnen worden ontzien van verdere verstedelijking. Dit project voorziet in het toevoegen van een kantoorfunctie in het stedelijk gebied en past dan ook goed binnen de structuurvisie. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik moeten nieuwe

ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen binnen de stedelijke structuur worden gerealiseerd. Daarbij wordt eerst gekeken naar de mogelijkheden voor intensiveringen of herstructurering. Deze ligt op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied past binnen dit beleid.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Figuur 15: Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie 2010-partiele herziening 2014, Provincie Noord-Brabant. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1 augustus 2023)

Toetsingskader

De Interim Omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Op 01 augustus 2023 is een geconsolideerde versie van de IOV door de Provincie Noord-Brabant gepubliceerd. De provincie Noord-Brabant is bezig met het opstellen van een definitieve 'Omgevingsverordening'. De regels hebben betrekking op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Vanaf het moment dat deze inwerking treedt, dient de nieuwe Omgevingsverordening als uitgangspunt te worden genomen bij wijzigingsplannen/ bestemmingsplannen in de provincie en komt de IOV te vervallen. Tot die tijd worden de plannen nog getoetst aan de Interim Omgevingsverordening.

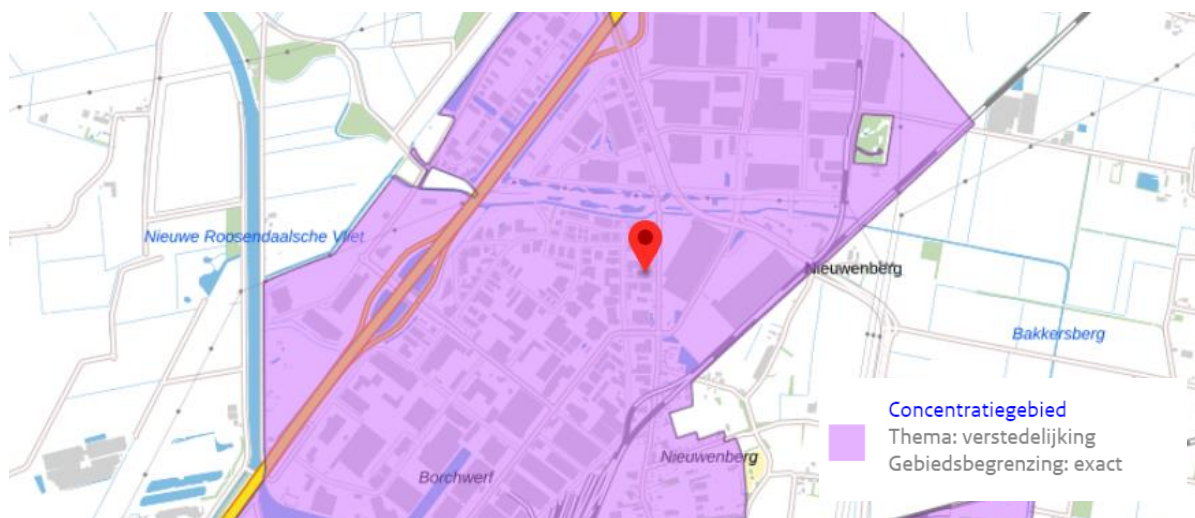
Beoordeling en conclusie

De locatie is aangeduid in de interim omgevingsverordening als 'stedelijk concentratiegebied'. Volgens de verordening dient een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaats te vinden binnen deze stedelijke structuren. De ruimte in deze gebieden dienen zo goed als mogelijk te worden benut. De ontwikkeling dient wel te passen binnen de regionale afspraken en het dient te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast gelden conform lof voor de gehele stad Roosendaal een ‘verbod uitbreiding veehouderij’ en de ‘norm wateroverlast stedelijk gebied’. Gezien de ontwikkeling enkel het verplaatsen (met enkele meters), vergroten (met 18,2 m²) en het wijzigen van functie (van logiefunctie naar kantoorfunctie) betreft, is enkel het concentratiegebied relevant. De provincie Noord-Brabant wil dat juist in dit gebied er een verdere verstedelijking plaatsvindt.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen het stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. De functiewijziging, verplaatsing en vergroting van de beheerunit naar een kantoorfunctie resulteert in een toekomstbestendige invulling van de locatie en voorkomt hierbij leegstand. Dit resulteert in een opwaardering van het stedelijk gebied ter plaatse en voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

De beoogde ontwikkeling waarbij de logiefunctie wordt omgezet in een kantoorfunctie past dan ook goed binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 16: Uitsnede uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Roosendaal: “De Verbonden Stad”

Toetsingskader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Een van de onderdelen daarvan is dat de gemeenteraad een omgevingsvisie dient vast te stellen. Daarbij moet zij rekening houden met het beleid en de regels van mede-overheden, zoals Europese regelgeving, regels van het Rijk, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Ook met regionale afspraken, zoals de Regionale Energiestrategie (RES), wordt in de omgevingsvisie rekening gehouden. Deze regionale afspraken worden daar waar mogelijk verwerkt.

De Omgevingsvisie voor de gemeente Roosendaal is vastgesteld op 01-12-2022. De gemeente heeft de ambitie om zich voor de komende 10 tot 15 jaar verder te ontwikkelen als een 'verbonden stad'. Hieronder wordt een gemeente verstaan waarbinnen stad en dorp met zowel elkaar als de regio (e.g. Brabantse stedenrij) goed verbonden zijn. Daarnaast betekent verbonden ook dat inwoners zich verbonden voelen met elkaar en de omgeving. Bij het realiseren van deze ambitie hanteert de gemeente Roosendaal drie leidende principes:

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

De overkoepelende opgaven hiervoor zijn:

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

De ambitie, de leidende principes en de opgaven zijn thematisch vertaald naar de deelopgaven Ruimte, Natuur en milieu, Sociaal, en Verkeer en mobiliteit.

