



Bestemmingsplan Philip slaan 63

REFERENTIE # 20220220

09-10-2023



Bestemmingsplan Philipslaan 63

In opdracht van:
Stichting Alwel

Opgesteld door:
CPe

Projectnummer:
20220220

Documentnaam:
20220220_Bestemmingsplan Philipslaan 63 te Roosendaal
D01

Datum:
9 oktober 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
D01	S. Spapens		09-10-2023

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	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	4
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Geldende bestemmingsregeling	5
1.5	Leeswijzer	6
2.0	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Conclusie	13
3.0	Beschrijving plangebied	14
3.1	Historische analyse van het gebied	14
3.2	Ruimtelijke analyse van het gebied	15
3.3	Functionele analyse van het gebied	17
4.0	Onderzoeken	19
4.1	Bedrijven- en milieuzonering	19
4.2	Luchtkwaliteit	20
4.3	Externe veiligheid	21
4.4	Geluid	24
4.5	Bodem	25
4.6	Water	26
4.7	Flora en fauna	29
4.8	Stikstof	31
4.9	Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	34
4.10	M.e.r.-beoordeling	36
5.0	Visie op plangebied	38
5.1	Uitgangspunten en randvoorwaarden	38
6.0	Juridische aspecten	40
6.1	Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannn (SVBP)	40
6.2	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	40
7.0	Economische uitvoerbaarheid	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
8.0	Overleg en inspraak	44
8.1	Overleg	44
8.2	Inspraak	

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlagen

- BIJLAGE 1 Milieuparagraaf voor bestemmingsplan “Philip slaan 63 te Roosendaal”, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant,, d.d. 5 juli 2023
- BIJLAGE 2 Notitie geluid, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, d.d. 10 juni 2022
- BIJLAGE 3 Verkennend bodemonderzoek Philip slaan 63 te Roosendaal, Geofoxx, d.d. 28 juli 2022
- BIJLAGE 4 Waterparagraaf Philip slaan 63 te Roosendaal, Stantec B.V., d.d. 27 juli 2022
- BIJLAGE 5 Quicksan Philip slaan 63, Roosendaal, Ecodat, d.d. 05 mei 2022
- BIJLAGE 6 Archeologisch Bureauonderzoek (BO en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) Roosendaal, Philip slaan 63, Transect, 11-07-2022

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op de locatie Philipslaan 63 te Roosendaal bevond zich in het verleden een supermarkt. Deze is enkele jaren geleden naar een nieuwe locatie verhuisd. De locatie is door de gemeente aan Stichting Alwel verkocht en wordt in de huidige situatie tijdelijk verhuurd. De overdracht aan Stichting Alwel biedt een uitgelezen kans om de locatie te herontwikkelen.

1.2 DOEL

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt, waarna een appartementengebouw van 21 woningen zal worden gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 15 woningen. Omdat het maximaal aantal woningen uit de wijzigingsbevoegdheid wordt overschreden dient voor de locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. In deze plantoelichting wordt de onderbouwing gegeven voor de bestemmingsplanherziening.

1.3 LIGGING PLANGEBIED

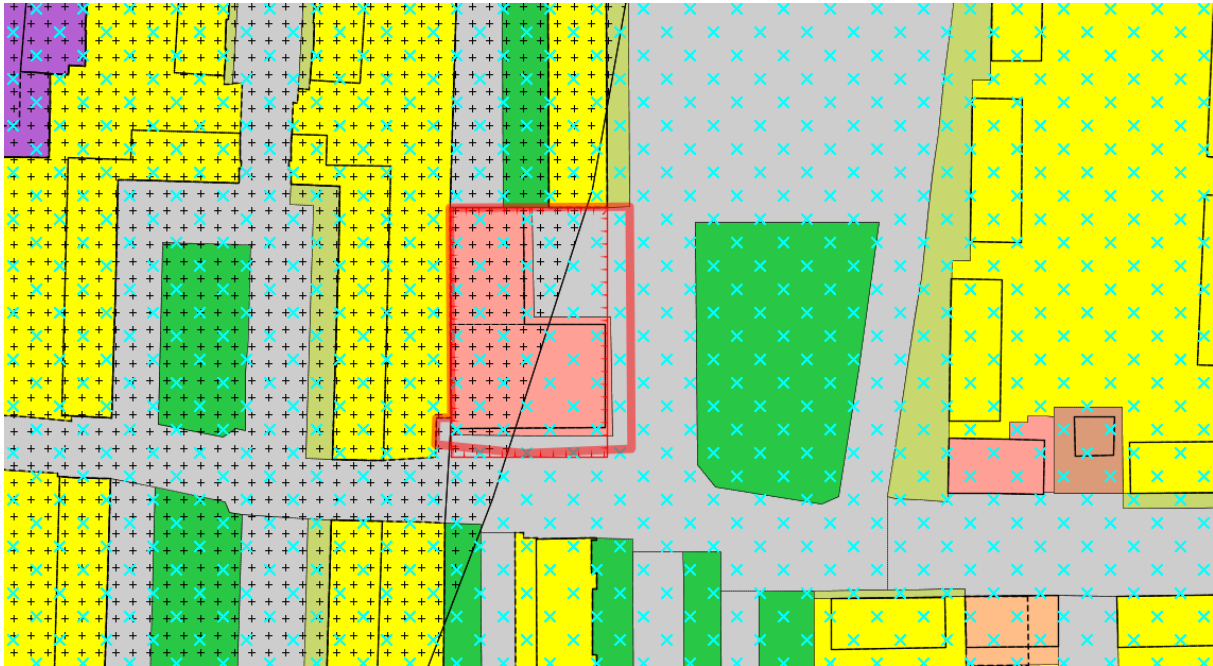
Het plangebied maakt deel uit van de kern van de gemeente Roosendaal en wordt begrensd door de Voltastraat in het zuiden, de Philipslaan in het oosten en woningen in het noorden en westen. De huidige locatie kent een voormalige supermarkt. Deze is niet langer als zodanig in gebruik. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1.700 m².



Figuur 1: uitsnede plangebied

1.4 GELDENDE BESTEMMINGSREGELING

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kalsdonk'. Dit plan is vastgelegd bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Roosendaal op 24 september 2019. Het plangebied is in het geldend bestemmingsplan bestemd tot 'Detailhandel' en 'Verkeer'. De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bedoeld voor detailhandel, dienstverlening en wonen. Ter plaatse van de relevante aanduidingen zijn ook kantoren, parkeerterreinen en specifieke vormen van verkeer, evenals de bijbehorende ondergeschikte voorzieningen toegestaan. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, beplantingen, bermen et cetera.



Figuur 2: geldend bestemmingsplan met plangebied rood omkaderd

In het plangebied is sprake van de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding:

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2': deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden. Bouwwerken groter dan 100m² of dieper dan 0,5 m-mv mogen alleen worden gebouwd na uitvoering van een archeologisch onderzoek.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie': deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2': ter plaatse van de gebiedsaanduiding kan de bestemming 'Detailhandel' worden gewijzigd in 'Wonen-5', met de aanduiding 'gestapeld', als wordt voldaan aan enkele voorwaarden, zoals het realiseren van maximaal 15 woningen. Tevens dient een watertoets en geluidsrapport te worden opgesteld. Er geldt een maximale goothoogte van respectievelijk 13 en 16 meter voor gestapelde woningen.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 21 woningen. Dit is niet toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan. Ook de wijzigingsbevoegdheid biedt onvoldoende mogelijkheden voor de realisatie van het plan.

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan worden de relevante beleidskaders omschreven. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op het initiatief en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een visie op het plangebied gegeven en in hoofdstuk 6 een verantwoording op de juridische planvorm. Hoofdstuk 6 bevat de economische uitvoerbaarheid van de plannen. Hoofdstuk 8 tenslotte gaat in op het overleg en de inspraak die betrekking hebben op het bestemmingsplan.

2.0 BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Rijksoverheid werkt aan de Omgevingswet. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met deze visie geeft het Rijk de hoofdlijnen van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving, de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid in Nederland tot 2050. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling, die gebiedsgericht worden ingezet. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

Het plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied van het vliegveld van Woensdrecht. In het geldend bestemmingsplan is daarvoor geen vrijwaringszone opgenomen. Doorgaans geldt dat bij bouwwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met een maximale bouwhoogte. Het gaat daarbij om een verbod op gebouwen hoger dan tenminste 75 meter NAP. Vanwege de hoogte van het plangebied (ongeveer 8 meter NAP) en de beoogde maximale hoogte van de bebouwing, wordt hiervan geen invloed verwacht op het bestemmingsplan.

