

# Bestemmingsplan "Beukenstraat 3"

Gemeente Roosendaal

NL.IMRO.1674.2160BEUKENSTRAAT3-0401





# Bestemmingsplan "Beukenstraat 3"

Gemeente Roosendaal

Toelichting

**Aveco de Bondt BV**  
Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven -  
Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten  
T +31 88 004 82 12  
[info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)  
[www.avecodebondt.nl](http://www.avecodebondt.nl)

---

**project** Beukenstraat 3  
**projectnummer** 231130  
**projectleider** Toby van Baast

**datum** 6 juni 2024  
**referentie** 231130\_AdB\_RAP\_0001\_v4.0

**versie** 4.0  
**fase** Vastgesteld  
**auteur** Wouter Lammers

**paraaf**

**gecontroleerd** Toby van Baast MSc

---





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Gebiedsprofiel</b>	<b>3</b>
2.1	Inleiding	3
2.2	Ontstaan kern Heerle	3
2.3	Omgeving plangebied	3
2.4	Plangebied	4
<b>3</b>	<b>Projectprofiel</b>	<b>6</b>
3.1	Inleiding	6
3.2	Planbeschrijving	6
3.3	Verkeer en parkeren	8
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
4.1	Inleiding	9
4.2	Rijksbeleid	9
4.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020	9
4.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	10
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	11
4.3	Provinciaal beleid	12
4.3.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening, 2014	12
4.3.2	Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’, 2018	13
4.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.4	Gemeentelijk beleid	19
4.4.1	Omgevingsvisie Roosendaal “De verbonden stad”	19
4.4.2	Woonagenda Roosendaal 2021 -2025	21
4.4.3	Woningbouwprogrammering 2023	22
4.4.4	Woonzorgvisie “Gezond wonen en leven in Roosendaal” (2021)	22
4.4.5	Welstandsnota	23
<b>5</b>	<b>Planologisch relevante (milieu)aspecten</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	25
5.3	Waterhuishouding	26
5.4	Cultuurhistorie	31
5.5	Archeologie	32
5.6	Ecologie	33
5.6.1	Natuurgebieden	33
5.6.2	Stikstof	34
5.6.3	Flora en fauna	34
5.7	Wegverkeerslawaaï	35
5.8	Bedrijven en milieuzonering	36



5.9	Externe veiligheid	38
5.9.1	Inrichtingen en externe veiligheid	38
5.9.2	Transport en externe veiligheid	39
5.9.3	Buisleidingen en externe veiligheid	40
5.10	Luchtkwaliteit	40
5.11	Kabels en leidingen	42
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
<b>6</b>	<b>Juridische plantoelichting</b>	<b>44</b>
6.1	Inleiding	44
6.2	Opbouw van de regels	44
6.3	Regels	44
6.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	44
6.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	44
6.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	45
6.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	46
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
7.1	Inleiding	47
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
7.3	Economische uitvoerbaarheid	47
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
8.1	Vooroverleg	48
8.2	Omgevingsdialoog	48
8.3	Tervisielegging	48

## Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	AERIUS-berekening
Bijlage 4	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 5	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 6	Standaard Verantwoording Groepsrisico 2023 gemeente Roosendaal
Bijlage 7	Wateradvies
Bijlage 8	Nota zienswijzen



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### Aanleiding

JAWEL Bouw B.V. is voornemens om aan de Beukenstraat 3 in Heerle vijf aaneengebouwde, levensloopbestendige woningen te ontwikkelen. In het plangebied is momenteel een vrijstaand bedrijfsgebouw gesitueerd, een voormalig kantoor van de Rabobank met kluis. Er is nog een geldautomaat aanwezig.

De gemeente Roosendaal heeft middels een intentieovereenkomst de bereidheid uitgesproken tot medewerking aan het wijzigen van de bestemming op de locatie ten behoeve van de woningbouwontwikkeling.

### Doel

In alle opzichten is de realisatie van 5 aaneengebouwde woningen een waardevolle toevoeging aan de dorpskern Heerle. Ten eerste maakt het leegstaande bedrijfspand in een woongebied plaats voor woningen. Ten tweede past de nieuwe functie beter in de bestaande omgeving. Ten derde wordt met de levensloopbestendige woningen een deel van de woningbouwbehoefte op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Onderhavig plan motiveert of de ontwikkeling van de woningen aan de Beukenstraat 3 voldoet aan het principe van 'een goede ruimtelijke ordening'. Algra & Marechal Architecten B.V. heeft een verkavelingsplan ten behoeve van het planvoornemen opgesteld, hetgeen in hoofdstuk 3 is opgenomen.

De gewenste ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van de functie wonen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Heerle". Derhalve dient een bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld te worden, waarmee 5 aaneengebouwde, levensloopbestendige woningen mogelijk worden gemaakt.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt centraal in het woongebied van de dorpskern Heerle. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wouw, sectie K, perceelnummer 3211 en is circa 1.200 m<sup>2</sup> groot. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Beukenstraat, de zuidzijde door een groot grasveld en de overige zijden door woonerven.



Topografische kaart Heerle met plangebied aangeduid in rood (bron:www.topotijdreis.nl)



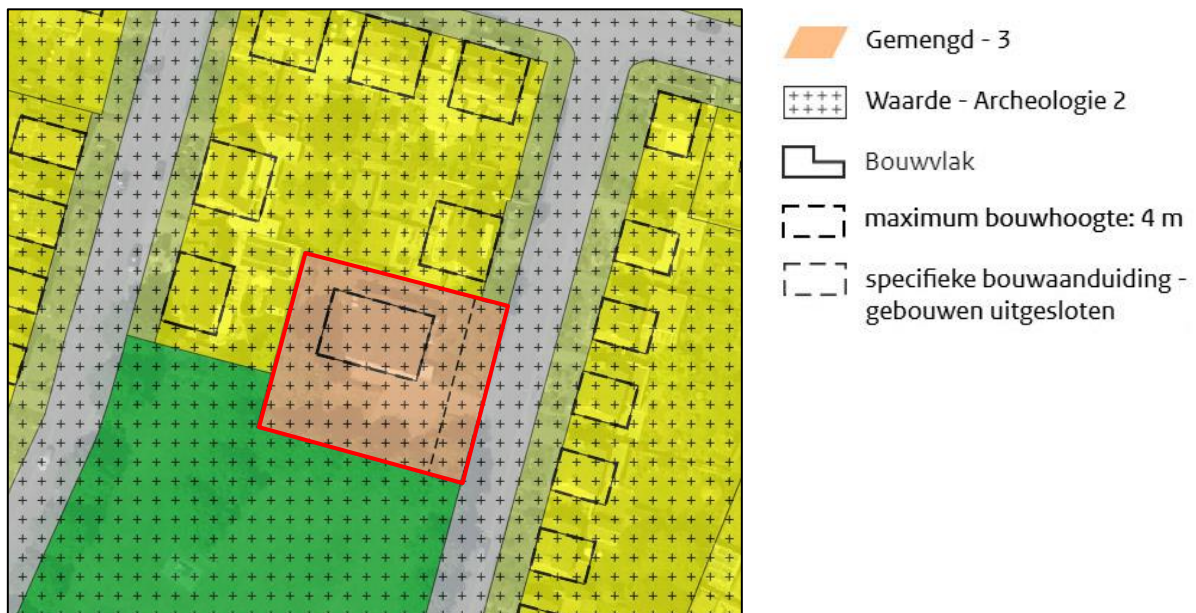
Kadastrale kaart met plangebied aangeduid in rood (bron:www.kadastralekaart.com)



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan “Heerle”, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2013. In dit bestemmingsplan is de grond bestemd als ‘Gemengd – 3’. Binnen deze bestemming zijn gronden bestemd voor detailhandel, kantoren, dienstverlening, wonen op de verdieping en bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

Vanwege de bestemming ‘Gemengd – 3’ is het planvoornemen om 5 woningen te realiseren niet toegestaan. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient derhalve een bestemmingsplan opgesteld te worden.



*Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied in rood  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de kern Heerle toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologische relevante (milieu)aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komen in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde.





## 2 Gebiedsprofiel

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het plangebied en de directe omgeving. De kenmerken van de kern Roosendaal worden beschreven, waarna verder ingezoomd wordt op de huidige situatie binnen het plangebied.

### 2.2 Ontstaan kern Heerle

De vroegste vermelding van Heerle is van 1277 (Harella of Herelle), dat duidt op een klein bos op een zandige heuvelrug. De totstandkoming van het straatdorp met de kerk als centrum dateert pas uit de 19<sup>e</sup> eeuw. Heerle bestond tot de helft van de 20<sup>e</sup> eeuw voornamelijk uit een bebouwingslint aan de Herelsestraat met een smal profiel en gebouwen die merendeels direct aan de straat gesitueerd zijn. Oorspronkelijk heeft zich binnen deze kern geen dorpsplein ontwikkeld.

Vanaf de jaren '60 heeft het dorp zich vanuit dit lint verder ontwikkeld, met name in westelijke richting. Deze naoorlogse uitbreidingen zijn planmatig van opzet en de aanwezige voorzieningen en bedrijven zijn geconcentreerd gebleven in het historische lint. De uitbreidingen betroffen overwegend monofunctionele woongebieden en alleen het plangebied is hierop een uitzondering. In 1968 is hier het huidige kantoorgebouw gerealiseerd.



*Situering plangebied in zwarte cirkel op topografische kaart van circa 1970 (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))*

### 2.3 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt centraal in de dorpskern van Heerle dat, zoals alles buiten het bebouwingslint, vanaf de jaren '60 geleidelijk als woongebied ontwikkeld is. Het betreft een groen woongebied met alleen grondgebonden woningen in diverse types en wordt vanaf de Herelsestraat ontsloten via de Olmenstraat, Ekelstraat en Torenbaan. De woningen zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen met kap, hebben een dorpsse uitstraling en zijn gesitueerd in een open straatbeeld.

Centraal in het woongebied bevindt zich een ruim groen (speel)veld dat omkaderd wordt door bomen en waarop woningen georiënteerd zijn. Het veld heeft een open karakter door het strak gemaaide gazon met centraal een tafeltennistafel en in het zuidoosten een omheinde nutsvoorziening.



Het plangebied grenst direct aan het grasveld en wordt tezamen met de aangrenzende woonpercelen omsloten door de Beukenstraat, Torenbaan en Lindestraat. Op deze aangrenzende percelen zijn twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning gesitueerd, allen opgebouwd in één bouwlaag met kap.



Luchtfoto omgeving met plangebied aangeduid in rood (bron: Cyclomedia 2022)

## 2.4 Plangebied

Centraal op het perceel staat een kantoorgebouw, gebouwd in 1968 en circa 200 m<sup>2</sup> groot. In het verleden was hier een Rabobank gevestigd tot dat het pand in gebruik werd genomen door een bloemenzaak. De pinautomaat op de hoek is nog in gebruik. In de huidige situatie is sprake van leegstand om dat het pand niet in gebruik is.

Het gebouw is circa 4 meter hoog, heeft een plat dak en zowel de entree als de pinautomaat zijn overkapt. De gevels bestaan uit wit geverfd metselwerk met plaatwerk in het bovenste deel.

Het plangebied is circa 1.200 m<sup>2</sup> groot en toegankelijk vanaf de Beukenstraat. Voor voetgangers is er een voetpad naar de entree van het gebouw en voor auto's een inrit met vier haakse parkeerplaatsen aan de linkerkant. De pinautomaat is via een voetpad vanuit beide richtingen bereikbaar.

Verder is het perceel groen ingericht met gras, beplanting en bomen en ook de erfafscheidingen zijn groen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan het groene veld. Het wordt door bomen en beplanting hiervan afgeschermd.



*Plangebied in vogelvlucht vanuit het zuiden (bron: Cyclomedia 2022)*



*Huidige bebouwing in het plangebied (bron: Cyclomedia 2021)*



*Situering van het plangebied aan het park (bron: Cyclomedia 2021)*



## 3 Projectprofiel

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet en het programma van voorliggende ontwikkeling van 5 aaneengebouwde woningen. Daarvoor heeft Algra & Marechal Architecten B.V. een verkavelingsplan opgesteld. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied en verschijningsvorm van de woningen worden in dit hoofdstuk nader toegelicht, alsmede het aspect verkeer en parkeren, dat nader getoetst wordt aan het ruimtelijke beleid van de gemeente.