Beoordeling en conclusie

De ambitie voor het toevoegen van een kantoorfunctie voor het verder faciliteren van migrantenwoningen binnen het bedrijventerrein Borchwerf I past goed binnen de Omgevingsvisie. Hierin wordt benoemd dat Roosendaal het combineren van werken en wonen graag verder zou willen faciliteren. De huisvesting van arbeidsmigranten krijgt in het bijzonder aandacht in de omgevingsvisie. Zo gelden er hier verschillende mogelijkheden voor, waaronder reguliere huisvesting en centrale huisvesting. De planlocatie wordt specifiek genoemd als voorbeeld van een centrale huisvesting van arbeidsmigranten (zie p. 55). Het realiseren van een kantoor draagt bij aan het creëren van een goed woon- en leefklimaat ter plekke. Daarnaast is de locatie gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein Borchwerf waardoor het bijdraagt aan wonen en werken op korte afstand.

3.3.2 Welstandsnota Roosendaal 2013

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is in 2008 geactualiseerd. Met de herziening van 2013 heeft de gemeente het welstandsbeleid wederom geactualiseerd en versoepeld. In de kernen, enkele linten, vroege uitbreidingen en het buitengebied acht de gemeente het redelijk om welstand in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in en bovengemiddeld zichtbare delen van de gebieden, zoals langs spoor en snelweg, waar verder weinig welstandseisen gelden.

Beoordeling en conclusie

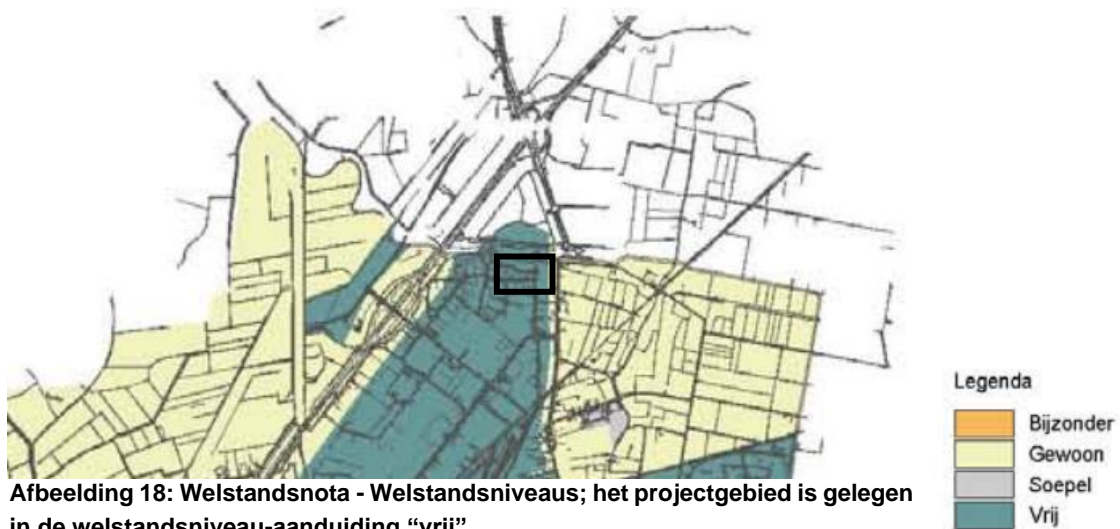
Het projectgebied is in de welstandsnota gelegen in de aanduiding "Bedrijventerreinen". Ten aanzien van dit gebied geldt het uitgangspunt: "Bedrijventerreinen zijn welstandsvrij, soepel of gewoon welstandsgebied. De indeling volgens de niveaukaart komt globaal neer op: De Wijper en de bedrijven aan de Spoorstraat zijn soepel welstandsgebied, enkele zones langs de hoofdroutes zijn gewoon welstandsgebied. De overige bedrijventerreinen zijn welstandsvrij, met uitzondering van reclame.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omgeving, waaronder de hoofdroutes. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden.”

Het onderhavige gebied is welstandsvrij en daardoor gelden er geen nadere welstandscriteria.



Figuur 17: Welstandsnota - Gebiedskaart; het projectgebied is gelegen in het welstandsgebied "bedrijventerreinen"



Afbeelding 18: Welstandsnota - Welstandsniveaus; het projectgebied is gelegen in de welstandsniveau-aanduiding "vrij"

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 BODEMKWALITEIT

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Met een milieuhygiënisch vooronderzoek (bodem) wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Wematech Bodem Adviseurs B.V. heeft in februari 2022 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van het plangebied sterk verontreinigd is met OCB's. Op de locatie heeft ter voorbereiding van de bouw van de logiesfuncties een sanering plaatsgevonden door middel van ontgraving, waarbij de verontreinigde grond is afgevoerd onder begeleiding van gecertificeerde toezichthouders (waaronder Wematech). Er is hierbij schone grond terug gelegd, waardoor de grond geschikt is voor de beoogde functie. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering.