2.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

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 bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet het plan een motivering bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Beoordeling

Het is van belang om bij de vaststelling van bestemmingsplannen e.d. de ladder voor duurzame verstedelijking juist toe te passen. Maar voordat daaraan wordt toegekomen, moet worden bezien of de ladder wel van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige ontwikkelingen is niet altijd sprake van verstedelijking. De grens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor woningbouw op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.)

De ontwikkeling betreft de realisatie van 21 woningen. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom aan de orde.

Actuele regionale behoefte

In de regio is, net als elders in Nederland, sprake van een woningtekort. De behoefte aan nieuwe, betaalbare, woningen is dan ook groot. Vanwege de doelgroep van de woningen, net boven de liberalisatiegrens, wordt ingespeeld op de actuele behoefte. Door meer woningen beschikbaar te maken voor deze doelgroep wordt de doorstroming versterkt en ontstaat er in de gespannen woningmarkt meer ruimte voor het beter laten aansluiten van woonwensen op de woningvoorraad.

Ontwikkeling buiten het stedelijk gebied

Aangezien de ontwikkeling binnen stedelijk gebied plaatsvindt, hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er, in de markt, vraag en behoefte is naar woningen. Nu het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied, die ook voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

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

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

Beoordeling en conclusie

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

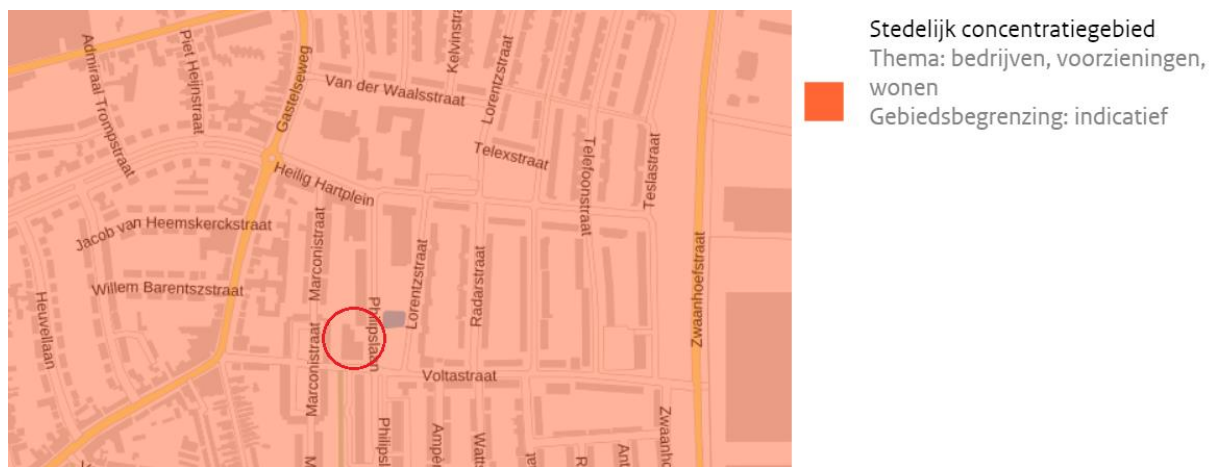
met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve nog niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

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

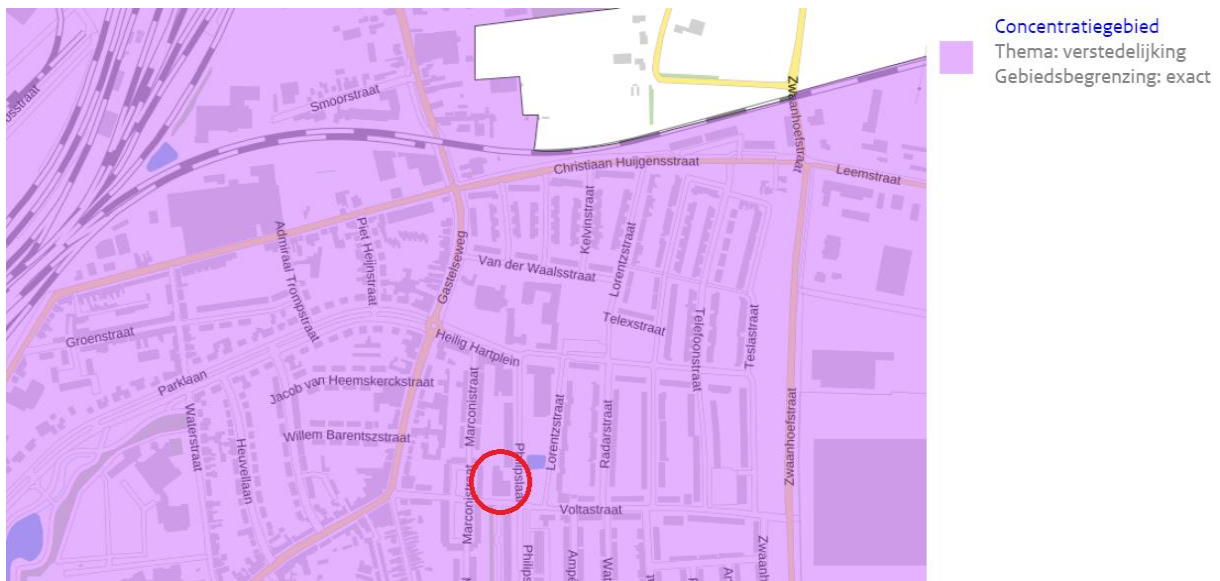
In de structurenkaart (zie afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als stedelijk concentratiegebied. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorziet, het toevoegen van 21 woningen, past binnen deze structuur. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant 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 3: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie met plangebied aangegeven in rood

2.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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



Figuur 4: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied aangegeven in rood

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het in de interim omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een bestemmingsplan, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zoals in paragraaf 1.2 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in de realisatie van 21 woningen. Deze worden gerealiseerd ter plaatse van een voormalige supermarkt. Deze is verhuisd, waardoor ruimte is vrijgekomen voor de ontwikkeling. Door op deze locatie woningen te bouwen is sprake van zorgvuldig hergebruik van de ruimte, wat een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

2.2.4 Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021

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

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

Dit initiatief betreft het planologisch mogelijk maken van 21 woningen Dit aantal past binnen de regionale woningbouwafspraken.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

De Structuurvisie van de gemeente Roosendaal is op 6 juni 2013 vastgesteld. Het is de visie op hoe de gemeente er in 2025 uit moet zien. De gemeente richt zich primair op het behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen door vernieuwing en transformatie. Daarvoor zijn twee belangrijke uitgangspunten opgenomen:

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

Binnen deze uitgangspunten zijn een aantal keuzes gemaakt. Relevant voor dit bestemmingsplan is dat bouwen plaatsvindt binnen de stedelijke contouren van de stad, om bestaande infrastructuren optimaal te benutten. Het ruimtegebruik dient daarnaast zuinig/duurzaam te zijn, met efficiënt (her)gebruik van bestaande ruimte en bebouwing.

Roosendaal verwachtte ten tijde van het opstellen van de structuurvisie dat tot 2025 ongeveer 3.450 woningen nodig te hebben. Daarbij geldt dat toevoegingen aan de woningvoorraad in het teken staan van het versterken van deze voorraad en aansluiten bij de wijkperspectieven. Daar waar locaties van commercieel vastgoed vrijkomen is het realiseren van woningen een goede overweging om verloedering op de locatie tegen te gaan.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling van de appartementen vindt plaats op de locatie van een voormalige supermarkt. Dat betekent dus dat er sprake is van een vrijgekomen locatie die zich bij uitstek leent voor de ontwikkeling van woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van woningen op de locatie ook al mogelijk door een wijzigingsbevoegdheid. De ontwikkeling geeft een impuls aan het gebied, waar al veel woningen liggen. Door van een commerciële functie naar een woningfunctie te gaan sluit de beoogde functie namelijk beter aan bij de bestaande structuren van het gebied.

