
bestemmingsplan

van Beethovenlaan 7

Roosendaal



RHO ADVISEURS

DATUM 16-10-2023
IMRO IDN NL.IMRO.1674.2127BEETHOVENLAAN7-0301

PROJECT Supermarkt Van Beethovenlaan Roosendaal
PROJECTLEIDER J. van Broekhoven

OPDRACHTGEVER Jumbo Supermarkten B.V.
PROJECTNUMMER 20180724

AUTEUR J. Dingemanse, L. ten Braak
STATUS vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel	7
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Geldende bestemmingsplanregeling	8
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	17
3.1	Plangebied en directe omgeving	17
3.2	Beoogde situatie	19
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	22
4.1	Behoeftanalyse	22
4.2	Waterparagraaf	23
4.3	Mobiliteit	26
4.4	Bodem	29
4.5	M.E.R.-beoordeling	32
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Bedrijven en milieuzonering	37
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	38
4.10	Ecologie	39
4.11	Inrichtingslawaai	41
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	44
5.3	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	44
5.4	Regeling overige bestemmingen	46



Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	48
Hoofdstuk 7	Overleg en inspraak	49
7.1	Inspraak en overleg	49
7.2	Omgevingsdialoog	49
7.3	Vastelling	50



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De supermarktketen Jumbo heeft het voornemen om de supermarkt op de locatie aan de Van Beethovenlaan in Roosendaal te slopen en te vervangen voor een nieuwe winkel. De winkel wordt daarbij tevens verplaatst richting de Hoogstraat, hiervoor worden de bestaande supermarkt en een aantal panden aan de Hoogstraat gesloopt. Het bestaande parkeerterrein rondom de supermarkt wordt heringericht. Met deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.


De voorgenomen ontwikkeling past deels niet binnen het vigerende bestemmingsplan Kalsdonk uit 2014. De gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling en stelt hiervoor een nieuw bestemmingsplan op.

1.1.1 Wijzigingen tov ontwerp bestemmingsplan

Na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er diverse ontwikkelingen in de markt geweest. Zo zijn door ontwikkelingen in de wereldeconomie de bouwkosten enorm gestegen, maar ook op lokaal niveau zijn er ontwikkelingen geweest die de haalbaarheid van het plan onder druk hebben gezet. Daarom is er voor gekozen de herontwikkeling van de Jumbo supermarkt anders vorm te geven. Het bouwplan is aangepast, naar een plan met een kleinere footprint. Hierdoor is er meer ruimte voor parkeren op eigen terrein. Dit heeft als gevolg dat de verplaatsing van de Koninkrijkszaal niet langer noodzakelijk is. Ook is de nieuwe ontsluiting vanaf de Van Beethovenlaan niet langer noodzakelijk. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is het plangebied dan ook verkleind en is de verbeelding aangepast. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat er zo min mogelijk aangepast wordt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De aanpassingen die zijn doorgevoerd zijn de volgende:

- Het plangebied is verkleind aan de oostzijde. De nieuwe oostgrens van het plangebied ligt in de lijn van het bestaande parkeerterrein.
- Het bouwvlak van de beoogde supermarkt is verkleind. De zuidelijke grens van het bouwvlak is circa 8 meter naar het noorden geschoven.
- Op de verbeelding is in de noordwesthoek van de bbestemming Detailhandel over een lengte van 22,5 meter de zone waar maximaal 10 meter hoog mag worden gebouwd uitgebreid naar een diepte van 11 meter aangepast.
- In de regels zijn de bestemmingen die niet langer onderdeel uitmaken van het bestemmingsplangebied en daardoor niet meer van toepassing zijn verwijderd. Dat zijn de bestemmingen Maatschappelijk, Wonen-2 en Groen.
- Daarnaast is ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit en uitrit' in de bestemming Detailhandel niet langer opgenomen in de regels (en verbeelding), omdat deze niet langer in het plangebied aanwezig is.
- De toelichting van het bestemmingsplan is op de diverse onderdelen aangepast naar het nieuwe plan. De afbeeldingen en beschrijvingen van de ontwikkeling zijn aangepast, en de toetsing van de diverse beleidsmatige en sectorale aspecten is op een aantal onderdelen aangepast om te corresponderen met het aangepaste plangebied.



Bovenstaande wijzigingen hebben niet geleid tot uitkomsten die leiden tot andere inzichten dan wel maatregelen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Om deze reden en omdat het gaat om een verkleining van het plangebied ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan acht gemeente het niet noodzakelijk een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Naast wijzigingen naar aanleiding van de planaanpassing is de stikstofberekening aangevuld met een berekening voor de realisatiefase, omdat na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de bouwvrijstelling uit de Wet Stikstofreductie niet langer geldt. Daarnaast zijn de berekeningen geactualiseerd i.v.m. de nieuwe release van de Aerius-rekentool op 5 oktober 2023.

1.2 Doel

Doel van de ontwikkeling

De herontwikkeling van de supermarkt heeft als doel om te komen tot een integrale ontwikkeling van het hele perceel die passend is binnen de huidige structuur en opbouw van het gebied en recht doet aan de bijzondere ligging van de locatie. Tegelijkertijd wordt de kans aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied op te waarderen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en in verband met een goede verkeersafwikkeling gelden voor de realisering van het project de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- De entree tot het centrumgebied kan benadrukt worden door een gebouw met een markante presentatie.
- De verkeersontsluiting voor de bezoekers van de supermarkt met de auto vindt alleen plaats via de Van Beethovenlaan. Aansluiting op de Boulevard is alleen toelaatbaar voor expeditie-verkeer.
- De verschillende verkeersstromen dienen, met het oog op de verkeersveiligheid, zo duidelijk mogelijk te worden gescheiden.
- Verbeteren van de structuur en kwaliteit aan de Hoogstraat.

Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is te voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing, toelichting en juridische regeling voor de herontwikkeling van de supermarkt. In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan de geldende ruimtelijke beleidskaders en sectorale wet- en regelgeving.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Kalsdonk aan de rand van de binnenstad van Roosendaal. De locatie ligt aan de Van Beethovenlaan, die als een van de belangrijkste ontsluitingswegen van de binnenstad naar de A58 wordt gecategoriseerd. De locatie wordt verder begrensd door de Boulevard en de Hoogstraat. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven in een groter verband.

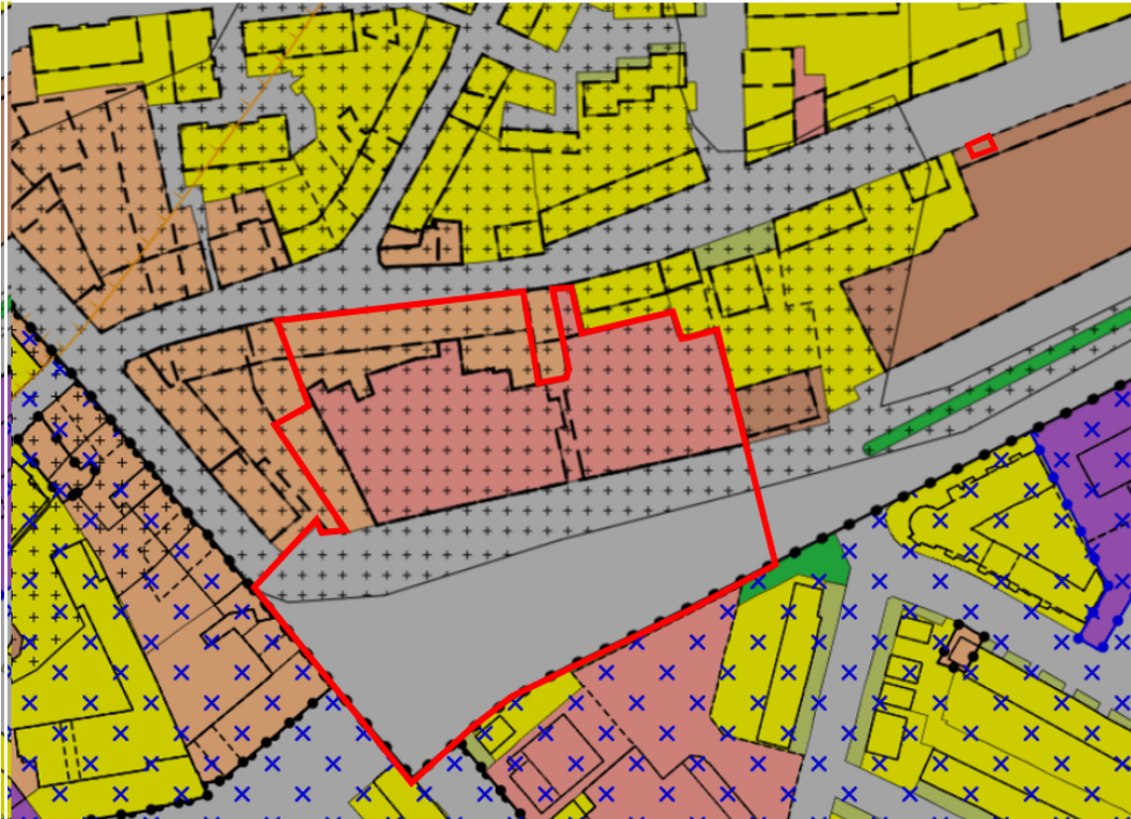


Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplanregeling

Ter plaatse van de locatie van de ontwikkeling geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kalsdonk'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie diverse bestemmingen, waaronder de bestemmingen Detailhandel en Gemengd - 3.