4.2 NATUUR

Toetsingskader

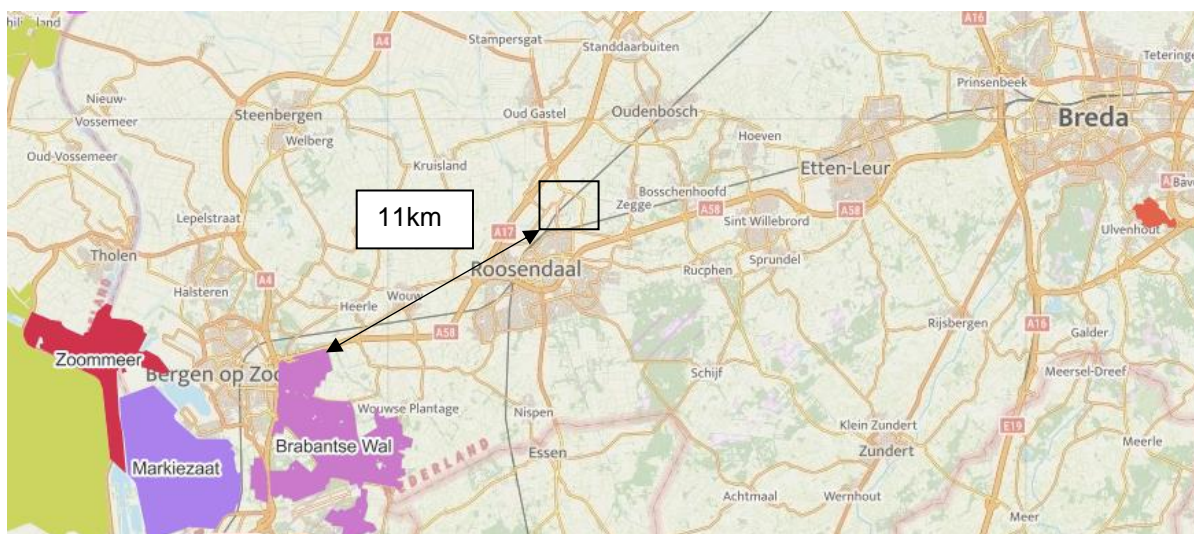
De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving.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

Beoordeling

Bureau Veldbiologische Werken heeft op 24 februari 2022 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De belangrijkste conclusies worden hierna weergegeven.

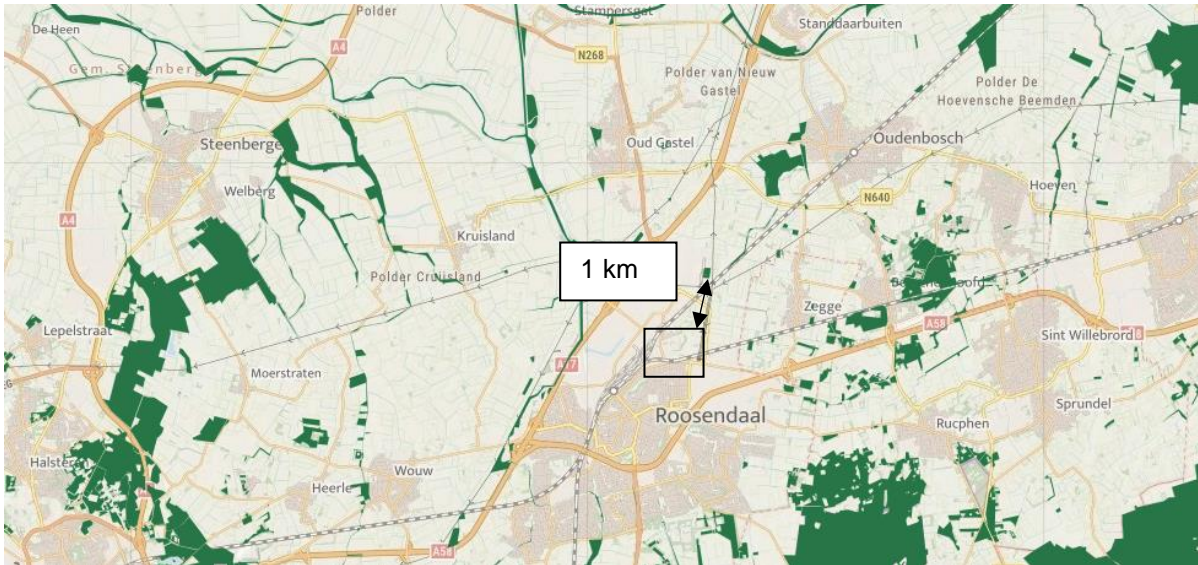
Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebied door licht, geluid of trilling op voorhand worden uitgesloten. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, verstoring door licht of geluid of optische verstoring zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.



Figuur 19: Planlocatie ten opzichte van Natura2000 netwerk.

Het plangebied valt buiten gebieden bestemd als 'Nationaal Landschap'. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Brabant (NNN/NNB). Gezien de aard van de voorgenomen ingreep en het toekomstig gebruik is aantasting van Natuurnetwerk Nederland/Natuurnetwerk Brabant (NNN/NNB) uit te sluiten. Het plangebied ligt buiten specifieke zones en aanwijzingen uit het Provinciale natuurbeheerplan.



Figuur 20: Planlocatie ten opzichte van het Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ingreep vallen redelijkerwijs geen effecten te verwachten die van invloed zijn op de doelstellingen van de Provinciale natuurvisie of anderszins Provinciaal natuurbeleid. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Brabantse Wal' is gelegen op een afstand van circa 11 kilometer. Voor wat betreft indirecte effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Soortenbescherming

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet wetsovertredend kunnen zijn ten aanzien van beschermde soorten. Voor alle soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt ten aanzien van de Wet natuurbescherming dan wel de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Er zijn geen strikte tegenstrijdigheden geconstateerd tussen realisatie van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In algemene zin moet ook de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting.