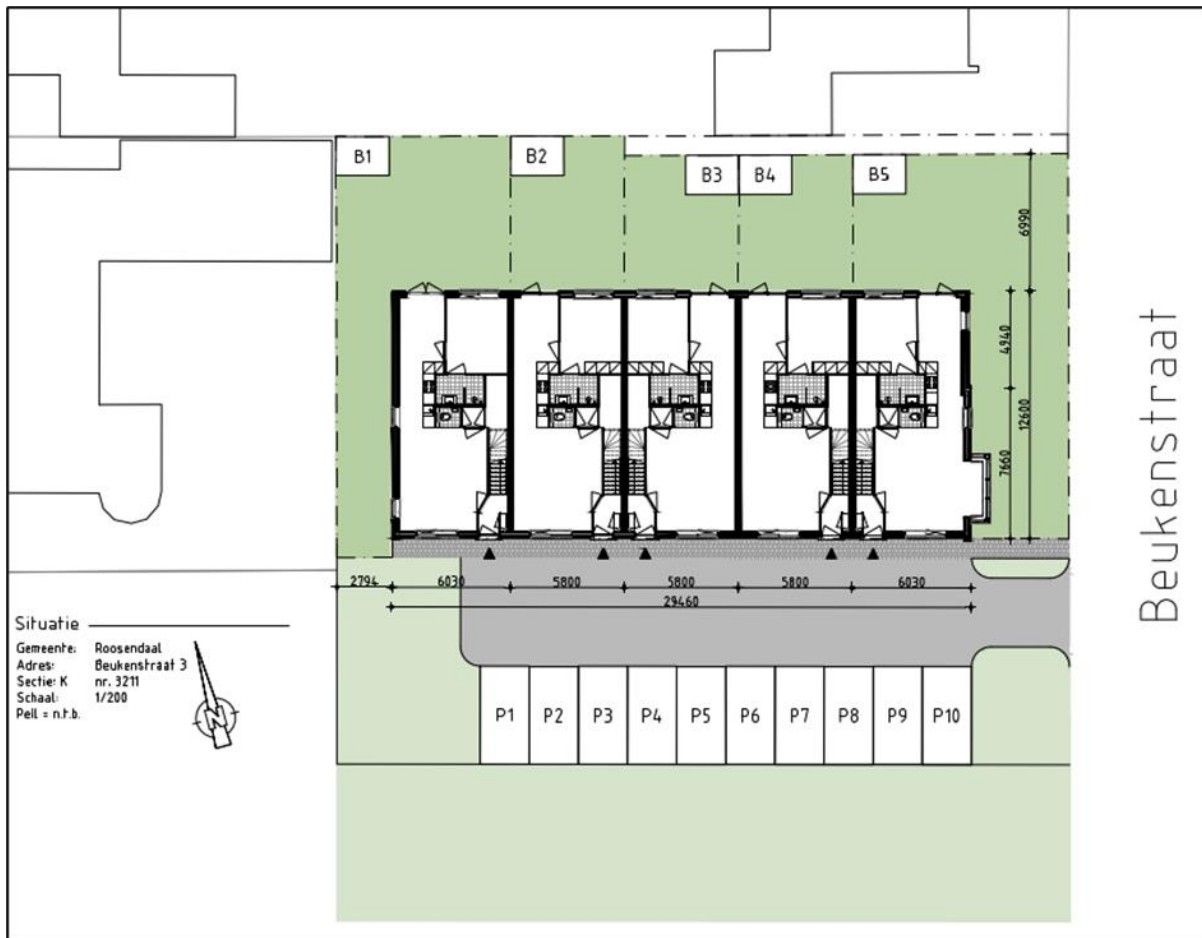
### 3.2 Planbeschrijving

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van 5 aaneengebouwde, levensloopbestendige woningen in het plangebied. De woningen zijn opgebouwd in één bouwlaag met kap en circa 13 meter diep. Omdat de slaap- en badkamer ook op de begane grond gesitueerd zijn, is het achterste deel van de begane grond voorzien van een plat dak. Naast een achtertuin hebben de hoekwoningen ook een zijerf.

De woningen worden georiënteerd op het groene veld, zoals aan de andere zijden van het veld. De hoekwoning heeft een meerzijdige oriëntatie en is door de kapvorm, erker en raamopeningen ook op de Beukenstraat gericht. De verschijningsvorm van de woningen is dorps en eigentijds, waarmee aangesloten wordt op de uitstraling van Heerle en de directe omgeving.

De gevels van de woningen worden bedekt met metselwerk in de kleur 'Arte gesinterd WF'. De kozijnen, ramen en voordeuren bestaan uit een houtconstructie. De mastgoten en het hemelwaterafvoer worden gerealiseerd met zink. De dakbedekking betreft een antraciet keramisch materiaal.

Het plangebied wordt, net als in de huidige situatie, ontsloten vanaf de Beukenstraat met een inrit binnen het plangebied. Langs deze inrit worden haaks 10 parkeerplaatsen gesitueerd. Deze grenzen direct aan het groene veld en een rij bomen.



Situering vijf aaneengebouwde woningen (bron: Algra & Marechal Architecten B.V.)



Gevelbeelden en doorsnede (bron: Algra & Marechal Architecten B.V.)



### 3.3 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

De realisatie van de vijf woningen leidt op basis van de CROW publicatie 381, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie met als uitgangspunten 'koophuis, tussen/hoek' gelegen in 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied worst case tot ongeveer 39 voertuigbewegingen per etmaal (norm is 7,8 mvt/etmaal worst-case). De Beukenstraat kan aangemerkt worden als weg voor bestemmingsverkeer en deze heeft voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. In de huidige situatie is sprake van een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming zijn gronden bestemd voor detailhandel, kantoren, dienstverlening, wonen op de verdieping en bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. De verkeersgeneratie van deze functie komt met deze ontwikkeling te vervallen. In de werkelijkheid zal daardoor geen of nauwelijks sprake zijn van een toename van de verkeersgeneratie ten opzichte van de voorgaande situatie.

#### Parkeren

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en/of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende 'Nota Parkeernormen', vastgesteld in december 2011 door de gemeenteraad.

De parkeernormen van Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW. Binnen het plangebied worden koopwoningen van een middenklasse gerealiseerd. Daarvoor geldt een parkeernorm van 1,8 per woning, waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen uitkomt op 9. In een worst-case benadering behoren de toekomstige woningen tot de hoge prijsklasse. Daarvoor geldt een parkeernorm van 2 per woning, waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen uitkomt op 10.

In de stedenbouwkundige opzet zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. In de regels is opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Roosendaal.

#### Conclusie

Het initiatief leidt niet tot overbelasting van bestaande wegen en voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.



## 4 Beleidskader

### 4.1 Inleiding

De gemeente Roosendaal heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit plan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

##### Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk zijn. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

##### Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.



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

##### Toetsingskader

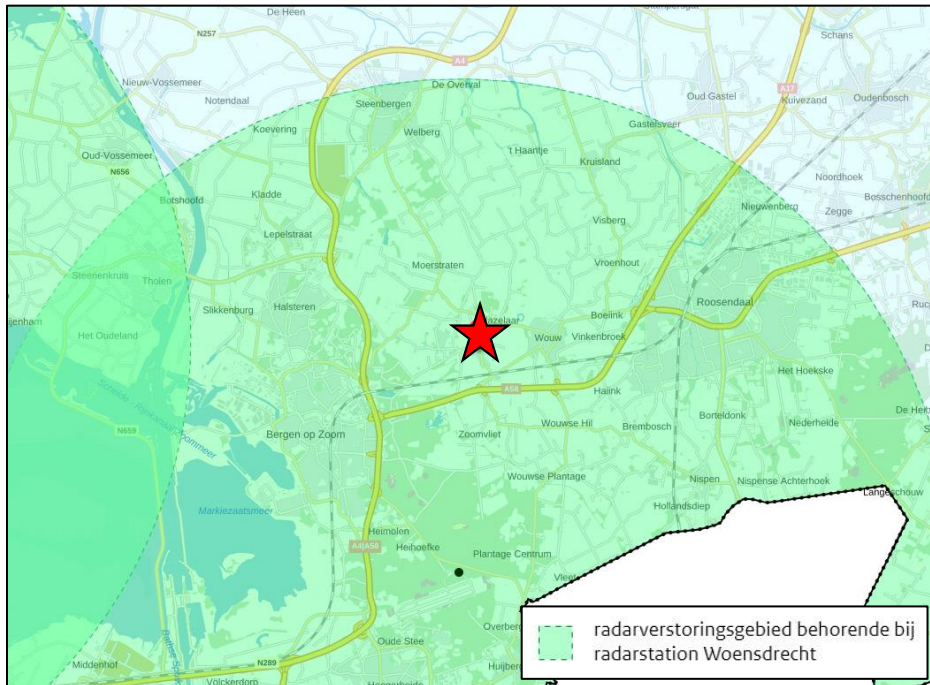
Het Rijk heeft voor een beperkt aantal onderwerpen vastgesteld dat de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Deze kaderstellende uitspraken zijn zodanig geformuleerd dat deze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

##### Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken 6<sup>e</sup> wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. In het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. Met betrekking tot het radarverstoringsgebied van Woensdrecht geldt ter hoogte van Roosendaal (gelegen op circa 12 kilometer van het radarstation) een maximale bouwhoogte van 80 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan worden geen windturbines of bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt.