De gewenste herontwikkeling van de locatie past niet geheel binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan. Daarom is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie van de supermarkt de bestemming Detailhandel. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het grootste deel van de nieuwe supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein hebben al de bestemming Detailhandel. Nu de supermarkt herontwikkeld wordt is de oppervlakte van het bestemmingsvlak echter ontoereikend. De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats in noordelijke en westelijke richting, waar nu de bestemming Gemengd - 3 geldt.

De bouwhoogtes uit de geldende bestemmingen zijn grotendeels toereikend. Voor de hoogte van de supermarkt aan de zijde van de Hoogstraat wordt aangesloten op de bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan (maximaal 10 meter). De hoofdbouwmassa krijgt een hoogte van circa 7 meter en ter plaatse van de expeditieruimte circa 6 meter. Voor de entree van de supermarkt, die is gericht op de parkeerplaats en de Van Beethovenlaan, is een grotere bouwhoogte nodig (maximaal 10 meter).

Daarnaast is in het oosten circa 25 m² opgenomen ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk, waarbinnen een nutsvoorziening gepland is. Dit is niet toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk.



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande en beoogde situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 bevat een toetsing van de ontwikkeling aan de diverse sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro, de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan en de omgevingsdialoog.

Hoofdstuk 2 **Beleidskader**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050

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

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


Nationale belangen

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

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

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke



leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Locaties van (groot)winkelbedrijven moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven, en zo de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Detailhandel is voor dit project het meest relevant. Om de leefbaarheid ook voor de toekomst te waarborgen en om aantrekkelijk te blijven voor bezoekers en bewoners, staan steden voor een grote en complexe transformatie opgave. In de fysieke zin is het van belang om het overblijvende winkelgebied compact te houden. Door in te zetten op multifunctionaliteit, zijn binnensteden in staat flexibel te reageren op toekomstige ontwikkelingen.

Daarnaast is ook Maatschappelijk voor dit project van belang. Het gaat hierbij om de verplaatsing van een bestaand gebouw binnen het plangebied. De NOVI heeft hiervoor geen specifieke uitgangspunten.

Toetsing

Het planvoornemen is op nationaal niveau dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de nationale belangen. Het beleid inzake het mogelijk maken van een supermarkt wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De belangrijkste Rijksbelangen zijn opgenomen in het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In dit besluit zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van rijkswegen, hoogspanningsverbindingen en kustgebieden, die het Rijk van belang acht. Ter plaatse van het plangebied spelen geen rijksbelangen die zijn vastgelegd in het Barro.

Toetsing

In het rijksbeleid worden geen specifieke eisen gesteld aan de locatie of de aan de precieze ontwikkeling van de supermarkt. De herontwikkeling van de supermarktpast binnen het rijksbeleid.



2.1.3 Laddervoor Duurzame verstedelijking

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor elke nieuwe stedelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging gemaakt te worden waardoor de ruimte in stedelijk gebied optimaal wordt benut. Hiervoor dient in het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan deze ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied valt, dient te worden aangetoond, waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk kan worden gemaakt.

Toetsing

In hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan extra winkeloppevlak aangetoond. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In Bijlage 1 'Ruimtelijk economisch onderzoek' wordt uitgebreid ingegaan op de toetsing van het project aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

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

De uitbreiding van de supermarkt op de bestaande locatie aan de Van Beethovenlaan past binnen de omgevingsvisie van de provincie. De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande stedelijke netwerk en zorgt voor versterking van de bestaande voorzieningen in de stad. Met de nieuwbouw wordt tevens aangesloten bij de laatste eisen ten aanzien van duurzaamheid en energie-neutraal bouwen, waarmee de ontwikkeling past binnen de visie van energietransitie.

2.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) vastgesteld. Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De lov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de verordening zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van de locatie van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van detailhandel is opgenomen dat met het oog op de aantrekkelijkheid van Brabant een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang is.

De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. In het regionaal overleg op 23 maart 2022 heeft de provincie met gemeenten afspraken gemaakt over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal worden afgestemd.

In het kader van de detailhandelsstructuur en de behoefte is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is nader beschreven in paragraaf 4.1. Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van Jumbo aan de Van Beethovenlaan in Roosendaal voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten hebben op 11 maart 2023 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt, gelijktijdig met de Omgevingswet, op 1 januari 2024 in werking. Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn geen specifieke regels opgenomen ten aanzien van de locatie van het bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Op 16 juli 2012 is de ontwerp-structuurvisie Roosendaal 2025 gepubliceerd. In deze visie is aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal de gemeente de komende jaren moeten inspelen op trends als vergrijzing, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. In de visie is opgenomen dat de focus niet langer moet liggen op meer woningen en meer bedrijventerrein maar op het geschikt houden van de bestaande voorraad door omvormingen, herstructurering en transformatie.

In de visie staan de volgende beleidsuitgangspunten centraal;

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

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

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

Verschillende thema's zijn in deze visie uitgewerkt. Voor deze ontwikkeling is met name het onderdeel detailhandel van belang.

Detailhandel

Op grond van de Economische Visie in het Drieluik is de opgave voor de detailhandel tweeledig: het handhaven van het voorzieningen niveau op wijk- en dorpsniveau en het behouden van de regionale aantrekkingskracht van de drie thematische clusters: Binnenstad, Gostores en Rosada. Op wijk- en dorpsniveau ligt de focus op het behoud van de dagelijkse voorzieningen. Als het verzorgingsniveau terugloopt en wijken minder aantrekkelijk worden dan moeten de betrokken partijen samen op zoek gaan naar een oplossing.

Openbare ruimte

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

- Een verbetering van de gebruikswaarde, openbare ruimte als onderdeel van de leefomgeving;
- Een verbetering van de ontmoetings- en belevingswaarde;

- Het borgen van de groene en blauwe hoofdstructuur. Dit zijn bijvoorbeeld groenvoorzieningen en sloten.

2.3.2 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2025

Op 14 januari 2016 is de actualisering van het detailhandelsbeleid Roosendaal door de raad vastgesteld. Het detailhandelsbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van de gewenste winkelstructuur en vormt het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven. Voor dit plan is het onderdeel solitaire supermarkten van belang.

Supermarkten centrumrand

De supermarkten in de centrumrand vervullen vanwege omvang en ligging een wijkoverstijgende functie en hebben een synergie relatie met de binnenstad. Hierdoor vervullen zij een belangrijke rol binnen de perspectiefrijke structuur.

Daarnaast is binnen het detailhandelsbeleid de ruimte om de supermarkt aan de Van Beethovenlaan uit te breiden tot een grootschalige supermarkt. Een grootschalige supermarkt in de centrumrand komt de consumentenverzorging ten goede en heeft daarnaast een versterkende werking op de positie van de binnenstad van Roosendaal in de regio. De supermarkt is een essentieel onderdeel van het centrumgebied vanwege de verzorgingsfunctie voor meerdere wijken. De ontwikkeling draagt bij aan de boodschappenfunctie van de binnenstad. Ook verbetert de ontwikkeling de kwaliteit van de entree naar de binnenstad.

Aan de uitbreiding worden wel een aantal randvoorwaarden gesteld:

- de uitbreiding mag, in verband met de maximale marktruimte een maximale omvang hebben van 1.000 m² WVO.
- De locatie moet goed kunnen worden ontsloten binnen de hoofdwegenstructuur van Roosendaal.