2.3.2 Woonagenda Roosendaal 2021-2025

De woonagenda heeft als doel het verbeteren van de woningmarkt, waarbij elke Roosendaler de beschikking heeft over een goede (betaalbare) woning, maar ook een aantrekkelijke openbare ruimte om de woning heen. Drie doelen staan centraal: differentiatie, doorstroming en duurzaamheid. Door veranderingen in de maatschappij, zoals individualisering en vergrijzing, zijn er meer appartementen nodig in Roosendaal. Nieuwbouw dient daarbij aardgasvrij te zijn. Uitgangspunt voor de gemeente is dat er in eerste instantie wordt gericht op inbreiding, transformatie en herstructurering. Samenwerking met woningcorporaties is daarbij essentieel.

Beoordeling en conclusie

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

2.3.3 Woningbouwprogrammering 2022

De woningbouwprogrammering richt zich op het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Zoals in de Woonagenda is gesteld is er behoefte aan 4.550 nieuwe woningen tot 2040. Met name voor jongeren is het, vanwege de lange wachttijden voor een (sociale) huurwoning, moeilijk om aan een woning te komen. De gemeente Roosendaal streeft ernaar om de doorstroming op gang te brengen.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in de realisatie van 21 betaalbare appartementen. Dit zorgt voor meer mogelijkheden voor jongeren om aan een woning te komen en bevordert ook de doorstroming. Daarmee past de ontwikkeling binnen de wensen van de gemeente Roosendaal.

2.3.4 Woonconvenant Roosendaal 2022-2025

Het Woonconvenant Roosendaal is opgesteld als samenwerking tussen de HuurdersAdviesRaad Roosendaal (HAR), woningcorporaties Alwel en Stadlander en de gemeente Roosendaal. De woonopgave in de gemeente vraagt om een integrale benadering, waarin drie thema's naar voren komen:

- Voldoende woningen: De woningvoorraad groeit en verandert en daarom is uitbreiding en transformatie van de sociale voorraad nodig.
- Passend wonen: vanwege de schaarse woningmarkt is voor een grote groep geen geschikte woning te vinden.
- Goed wonen: de sociale en fysieke leefbaarheid van wijken en dorpen dient gewaarborgd te zijn.

Deze ambities worden gestuurd aan de hand van de vier D's: differentiatie, doorstroming, duurzaamheid (woonagenda) en dienstverlening (transformatie sociaal domein). Het gaat hierbij om woningen, waaronder nieuwbouw, die goed aansluiten bij de vraag vanuit de maatschappij. De woningen zijn toekomstbestendig en CO2-neutraal.

Beoordeling en conclusie

Met het toevoegen van 21 woningen die in het segment net boven de liberalisatiegrens vallen, draagt de ontwikkeling bij aan een duurzame woningvoorraad. In 2021 waren er nog 326 woningen binnen dit segment, in 2035 moet dat aantal zijn gegroeid naar 670. Er is sprake van een vrije toewijzingsruimte van 15% om corporaties, waaronder Alwel, de ruimte te geven om te sturen op een evenwichtige spreiding van inkomensgroepen en de kansen voor middeninkomens te vergroten. Het plan sluit goed aan bij deze ambities en doelstellingen. Er wordt ook gestreefd naar het reduceren van de CO2-uitstoot. Aangezien de woningen gasloos worden gebouwd, wordt dit doel ook bereikt.

2.3.5 Welstandsnota

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

Beoordeling

Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Stedelijke uitbreidingen' van de Welstandsnota. Rijen woningen worden hier afgewisseld met clusters individuele woningen en appartementengebouwen. Appartementengebouwen zijn eenvoudig gevormd en middelhoog. Bij het beoordelingen van gebouwen wordt naar verschillende bouwkundige aspecten gekeken, zoals voorgevelrooilijnen, hoeken, de bouwmassa, kleuren, materialen et cetera. Het plangebied valt binnen een soepel welstandsgebied. In deze gebieden is ruimte voor vernieuwing en experimenten. Toetsing, licht van aard, richt zich vooral op de voorkant van de gebouwen en bouwwerken.

Conclusie

De geplande ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex van 21 woningen. Het ontwerp hiervan zal passend zijn bij de in de Welstandsnota opgegeven kaders.

2.4 CONCLUSIE

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid wordt geen specifieke uitspraken gedaan over de ontwikkeling van 21 appartementen op de locatie. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie vindt namelijk plaats binnen stedelijk gebied waar grond is vrijgekomen. Daardoor is sprake van zorgvuldig hergebruik van de bestaande gronden. Verder wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van het woonprogramma. De gemeente wil vooral transformatie van bestaande locaties en ontwikkelingen die passen binnen de bestaande structuren. Hier wordt met het plan aan voldaan. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.0 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 HISTORISCHE ANALYSE VAN HET GEBIED

De kern Roosendaal is ontstaan als agrarische nederzetting op een zandige rug te midden van vochtige gebieden. De driehoekige structuur van de Markt wijst op het oorspronkelijke agrarische karakter (de driehoekige dorpspleinen werden gebruikt om het vee van de omliggende boerderijen te verzamelen alvorens het naar de gezamenlijke weidegronden te drijven). Nog in de middeleeuwen ontwikkelde zich in deze agrarische nederzetting een belangrijke handelsfunctie, die vooral ontstond rondom de overslag van en handel in turf. Deze turf werd gewonnen in de zuidelijker gelegen hoogveengebieden en werd via zogenaamde moervaarten naar overslagpunten gevaren. Eén van die overslagpunten (turfhoofden) was gelegen in Roosendaal, ter hoogte van de latere haven. Belangrijk voor de ontwikkeling van Roosendaal was bovendien de ligging aan de belangrijke middeleeuwse wegverbinding Bergen op Zoom-Breda.

Een groot deel van de streek rond Roosendaal werd pas vanaf de 11^e eeuw bewoond. Deze late start in de bewoningsgeschiedenis wordt verklaard door de aanwezigheid van natte, uitgestrekte veengebieden en moerassen in de regio. In de vroege Middeleeuwen werden alleen de hooggelegen en droge gronden kleinschalig bewoond. Na 1200 kwam de ontginning en bewoning van het gebied echter snel op gang als gevolg van de veenaafgraving ten behoeve van de turfwinning. Deze ontginningsactiviteiten en een betere afwatering leidden tot openlegging van het gebied. In de late Middeleeuwen raakten ook de beekdalgronden en broekgronden bewoond.

Bewoners van Kalsdonk, Hulsdonk en Langdonk vroegen in 1266 aan de abt van Tongerlo toestemming om een eigen, dichtbij gelegen kerk te mogen bouwen. Daarop schonken de parochianen van een aantal donken in 1268 een stuk grond aan een kapel op de plaats van "Rosendale" (dal der rozen). Vanuit deze donken werden wegen aangelegd naar de kapel (ter hoogte van de Sint Janskerk). Deze verbindingen, van Langdonk via de Burgerhoutstraat-Raadhuisstraat, van Kalsdonk via de Kalsdonksestraat-Hoogstraat-Molenstraat en van Hulsdonk via de Kade naar de Markt, bepalen nog steeds de vorm van de oude stadskern.

Waarschijnlijk woonde de meerderheid van de bevolking tot de 15^e eeuw nog op de oorspronkelijke donken. In de omgeving begon handel te ontstaan en werd de Markt gerealiseerd. De turfnering bracht Roosendaal in de 15^e en 16^e eeuw tot welvaart. Telde de stad halverwege de 15^e eeuw nog slechts 660 woningen, in 1526 waren dit er al 970. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de toegangswegen naar de kapel.

Na 1570 zet de neergang in, met name door de gevolgen van de Tachtigjarige Oorlog en de vele pestepidemieën. In 1628 telde de stad nog slechts 1200 inwoners. Een zekere mate van welvaart ontstond tussen 1750 en 1850. In 1809 werd het dorp Roosendaal tot stad verheven.

Een zeer belangrijke factor in de ontwikkeling van Roosendaal is de aanleg van de spoorlijn Rotterdam-Antwerpen (1852-1872). Het station van Roosendaal krijgt behalve met Antwerpen tevens een verbinding naar Rotterdam, Vlissingen en Breda, waardoor het uitgroeit tot een belangrijk knooppunt. Veel bedrijvigheid vestigt zich in Roosendaal. Hierdoor nam het inwoneraantal van Roosendaal aanzienlijk toe. In januari 1850 waren er 6.084 ingezetenen, tien jaar later 7.036 en in 1900 circa 13.700.