Ligging van het plangebied, aangeduid met rode ster, binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en het Rarro.

### 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRVs) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.



## Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
2. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
4. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
5. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

### 1. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van vijf woningen mogelijk. De ontwikkeling is gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren.

## Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet te worden doorlopen.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening, 2014

#### Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is verder vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

## Beoordeling

Op de structuurkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied voorzien in beginsel in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer



deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Met voorliggend planvoornemen worden per saldo vijf extra woningen planologisch mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur van Heerle. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur. Hierbij wordt voldaan aan het beleid van de provincie dat gericht is op inbreiden en herstructureren.

### Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

#### 4.3.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

##### Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

### Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt gebouwd binnen de bestaande bebouwde kom van Heerle, waardoor uitbreiding van Heerle wordt voorkomen en het plan toch op kwalitatieve en duurzame wijze bijdraagt aan de woningbehoefte in de gemeente Roosendaal. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de kernwaarden en ambities van de Omgevingsvisie.

### Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.



### 4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2024 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

#### Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



*Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim Omgevingsverordening met aanduiding plangebied met gele ster (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

### Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

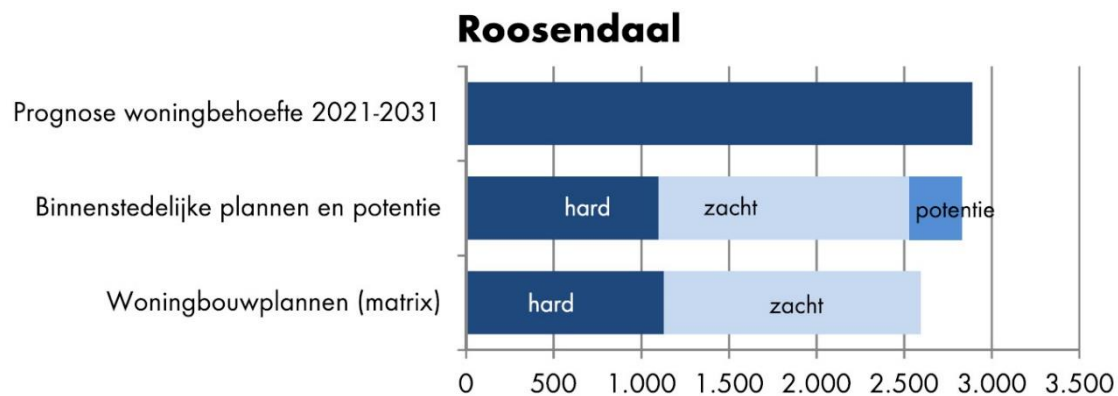
- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;



- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van woningen in het bestaand stedelijk gebied van Heerle. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 Iov, mits passend binnen de bouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald mits de beoogde woningbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. De behoefte aan woningen worden in de regio West (van West-Brabant) bepaald aan de hand van het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2019'. Hierin stemt de gemeente Roosendaal het woningbouwprogramma in regionaal verband af met andere gemeenten in de regio West-Brabant West.



- 1) Woningbehoefte prognose 2021-2031: 2.890 woningen
- 2) Woningbouwrealisatie / toevoeging: circa 140 woningen per jaar (gem. laatste 10 jaar)
- 3) Woningprogrammering: totaal 2.600 woningen, waarvan hard 1.130 woningen
- 4) Binnenstedelijke mogelijkheden: circa 2.830 woningen, waarvan 2.530 woningen in programmering

*Woningbehoefteprognose gemeente Roosendaal. Bron: 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2022'.*

De gemeente Roosendaal heeft een benodigde capaciteit van 2.890 woningen. De totale programmering betreft 2.600 woningen, waarvan een harde capaciteit van 1.130 woningen. Onderhavig plan behelst de realisatie van vijf woningen. De actuele prognose biedt ruimte voor nieuwe initiatieven. De gemeente kiest zowel voor inbreiding als voor uitbreiding.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd. In voorgaande jaren is met het woningbouwprogramma gekeken naar inbreidingslocaties. Naar de toekomst toe wordt ook rekening gehouden met uitbreiding.

Voorgenomen ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde



leefomgeving door woningen te realiseren op korte afstand van de kern van Heerle, alwaar voorzieningen per fiets te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

### Artikel 3.5 t/m 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

#### Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

#### Ad a) Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6):

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
  - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
  - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

#### Ad b) Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7):

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
  - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
  - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
  - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

#### Ad c) Meerwaarderecreatie (artikel 3.8):

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;



- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeoid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

## Beoordeling

### Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het onderhavig initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtebeslag.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De laddertoets is uitgevoerd in paragraaf 4.2.3.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanenten voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

### Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 3.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 5. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

### Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door een herontwikkeling op een locatie met daarop verouderde bebouwing. Met onderhavig initiatief worden woningen mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief past binnen de omgeving en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls. Daarnaast vindt er meerwaardecreatie plaats door zowel kwantitatief als kwalitatief te voorzien in toereikende woningtypes.

## Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.





## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Omgevingsvisie Roosendaal “De verbonden stad”

#### Toetsingskader

De omgevingsvisie Roosendaal “De verbonden stad” is op 1 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal. Roosendaal heeft de ambitie zich tot 2030 verder te ontwikkelen als een ‘verbonden stad’. Daaronder verstaat de gemeente: een gemeente waarbinnen stad en dorpen met elkaar verbonden zijn. Een gemeente waar inwoners zich verbonden voelen met elkaar en met hun leefomgeving. Roosendaal ontleent ook haar kracht aan de verbondenheid met omliggende gemeenten in de regio, met de Brabantse stedenrij en met de metropolen Rotterdam, Antwerpen en Brainport Eindhoven. Deze verbondenheid is al eeuwen de stuwende motor achter de ontwikkeling van de gemeente Roosendaal en zorgt ervoor dat voor inwoners een scala aan kwalitatieve voorzieningen én werkgelegenheid binnen handbereik ligt. Voor bedrijven zijn internationale afzetmarkten goed bereikbaar.

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

#### 1. Stad en dorpen van de menselijke maat

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

#### 2. Balans tussen mens en natuur

Roosendaal kent in 2030 meer groen in de stad, en meer stad in het groen. Wandelaars en fietsers krijgen meer ruimte, er komen meer groene verbindingen binnen de stad en de dorpen, en naar het buitengebied. Bodem, oppervlakte en lucht zijn schoon, en de leefomgeving kent een grote biodiversiteit. In de toekomst is Roosendaal klimaatadaptief. Er is een goede balans tussen het bebouwde gebied, landbouw, natuur en recreatie.