Ook voor mogelijke aanwezigheid van de egel of het konijn dient Zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Als deze soorten worden waargenomen dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in deze rapportages wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen zodat, de wet niet wordt overtreden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmeringen oplevert voor de haalbaarheid van dit initiatief.

4.3 STIKSTOFDEPOSITIE

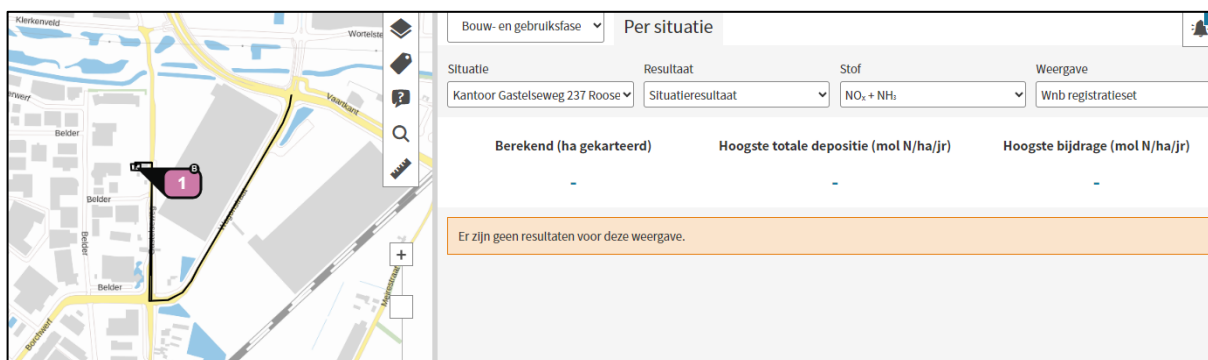
Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb, per 1 januari 2017) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Voor de Wet natuurbescherming heeft de Europese regelgeving als uitgangspunt gediend.

De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Beoordeling

Er is door Stantec 07 augustus 2023 een stikstofscan uitgevoerd waarbij de stikstofdepositie als gevolg van alle stikstof emitterende activiteiten in de bouw- en gebruiksfase is bepaald. De berekeningen van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn uitgevoerd met de Aeries Calculator, versie 2022 (releasedatum 4 juli 2023). De memo en bijbehorende berekeningsjournaal is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Uit onderhavige voortoets blijkt dat op basis van objectieve gegevens er geen sprake is van stikstofdepositie; de depositie bedraagt 0,00 N mol/ha/jr. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Inzake de bouwfase is de zorgplicht dat de werktuigen stage IV werktuigen betreffen met toepassing van een AdBlue installatie (voor werktuigen meer dan 56 kW). 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.



Figuur 21: Uitsnede uit de Aeries calculator. Bron: Aeries Calculator.

CONCLUSIE

Het aspect stikstof vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid.

4.4 WATER

Toetsingskader

Waterschap Brabantse Delta

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

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen. Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

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

- < 500 m²;
- Tussen de 500 m² en 10.000 m²
- 10.000 m²

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

Beoordeling en conclusie

In totaal neemt de verharding toe met 18,2 m² ten opzichte van de eerder vergunde ontwikkeling. Voor het realiseren van de logiefunctie met bijbehorende voorzieningen is de totale waterberging berekend en gerealiseerd. Gezien het een minimale afwijking van deze berekende hoeveelheid verharding betreft, kan worden aangesloten bij de vorige ontwikkeling wat betreft waterberging. Vanuit de Keur van het waterschap Brabantse Delta geldt daarnaast een vrijstelling voor watercompensatie als het verhard oppervlak toeneemt met maximaal 500 m². Er is derhalve vanuit de Keur geen compensatie noodzakelijk.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en aan de gemeente Roosendaal voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

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

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

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

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd, behalve voor het aspect gevaar. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke

regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

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

Beoordeling

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn voor de onderlinge afstand van verschillende functies richtafstanden opgenomen.

Effect van omgeving op kantoor

Een kantoor is geen milieugevoelige functie waardoor invloed van de omgeving op het kantoor kan worden uitgesloten.

Effect van kantoor op omgeving

Vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor kantoren een maximale afstand van 10 meter voor het aspect geluid. Gezien de vele bedrijfsbestemmingen in het gebied wordt er uitgegaan van een gemengd gebied waardoor er een richtafstand van 0 meter aangehouden kan worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.6 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en/of het Activiteitenbesluit vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit de omliggende veehouderijen. Dat kader stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten (alleen intensieve veehouderijen) en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten (alle veehouderijen). Daarnaast moet worden beoordeeld of ter plaatse van het nieuwe geurgevoelig object sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat en mag het nieuw geurgevoelig object geen (aanvullende) beperking worden voor de omliggende veehouderijen.