In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de uitbreiding en de analyse naar de behoefte en marktruimte. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de mobiliteit en ontsluiting van de supermarkt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Plangebied en directe omgeving

Stedenbouwkundige structuur in ruime context

Het gebied ligt aan het oude stratenpatroon van Roosendaal. De Brugstraat en Boulevard zijn de oostelijke as naar het station. Haaks hierop staan de Hoogstraat en Kalsdonksestraat als uitlopers van het centrumgebied. Zij vormen de oude verbindingswegen naar Etten en Breda. In de bebouwing is dit historisch karakter herkenbaar. Het stratenverloop, het gevarieerde bebouwingspatroon en de verschijningsvorm verwijzen op veel plaatsen naar dit verleden.

Ongeveer ter plaatse van de vroegere Rucphense vaart is de Van Beethovenlaan aangelegd als verbinding met de A58. In het grillige patroon van de hieraan grenzende bebouwing herkent men de doorbraak in oude structuren.

Het gebied grenst aan het stedelijke hoofdwegennet. De Van Beethovenlaan vormt de verbinding tussen de A58 en het centrumgebied. De Boulevard en Brugstraat zijn onderdeel van de centrumring. Het plangebied ligt op het knooppunt van beide wegen en vormt daardoor een markante en goed bereikbare plek. Het brede profiel van beide wegen vormt een duidelijk onderscheid met de maatvoering en structuur van de wijken aan weerszijden ervan. Daardoor vormt het projectgebied een duidelijke rand van de wijk Kalsdonk en is het een overgang naar het centrumgebied.

De Van Beethovenlaan is een latere ontsluitingsweg tussen het centrum en de A58, maar mist door de latere aanleg samenhang tussen de aangrenzende bebouwing. De parallel hieraan lopende Hoogstraat vormde van oudsher de verbinding van het centrum naar buiten. Langs deze straat heeft het beeld veel meer kwaliteit door de samenhang, de kleinschaligheid, de beslotenheid, het historisch karakter en de functionele en ruimtelijke diversiteit.

Ruimtelijke structuur plangebied

Ter plaatse van het plangebied vormt de supermarkt het markante gebouw. Naar de Van Beethovenlaan is sprake van een gesloten front. Aan de westzijde, nabij de Boulevard is de situatie rommelig door achterkantsituaties en bevoorrading.



Figuur 3.1 Laden en lossen aan de Van Beethovenlaan (Bron: Google Streetview mei 2023)

De huidige supermarkt is via een parallelweg op de Van Beethovenlaan georiënteerd. Tussen deze weg en het gebouw (zuidzijde) ligt nu een parkeerruimte met daar omheen een groenstrook voorzien van een aantal bomen. De entree van de supermarkt ligt aan de parkeerplaats aan de oostzijde. Deze parkeerplaats is krap bemeten en in de inrichting is van matige kwaliteit. Het geheel geeft daardoor een rommelige indruk. Noordelijk ervan zijn een slijterij en een cafetaria aanwezig. De slijterij is georiënteerd op het parkeerterrein van Jumbo, de cafetaria heeft zijn entree aan de Hoogstraat.



Figuur 3.2 Huidig parkeerterrein (Bron: Google Streetview september 2015)

De bebouwing aan de Boulevard is kleinschalig met gemengde functies. Aan de Hoogstraat is de bebouwing wisselend van karakter. Sommige panden worden bewoond of is er een bedrijf gevestigd. Ook staat een aantal panden leeg. Het groen langs de Van Beethovenlaan is van structurele betekenis. De laanbeplanting bestaat uit bomen met gras en struiken.

3.2 Beoogde situatie

3.2.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en in verband met een goede verkeersafwikkeling gelden voor de realisering van het project de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden.

- De entree tot het centrumgebied kan benadrukt worden door een gebouw met een markante presentatie.
- De verkeersontsluiting voor de supermarkt vindt plaats via de Van Beethovenlaan. Voor bevoorrading is een aansluiting op de Boulevard toelaatbaar.
- De verschillende verkeersstromen dienen zo duidelijk mogelijk te worden gescheiden, om de doorstroming en de verkeersveiligheid te bevorderen.
- Aan de Hoogstraat dient nieuwe bebouwing ingepast te worden in de maat en schaal van de bestaande gevelwand.

Met deze uitgangspunten wordt zorgvuldig invulling gegeven aan de randvoorwaarden die zijn gehanteerd voor de keuze van de locatie voor de ontwikkeling van de Jumbo Supermarkt.

3.2.2 Toekomstige situatie

In de stedenbouwkundige visie op het gebied is rekening gehouden met de omgevingskenmerken. Opvallend in het gebied is het verschil in korrelgrootte van de gebouwen. Aan de Hoogstraat is sprake van een kleine schaal met smalle panden in een historisch lint. Aan de zuidzijde, grenzend aan de Van Beethovenlaan is sprake van grotere panden, in een breed profiel met veel groen.



Figuur 3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten (Bron: Van Aken CAE)

De nieuwe situatietekening is weergegeven in figuur 3.4. De supermarkt zal worden gerealiseerd in de bestaande rooilijn van de Hoogstraat, waar de functie van deze panden wordt omgezet naar supermarktfunctie.

Het terrein tussen de bebouwing aan de Hoogstraat en de Van Beethovenlaan zal worden ingericht als parkeerplaats. Daarnaast worden ook langs de zuidzijde van de supermarkt nog parkeerplaatsen gerealiseerd. In de toekomstige situatie wordt het verkeer van de bezoekers en het laden en lossen van elkaar gescheiden. De parkeerplaats is bereikbaar via de bestaande in-/uitrit op de Van Beethovenlaan. Het laden en lossen wordt gefaciliteerd aan de westzijde van het kavel en heeft een eigen ontsluiting via de Boulevard. Hiermee wordt kruisend verkeer tussen bezoekers en laden en lossen voorkomen.



Figuur 3.4 Toekomstige situatie (Bron: Buiten-Ruimte)

Bij de inpassing van de supermarkt in de omgeving is het van belang dat de wanden van de supermarkt zich vormen naar de stedenbouwkundige context en zich daar op aanpassen. Voor de supermarkt geldt hiervoor dat er aan de Van Beethovenlaan en de toekomstige parkeerplaats een gebaar gemaakt wordt, door o.a. een hoogteaccent. Aan de Hoogstraat wordt daarbij rekening gehouden met de kleine korrel door de gevel te verbijzonderen en op verschillende plekken, door middel van specifieke architectuur de kleinschaligheid terug te brengen (zie figuur 3.5).



Figuur 3.5 Artist impression beeld aan de Hoogstraat (Bron: Van Aken CAE)

Parkeerplaats Van Beethovenlaan

Ten zuiden van het plangebied is tevens een openbare parkeerplaats gelegen langs de Van Beethovenlaan

(figuur 3.6). Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat de buurt waarde hecht aan het in stand houden van deze openbare parkeerplaats. De gemeente heeft hier dan ook invulling aangegeven door deze parkeerplaats te behouden, maar wel onderdeel uit te laten maken van de herinrichting en zo op te waarderen (zie figuur 3.4).



Figuur 3.6 Openbare parkeerplaats Van Beethovenlaan (Google Streetview, mei 2023)

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Behoeftanalyse

In het kader van de uitbreiding van de supermarkt is een ruimtelijk economisch onderzoek uitgevoerd naar de economische haalbaarheid en of er binnen de regio voldoende behoefte is aan de uitbreiding van de supermarkt. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1 (Rho adviseurs, 9 juni 2021, kenmerk 20201190_007JV). In dit onderzoek is een uitbreiding van een Jumbo supermarkt van 1.948 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) naar 2.400 m² wvo zowel beleidsmatig getoetst als onderbouwd naar de behoefte vanuit de markt en de te verwachten effecten. Omdat bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan een winkel met een oppervlak van circa 2.000 m² wvo voor ligt, gaat het niet om een uitbreiding van 450 m² wvo maar om een beperkte uitbreiding van circa 50 m² wvo. Omdat deze uitbreiding kleiner is dan het uitgangspunt van het onderzoek, is dit onderzoek tevens te gebruiken ter onderbouwing van voorliggend voorstel. Onderstaand worden de conclusies uit het rapport weergegeven.