In juli 1914 brak de Eerste Wereldoorlog uit. Een van de grootste problemen na de Eerste Wereldoorlog betrof de woningnood. Door het ontbreken van de nodige vaklieden en materialen was er een grote achterstand in de woningbouw ontstaan. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Daartoe kocht de gemeente verschillende terreinen aan in de Spoorstraat, Waterstraat, Groenstraat en De Knip om deze als bouwgrond aan de woningbouwverenigingen uit te geven. Op die manier kon er een eerste aanzet gemaakt worden met de huizenbouw. Veel van deze huizen zijn in de Tweede Wereldoorlog weer vernield door de bombardementen van de Duitsers. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van lintbebouwing gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog zet de bevolkingsgroei zich versneld door. Roosendaal, dat in 1945 zo'n 28.000 inwoners telde, groeit in sneltreinvaart uit tot een belangrijke centrumgemeente in West-Brabant die aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw qua inwoneraantal praktisch verdubbeld is. Om na de oorlog in de woningnood te voorzien, werden de wijken Kalsdonk, Fatima, Philips (1945-1955), Westrand (1955-1962) en Vrouwenhof (1955-1965) gebouwd. Kalsdonk, waar het plangebied in ligt, is sindsdien uitgegroeid tot een grote wijk ten noordoosten van het centrum. Met name in de periode direct na de Tweede Wereldoorlog vond veel ontwikkeling plaats toen er een grote woningnood heerste.



Figuur 5: Roosendaal in respectievelijk 1850, 1900, 1950 en 2000

3.2 RUIMTELIJKE ANALYSE VAN HET GEBIED

Zoals in paragraaf 3.1 is omschreven bevindt het plangebied zich in de wijk Kalsdonk, die is ontstaan uit het buurtschap met dezelfde naam. Ter plaatse van het plangebied bevond zich nog een oude landweg richting Oudenbosch, maar deze is inmiddels verdwenen. Door de aanleg van de spoorlijn in de 19^e eeuw ontstond er wat industrie in het gebied, zoals enkele fabrieken.

De wijk is gebouwd vanuit de 'wijkgedachte'. De wijkgedachte is het belangrijkste sociaal-maatschappelijke concept op basis waarvan naoorlogse wijken tot stand zijn gekomen. De wijkgedachte is niet gekoppeld aan één bepaalde stedenbouwkundige/architectonische stroming. Principe van de 'wijkgedachte' is de wijk als sociaal samenhangend collectief. De klassieke tekst als pleidooi voor de wijkgedachte is 'De stad der toekomst, de toekomst der stad' (1946). Daarin is de wijkgedachte de 'oplossing' tegen 'de verschrikkingen van de grote stad'. Die stond gelijk aan vervlakking en vervreemding. Het schrikbeeld was dat van de ontwortelde, anonieme massamens.

De wijk moest daarom een 'territoriale gemeenschap' vormen, waarin mensen werkelijk samen leefden. Een ideaal gebouwde wijk zou een bewoner eigenlijk zijn hele leven niet meer hoeven te verlaten, behalve voor zijn werk. Bewoners moesten in hun wijk alles aan voorzieningen en menselijke contacten aantreffen waaraan behoefte werd gevoeld. De schaal mocht niet groter zijn dan om er 'bedaard met een kinderwagen te kunnen wandelen'. Elke wijk moest verschillende woningtypen hebben voor de diverse sociale klassen en leeftijdsgroepen.

Ook moest elke wijk een volledig voorzieningenpakket bieden (winkelcentrum, kleine bedrijfsruimten, wijkhuis, horeca, recreatieve voorzieningen, scholen, kerken, etc.). In rooms-katholieke streken is de parochiegedachte de katholieke variant op de wijkgedachte en daarbij speelde de centrale ligging en plaats van de (parochie)kerk een belangrijke rol.

Het geloof in de maakbaarheid van de samenleving kende aan de architectuur en stedenbouw een belangrijke rol toe in de ontwikkeling van de maatschappij. Door het bouwen van een nieuwe sociale orde zou het individu weer zijn plaats kunnen herkennen in de gemeenschap, die hij in de moderne stad was kwijtgeraakt. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen en met een open bouwblokstructuur en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Het plangebied ligt aan de Philipslaan. De Philipslaan heeft als centrale as een bijzondere betekenis voor de wijk als ruimtelijke en functionele spil van het gebied. Morfologisch ligt dit gebied in het centrum van Kalsdonk. Ook de schaal van de gebouwen sluit daarop aan, maar door het ontstaan van de wijk is die centrale plek functioneel nog niet helemaal uitgekristalliseerd.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Samen met enkele andere grote wegen, zoals de Parklaan en de Bredaseweg, vormt de Philipslaan de belangrijkste routes door het gebied. Vanaf het plangebied zijn deze twee straten dan ook bereikbaar via de Philipslaan, waardoor bestemmingsverkeer voor het plangebied snel de aansluiting vindt met de hoofdinfrastructuur van de wijk. Vanwege de geometrische ligging van de noordzuid-straten heeft de Philipslaan als één van de weinige straten nog wel wat lange zichtlijnen.

3.2.3 Groen, water en ecologie

Kalsdonk als geheel kent veel boombeplanting langs de wegen en dat is ook zichtbaar in de Philipslaan nabij het plangebied. Het is echter wel zo dat er weinig verbinding is tussen de verschillende delen, waardoor er geen sprake is van een goede hoofdgroenstructuur.

In de wijk is weinig water aanwezig, waardoor er ook weinig ruimte is voor ecologie en ecologisch beheer. Dit is ook terug te zien in het plangebied, waarbij verharding en groenstroken (al dan niet met bomen) elkaar afwisselen.



Figuren 6 en 7: Grasveld aan de oostzijde van de Philipslaan en zuidzijde bestaand gebouw (bron: Cyclomedia)

3.3 FUNCTIONELE ANALYSE VAN HET GEBIED

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Als wijk geldt Kalsdonk als een gemengd gebied waarbij verschillende functies elkaar afwisselen. Op de plek van het plangebied is dat nu ook nog zichtbaar met de aanwezigheid van een oud supermarktpand. Deze wordt echter gesloopt in het kader van de ontwikkeling van woningen. De supermarkt is verplaatst naar de kruising Philipslaan en Hellemonsstraat, waardoor bedrijvigheid niet geheel is verdwenen uit de omgeving van het plangebied. Aan de Voltastraat is ook nog voldoende bedrijvigheid te vinden. Het gemengde karakter van Kalsdonk is daardoor goed zichtbaar rondom het plangebied. Direct ten oosten van het plangebied, tussen de Philipslaan en de Lorentzstraat, is een grasveld aanwezig, wat voor een rustplek zorgt tussen de bebouwde omgeving en ook bijdraagt aan de eerder genoemde zichtlijnen van het de Philipslaan.



Figuur 8: uitzicht Philipslaan op het noorden (bron: Cyclomedia)

3.3.2 Wonen

In de stad is wonen een belangrijke functie. De woonfunctie levert een aanzienlijke bijdrage aan de levendigheid en de leefbaarheid van een stad. Door het verdwijnen van detailhandel op de locatie van

het plangebied komt ruimte vrij voor het creëren van meer woonruimte. Het plangebied was daar ook al voor aangewezen met een wijzigingsbevoegdheid, maar dan met een maximum van 15 woningen. Nu worden 21 woningen gerealiseerd. Vanwege het segment van deze woningen, huurwoningen van het middeldure segment, wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan het woningaanbod in Roosendaal, wat de doorstroming bevordert.

4.0 ONDERZOEKEN

4.1 BEDRIJVEN- EN MILIEUZONERING

Toetsingskader

Milieuzonering is het voldoende afstand houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, uitgave 2009).

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes milieucategorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke afstand tot de woonbebouwing 'passend' is. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn indicatief en er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden zijn afgestemd op een omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor.