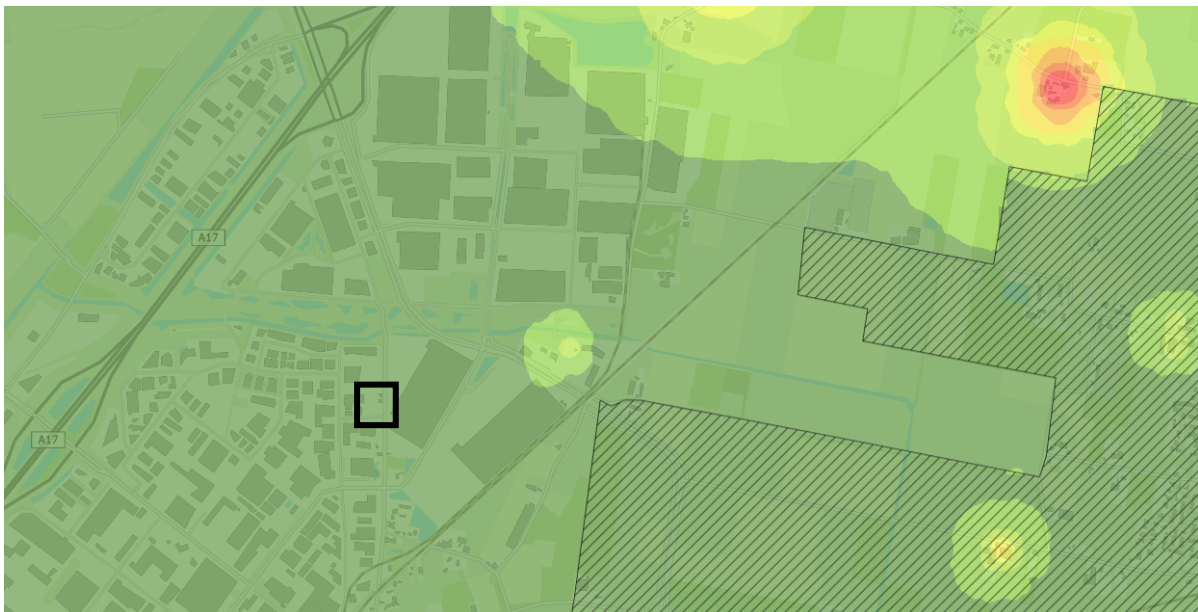
De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een emissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht (OUE/m³). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen wordt in de Wgv ook rekening gehouden met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht

het aantal dieren dat gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Beoordeling

In de voorliggende situatie is er sprake van een geurgevoelig object als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dan wel het Activiteitenbesluit. Uit data van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) blijkt dat de achtergrondgeurbelasting voor het jaar 2023 (meest recente informatie) als 'zeer goed' geclassificeerd is (zie figuur 22). De meest dichtstbij zijnde veehouderij bevindt zich aan de Vaartkant 3A (4704RW Roosendaal) op een afstand van 660 meter. Het betreft een varkenshouderij waarvoor een richtafstand geldt van 358 meter. Er wordt derhalve ruim voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geur.



Figuur 22: De planlocatie ten opzichte van de concentratiegebieden. Bron: ODZOB.

Conclusie

Op basis van de Achtergrondbelasting geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) wordt de kwaliteit van de leefomgeving als zeer goed beschouwd ter plaatse van het plangebied. Er is derhalve geen toetsing noodzakelijk.

4.7 GELUID

Toetsingskader

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

Beoordeling

Vanuit de huidige akoestische regelgeving is een kantoorgebouw niet aan te merken als geluidgevoelige bebouwing, waardoor grenswaarden en eisen omtrent geluidhinder niet van toepassing zijn. Uitgaande van de wegverkeer geluidbelasting volgens Atlas voor de Leefomgeving blijkt deze niet meer dan 50 dB te bedragen. De geluidwering van de gevel voor nieuwbouw is altijd minimaal 20 dB waardoor een binnen niveau resteert van maximaal 30 dB(A) hetgeen voor een kantoorfunctie als een zeer goed werkklimaat kan worden beoordeeld.

Voor de volledigheidshalve geldt dat in de omgeving twee gezoneerde industrieterreinen gelegen namelijk: Borchweg – Stationsgebied en Borchweg II. Aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt en evenmin in de zone ligt van deze industrieterreinen volgen hieruit geen beperkingen vo

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het initiatief.

4.8 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging is in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) ontwikkeld. Vanaf 1 januari 2023 wordt het CIMLK het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow). Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling

NIBM

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken, is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. In het voorliggend plan is enkel

sprake van een kantoorfunctie met een totale oppervlakte van 90,2 m². Dit blijft ruim binnen de grenzen van toegenomen verkeersgeneratie. Het plan kan derhalve als NIBM worden beschouwd.

CIMLK

Via de CIMLK-Monitoringstool (monitoringsronde 2022) zijn voorts de concentraties voor de jaren 2021 en 2030 afgelezen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens van de CIMLK-monitoringstool. De Gastelseweg is opgenomen in deze monitoringtool. Deze waarden staan vermeld in de tabel hierna.



Figuur 23: Uitsnede uit de CIMLK-Monitoringstool. Bron: CIMLK

Stofgroep	2021	2030	Jaargemiddelde maximale grenswaarde	WHO- advieswaarden (jaargemiddelden)
NO ₂	17,6 µg/m ³	11,4 µg/m ³	40 µg/m ³	40 µg/m ³
PM ₁₀	15,6 µg/m ³	13,3 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³
PM _{2,5}	8,50 µg/m ³	6,6 µg/m ³	25 µg/m ³	10 µg/m ³

Tabel 1: De stofgroepen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in relatie tot de jaren 2021 en 2030. Bron: CIMLK.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de NIBM-tool en de CIMLK-Monitoringstool geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten als NIBM kunnen worden beschouwd en voldoen aan de WHO-advieswaarden. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties dalen, worden ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de haalbaarheid.