Beleidsmatige behoefte

De beoogde herontwikkeling van Jumbo past binnen de kaders van de detailhandelsvisie van de gemeente Roosendaal. De mogelijkheid tot ontwikkeling van een grootschalige supermarkt aan de rand van het centrum is opgenomen in de gemeentelijke visie. Hierin wordt geconcludeerd dat dit de positie van het centrum kan versterken. De winkel wordt vernieuwd zodat weer kan worden ingespeeld op de veranderende wensen van de consument. De winkel wordt met de ontwikkeling een kwalitatieve aanvulling op het bestaande aanbod in Roosendaal, want een supermarkt van een dergelijk formaat is nog niet aanwezig. Met deze positie op een al bestaande supermarktlocatie kan de detailhandelsstructuur verder versterkt worden. Dit blijkt ook uit de detailhandelsvisie: 'een grootschalige supermarkt in de centrumrand komt de consumentenverzorging ten goede en heeft een versterkende werking op de positie van Roosendaal centrum'. Door de ligging van de winkel vervult de Jumbo in de huidige situatie voornamelijk een functie voor de noordelijke wijken van Roosendaal; Kalsdonk en omgeving. Na uitbreiding van de Jumbo zal de winkel een verzorgingsfunctie voor de gehele kern Roosendaal hebben.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit op de relevante en door de raad vastgestelde beleidskaders.

Behoeft vanuit de markt en te verwachten effecten

In het voorgaande is geconcludeerd dat er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte is aan de uitbreiding van Jumbo. Er wordt een verbeteringslag doorgevoerd zodat er ingespeeld kan worden op de veranderde consumentenwensen ten aanzien van assortiment en comfort. Uit de actuele dpo-berekening blijkt bovendien dat er voldoende marktruimte is voor de uitbreiding van Jumbo. Er worden geen onaanvaardbare effecten op het ondernemersklimaat verwacht.

Op de huidige locatie kan herbouw van de Jumbo winkel zorgen voor een verbetering van de fysieke omgeving. Deze kwaliteitsverbetering geeft ook de directe omgeving een kwaliteitsimpuls. Doordat de beoogde ontwikkeling plaats vindt op de bestaande stedelijke locatie, voldoet de ontwikkeling aan de voorkeursvolgorde van de ladder.



Conclusie

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat de een uitbreiding van Jumbo aan de Van Beethovenlaan in Roosendaal met 450 m² wvo voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee kan eveneens worden geconcludeerd dat de uitbreiding van de Jumbo supermarkt met circa 50 m² wvo voldoet aan deze uitgangspunten.

4.2 Waterparagraaf

Aanleiding

De voorgenomen uitbreiding van de supermarkt Jumbo aan de Van Beethovenlaan past niet in het vigerende bestemmingsplan Kalsdonk uit 2014. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

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

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

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

Proces

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

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

voorgelegd aan het waterschap.

Huidige situatie

Bodemopbouw

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

Tabel 4.1 Bodemopbouw

Diepte (m –NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1 ^e watervoerend pakket (minder goed doorlatend)	“Middelste Fijn”	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1 ^e watervoerend pakket (goed doorlatend)	“Onderste Grof”	Matige grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelengruis
110-> 150	2 ^e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Vanwege de ligging in bebouwd gebied is het plangebied niet gekarteerd op de bodemkaart van Nederland. Het maaiveld ligt op circa 4.50 meter t.o.v. NAP.

Rioolstelsel

Het plangebied ligt in het rioleringsgebied A1. Op de locatie is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Ter plaatse van de Van Beethovenlaan ligt een persleiding en een overstort.


Oppervlaktewater

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

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het plangebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Grondwater



In het plangebied zijn op basis van het provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant geen regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden voor waterberging aangewezen. Daarnaast zijn er in het plangebied geen waterwingebieden gelegen of grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaar zone en 100-jaar zone). Ook zijn er op basis van de keur van het waterschap Brabantse Delta geen beperkt en volledig beschermde gebieden in het plangebied gelegen. Uit de grondwaterstanden gemeten door waterschap Brabantse Delta blijkt dat het grondwaterstand ter hoogte van het plangebied ongeveer NAP +3,5 m bedraagt. Uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Roosendaal 2020-2023 (05-09-2019) blijkt dat de ontwatering ter plaatsen van het plangebied >1.5 meter is.

Toekomstige situatie

De huidige bebouwing bestaat uit de supermarkt en panden die bewoond worden of waarin een bedrijf is gevestigd. In de toekomstige situatie zal de supermarkt beperkt uitgebreid worden. Het plangebied omvat naast de supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein en groenelementen eveneens een deel van de bestaande infrastructuur. Hierin worden geen veranderingen aangebracht en zijn buiten beschouwing gelaten. Ook het perceel van de cafetaria, tevens buiten het plangebied, is buiten beschouwing gelaten. De totale verharding van supermarkt en bijbehorende parkeerterreinen bedraagt in de huidige situatie 8.830 m², waarvan 4.212 m² bebouwing. In de toekomstige situatie bedraagt de verharding 8.185 m², waarvan 2.700 m² bebouwing. Hiermee is de totale afname van de verharding circa 700 m². Een aantal van de bestaande huizen aan de Hoogstraat zijn al een tijd gesloopt, deze gronden liggen braak. Dit betreft circa 300 m² bebouwing, ook als deze bebouwing als niet verhard oppervlak wordt meegeteld is er nog een afname verharding. Dit is bijvoorbeeld het gevolg van toepassen van extra groen op het parkeerterrein. Er zijn dan ook geen compenserende maatregelen nodig.

Rioolstelsel

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

Oppervlaktewater

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

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

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

Conclusie

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

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

Op 19 november 2021 heeft het waterschap Brabantse Delta (Waterschap Brabantse Delta, 19 november 2021, kenmerk 481060) een positief wateradvies gegeven (zie hiervoor bijlage 2).

4.3 Mobiliteit

Toetsingskader

Er is geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in beeld gebracht. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de Nota Ruimte, diverse regionale en provinciale verkeer- en vervoersplannen en jurisprudentie is de toepassing van een mobiliteitsscan (ook wel 'Mobiliteitstoets' genoemd) als beleid opgenomen. In het kader van de Mobiliteitsscan wordt onderbouwd dat:

- op een zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid te garanderen voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Onderzoek

De uitbreiding van de supermarkt heeft een beperkt uitbreiding van de totale winkelvloeroppervlakte als gevolg. Deze ontwikkelingen zullen leiden tot veranderingen op het gebied van verkeer. Voor de ontwikkelingen is een mobiliteitstoets opgesteld, waarin is ingegaan op de verkeerskundige gevolgen. Deze mobiliteitstoets is bijgevoegd in Bijlage 11 (Goudappel, 13 oktober 2023, kenmerk 015541.20230808.R1.04). In de mobiliteitstoets zijn verschillende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen. Op basis van de mobiliteitstoets is vervolgens een concreet ontwerp voor het plangebied uitgewerkt. De belangrijkste bevindingen zijn hierna beschreven.

Mobiliteitstoets

In de huidige situatie wordt de supermarkt ontsloten via twee locaties, een locatie aan de Van Beethovenlaan en een locatie aan de Boulevard, waarbij de ontsluiting van het autoverkeer en het laden- en lossen gemengd plaatsvindt. In het kader van de ontwikkeling van de supermarkt is een aantal ontwerpprincipes opgesteld:

- Het aantal in- en uitritten blijft gelijk.

- er komt een veilige kruising met het fietspad.
- geen nieuwe aansluitingen op de (nieuwe) rotonde.

Scheiden expeditie verkeer

Verder is het gewenst de in- en uitrit aan de Boulevard enkel te benutten voor expeditieverkeer. Hierdoor worden conflicterende verkeersstromen op het parkeerterrein zo veel mogelijk gescheiden.

Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid, omdat voetgangers, fietsers en autoverkeer geen gebruik maken van de ruimte die het expeditieverkeer nodig heeft.

Sluiten doorsteek Van Beethovenlaan

Het verwijderen van de bestaande aansluiting aan de Boulevard heeft echter wel tot gevolg dat de bereikbaarheid van het parkeerterrein voor bezoekers afkomstig vanaf de rotonde/het centrum, zou verslechteren. Vanaf de Van Beethovenlaan is er nu geen mogelijkheid om linksaf te slaan naar het parkeerterrein van Jumbo. Dat betekent dat bezoekers (afkomstig vanuit het centrum/de rotonde) om zouden moeten rijden via de route Hoogstraat - Griendweg, of zouden moeten keren ter hoogte van Ommegangstraat of ter hoogte van de kruising Van Beethovenlaan – Griendweg.