Binnen een gemengd gebied is sprake van matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In een gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Beoordeling

Door de OMWB is onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Woningen zijn op basis van de VNG-publicatie gevoelige functies. Om die reden moet worden beoordeeld of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aanvaardbaar is en in hoeverre omliggende bedrijven of voorzieningen door het plan worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het plan voorziet niet in het realiseren van milieubelastende activiteiten als bedoeld in de VNG-publicatie. Gevoelige functies in de omgeving van het plangebied worden daarom niet negatief beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt.

Omgevingstype

De beoogde woningen in het plangebied maken deel uit van een rustige woonwijk, omdat de woonfunctie in het gebied dominant aanwezig is. Voor de toetsing van het plangebied is daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Toetsing richtafstanden

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende functies aanwezig dan wel planologisch mogelijk:

- Gastelseweg 26c t/m w, bestemming 'Bedrijf-1' (deels garages), op circa 80 meter afstand;
- Philipslaan 82, bestemming 'Detailhandel' (supermarkt), op circa 80 meter afstand;
- Voltastraat 9, bestemming 'Detailhandel' (slagerij), op circa 70 meter afstand;
- Voltastraat 9a, bestemming 'Maatschappelijk', op circa 90 meter afstand;
- Voltastraat 16, bestemming 'Gemengd – 3', op circa 80 meter afstand.

Voor alle genoemde bestemmingen geldt dat deze bestemmingen functies mogelijk maken die in milieucategorie 1 of 2 vallen. Er is daarom maximaal sprake van een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Bovendien zijn op kortere afstand van de bedrijven en voorzieningen al woningen aanwezig, die bepalend zijn voor de milieurimte van deze bedrijven en voorzieningen. Ook daardoor zullen de beoogde woningen in het plangebied niet beperkend werken voor de bedrijven en voorzieningen in de omgeving.

Conclusie

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. Met de planvorming worden woningen mogelijk gemaakt. Dit is geen milieubelastende functie. In de omgeving van het plangebied liggen enkele bestemmingen waar (lichte) milieubelastende functies planologisch mogelijk zijn. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Om die reden kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen worden gegarandeerd en worden aanwezige voorzieningen of bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.2 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht vastgelegd. Deze grenswaarden moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht worden genomen. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) het meest kritisch ten opzichte van de grenswaarden.

Kleine projecten en ruimtelijke plannen, die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit is geregeld in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijbehorende 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Een plan draagt in niet betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit als het:

- een effect heeft van minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijn stof (PM₁₀), of
- in een categorie valt die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat gevoelige bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen en binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

Beoordeling

Door de OMWB is onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 21 woningen mogelijk. Gezien de beperkte omvang draagt het plan niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling behoort rechtstreeks tot een categorie, die is opgenomen in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In onderstaande tabel staan de concentraties in de nabijheid van het plangebied.

Jaar	Hoogste concentraties geraadpleegde rekenpunten*		
	Stikstofdioxide (NO ₂)	Fijnstof (PM ₁₀)	Fijnstof (PM _{2,5})
2020	15,6 µg/m ³	15,5 µg/m ³	8,5 µg/m ³
2030	11,6 µg/m ³	13,7 µg/m ³	7,1 µg/m ³
Grenswaarden	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

* Rekenpunt 3656 op Philipslaan 63, monitoringsronde 2021

Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied zowel in 2020 als in 2030 ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Woningen worden niet gerekend tot de gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Om die reden gelden vanuit dit besluit geen nadere aandachtspunten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 EXTERNE VEILIGHEID

Inleiding

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Als het plangebied binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Over twee aspecten van die verantwoording, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van de bevolking, wordt de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Toetsingskader

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en binnenwater opgenomen. Er is een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over snelwegen, hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling basisnet staan per trajectdeel vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico. Binnen deze afstanden zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied: een zone van 30 m naast de infrastructuur, waarin aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden.

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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen opgenomen. De normstelling ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast hebben buisleidingen waarop het Bevb van toepassing is een belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringsstrook bedraagt 4 of 5 meter van 4 of 5 meter aan weerszijden van de buisleiding, afhankelijk van de druk in de leiding.

Gemeentelijke kaders

De gemeente Roosendaal beschikt over een standaard verantwoording als hulpmiddel voor het opstellen van de paragraaf 'externe veiligheid' in ruimtelijke plannen.² De standaard verantwoording geeft een beschrijving van de scenario's en de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking en gaat op globale wijze in op het groepsrisico. De Veiligheidsregio heeft een standaard advies opgesteld, dat is afgestemd op de standaard verantwoording van de gemeente.

Beoordeling

Door de OMWB is onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Met het plan worden maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangemerkt als kwetsbare objecten. Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot externe veiligheidsrisico's binnen of buiten het plangebied.

Met behulp van de risicokaart en EV-signaleringskaart is daarom nagegaan welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) of invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Transportroutes

Ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Roosendaal-Breda gelegen op circa 490 meter afstand. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10^{-6} contour reikt niet tot het plangebied. Het plangebied ligt buiten de zone van 200 meter van het spoor, waardoor een berekening van het groepsrisico niet aan de orde is. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt op circa 750 meter de Rijksweg A58. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand is voldoende om buiten de reikwijdte te vallen van een incident met brandbare vloeistoffen of gassen. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario.

Vanwege een eventueel toxisch incident op de spoorlijn of A58 wordt getoetst aan artikel 7 van het Bevt.

Toxisch scenario

In dit scenario komt een wolk met toxische stoffen vrij die zich verspreidt in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving). Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Zelfredzaamheid

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

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

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

Bestrijdbaarheid

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

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

Volstaan kan worden met het standaard advies van de Veiligheidsregio. Deze is opgenomen in het rapport van de OMWB.

Buisleiding

Het plangebied ligt niet binnen een PR10⁻⁶ contour, een invloedsgebied of een belemmeringenstrook van buisleidingen. Vanuit buisleidingen gelden er derhalve geen belemmeringen voor de planvorming.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van een spoorlijn en A58 ligt, is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld waarbij de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn afgewogen. Hiervoor wordt verwezen naar de standaard verantwoording groepsrisico van de gemeente in de bijlage. Het standaard advies van de Veiligheidsregio maakt als bijlage onderdeel uit van de standaard verantwoording.

4.4 GELUID

Toetsingskader

De Wet geluidhinder beschermt woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen tegen wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. De grenswaarden van deze wet gelden binnen wettelijk vastgestelde zones langs wegen en spoorwegen en binnen zones rond gezonde industrieterreinen. Voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden gedaan.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en 30 km/u-wegen. Omdat langs deze wegen geen zones gelden is een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet verplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook voor deze wegen aannemelijk worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van nieuwe woningen. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van het spoor. Middels een akoestisch onderzoek, dat is opgenomen in de bijlage, is de geluidbelasting berekend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied vanwege het spoorwegverkeer op de spoorlijn Roosendaal – Breda een geluidbelasting van ten hoogste 48 dB L_{den} wordt berekend. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB L_{den} wordt daarmee niet overschreden.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen een onderzoekszone van een gezoneerde weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting van de omliggende 30 km/uur-wegen wel in beeld gebracht. Op het zuidelijke deel van het perceel is de geluidbelasting op alle beoordelingshoogtes hoger dan 53 dB L_{den}. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 58 dB L_{den}. Met een vereiste minimale geluidwerking van 20 dB is het niet zeker dat het binnenniveau minder dan 33 dB bedraagt (zoals als uitgangspunt wordt genomen in het Bouwbesluit). Om binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen, wordt geadviseerd de gevelwering van de woningen af te stemmen op een binnenniveau van 33 dB of minder, uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien geen van de wegen onder de Wet geluidhinder vallen en de maximale geluidbelasting van de spoorweg minder dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB bedraagt, is het niet nodig een hogere waarde procedure te doorlopen. Wel is er sprake van een gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 58 dB L_{den} ten gevolge van de niet-gezoneerde wegen op de te realiseren woningen. De gevelwering wordt afgestemd op een binnenniveau van 33 dB of minder.

4.5 BODEM

Toetsingskader

In het kader van het bestemmingsplan en het wijzigingsplan moet worden bepaald of de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies. Uit het Besluit ruimtelijke ordening volgt dat er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Een eventuele bodemverontreiniging kan namelijk gevolgen hebben voor de beoogde functies of de financiële haalbaarheid van het plan. De Wet bodembescherming stelt regels voor bescherming van de bodem en sanering van verontreinigde bodem.