4.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

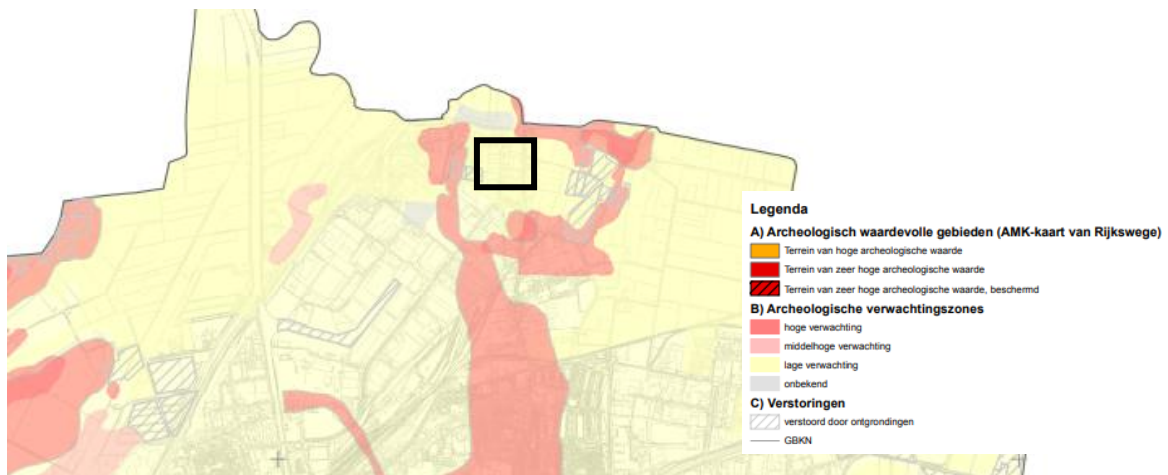
4.9.1 Archeologie

Toetsingskader

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

Beoordeling

De gemeente Roosendaal heeft voor het aspect archeologische beleidskaart ontwikkeld. Op basis van deze kaart is het projectgebied gelegen in een zone met een lage archeologische verwachting. Voor dergelijke locaties bestaat alleen een onderzoeksverplichting wanneer het gaat om een MER-plichtig project of projectontwikkeling met een oppervlakte van meer dan 1,0 hectare. Beide voorwaarden zijn niet van toepassing op dit project. Een archeologisch onderzoek kan daardoor achterwege blijven. In het vigerende bestemmingsplan is ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Wel geldt er een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische vondsten conform de nationale archeologie wetgeving.



Figuur 24: Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Roosendaal. Bron: Gemeente Roosendaal.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.9.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles.

Beoordeling

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

De Gastelseweg is aangeduid als een lijnvormig element met redelijk hoge (historische) waarde. Gezien het initiatief geen gevolgen heeft voor de omliggende wegenstructuur (in het bijzonder de Gastelseweg), vormt dit geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

Daarnaast ligt het plangebied in de zogenaamde West-brabantse Venen, een zwak golvend dekzandlandschap op een oudpleistocene ondergrond met afsluitende kleilagen. Door de slechte ontwatering gedijde het veen goed, waarna dit grootschalig is afgegraven tussen de jaren 1250 en 1750 en zo een belangrijke stempel op het landschap heeft gedrukt. Concreet zijn van belang:

Landgoederen en veenrelicten rond Zundert en Etten-Leur;

Dragende structuren in de regio zijn;

Onderscheid tussen oude dorpen en jonge ontginningen;

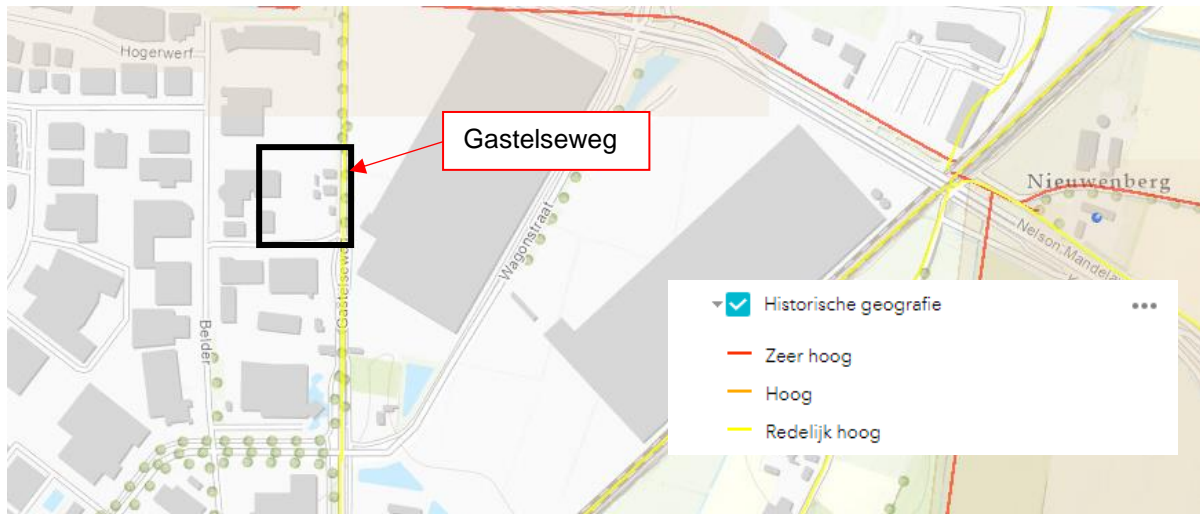
Dorpen en gehuchten gevormd in het kader van de turfgraverij;

Turfvaarten en turfhavens;

Overige gegraven waterlopen;

Landgoederen met parken, parkbossen en lanen

Geen van bovenstaande cultuurhistorische landschappen is van toepassing op de ontwikkeling waardoor de ontwikkeling geen invloed zal hebben op het behoud en ontwikkeling van de West-brabantse Venen.