Dichtzetten van de doorsteek heeft echter tot gevolg dat verkeer vanaf de oostzijde van de Van Beethovenlaan naar de Dr. Schaepmanlaan, niet meer rechtstreeks kan afslaan. Dit verkeer moet voortaan via de rotonde rijden. Dit is een relatief korte omweg en verkeerskundig acceptabel.

De verkeersafwikkeling in de openbare ruimte verandert niet tot nauwelijks. De lagere verkeersgeneratie van het nieuwe functieprogramma in relatie tot de resultaten van de eerder opgestelde VISSIM-simulatie wordt geen nadelig effect van deze aansluiting verwacht op de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid ten opzichte van het eerder getoetste ontwerp. Met het nieuwste functieprogramma wordt zelfs een lichte verbetering van de verkeersafwikkeling in het gebied verwacht. Hierdoor leidt deze aansluiting niet tot verstoring van de verkeersafwikkeling op de rotonde en de Van Beethovenlaan.

Verkeersgeneratie

Aan de hand van het functieprogramma, de kencijfers van het CROW en de uitgangspuntenberekening is in tabel 4.2 de berekening voor de verkeersgeneratie voor een gemiddelde weekdag uitgevoerd. De Jumbo is gedurende 7 dagen per week open. In de tabel is de verkeersgeneratie voor een gemiddelde week berekend door de gemiddelde weekdag met 7 te vermenigvuldigen. Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de uitbreidingsplannen de verkeersgeneratie van de supermarkt afneemt met circa 310 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op drukke dagen (koopavonden en zaterdag) is deze afname zelfs groter.

	omvang (x100 m ² bvo)	kencijfer (per 100 m ² bvo)	verkeersgeneratie weekdag	verkeersgeneratie week
huidige situatie	31,2	96,6	3.014	21.097
toekomstige situatie	28,0	96,6	2.705	18.934
verschil			-309	-2.164

Tabel 4.2 Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie



Bereikbaarheid

De beoordeling van de bereikbaarheid is vanuit een ruimtelijke component ingestoken. Voor de verschillende modaliteiten auto, vrachtverkeer, fiets en openbaar vervoer bekijken we wat er verandert.

Auto

Voor autoverkeer verandert de bereikbaarheid van Jumbo doordat de in- en uitrit aan de Boulevard komt te vervallen en de doorsteek op de Van Beethovenlaan wordt dichtgezet. Dit resulteert naar verwachting in omrijdbewegingen via, en kerend verkeer op, de kruising Griendweg – Van Beethovenlaan.

Vrachtverkeer

In de huidige en toekomstige situatie is de bereikbaarheid van de Jumbo voor vrachtverkeer (expeditie verkeer) gelijk. Zij maken gebruik van de in- en uitrit aan de Boulevard, rijden vooruit het terrein op en keren op het terrein. In de nieuwe situatie is er geen interactie met het overige verkeer op het terrein, wat het manoeuvreren gemakkelijker en veiliger maakt.

Fiets

In de huidige en toekomstige situatie is de Jumbo bereikbaar vanaf het vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de Van Beethovenlaan. In de toekomstige situatie kan fietsverkeer geen gebruik meer maken van de fietsroute vanaf de Boulevard (noord) over het parkeerterrein. Hiermee wordt de fietsroute voor deze fietsers langer. Naar verwachting zal dit verschil in de praktijk geen effect hebben, omdat de kortste route voor fietsers vanaf de Boulevard (noord) via de Hoogstraat gaat.

Voetgangers

Naar verwachting is het aandeel voetgangers laag. Ook voor voetgangers geldt dat in de toekomstige situatie de looproutes langer worden voor iedereen die vanaf de Boulevard (noord) komt. Echter zullen voetgangers naar verwachting ook via de Hoogstraat gaan.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer ondervindt geen veranderingen.

Kortom, de uitbreiding van de supermarkt leidt hiermee in de toekomstige situatie niet tot problemen met de verkeersafwikkeling.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid met betrekking tot de aansluiting van het parkeerterrein op de openbare ruimte kent de volgende aandachtspunten:

- een aandachtspunt is dat ter hoogte van de ontsluiting aan de Van Beethovenlaan geen zichtbelemmerende objecten in de groenstrook staan, zodat aankomend verkeer goed zicht heeft op het kruisende fietsverkeer en voetgangers;
- de locatie van de fiets- en voetgangersoversteek op het parkeerterrein van Jumbo is een aandachtspunt. Fietsers en voetgangers kruisen op dit punt autoverkeer dat op zoek is naar een parkeerplaats; een situatie die bij vrijwel iedere supermarkt voorkomt. Goede wegmarkering en een slim ontwerp kunnen helpen weggebruikers te attenderen op elkaars aanwezigheid.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren is een parkeerbalans opgesteld. In tabel 4.3 zijn de parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen Roosendaal' toegepast op de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat 113 parkeerplaatsen benodigd zijn voor de realisatie van de supermarkt en de Koninkrijkszaal. Op het eigen terrein van de Jumbo worden 108 parkeerplaatsen gerealiseerd en openbare parkeerterrein 25 parkeerplaatsen. In figuur 4.3 is de toekomstige inrichting van het parkeerterrein weergegeven.

Tabel 4.3 Toepassing parkeernormen

Functie	Oppervlak	Parkeernorm	Parkeerplaatsen
Supermarkt	2.500 m ² (bvo zonder expeditie)	4,5 ppl/100 m ²	113 ppl



Figuur 4.3 Inrichting parkeerterrein (Bron: Buiten-Ruimte)

Conclusie

Het ontwerp voorziet in voldoende parkeerplaatsen en de verkeersstromen die de ontwikkeling met zich meebrengt kunnen op een goede en veilige manier worden afgewikkeld.

4.4 Bodem

Toetsingskader

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

Onderzoek

Verkennd onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet ten opzichte van de vigerende planologische situatie in een functiewijziging. Vanwege deze functiewijziging is in het kader van het bestemmingsplan bodemonderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader onderzoek asbest in bodem/puin uitgevoerd (Econsultancy, 5 december 2019, rapportnr. 9738.001). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3). In het verleden zijn ter plaatse van het plangebied reeds verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd (tabel 4.4).

Tabel 4.4 Uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse van het plangebied. (Bron: Econsultancy)

Adres	Uitvoerende partij	Soort bodemonderzoek	Datum	Rapportnummer
Hoogstraat 16-16a	Bodeminzicht	Verkennend	13-11-2017	B1942
Hoogstraat 26-28	Milieutechniek ZVS Eemnes B.V.	Verkennend	22-09-2014	BO14263
Hoogstraat 34a	onbekend	Historisch en oriënterend	onbekend	onbekend
Hoogstraat 44-46	Milieu- Economisch Ingenieursbureau	Verkennend	07-11-2017	BO17269-002
Hoogstraat 114	Milieu- Economisch Ingenieursbureau	Verkennend	2012	onbekend
Hoogstraat 124	BOOT	Historisch	15-11-2000	NZ167400005
Van Beethovenlaan 7	Van Dijk milieutechniek B.V.	Verkennend	April 1997	50/2.97
Van Beethovenlaan e.o.	Milieuadviseurs Geofox-Lexmond	Verkennend en aanvullend	30-11-2010	20101118/M_a1RAP

Op basis van het vooronderzoek zijn binnen het plangebied een zevental deellocaties geïdentificeerd (figuur 4.4). De deellocaties bestaan uit:

- Deellocatie A: School (3.140 m²);
- Deellocatie B: Braakliggend terrein (544 m²);
- Deellocatie C: Parkeerplaats Jumbo (2.165 m²);
- Deellocatie D: Jumbo winkelpand (2.475 m²);
- Deellocatie E: Laadplaats Jumbo, Hoogstraat 16-16a (1.000 m²);
- Deellocatie F: Hoogstraat 26-28, 36 (600 m²);
- Deellocatie G: Hoogstraat 44-46 (135 m²).

Deelloccaties A en B maken niet langer deel uit van het voorliggende bestemmingsplan en worden daarom in deze toelichting buiten beschouwing gelaten.



Figuur 4.4 Deellocaties bodemonderzoek. (Bron: Econsultancy)

Op basis van het vooronderzoek, terreininspectie, veldwerkzaamheden en analytisch onderzoek zijn er ter plaatse van de volgende locaties geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling:

- Deellocatie E: Laadplaats Jumbo, Hoogstraat 16-16a;
- Deellocatie G: Hoogstraat 44-46.