Beoordeling

Door Geofoxx is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met kwik. De overige parameters zijn niet verhoogde aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond is maximaal een licht verhoogde gehalte polychloorbifenyl

(PCB) aangetoond. De overige parameters zijn niet verhoogde aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Bij hergebruik van de grond dient men rekening te houden met verhoogde gehalten aan PFAS (de grond is indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse 'wonen/industrie' op basis van PFAS). In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 WATER

Toetsingskader

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

Waterwet

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

De Waterwet eist dat de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk wordt uitgevoerd volgens een door het waterschap vast te stellen projectplan, een waterstaatkundig besluit waartegen rechtsbescherming open staat. De Waterwet is opgenomen in de Omgevingswet. De integratie van de regelgeving uit de Waterwet in de Omgevingswet bestaat niet alleen uit het verplaatsen van artikelen uit de Waterwet naar de Omgevingswet. Met de opname in de Omgevingswet zijn de regels van de Waterwet gecombineerd met andere wetgeving over onder meer milieu, infrastructuur en bodem.

De Keur

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

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

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

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de Legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie.

Beleid gemeente Roosendaal

Sinds 23 december 2019 geldt in de gemeente Roosendaal het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan Roosendaal 2020-2023 (VGRP). In het VGRP is het beleid opgenomen van de gemeente met betrekking tot het stedelijk water en het afvalwater. Hierin zijn de zorgplichten van de gemeente uitgewerkt tot ambities voor de komende jaren.

In het VGRP zijn ook beleidsregels opgenomen die relevant zijn voor de herontwikkeling. Op particuliere percelen waarop een herontwikkeling wordt uitgevoerd hebben een plicht om wateroverlast te voorkomen. Om dit te garanderen moet er bij de herontwikkeling een waterberging worden gerealiseerd van 60 mm voor het volledige toekomstig verhard oppervlak. Daarnaast als er wordt gekozen voor een vertraagde afvoer op de riolering dient het systeem er minimaal 24 uur over te doen om volledig de berging te lozen op het rioolstelsel van de gemeente.

Beoordeling

Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als voormalige supermarkt en heeft een oppervlakte van 1.900 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. In het plangebied zelf is geen open water aanwezig dat verbonden is met het watersysteem van het waterschap.

4.6.1 Toekomstige waterhuishouding

Waterbezwaar regenwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementengebouw. In onderstaande tabel is de oppervlakteverdeling tussen de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Oppervlaktes	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Verharding (100% verhard)	817	1.038
Dak (100% verhard)	934	570
Groen (0% verhard)	149	292
Totaal	1.900	1.900
Verhard oppervlak	1.751	1.608

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingsafname van 143 m². Met een afname van het verhard oppervlak van 143 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Roosendaal hanteert echter een zwaarder wegend beleid voor watercompensatie. De gemeente gaat uit van het toekomstig verhard oppervlak. Met een toekomstig verhard oppervlak van 1.608 m² is er vanuit het VGRP een verplichting tot het aanbrengen van een beringsvoorziening volgens de norm 60 mm/m². Voor het plangebied is de rekensom te maken:
 $1.608 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} = 96 \text{ m}^3$.

Advies behandeling regenwater (HWA)

In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Het streven van de gemeente om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. Hierdoor wordt de volgende volgorde aangehouden: vasthouden – infiltreren in bodem – afvoer naar oppervlaktewater (aanliggend) – afvoer naar gemeentelijk hemelwaterriool. De uiteindelijke uitwerking zal pas na het vaststellen van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

In het plangebied is er te weinig openbaar groen oppervlakte voor het aanleggen van een wadi. Dit komt omdat het aanwezige groen bestaat uit meerdere zelfstandige vlakken. Er is een oppervlakte van 178,29 m² nodig voor bovengrondse waterberging. Een ondergrondse waterberging is wel mogelijk. Er is genoeg oppervlakte in het plangebied voor het toepassen van een ondergrondse waterberging.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In totaal zal er vanuit het plangebied 5,54 m³ per dag worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daarnaast zal het riool moeten worden gedimensioneerd op de piekbelasting van 0,55

m³ per uur. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Roosendaal te worden uitgevoerd.

Materiaalgebruik

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

Conclusie

Het voornemen is om op het terrein aan de Phillipslaan 63 in Roosendaal de voormalige supermarkt te slopen en het gebied te herontwikkelen tot een appartementencomplex met 21 woningen. Door de (her)ontwikkeling zal het verhard oppervlak met 143 m² afnemen. Uitgaande van deze afname aan verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, is er geen watercompensatie nodig. De gemeente Roosendaal hanteert echter een strenger beleid voor een watercompensatie. Gekeken naar een toekomstig verhard oppervlak van 1.608 m² en het beleid van gemeente Roosendaal, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie van 96 m³ nodig is.

4.7 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

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

Door Ecodat is een quickscan flora- en faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze quickscan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van gebieden die zijn aangewezen als Europees Natura 2000-gebied. Eventueel verstorende factoren t.a.v. een dergelijk gebied, zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling en werkwijze niet aanwezig.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal NatuurNetwerk, het NatuurNetwerk Brabant of een ander gelijkwaardig netwerk. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van deze netwerken. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op een NatuurNetwerk zal geen sprake zijn.

Beoordeling soortenbescherming

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

Planten

Geen van de beschermde soorten is aangetroffen, noch geschikt biotoop dat bewijs zou leveren dat deze soort(en) er aanwezig zouden kunnen zijn.

Zoogdieren

Er zijn geen marterachtigen te verwachten in het plangebied. Het openbaar groen in de omgeving is geen essentieel onderdeel van het leefgebied. Andere zoogdieren, behalve algemene soorten, worden ook niet verwacht in het plangebied. Voor de algemene soorten is geen nader onderzoek nodig. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene soortplicht

Vleermuizen

Er is een voormalig winkelpand aanwezig in het plangebied. Deze kent diverse mogelijkheden voor vleermuizen om een verblijf te creëren. De bomen, tuinen en het openbaar groen die in de omgeving liggen, zijn geen onderdeel van de ingreep en liggen op afdoende afstand, zodat er geen sprake van verstoring zal zijn. De foerageermogelijkheid voor vleermuizen zal niet worden aangetast.

Er zijn geen lijnvormige elementen in het plangebied zelf aanwezig die duiden op de aanwezigheid van een vliegroute. Door zich te houden aan de zorgplicht (geen verlichting aan tijdens nachtelijke uren), zal er geen verstoring optreden en blijven de vliegroutes gehandhaafd. Er is nader onderzoek noodzakelijk naar eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen in het winkelpand.

Vogels

In het winkelpand zijn geen mogelijkheden tot nestgelegenheid voor broedvogels met een jaarrond beschermde status. Overige broedwegels kunnen voorkomen in de beplanting rondom het plangebied.

Amfibieën

Het plangebied is ongeschikt als leefomgeving voor beschermde amfibieën (w.o. Alpenwatersalamander). Aangezien er geen geschikt biotoop aanwezig is, kan volstaan worden met de algemene zorgplicht.

Reptielen

Geen van de beschermde soorten (w.o. de levendbarende hagedis) is aangetroffen, noch geschikt biotoop dat bewijs zou leveren dat deze soort(en) er aanwezig zouden kunnen zijn.

Vissen

In het terrein is gekeken naar de geschiktheid van de biotoop. Aangezien er geen oppervlaktewater aanwezig is, kan volstaan worden met de algemene zorgplicht.

Insecten

Het gebied, bestaande uit een winkelpand, is ongeschikt als leefomgeving voor de beschermde soorten.

Houtopstanden

Op de locatie zijn geen houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Er is nader onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van en het gebruik van het plangebied door gebouwgebonden vleermuizen. Er is door het plan geen invloed op de omliggende Natura 2000- en Natuurnetwerk Brabant-gebieden. Een eventuele invloed van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden wordt in paragraaf 4.8 behandeld.

4.8 STIKSTOF

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Natura 2000-gebieden zijn gebieden die op grond van de Europese Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn moeten worden beschermd. Veel van die gebieden in Nederland zijn gevoelig voor stikstofdepositie en overbelast door een teveel aan stikstof. Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn.