Figuur 25: Uitsnede uit de CHW-kaart met de planlocatie zichtbaar. De Gastelseweg is geclassificeerd als 'redelijk hoge waarde'. Bron: CHW kaart Noord-Brabant.

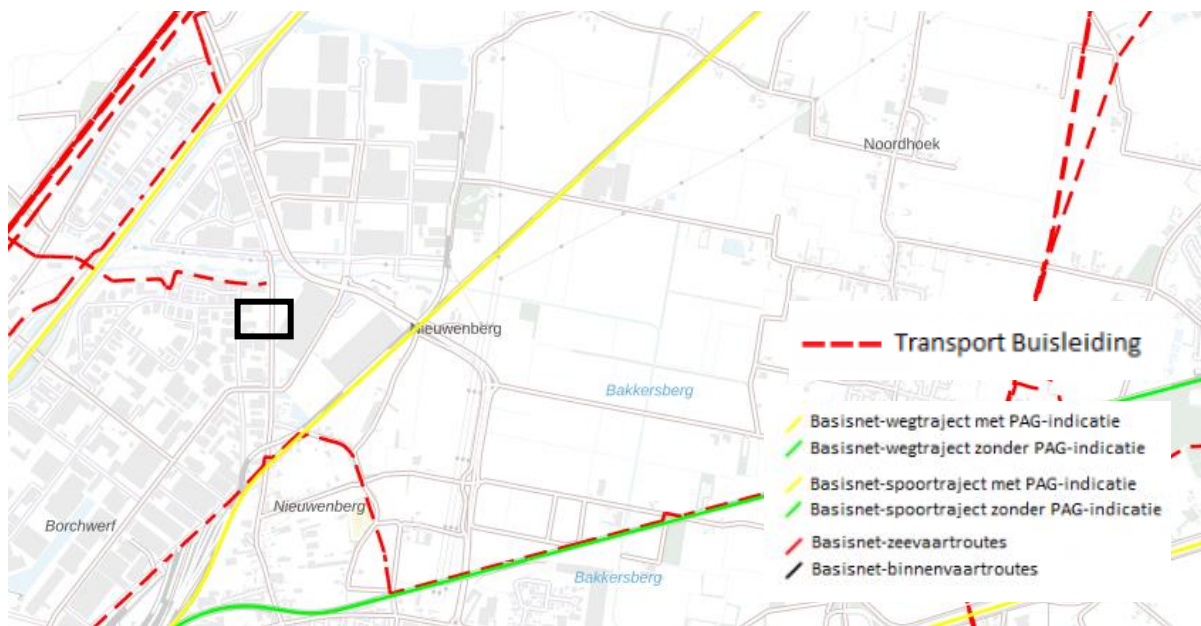
Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.10 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

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

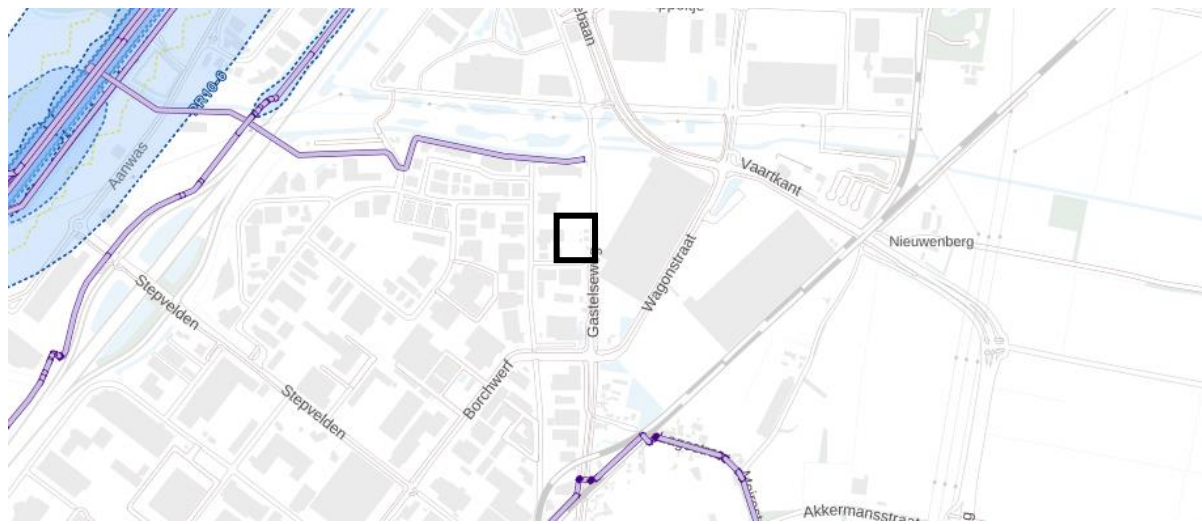


Figuur 26: Uitsnede uit de kaarten voor gevaar van Atlas Leefomgeving. Bron: Atlas Leefomgeving.

Beoordeling

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 100-150 meter een buisleiding met stikstof. Gezien de afstand heeft dit geen gevolgen voor het plangebied.



Figuur 27: Locatie van het plangebied ten opzichte van buisleidingen in de omgeving. Bron: Atlas Leefomgeving.