Ter plaatse van de overige deellocaties dient respectievelijk aanvullend onderzoek, verkennend onderzoek asbest in bodem of nader onderzoek naar zware metalen uitgevoerd te worden.

Deellocatie C: Parkeerplaats Jumbo


Ter plaatse van de geplaatste boring C10 is een verontreiniging met asbest in de bovengrond aangetoond. Econsultancy adviseert een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse of het direct overgaan tot een sanering door middel van het aanbrengen van een isolatielaag (leeflaag of gesloten verharding).

In aanvulling op het vooronderzoek ter plaatse van de deellocatie dienen de bodemverontreiniging verdachte activiteiten ter plaatse van Hoogstraat 50 nader beschreven te worden en mogelijk dient er een aanvullende verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar deze activiteiten.

Ter plaatse van percelen C8600 en C8602 (omliggende percelen) is mogelijk sprake van een bodemverontreiniging. Er moet nader worden onderzocht of deze verontreinigingen grensoverschrijdend zijn en aanvullend onderzoek gedaan dient te worden.

Deellocatie D: Jumbo winkelpand

Plaatselijk is een laag volledig bestand uit puin aangetroffen en is de bodem zwak tot matig puinhoudend. Hier adviseert Econsultancy de uitvoering van een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin om zo een asbestverontreiniging uit te sluiten.



Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Deellocatie E: laadplaats Jumbo

Ter plaatse van deze deellocatie wordt het verkennend bodemonderzoek uitgebreider beschreven en toegevoegd aan de bijlage. Verder worden aanvullende werkzaamheden niet noodzakelijk geacht met betrekking tot het nader onderzoek asbest in bodem.

Deellocatie F: Woonhuizen Hoogstraat 26-28, 36

In aanvulling op het vooronderzoek ter plaatse van de deellocatie dienen de bodemverontreiniging verdachte activiteiten ter plaatse van Hoogstraat 34a en perceel 9719 nader beschreven te worden en mogelijk dient er een aanvullende verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar deze activiteiten.

Verder zal de asbestberekening ter plaatse van proefgat F03 opnieuw worden uitgevoerd en aan de hand van de nieuw berekende gehalte wordt de conclusie mogelijk aangepast en nader onderzoek mogelijk noodzakelijk geacht.

Vervolgonderzoek

Als aanvulling op het verkennend bodemonderzoek en verkennend en nader onderzoek asbest in bodem/puin van Econsultancy (kenmerk 9738.001, d.d. 5 december 2019) is in 2022 onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Hieruit volgt dat ter plaatse van de parkeerplaats sprake is van asbest in puin van de fundering van de parkeerplaats en daarnaast ten zuiden van de bestaande supermarkt in de voormalige stadsgracht sprake is van verontreiniging met zware metalen. Daarnaast is er buiten het plangebied ook op enkele plaatsen van asbest in puin en bodemverontreiniging met zware metalen gevonden en PAK en olieverontreiniging ter plaatse van de voormalige afleverzuilen bij de school.

Na de sloop van de Jumbo dient hier nog bodem- en asbest in grondonderzoek te worden verricht. Daarnaast kon de parkeerplaats niet verder worden onderzocht, omdat deze nu nog in gebruik is. Dit onderzoek zal in een later stadium alsnog worden uitgevoerd.

Conclusie

Bij de verdere ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met vervolgonderzoek ter plaatse van de bestaande supermarkt en de parkeerplaats alvorens de werkzaamheden kunnen starten. Deze resultaten en de resultaten van de vervuiling met zware metalen zal moeten worden meegenomen in een saneringsplan waarin wordt aangegeven hoe met de vervuilde grond wordt omgegaan. Er zijn geen belemmeringen voor de planvorming, mits hier rekening mee gehouden wordt.

4.5 M.E.R.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze

activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

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

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van een supermarkt tot circa 2.800 m² BVO. De ontwikkeling blijft daarmee (ruimschoots) onder de drempelwaarde van 200.000 m² BVO. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan opgenomen (Rho adviseurs, 22 september 2021, projectnummer 102104.20180724). Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

Tabel 4.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de

beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een supermarkt en de realisatie van een nieuwe Koninkrijkszaal. Uit het verkeerskundig onderzoek ten behoeve van de beoogde ontwikkeling blijkt dat de uitbreiding van de supermarkt leidt tot een extra verkeersafname van 193 mvt/etmaal. Er is dan ook geen toename luchtverontreinigende stoffen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht en is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen betreffen de Van Beethovenlaan en de Boulevard. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen (tabel 4.6). Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Tabel 4.6: Concentraties luchtverontreinigende stoffen maatgeven wegen. (Bron: NSL-monitoringstool 2021)

Weg	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	Aantal overschrijdingen
Van Beethovenlaan	18,4	16,4	8,9	6,0
Boulevard	17,3	16,2	8,9	6,0

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.


4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde



omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

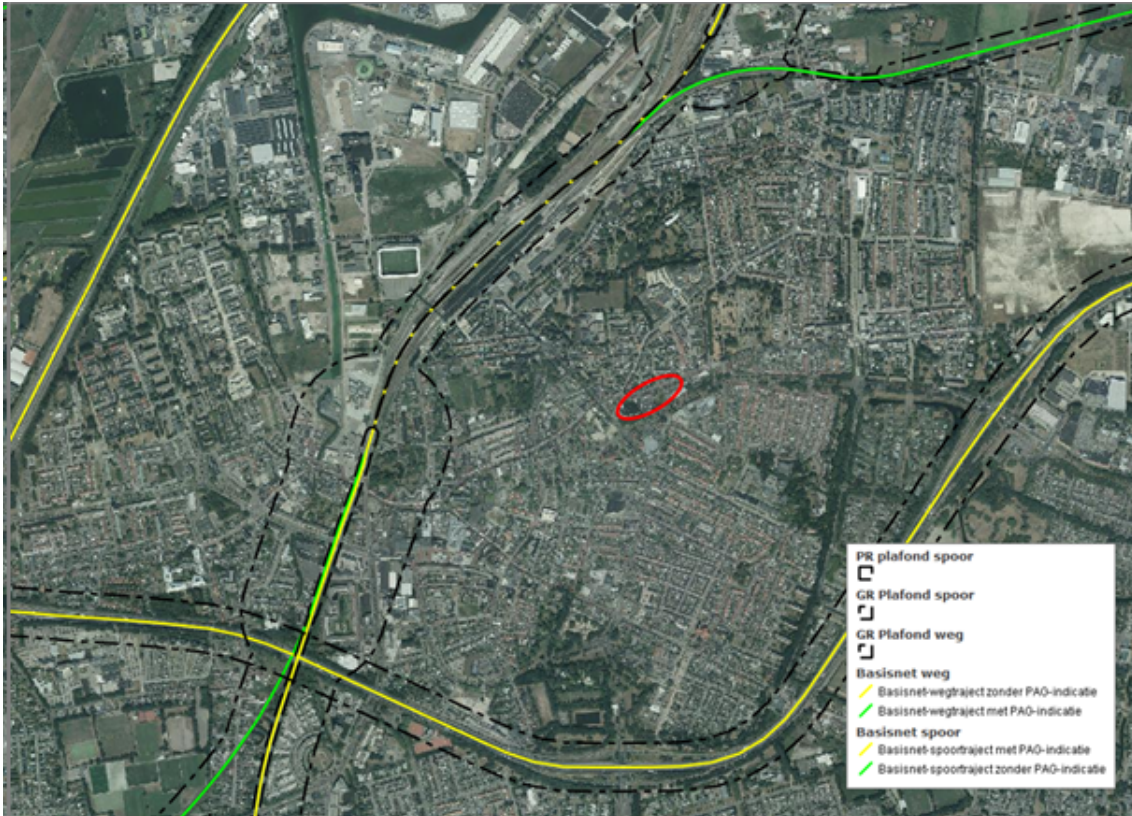
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen relevante risicovolle inrichtingen gelegen (figuur 4.5). Wel worden in de nabije omgeving van het plangebied gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg en het spoor.