Het is verboden zonder vergunning op grond van de Wet natuurbescherming projecten te realiseren die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Er moet daarom worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Een plan dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitattype of leefgebied in een Natura 2000-gebied heeft in potentie een significant negatief effect.

Beoordeling

Door de OMWB is onderzoek uitgevoerd naar het effect van stikstofdepositie. De berekeningen zijn als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder weergegeven.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is gelegen op circa 9,3 kilometer. Het gaat om het Natura-2000 gebied Brabantse Wal. Gelet op deze afstand zijn externe effecten als licht- en geluidsverstoring uit te sluiten.

Het plan genereert in twee fases stikstof: in de aanlegfase en in de gebruiksfase. Om te bepalen of het plan een stikstofdepositie met een negatief effect op Natura 2000-gebieden kan veroorzaken is voor de bouw- en gebruiksfase een berekening uitgevoerd met het rekenprogramma Aerius (versie: Aerius 2022). Hierbij zijn de volgende aannames gedaan:

In de aanlegfase gelden de volgende uitgangspunten:

- Er is uitgegaan van de volgende inzet aan mobiele werktuigen conform tabel 2 uit de bijlage. Tevens is rekening gehouden met 50 uur aan onvoorziene werktuigen.
- Uitgangspunt is dat stageklasse IV werktuigen (bouwjaar 2014 en later) worden ingezet.
- Voor het vrachtverkeer is uitgegaan van 500 zware vrachtwagenbewegingen en 2.000 lichte verkeersbewegingen per jaar. Aangenomen is dat het bouwverkeer op de Van Beethovenlaan opgaat in het heersende verkeersbeeld. De Van Beethovenlaan is een drukke ontsluitingsweg waar het bouwverkeer niet meer herleidbaar is tussen het overige verkeer.

- Er is bij de mobiele werktuigen niet uitgegaan van AdBlue-verbruik of de toepassing van elektrische werktuigen. Dit is een belangrijk worst-case uitgangspunt aangezien de toepassing van AdBlue leidt tot substantieel lagere NOx-emissies en het gebruik van elektrische werktuigen niet leidt tot relevante emissies.

Voor de gebruiksfase zijn deze uitgangspunten gedaan:

- De woningen worden gasloos gerealiseerd;
- Met de huidige emissie wordt niet gesaldeer (interne saldering);
- De verkeersaantrekkende werking is ingeschat op maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning (worst-case);
- De rijlijn is ingevoerd voor 70% naar de A58 en voor 30% naar het centrum voor dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen.

De werkelijke verkeersverdeling ligt genuanceerder maar andere aannames zullen op deze afstand tot Natura 2000-gebied niet leiden tot andere resultaten.

Uit de berekening, die is opgenomen in de bijlage, blijkt dat het plan leidt tot een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden. Significante effecten zijn uit te sluiten. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

Conclusie

De bijdrage van het plan aan de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is voor de gebruiksfase gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Om die reden zijn significante effecten op de Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een passende beoordeling is niet aan de orde.

4.9 GEUR

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij beschermt geurgevoelige objecten zoals woningen tegen geurhinder van veehouderijen. Bij aanvragen van veehouderijen om een omgevingsvergunning (activiteit milieu) vormt deze wet het toetsingskader voor geurhinder uit dierverblijven.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren (zoals varkens en pluimvee) gelden normen voor geurbelasting, die wordt uitgedrukt in aantal odour units in kubieke meter lucht (ouE/m³). Daarnaast gelden voor dieren met geuremissiefactoren minimumafstanden tot (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen.

Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals melkrundvee en paarden) gelden alleen minimumafstanden, die moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor veehouderijen die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor ruimtelijke plannen is de Wet geurhinder en veehouderij ook van belang. Dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Als een ruimtelijk plan de realisatie van geurgevoelige objecten mogelijk maakt moeten twee aspecten bekeken worden. Ten eerste moet worden gemotiveerd dat ter

plaats van de geurvoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede is van belang dat omliggende veehouderijen niet onevenredig hun zijn belangen worden geschaad.

De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijk norm met een verordening. De gemeente Roosendaal heeft geen verordening met afwijkende normen vastgesteld. Dit betekent dat de geurnormen en –afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn.

Beoordeling

Met het plan worden maximaal 21 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn een geurvoelig object. Omdat het plangebied in stedelijk gebied ligt, zijn er geen veehouderijen in de directe omgeving aanwezig.

Op de kaart in onderstaande afbeelding wordt de achtergrondbelasting voor geur weergegeven. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving. Uit de kaart blijkt dat het woon- en leefklimaat voor het aspect geur ter plaatse van het plangebied zeer goed is.



Figuur 9: Achtergrondbelasting voor geur in ouE/m3 (Bron: Kaart Provincie Noord-Brabant – Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant 2022, met als bronnenbestand een export van het bestand veehouderijen Brabant (maart 2022)).

Conclusie

Het aspect agrarische geurhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 CULTUURHISTORIE, ARCHEOLOGIE EN MONUMENTEN

4.10.1 Cultuurhistorie

Geomorfologie en bodem

De ondergrond van Roosendaal wordt gevormd door een pleistoceen zandplateau (Kempisch Hoog), bestaande uit fluviaatiele en eolische afzettingen van zand en leem. Roosendaal ligt op het punt waar het zandoppervlak naar het noorden afhelt in de richting van jongere holocene afzettingen. Tijdens de laatste ijstijd werden door verstuingen jonge dekzanden afgezet en werden dekzandruggen gevormd. Elders werden oude beekdalen uitgestoven waardoor geïsoleerde laagtes ontstonden.

Kenmerkend voor het westen van Brabant zijn de pleistocene afzettingen van leem, voorheen gerekend tot de formatie van Tegelen. Het leem komt bij Bergen op Zoom aan het oppervlak maar ligt in Roosendaal wat dieper en is daar bedekt door het jongere dekzand.

In het begin van het Holoceen begon veen te groeien in de lage kommen en dalen van het landschap, waar vrijwel geen afwatering was en waar leem in de ondergrond aanwezig was. Dit veen wordt gerekend tot de Formatie van Griensdveen. In de Bronstijd (ca. 2000 v. Chr.) ging het veen zich tot een hoogveen ontwikkelen en groeide dermate aan, dat het ook de omringende hogere gebieden ging bedekken. In de late middeleeuwen is dit veen vrijwel volledig ontgonnen, maar uit historische bronnen is bekend, dat het een dikte van vier meter kon bereiken. Vanwege het veen en de slechte bereikbaarheid van de daarin liggende hogere dekzanden, de zogenoemde donken, bleef de omgeving tot aan de late middeleeuwen geïsoleerd en nauwelijks bewoonbaar.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en is zodoende niet geomorfologisch gekarteerd.

4.10.2 Archeologie

Archeologische waarden

Over het westelijk deel van het plangebied ligt een archeologische dubbelbestemming. Deze gronden hebben een middelhoge archeologische bestemming. Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 100 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd. In het kader van het bestemmingsplan is daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Transect en is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. De resultaten worden hieronder samengevat.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied waarschijnlijk op een dekzandrug ligt, op enige afstand ten zuiden van het historische buurtschap Kalsdonk. Dergelijke dekzandruggen hebben reeds vanaf het Laat-Paleolithicum gunstige omstandigheden voor bewoning gehad, waardoor sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied nog maar weinig archeologische resten zijn aangetroffen en dat de ondergrond naar alle waarschijnlijkheid sterk geroerd is geraakt door de inrichting van de huidige wijk Kalsdonk.

Uit het veldonderzoek blijkt dat tot een diepte van 105-135 cm -Mv (4,1-4,4 m +NAP) rekening moet worden gehouden met een verstoringspakket, dat waarschijnlijk samenhangt met de bouw van het bestaande winkelpand in het plangebied, evenals de inrichting van de omgeving in de wijk Kalsdonk. Hierdoor is geen sprake meer van een intact archeologisch relevant niveau uit de periode Laat-

Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd, waardoor sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Dit betekent een bijstelling naar beneden van de hoge verwachting. Landschappelijk gezien is door de diepte van de aangetroffen verstoringen niet duidelijk waar het plangebied op de dekzandrug gelegen is.