Spoorwegen Roosendaal – Tilburg en Roosendaal-Dordrecht

De planlocatie bevindt zich circa 1.320 meter ten noorden van de spoorweg Roosendaal – Tilburg (zie figuur 26), waarover de stofgroep D4 (zeer toxische vloeistoffen) vervoerd wordt. Voor deze stoffen geldt een letaliteitsafstand van meer dan 4.000 meter. Daarnaast bevindt de planlocatie zich 500 meter ten westen van de Spoorlijn Roosendaal-Dordrecht waarover de stofgroepen B2, B3 en D4 vervoerd worden. Voor deze stoffen (containers met giftige stoffen) geldt tevens een

letaliteitsafstand van meer dan 4.000 meter. Voor het spoor is gelet op de afstand tot het bouwplan een motivatie opgenomen die ingaat op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een eventueel incident (zie kopje 'verantwoording van het groepsrisico').

Rijkswegen A17 en A58

De Rijksweg A17 ligt 780 meter ten westen van de planlocatie. Over deze Rijksweg worden de stofgroepen LT3 en LT4 (giftige vloeistoffen) vervoerd worden. Hiervoor geldt een richtafstand van meer dan 4.000 meter. De Rijksweg A58 ligt op 2,35 km afstand en wordt de stofgroep GT4 (giftige gassen) over vervoerd. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 4 km. Voor beide Rijkswegen is gelet op de afstand tot het bouwplan een motivatie opgenomen die ingaat op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een eventueel incident (zie kopje 'verantwoording van het groepsrisico').

Verantwoording van het groepsrisico

Mogelijke rampenscenario's

Gelet op de afstand is ten opzichte van het spoor (Roosendaal – Tilburg & Roosendaal - Dordrecht) waarover toxische stoffen worden vervoerd is een toxisch scenario maatgevend voor het plangebied. Door een incident op de transportroute met een tankwagon met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. Bij toxische gassen komen als gevolg van een brand toxische dampen direct vrij. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. De nieuwe woningen zijn niet specifiek bedoeld voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk, als gevolg van een incident op de spoorweg, is om te schuilen mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). In de gevel worden mogelijk ventilatievoorzieningen geplaatst ten behoeve van de toevoer van verse lucht. Geadviseerd wordt om de ventilatievoorziening afsluitbaar uit te voeren. Om de zelfredzaamheid te vergroten bij het vrijkomen van toxische stoffen (niet zichtbaar) is het van belang dat een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. De locatie ligt binnen het dekkinggebied van de WAS. Bovendien is alarmering via de telefonische dienst NL-Alert mogelijk. Indien schuilen niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Via de aangrenzende weg (Gastelseweg) is het mogelijk om via de Wagonstraat en de Roosendaalsebaan te vluchten via de Rijksweg A17 en de Provincialeweg Zuid. Daarmee zijn deze wegen als een geschikte vluchtroute is aan te merken.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien

het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de vrijkomende concentratie te verdunnen. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig realiseerbaar zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Tevens is slachtofferreductie mogelijk door een snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen. Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Dit standaardadvies 2019 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Voor verschillende spoor- en autowegen ligt het plangebied binnen de geldende letaliteitsafstand waarvoor er een aanspraak wordt gedaan op de zelfredzaamheid van mensen. Hiervoor is een notitie zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid opgesteld. Er gelden geen verdere belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.

4.11 M.E.R-BEOORDELING

Toetsingskader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is als deze de daarin genoemde grenswaarde overschrijden. Voor activiteiten beneden de gestelde grenswaarden geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. De m.e.r.-beoordelingsplicht is van toepassing zodra:

- De activiteit onder één van de categorieën van activiteiten in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage valt, ongeacht de omvang van de activiteit en
- Sprake is van een aangewezen besluit in kolom 4 van onderdeel D

Beoordeling en conclusie

In bijlage C en D Besluit milieueffectrapportage wordt vermeld wanneer een m.e.r. (beoordelings)procedure nodig is. Het plan om een beheerunit om te zetten naar een kantoor wordt gezien de aard en omvang niet opgemerkt als een activiteit waarvoor een milieueffectrapportage verplicht is. Het gebouw heeft in totaal 90,2 m² waarbij de uitbreiding in vergelijking met de eerdere plannen enkel 18,2 m² bedraagt. Daarnaast wordt de beheerunit enkele meters verplaatst en krijgt het een nieuwe functie als kantoor. Deze wijzigingen zijn niet van dien aard dat hiervoor een milieueffectrapportage nodig is. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet nodig.

5.0 UITVOERBAARHEID

5.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dient hierbij conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis is echter niet van toepassing wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gronden zijn in eigendom van de opdrachtgever. De voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer is bovendien een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Het opstellen van een exploitatieplan kan hiermee achterwege blijven en de financiële uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

5.8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). De vergunning doorloopt de reguliere voorbereidingsprocedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Daarnaast is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening jo artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht over dit initiatief vooroverleg gevoerd met het bestuur van het betrokken waterschap en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omgevingsdialoog

Naast de wettelijke procedures, besteedt de initiatiefnemer nadrukkelijk aandacht aan de communicatie met de omgeving. Voor dit initiatief wordt aangesloten bij de omgevingsdialoog welke heeft plaatsgevonden voor het realiseren van de logiesfuncties voor arbeidsmigranten met bijbehorende voorzieningen. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden tussen september en begin november 2022. De bouwfase van deze ontwikkeling is inmiddels gestart.

Bijlagen

Bijlage 1: Stikstof onderzoek, Stantec B.V., 31-01-2024

Bijlage 2: Bodemonderzoek, Wematech, 25-02-2022

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna, Veldbiologische Werken, 07-02-2022

Bijlage 4: Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, juli 2019.