#### 3. Ruimte voor talent en ondernemerschap

Roosendaal huisvest nu en in de toekomst bedrijven die sterk zijn in het opschalen van innovaties. De beroepsbevolking is opgeleid voor een plaats op de arbeidsmarkt in sectoren die perspectief bieden. Bedrijven, mbo+ en hbo werken samen aan goed hierbij passende opleidingen in de zorg, techniek, logistiek en vrijetijdseconomie. Roosendaal is hiermee een belangrijke schakel in een rij van sterke steden en in een regio die gericht is op vernieuwend ondernemerschap.

Een analyse van de ontwikkeling en huidige situatie van de gemeente Roosendaal, de trends en ontwikkelingen, in combinatie met de geformuleerde ambitie voor de toekomst en leidende principes, leidt tot een drietal overkoepelende opgaven voor de gemeente:

#### Opgave 1: Inspelen op extra groei

Roosendaal kiest ervoor om niet alleen de autonome groei te accommoderen, maar om ook ruimte te bieden aan nieuwe inwoners uit de Randstad die zich hier willen vestigen. Een ander belangrijk element is dat we ruimte bieden voor het versterken van de West-Brabantse economie, inclusief een daar goed op aansluitend onderwijs. Dat doen we als onderdeel van de Sterke Steden, wat inhoudt dat Roosendaal inzet op het versterken van de bestaande kwaliteiten, als complementaire stad in de West-Brabantse stedenrij. De keuze brengt met zich mee dat we de lijn van de complete en compacte stad loslaten, en behalve bouwen en herontwikkelen in de bestaande stad ook kijken naar uitbreidingen in de stadrandzones. Daarnaast benutten we ruimte in het buitengebied om kleinschalig woon-, zorg- en recreatiefuncties in te passen.



### Opgave 2: Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid

Meer groen in de stad, meer stad in het groen. Roosendaal kiest voor het creëren van ruimte in de stad door het autogebruik terug te dringen: hoe dichterbij de binnenstad, hoe minder ruimte voor de auto. Bij nieuwbouw in de stad wordt gekozen voor hoogbouw, om zo ruimte te scheppen voor ontmoetingsruimtes, groen en blauw. In het buitengebied kiest de gemeente voor duurzame landbouw en voor meer natuur. Dat wordt de komende jaren met alle belanghebbenden uitgewerkt, waarbij ook ruimte wordt geboden voor nieuwe verdienmodellen door agrariërs, zodat de rekening van deze omslag niet bij hen wordt gelegd.

### Opgave 3: Werken aan een inclusieve stad

Terugdringen van de groeiende tweedeling tussen 'goede' en 'aandachts'-wijken, tussen arm en rijk, het bieden van perspectief aan de jeugd, aanpakken ondermijning en zorgen voor een veilige leefomgeving. Veel van de opgaven hebben meer betrekking op sociaal, economisch of veiligheidsbeleid, en maar beperkt op fysieke onderwerpen die in deze omgevingsvisie worden uitgewerkt. Maar bij alle fysieke ingrepen die de gemeente doet, wordt rekening gehouden met het effect op de inclusieve samenleving.

De hoofdambitie, de leidende principes en de opgaven zijn thematisch vertaald naar de deelopgaven: Ruimte, Natuur en milieu, Sociaal, en Verkeer en mobiliteit. Op die manier wordt duidelijk hoe de hoofdlijnen van beleid doorwerken in deze thema's die een directe invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De thema's gelden in principe voor geheel Roosendaal, voor zowel de stad, de dorpen als het buitengebied. Om meer sturing te geven aan de concrete opgaven zijn deze daarna vertaald in een koers per deelgebied. Als deelgebieden zijn daarbij te onderscheiden: de (sterke) stad, de stadrandzones en het vitale platteland (de dorpen en het buitengebied).



*Thema's in de fysieke leefomgeving*



## Beoordeling

Onder het subthema wonen is *'een gedifferentieerde woningvoorraad passend bij de woonbehoefte'* beschreven als één van de opgaves. Roosendaal wil een duurzame woningvoorraad die past bij de woonbehoefte: voldoende woningen, passend bij de bevolkings- en huishoudensamenstelling en de inkomens van inwoners. De vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens neemt nog steeds toe. De gemeente wil starters ondersteunen bij het kopen van een woning, ouderen bij het 'senior-proof' maken, maar ook bij het doorstromen naar andere – kleinere, zorggeschiktere woningen en alle inwoners bij het verduurzamen van woningen.

Daarnaast wil de gemeente *'werken aan aantrekkelijke woonmilieus voor alle doelgroepen en veranderende wensen en leefvormen'*. De gemeente Roosendaal wil dat voor elke inwoner een passende woning beschikbaar is. Passend bij leefstijl, inkomen, leeftijd, gebruik van voorzieningen en waar nodig passend bij de zorgbehoefte. Voor senioren of voor mensen met 'zorg-achtergrond' geldt dat het belangrijk is om het mogelijk te maken om langer te blijven wonen in een eigen omgeving.

Voorliggend initiatief betreft het realiseren van levensloopbestendige woningen en sluit daarmee dus aan op de doelstellingen van de omgevingsvisie Roosendaal "De verbonden stad".

## Conclusie

Het plangebied sluit aan op de opgaves zoals benoemd in de omgevingsvisie Roosendaal 'De verbonden stad'.

### 4.4.2 Woonagenda Roosendaal 2021 -2025

#### Toetsingskader

In de Woonagenda 2021-2025 wordt de ingezette koers vanuit de woonagenda 2015 voortgezet. Tegelijkertijd is duidelijk dat de gemeente door de huidige trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, voor andere opgaves staat. In 2015 was het door de economische recessie een uitdaging om de woningbouw weer op gang te brengen en waren de doelstellingen in de woonagenda vooral daarop gericht. Sinds 2015 zijn er in Roosendaal ruim 1200 woningen opgeleverd in de vorm van diverse projecten van hoge kwalitatieve waarde. Stedelijke transformatie staat hoog in het vaandel. Er staan ook de komende jaren diverse (grote) projecten op stapel. Anno nu heeft de woningmarkt te maken met nieuwe, belangrijke opgaves. Deze ontwikkelingen zijn niet echt "Roosendaals" maar vragen wel om een lokale oplossing, vaak in nauwe samenwerking met betrokken partners.

Volgens de provinciale prognoses is er in Noord-Brabant tot 2050 een enorme groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens te verwachten. De groei van kleine huishoudens is het gevolg van het toenemend aantal oudere alleenstaanden en de individualisering van de samenleving. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat het voor starters lastig is om hun intrede te doen op de woningmarkt.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht Roosendaalse inwoners in elke levensfase de mogelijkheid te geven, te kunnen verhuizen naar een type woning, passend bij hun woonwens en bestedingsmogelijkheden. De gemeente kan hier samen met andere partijen een bijdrage aan leveren, door goed te overwegen welke nieuwbouwplannen welke verhuisbewegingen op gang brengen en dus vraag en aanbod uiteindelijk beter op elkaar aan te laten sluiten.

Geconstateerd moet worden dat de leefbaarheid van enkele wijken en buurten op dit moment onder druk staat en dat er een forse duurzaamheidsopgave ligt. Zoals in de vorige woonagenda is aangegeven gaat het om een continu proces van verbetering van het woon- en leefklimaat en zijn concrete resultaten hiervan afhankelijk van een brede integrale aanpak.



### Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de revitalisatie van een binnenstedelijke locatie met de realisatie van vijf nieuwe aaneengesloten levensloopbestendige woningen. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande stedelijke contouren (inbreidingslocatie). Het initiatief is relatief kleinschalig van aard en sluit aan op de bestaande woningen aan de Beukenstraat. Een leegstaand pand wordt gesloopt en vervangen door duurzame woningen. Hierdoor is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Met de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen wordt voorzien in de kwalitatieve vraag naar een duurzame woningvoorraad. Gegeven de demografische ontwikkeling is er een toenemende vraag van de doelgroep ouderen naar levensloop- en zorggeschikte woningen. Daarnaast is de omvang van het plan dermate klein dat het overige initiatieven binnen de gemeente niet in de weg staat.

### Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de Woonagenda 2021-2025.

#### 4.4.3 Woningbouwprogrammering 2023

##### Toetsingskader

De woningbouwprogrammering 2023 geeft aan met welke nieuwbouwontwikkelingen er in de komende jaren een bijdrage wordt geleverd aan een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt van de gemeente Roosendaal, en is één van de actiepunten uit de Woonagenda 2021-2025.

Volgens de woningbehoefteprognoses van de provincie uit 2020, zal de komende jaren in de gemeente Roosendaal behoefte zijn aan 39.275 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit prognosecijfer wordt betrokken bij het opstellen van het Roosendaalse nieuwbouwprogramma. Daarnaast is de huidige woningvoorraad nog onvoldoende toegerust op de behoefte van ouderen. Bovendien vraagt het langer thuis wonen van ouderen ook om toegankelijke zorg en voorzieningen in de directe woonomgeving. Ouderen van nu en in de toekomst zullen steeds langer zelfstandig thuis wonen.

### Beoordeling

Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen binnen het stedelijk gebied van de kern Heerle. Dit zorgt voor meer mogelijkheden voor ouderen om langer in de eigen omgeving te blijven wonen en nabij de voorzieningen van het dorp Heerle.

### Conclusie

Het planvoornemen past bij de wensen van de gemeente Roosendaal.

#### 4.4.4 Woonzorgvisie “Gezond wonen en leven in Roosendaal” (2021)

##### Toetsingskader

In de woonzorgvisie wordt geschetst hoe de gemeente Roosendaal ervoor gaat zorgen dat de inwoners van de gemeente gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis. Hierbij wordt richting gegeven aan de toekomst op het gebied van wonen en zorg in Roosendaal. De voorspelling is dat er te weinig beschikbare geschikte woningen zullen zijn voor kwetsbare inwoners terwijl de zorgvraag zal stijgen. Dit terwijl er ook steeds minder zorgmedewerkers zullen zijn om deze zorgvraag te kunnen beantwoorden.

De gemeente wil een geschikt woonaanbod voor alle Roosendalers creëren. Het aanbod van woningen voor ouderen moet zich ontwikkelen. De gemeente wil dat de inwoners een zinvol leven leiden. Daarbij gaan ze er van uit dat eigen regie op je leven essentieel is om je goed te kunnen voelen.



De gemeente hanteert de volgende speerpunten:

1. We bouwen en ontwikkelen voor een toekomst waarin mensen gezond oud kunnen wonen en leven in een passende omgeving.
2. We gaan uit van positieve gezondheid.
3. We bouwen voor ontmoeting.
4. We zetten verder in op het investeren in voorliggend veld.
5. We stimuleren digitalisering en innovatie.
6. We zetten in op voldoende geschikte zorgmedewerkers
7. Samenwerking op het gebied van wonen, zorg en welzijn wordt verstevigd

### Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen binnen bestaand stedelijk gebied in de kern Heerle. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte voor geschikte woningen voor kwetsbare inwoners en ouderen.

### Conclusie

Het planvoornemen past binnen de speerpunten van de woonzorgvisie van de gemeente Roosendaal.

#### 4.4.5 Welstandsnota

##### Toetsingskader

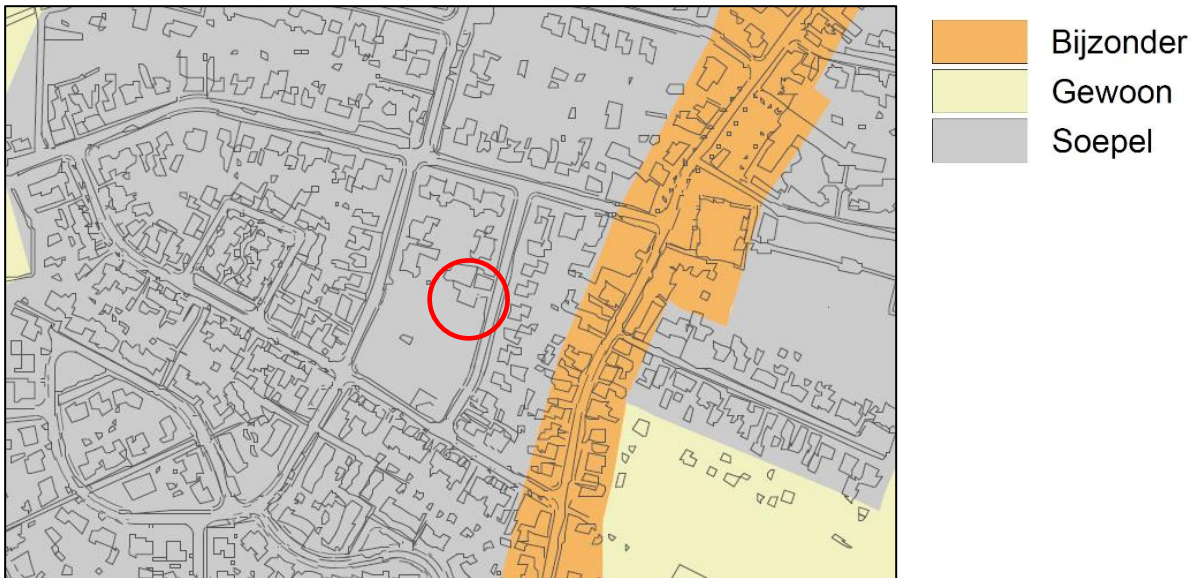
De welstandsnota Roosendaal 2012 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning. Door het herzien van de welstandsnota wordt de gebruiksvriendelijkheid voor de gebruiker (burgers, bedrijven en behandelaars) verbeterd. Het bestuur gaat in de nieuwe nota en het daarin omschreven beleid uit van een grotere eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. In de nieuwe nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. Tegelijkertijd leeft de wens enige grip te houden op de gebieden (en routes) die het gezicht van de gemeente bepalen en/of een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen.

In de herziening zijn de criteria voor de kleine bouwwerken vereenvoudigd, waar mogelijk samengevoegd en waar nodig aangepast aan de wettelijke (vergunningvrije) mogelijkheden.



## Beoordeling

Het plangebied ligt in een 'soepel' welstandsgebied. Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor 'soepele' welstandsgebieden worden deze criteria wat ruimhartiger geïnterpreteerd, in 'gewone' en 'bijzondere' gebieden juist wat preciezer. In soepele gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkant van gebouwen en bouwwerken. Bij nieuwbouw zal per project worden bekeken of en zo ja, in welke mate welstand wenselijk is.