Figuur 4.5 Ligging plangebied ten opzichte van risicovolle bronnen (Bron: Professionele risicokaart)

Het vervoer over de weg vindt plaats ten westen van het plangebied, over de A58. Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour. Het invloedsgebied van de weg reikt tot een afstand van meer dan 4.000 meter. Het plangebied is gelegen op circa 1,8 kilometer en valt daarmee binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de transportroute, waardoor berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het vervoer over het spoor vindt plaats ten westen van het plangebied, over het spoortraject Bergen op Zoom – Roosendaal West (11AG.1). Het plangebied ligt niet binnen de PR 10^{-6} contour en het plasbrandaandachtsgebied van het spoortraject. Het invloedsgebied van het spoortraject reikt tot een afstand van meer dan 4.000 meter. Het plangebied is gelegen op circa 900 meter en valt daarmee binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de transportroute, waardoor berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico is gebruik gemaakt van de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de gemeente Roosendaal met het standaardadvies 2020 van de Veiligheidsregio. Het standaardadvies is toegevoegd in de bijlage (bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de rijksweg A58 en het spoortraject Bergen op Zoom – Roosendaal West. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid vormt

zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het centrum van Roosendaal, aan de zuidzijde door de Van Beethovenlaan met aan de overzijde woningen, aan de noordzijde door woningen en aan de oostzijde door een school. Het plangebied kan zodoende getypeerd worden als 'gemengd gebied'.

De beoogde ontwikkeling betreft onder andere de uitbreiding van een supermarkt. Conform de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) behoort een supermarkt tot milieucategorie 1. Voor deze milieucategorie geldt in gemengd gebied op basis van het aspect geluid een richtafstand van 0 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. De beoogde ontwikkeling voorziet echter in een vervanging en uitbreiding van de bestaande, in de directe nabijheid van woningen gelegen supermarkt. Het laden en lossen, het vrachtverkeer en het rijden met personenauto's en winkelwagens zal dan ook toenemen. Deze toename kan tot hinder leiden wanneer er woningen op korte afstand aanwezig zijn. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten behoeve van de beoogde ontwikkeling akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op het akoestisch onderzoek en de daarmee samenhangende gevolgen/voorwaarden voor het plangebied wordt in paragraaf 4.11 'Inrichtingslawaaï' nader ingegaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderzoek

Cultuurhistorie


Conform het huidige bestemmingsplan 'Kalsdonk' zijn binnen het plangebied geen monumenten aanwezig. Verder maakt het plangebied geen deel uit van cultuurhistorisch waardevol gebied.

Archeologie

Conform het huidige bestemmingsplan 'Kalsdonk' kent het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Voor deze dubbelbestemming geldt voor alle bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een archeologische onderzoeksplicht. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek (Econsultancy, 10 januari 2020, rapportnr. 9738.002). Dit onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde kent voor bewoningssporen en sporen van landgebruik uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd (vanaf het maaiveld). Daarnaast kent het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum (direct onder het eerddek in de top van het dekzand).

Econsultancy adviseert om bij de op handen zijnde bestemmingsplanwijziging de bestaande dubbelbestemming Archeologie te handhaven. Dit betekent dat bij toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden eerst verder



archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om de archeologische potentie van het gebied te bepalen. Dit onderzoek kan, omdat de verwachting voornamelijk resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd betreft, het best worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Roosendaal goedgekeurd Programma van Eisen.

Proefsleuvenonderzoek

Om het proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren is een Programma van Eisen (PVE) opgesteld. Het PVE is opgenomen in bijlage 2.

Advies gemeentelijk archeoloog

Het uitgevoerde onderzoek is door de gemeentelijk archeoloog beoordeeld en van een advies voorzien. Dit advies is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie van het uitgevoerde onderzoek wordt bevestigd. Dat betekent dat in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt opgenomen. Deze dubbelbestemming koppelt een nadere onderzoeksplicht aan de toekomstige omgevingsvergunning voor bouwen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Met betrekking tot het aspect archeologie wordt ter plaatse van het plangebied de bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' gehandhaafd. Verder zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Ecologie

Toetsingskader

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

Gebiedsbescherming

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

Natura-2000 gebieden

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

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden

plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

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


Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Noord-Brabant

In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wild zwijn en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij het Natuurnetwerk Nederland ligt op 1,6 kilometer afstand. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 8,3 kilometer en betreft het gebied 'Brabantse Wal'. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot



natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt wel tot een toename van verkeersbewegingen en daarnaast kan ook in door de aanleg en bouw sprake zijn van stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype ligt op 8,9 kilometer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is met behulp van de AERIUS Calculator de stikstofdepositie berekend. Deze is als bijlage 8 opgenomen (Rho adviseurs, 16 oktober). Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Adviesbureau Mertens B.V. een quickscan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd (Adviesbureau Mertens B.V., september 2019, rapportnummer 2018.3104). Dit onderzoek is als bijlage 9 opgenomen. Het bijbehorende veldonderzoek heeft plaatsgevonden op 9 juli 2018 en 24 september 2019. Uit de quickscan blijkt dat in verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels het van belang is om werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Verder kunnen algemene nationaal beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Brabant. Echter, de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes) en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw) kan niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Het gerichte veldonderzoek is uitgevoerd (Regelink Ecologie en Landschap, 3 december 2020). In het te slopen gebouw Hoogstraat 124 zijn paarverblijfplaatsen en een zomerverblijfplaats van vleermuizen aangetroffen. Een mitigatieplan en een ontheffing Wet natuurbescherming zijn noodzakelijk. Het mitigatieplan is opgesteld (Regelink, 18 december 2020) en de ontheffing is verleend door de Provincie Noord-Brabant. Mitigerende maatregelen in de vorm van het plaatsen van vleermuiskasten zijn inmiddels uitgevoerd.

Conclusie


Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, met in achtneming van de benodigde mitigerende maatregelen en ontheffing. Daarnaast zal voor aanvang van de werkzaamheden actualiserend onderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.11 Inrichtingslawaai

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld of bij de geluidgevoelige bestemmingen rond het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting door de supermarkt, het parkeren en de bevoorrading.

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en de bedrijfsvoering van de inrichting te kunnen maken, is voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering



(editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Tevens wordt de uitvoerbaarheid van het plan getoetst aan de hand van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Onderzoek

In het onderzoek "Akoestisch Onderzoek Jumbo Beethovenlaan Roosendaal" door Rho adviseurs is de akoestische situatie beoordeeld voor en na de herbouw van de supermarkt. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 10 (Rho adviseurs, 18 maart 2022, kenmerk 20210641_001RK) bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit onderzoek is uitgevoerd voor een situatie met verplaatsing van de Koninkrijkzaal (de situatie uit het ontwerpbestemmingsplan). Omdat de locatie van de supermarkt, het laden en lossen en het parkeren (maatgevende elementen) gelijk blijven in de nieuwe situatie, kunnen de conclusies uit dit onderzoek ook gebruikt worden voor voorliggende ontwikkeling.

Uit het onderzoek blijkt dat een aantal bestaande knelpunten, veroorzaakt door bevoorrading en parkeren wordt opgelost of verkleind. Hier wordt zowel in de huidige situatie als in de beoogde toekomstige situatie niet bij alle woningen wordt voldaan aan de richtwaarden voor woningen in een gemengd gebied.

Daarom zijn maatregelen verkend om de geluidbelasting van de woningen door bevoorradingsverkeer en door auto's op het parkeerterrein te beperken. Het gaat om de volgende maatregelen.


- Het volledig inpandig laden en lossen van vrachtwagens, in plaats van zoals nu in de open lucht.
- Het oprichten van een geluidscherm ten noorden van de parkeerterreinen.
- Het weren van personenautoverkeer naar de supermarkt via de inrit aan de Boulevard.
- Het gebruik maken van PIEK-gecertificeerde vrachtwagens voor de bevoorrading.

Ondanks de toepassing van al deze maatregelen en een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie kan bij de woningen bij de inrit aan de Boulevard en bij de woningen ten noorden van het centrale parkeerterrein niet worden voldaan aan de verruimde richtwaarde van stap 3. Dat komt onder andere doordat afscherpende maatregelen voor het vrachtverkeer over de rijbaan zouden lopen, dit is niet uitvoerbaar.

Cumulatie

In het kader van de VNG-publicatie en stappenbenadering dient aandacht te worden besteed aan cumulatieve effecten. Er kan sprake zijn van cumulatie met wegverkeer. Voor woningen aan de Boulevard geldt dat de hogere geluidniveaus vooral optreden ter plaatse van de achtergevels. Cumulatieve effecten met wegverkeer zijn hier beperkt aan de orde. Voor de woningen aan de Hoogstraat met achtergevels naar het parkeerterrein geldt dat de afstand tot de Van Beethovenlaan relatief groot is en daarom het cumulatieve effect relatief gering zal zijn (het parkeerterrein is bepalend voor de geluidbelasting).