Op basis van dit vooronderzoek is vastgesteld dat sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de sloop van het bestaande pand en de bouw van een appartementengebouw, zal zorgen voor een verstoring van archeologie.

Conclusie

Vanwege de lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden is geen nader onderzoek nodig. De aanduiding 'Waarde – Archeologie 2' kan komen te vervallen.

4.10.3 Monumenten

Binnen of nabij het plangebied bevinden zich geen monumenten.

4.10.4 Gebieden met cultuurhistorische waarden

Het plangebied maakt deel uit van een gebied met een hoge stedenbouwkundige waarde. In het gebied zijn in de jaren '40 van de 20^e eeuw woningen gebouwd volgens een strak, lineair stedenbouwkundig ontwerp. De ontwikkeling maakt een appartementengebouw mogelijk waarbij deze strakke lijnen weer terugkomen. Daarmee wordt recht aangedaan aan het stedenbouwkundig karakter van de omgeving.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

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 het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelings-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten); er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In kolom 2 van bijlage D: 'gevallen' staan drempelwaarden waar de in kolom 1 benoemde activiteit aan moet voldoen. Deze drempelwaarde is vaak uitgedrukt in een bepaalde lengte (minimaal x kilometer) of een bepaalde grootte (minimaal x stuks/woningen/hectare), etc. Als de betreffende activiteit genoemd staat in kolom 1: 'activiteiten' en er wordt voldaan aan de drempelwaarden in kolom 2: 'gevallen' geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd: ook voor activiteiten beneden de drempelwaarden dient voortaan nagegaan te worden of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Ook de Wet natuurbescherming of een provinciale verordening kan hierbij van belang zijn. De toets wordt door (of in opdracht van) het bevoegd gezag uitgevoerd. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

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

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

Beoordeling

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Voorliggende herziening voorziet in de realisatie van 21 woningen. De drempelwaarden zijn vele malen hoger. Daarnaast is geen sprake van ligging in een gevoelig gebied. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in

vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

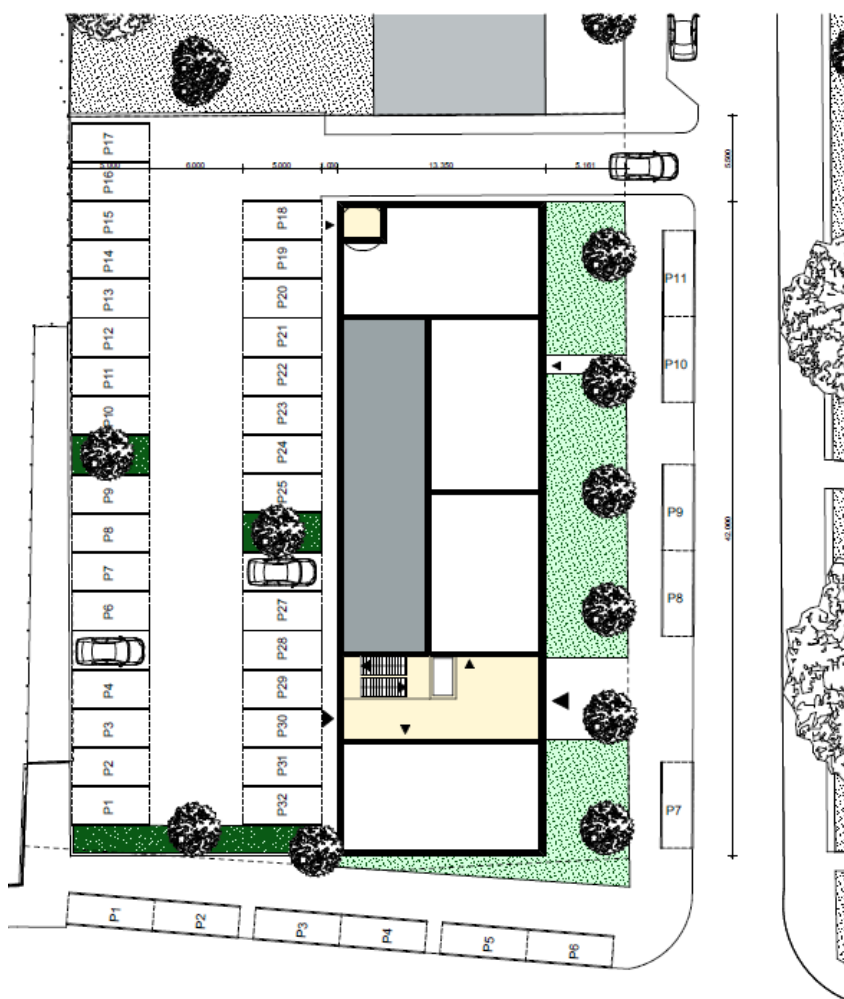
Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het maken van een milieueffectrapport of een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5.0 VISIE OP PLANGEBIED

5.1 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

De ontwikkeling is gebaseerd op enkele randvoorwaarden. Er is sprake van vier bouwlagen, en op de hoek van de Voltastraat en Philipslaan wordt een vijfde laag gebouwd. De woningen (maximaal 21) zijn bedoeld voor het middeldure huursegment, net boven de liberalisatiegrens. Om deze huurprijs te rechtvaardigen zijn de woningen tenminste 70 m² groot.

Parkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein, aan de achterzijde van het gebouw. Parkeren voor bezoekers vindt deel plaats op eigen terrein en deels op de openbare weg, in zowel de Philipslaan als de Voltastraat.



Figuur 11: Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Stek architecten)

Ontsluiting

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Philipslaan. Ten noorden van het gebouw komt een in- en uitrit te liggen voor het parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw. Vanaf daar kan het verkeer naar het noorden richting de Rector Hellemonsstraat of naar het zuiden richting de Voltastraat of de Bredaseweg om de wijk te verlaten.

Parkeren

Op eigen terrein worden tenminste 21 parkeerplaats aangelegd. De parkeerbehoefte is echter 1,8 parkeerplaatsen per woning, dus 38 in totaal. Een deel van de parkeerplaatsen wordt daarom aangelegd in de openbare ruimte, waarbij ook 9 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik gerealiseerd of gehandhaafd dienen te worden.. Deze parkeerplaatsen maken geen deel uit van onderliggend bestemmingsplan. Deze zijn echter wel geschikt in het kader van dubbelgebruik. Ten tijde van de activiteit van de supermarkt waren er al parkeerplaatsen die werden gebruikt door bezoekers van de supermarkt. Nu de supermarkt is verdwenen, kan van deze parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt door bewoners.

6.0 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 STANDAARD VERGELIJKBARE BESTEMMINGSPLANNEN (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan. Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.2 OPZET VAN DE NIEUWE BESTEMMINGSREGELING

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

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

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

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

6.2.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

a. De opbouw van de regels is als volgt:

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

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

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

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

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

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

De hoofdlijn bij het bestemmen is dat zo helder als mogelijk wordt vastgelegd wat vastgelegd kan worden. Daar waar zekerheid over bestaat in de plannen worden die plannen zo helder als mogelijk vastgelegd. Als er meer onzekerheid is wordt deze onzekerheid ook vertaald in het bestemmingsplan.

Het plan kent de volgende enkelbestemmingen:

Verkeer

De gronden met de bestemming Verkeer zijn bedoeld voor parkeervoorzieningen, beplantingen, watergangen en andere waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut.

Wonen – 5

De gronden met de bestemming Wonen – 5 zijn bedoeld voor woningen en aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten. Ter plaatse van de aanduiding gestapeld zijn gestapelde woningen mogelijk.

Het plan kent de volgende dubbelbestemmingen:

Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied, in dit geval een woningbouwproject uit de wederopbouwperiode.

7.0 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1.1 Exploitatieverplichting

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Roosendaal en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Roosendaal derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

8.0 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, namelijk de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Het waterschap is akkoord maar geeft wel het volgende aan:

“Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.”

In paragraaf 4.6 is deze verwijzing opgenomen.

De vooroverleginstanties Provincie en veiligheidsregio hebben aangegeven akkoord te zijn.

8.2 INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 september 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Gedurende deze periode is geen inspraakreactie ontvangen. De vooroverleginstanties Provincie, Waterschap en veiligheidsregio hebben aangegeven akkoord te zijn.

8.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Philipslaan 63’ heeft vanaf 14 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.