*Uitsnede niveaukaart welstandsnota (bron: Welstandsnota Roosendaal, 2008)*

## Conclusie

Ten tijde van een concrete bouwaanvraag wordt beoordeeld of het bouwplan past binnen de redelijke eisen van welstand.



## 5 Planologisch relevante (milieu)aspecten

### 5.1 Inleiding

#### Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 5.2 Bodem

#### Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

#### Beoordeling

Voor de realisatie van onderhavig planvoornemen is door Econsultancy op 6 juli 2023 een verkennend bodemonderzoek afgerond. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging en de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.



Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

### Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd, wordt verworpen op basis van de lichte PAK-verontreiniging in de bovengrond. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplan wijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

## 5.3 Waterhuishouding

### Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027. Dit beleid is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Behalve dat het RWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

#### Beleid waterschap Brabantse Delta

Met het Waterbeheerprogramma 2022–2027 bepaalt Brabantse Delta de doelstellingen en strategie. Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer voor Midden- en West-Brabant voor de middellange (2027/2030) en lange termijn (2050). Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo





bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio. Die kerntaken zijn: bescherming tegen overstromingen en zorgen voor schoon en gezond water dat voldoende voorhanden is. Het waterschap kijkt bij het plannen en uitvoeren van die kerntaken zo integraal mogelijk naar alle wateropgaven.

Het besluitgebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. de waterparagraaf schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de maatregelen in de waterparagraaf zijn uitgevoerd, of voor zover;
- b. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- d. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- e. de toename aan verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06*

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

#### Beleid gemeente Roosendaal

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

In het VGRP 2020-2023 is opgenomen:

- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor grondwater in het stedelijk gebied;
- Hoe de gemeente invulling wil geven aan de samenwerking in de Waterkring West om uitvoering te geven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In het VGRP 2020-2023 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te



bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische maatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

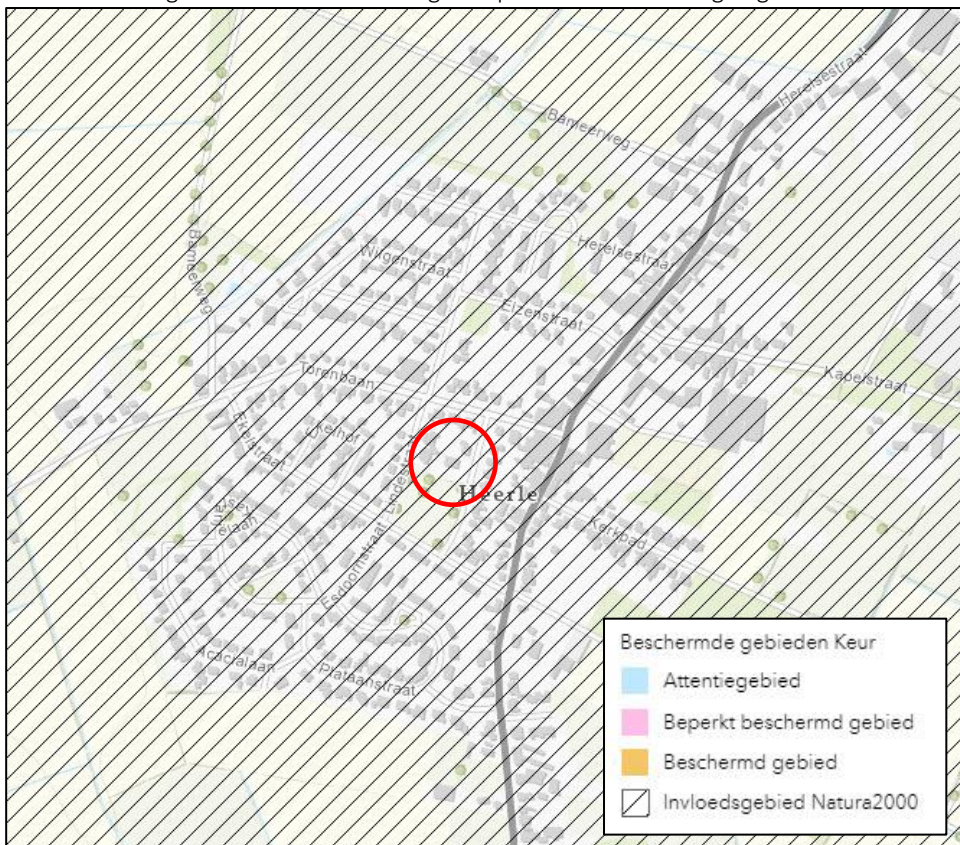
Met behulp van het VGRP 2020-2023 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Doelmatige inzameling van het binnen het stedelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater.
- Doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemelwater.
- Doelmatig transport van het stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater.
- Invulling geven aan grondwaterzorgplicht.
- Minimale overlast voor de omgeving.
- Doelmatig en effectief rioleringsbeheer op basis van het Bestuursakkoord Water.

## Beoordeling

### Keur

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen de beschermde gebieden. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.



Uitsnede Keurkaart met in rood aanduiding plangebied (bron: Waterschap Brabantse Delta)



### Verharding

Het project betreft de realisatie van vijf woningen op een locatie die al voor een deel bebouwd en verhard is. De ter plaatse aanwezige bebouwing wordt geamoveerd in ruil voor nieuwbouw. Mitigerende maatregelen (zoals retentievoorzieningen) zijn op grond van de Keur pas nodig indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak boven de 500 m<sup>2</sup>. Dit is bij voorliggend bestemmingsplan niet van toepassing. Echter heeft de gemeente in overleg met de initiatiefnemer bepaald dat voor de toename aan verhard oppervlakte mitigerende maatregelen genomen moeten worden. In de toekomstige situatie zal de verhardings situatie veranderen. De ontwikkeling heeft, zoals blijkt uit de onderstaande tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 458 m<sup>2</sup>.

Tabel 5.1: Verharding plangebied

	Huidige m <sup>2</sup> (circa)	Toekomstige m <sup>2</sup> (circa)	Verskil m <sup>2</sup> (circa)
Verharding*	444	902	458
Totaal perceel	1.192	1.192	-/-

\*Bron gegevens: luchtfoto 2023 (google.com/maps), VO, Algra & Marechal Architecten B.V., 16-12-2022, 2022-1609.

Op de onderstaande afbeeldingen is te zien hoe deze berekening tot stand is gekomen.



Figuur 5.1: Oppervlakte huidige verharding (bron: google.com/maps)



Figuur 5.2: Toekomstige verharding (bron: VO, Algra & Marechal Architecten B.V., 16-12-2022, 2022-1609)

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met het waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>). De benodigde compensatie bedraagt 27 m<sup>3</sup> (458 m<sup>2</sup> x 0,06 m x 1).

Gezien de grootte van het plangebied zal er in de toekomstige situatie voldoende ruimte beschikbaar zijn om invulling te geven aan de bergingseis. Door de aanleg van mitigerende voorzieningen kan invulling worden gegeven aan de bergingseis van het waterschap. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal concreet worden aangetoond hoe wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen.