Cumulatie van geluid kan wel optreden ter plaatse van de woningen aan de Van Beethovenlaan (overzijde), omdat deze op kleinere afstand van de weg liggen. Bij de woningen geldt dat de bijdrage vanwege de indirecte hinder 56 dB(A) bedraagt. De totale verkeersintensiteit op de Beethovenlaan is inclusief de al bestaande verkeersaantrekkende werking. Het cumulatieve effect ter plaatse van de woningen aan de Van Beethovenlaan (overzijde) zal naar schatting 60-65 dB(A) bedragen. Voor cumulatieve geluidniveaus is geen beoordelingsmethode voorgeschreven (norm). In tabel 6.2 uit bijlage 10 is wel een algemeen geaccepteerde



kwaliteitsindicatie van een bepaalde geluidbelasting opgenomen. Kanttekening hierbij is dat dit op basis van de beoordelingsgrootheid L_{den} is (jaargemiddeld). De geluidbelasting vanwege Jumbo is berekend op basis van een maximale situatie; de jaargemiddelde situatie is veelal lager. Globaal kan worden gesteld dat op basis van de maximale situatie de geluidkwaliteit rond de Jumbo varieert van redelijk tot slecht.

Conclusie

In de nieuwe situatie is sprake van een acceptabel akoestisch klimaat. Maatregelen in de vorm van inpandig laden en lossen en het plaatsen van een geluidsschermbaan tussen het parkeerterrein en de woningen aan de Hoogstraat dragen daar aan bij. Daarnaast zijn maatwerkvoorschriften nodig voor de supermarkt.

Maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit

Jumbo/parkeerterrein

De inrichting Jumbo, inclusief de parkeerplaats wordt gezien als inrichting. Omdat niet aan de algemene grenswaarden werd/wordt voldaan, dienen de berekende geluidniveaus te worden vastgelegd als maatwerkvoorschrift voor zover deze hoger zijn dan 50 dB(A) als etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en hoger dan 65 dB(A) in de avond-/nachtperiode voor de maximale geluidniveaus. De hoger maximale geluidniveaus in de dagperiode kunnen worden gezien als onderdeel van laad- en losactiviteiten.

Maatwerkvoorschriften kunnen hoger worden vastgesteld als wordt voldaan aan de van toepassing zijnde binnenwaarden. Voor goed onderhouden woningen geldt dat de geluidwering van gevels 20-25 dB(A) kan bedragen op basis van norm-ventilatie. Globaal zal dan ook aan de binnenwaarden van 35 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 55 dB(A) voor het maximale geluidniveau kunnen worden voldaan. Bij de hoogst berekende waarde van 52 dB(A) in de avondperiode wordt voldaan bij een geluidwering van 22 dB(A). Een onderzoek naar de geluidwering wordt om die reden op voorhand niet nodig geacht.

Bij de hoogste berekende waarde van de maximale geluidniveaus van 74 dB(A) ter plaatse van de achtergevels van de woningen aan de Boulevard wordt voldaan aan 50 dB(A) binnen bij een geluidwering van 24 dB(A). Gezien de steenachtige gevels en het beperkte raamoppervlak mag worden verwacht dat hieraan wordt voldaan.

Ten aanzien van de overige locaties (Hoogstraat) geldt dat bij maximale geluidniveaus tot ca. 70 dB(A) in de avond bij een geluidwering van 20 dB(A) wordt voldaan aan de binnenwaarde van 50 dB(A) in de avondperiode.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

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

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

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

5.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling


5.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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



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

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan 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.

5.3.2 Opbouw regels

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

a. De opbouw van de regels is als volgt:

- Begripsbepalingen en wijze van meten (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. In niet alle bestemmingen komen alle leden voor.

5.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingsen. 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 onderbouwning 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.

5.4 Regeling overige bestemmingen

5.4.1 Bedrijf - 2

De bestemming Bedrijf -2 is bedoeld voor nutsvoorzieningen. Alleen ten dienste van deze functie zijn dan ook gebouwen met een inhoud van maximaal 50 m³ en goothoogte van 3 meter toegestaan. Daarnaast zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

5.4.2 Detailhandel

De bestemming Detailhandel is bedoeld voor winkels en dus ook voor supermarkten. In de regels van deze bestemming is aangegeven dat de detailhandelsbestemming uitsluitend is bedoeld voor een supermarkt, omdat dit aansluit op het vastgestelde detailhandelsbeleid.

Ter plaatse van de locatie van de supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein is de bestemming Detailhandel opgenomen. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, alsmede dienstverlening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, met inachtneming van de aanduidingen op de verbeelding.

5.4.3 Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen kunstwerken en kunstobjecten.

De Van Beethovenlaan, de rotonde en een deel van de Boulevard zijn bestemd als Verkeer. Ook het deel van de locatie dat gebruikt wordt voor bevoorradingsverkeer en de parkeerplaats zijn als Verkeer bestemd.



5.4.4 Waarde - Archeologie 2

In verband met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming gelden beperkingen ten aanzien van bodemroerende werkzaamheden. Het gaat hierbij om werkzaamheden of gebouwen met een oppervlakte van 100 m² of meer met een diepte van 0,5 m. Werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden worden verstoord of onder archeologische begeleiding.



Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan voor de uitbreiding van de supermarkt is economisch uitvoerbaar. De ontwikkelingskosten worden gedekt uit de grondexploitatie. Met Jumbo Supermarkten is een overeenkomst ondertekend. De economische uitvoerbaarheid van de uitbreiding van de supermarkt met inbegrip van de mogelijke planschade - is daarmee gewaarborgd.

Met de anterieure overeenkomst is ook het kostenverhaal verzekerd zoals bedoeld in het grondexploitatiedeel van de Wet ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Inspraak en overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraakverordening van de gemeente is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het toegezonden worden aan de diverse overlegpartners. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 15 van de toelichting.

7.2 Omgevingsdialog

In het kader van de Omgevingswet heeft de gemeente Roosendaal de initiatiefnemer verzocht om – vooruitlopend op de informatiebijeenkomst - diverse eigenaren van (direct) aangrenzende percelen persoonlijk te informeren over de voorgenomen ontwikkeling. Zo kunnen evt. bezwaren / opmerkingen vroegtijdig worden gesignaleerd en – daar waar mogelijk – worden verwerkt in het plan.

Om die reden heeft de initiatiefnemer in augustus 2019 een kennismakings-/afstemmingsoverleg gevoerd met enkele direct belanghebbenden om hen te informeren over het (stedenbouwkundig) ontwerp en de planning van de voorgenomen uitbreiding. Tijdens deze overleggen zijn enkele aandachtspunten aan de orde gekomen, die meegenomen zullen worden in de verdere ontwikkeling van het project.

Vervolgens is de bredere omgeving betrokken bij het project door middel van informatiebijeenkomst op 8 juli 2020. Bij deze informatiebijeenkomst, in de vorm van een webinar, zijn de plannen gepresenteerd door de initiatiefnemers. Door middel van vraag en antwoord is waar gewenst een nadere toelichting gegeven op het project en op de uitwerking ervan.

Begin 2021 zijn de plannen op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van de op 8 juli 2020 gepresenteerde plannen. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in dit bestemmingsplan. De doorgevoerde wijzigingen zijn:

- de supermarkt wordt een reguliere winkel (dus geen foodmarkt);
- de supermarkt krijgt een kleiner metrage (ca. 3.200 m² ipv 3.900 m² BVO);
- er komen geen parkeerplaatsen op het dak van de supermarkt;
- het aantal openbare parkeerplaatsen van de gemeente blijven nagenoeg hetzelfde.

De Jumbo heeft deze wijzigingen op 14 oktober 2021 in een brief aan de direct omwonenden gecommuniceerd. Met sommige directe burens is er nadien regelmatig bilateraal overleg gevoerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is het huidige bouwplan op 12-4-2023 aan de direct omwonenden gecommuniceerd middels een informatiebrief.



7.3 Vastelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 mei 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze periode zijn 2 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén zienswijze is van Stichting Konkrijkszalen, de andere zienswijze betreft een zienswijze van een omwonende. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in bijlage 17.