### Riolering

Het vuilwater wordt gescheiden van het hemelwater verwerkt en aangesloten op het bestaande rioolsysteem aan de Beukenstraat. Door de scheiding van het vuilwater van het hemelwater wordt de bestaande riolering minder belast.

### Hemelwater

Voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande rioolstelsel. Tevens kunnen de aan te leggen groenvoorzieningen (tuinen) binnen voorliggend initiatief gebruikt worden als natuurlijke infiltratievoorziening voor niet-verontreinigd hemelwater.



### Bouwmaterialen

Bij de realisatie van de nieuwbouw zullen milieuvriendelijke bouwmaterialen worden gebruikt en zullen geen uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden gebruikt. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

### **Conclusie**

Het aspect waterhuishouding heeft geen gevolgen voor het voorgenomen plan. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal concreet worden aangetoond hoe wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen

## **5.4 Cultuurhistorie**

### **Toetsingskader**

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

### **Beoordeling**

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen binnen de cultuurhistorische regio West-Brabantse Venen. In de 'West-Brabantse Venen' heeft de winning en het transport van turf het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turf en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden worden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd. Het plan is op de schaal van de hele regio echter een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling die geen specifieke aanknopingspunten biedt om invulling te geven aan het beleid voor de regio.

Het plangebied bevindt zich nabij de Torenbaan. In het kader van de historische geografie lijnen heeft deze weg een 'redelijk hoge waarde'. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde. Ter hoogte van het plangebied is reeds sprake van bebouwing. Door deze bebouwing te continueren, blijft het straatbeeld op eenzelfde wijze begeleid. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waardevolle elementen gelegen in de directe omgeving van het plangebied.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met plangebied in rode cirkel (bron: Provincie Noord-Brabant)

## Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied.

## 5.5 Archeologie

### Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

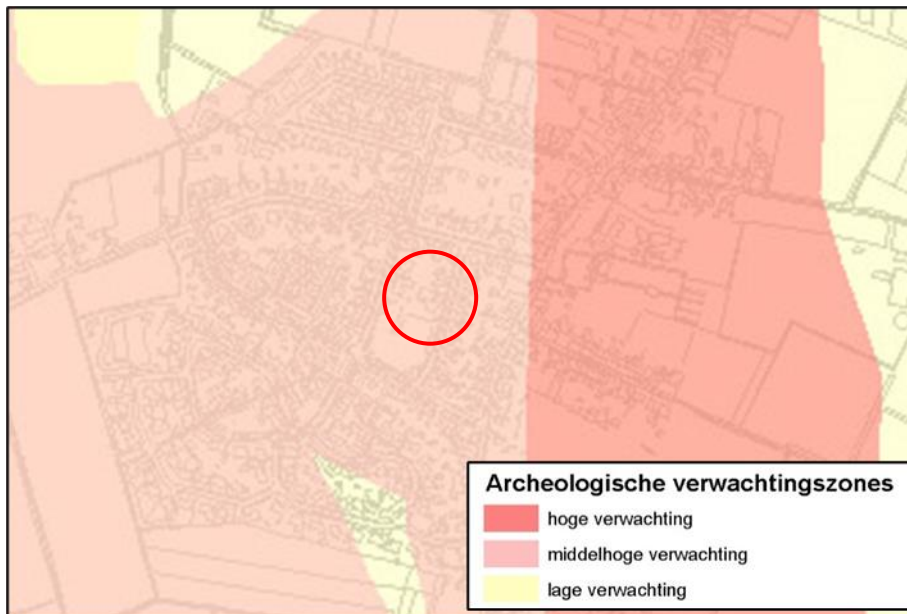
### Beleid gemeente

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart.



## Beoordeling

Op basis van de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente Roosendaal ligt het plangebied binnen een gebied aangemerkt met een 'middelhoge verwachting'. Tevens is een archeologische dubbelbestemming 'Archeologie – 2' van toepassing op het plangebied. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,5 meter beneden het maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Onderhavig initiatief overschrijdt deze criteria.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Roosendaal met plangebied in rode cirkel (bron: Oranjewoud)

Econsultancy heeft een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanprocedure adviseert Econsultancy om de bestaande dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2' op het plangebied te houden. Dit betekent dat er bij toekomstige vergunningplichtige werkzaamheden groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -mv eerst verder archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, namelijk een karterend/waarderend inventariserend veldonderzoek. Omdat voornamelijk grondsporen worden verwacht, kan dit onderzoek het beste door middel van een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Hiervoor is een door de bevoegde overheid, de gemeente Roosendaal, goedgekeurd Programma van Eisen nodig.

## Conclusie

Archeologische waarden worden niet geschaad.

## 5.6 Ecologie

### 5.6.1 Natuurgebieden

#### Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In



de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

### Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen, tevens stikstofgevoelige, Natura 2000-gebied, Brabantse Wal, bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand niet te verwachten. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

### Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

#### 5.6.2 Stikstof

##### Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Brabantse Wal'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

### Beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling is een AERIUS-calculatie uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebied niet hoger is dan 0,00 mol/a/jaar. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

### Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde natuurgebieden.

#### 5.6.3 Flora en fauna

##### Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.





Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het besluitgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

### Beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling is door Econsultancy op 21 juni 2023 een quickscan Wet natuurbescherming afgerond. Rapportage daarvan is als bijlage gevoegd bij deze toelichting. De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van het te slopen gebouw op de onderzoekslocatie en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de nestgelegenheden buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot eind augustus worden aangehouden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie te worden uitgevoerd door een ter zake kundige ecoloog.

Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming dient voor de uitvoering van de plannen middels aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt nader onderzoek uit te laten voeren naar de functies zomer, kraam- en balts/paarverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

Verder wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden rekening te houden met mogelijke verblijfplaatsen in naastgelegen woningen en met foerageergelegenheden op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving. Door gebruik te maken van amberkleurig licht, weggericht van de omgeving, laaggeplaatste verlichtingsarmaturen en verlichtingsarmaturen die naar beneden schijnen wordt zo min mogelijk strooilicht veroorzaakt.

### Conclusie

Middels aanvullend onderzoek dient meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Voor onderhavig plan geldt dat de Wet natuurbescherming, gelet op de mogelijkheid van het nemen van adequate maatregelen, de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet in de weg staat. Er dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant indien een beschermde soort aanwezig zal zijn. Het is aannemelijk dat deze ontheffing wordt verleend, waardoor het plan uitvoerbaar is.

## 5.7 Wegverkeerslawaaï

### Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);



- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

### Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Beukenstraat alwaar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze weg geen onderzoekszone. Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn wel gezoneerd. Het plangebied valt echter niet binnen een onderzoekszone van een gezoneerde weg. Conform de Wet geluidhinder bestaat daarmee geen noodzaak tot het doen van akoestisch onderzoek.

Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geldt dat het plangebied niet is gelegen aan een doorgaande weg. De aan het plangebied grenzende Beukenstraat is ter hoogte van het plangebied ingericht als typische 30-km/u weg. Gelet hierop en het feit dat het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw langs de Beukenstraat toestaat, kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd door lawaai afkomstig van wegverkeer.

### Conclusie

Op basis van de Wet geluidhinder geldt geen verplichting tot het doen van akoestisch onderzoek. Geluidbelasting afkomstig van wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

## 5.8 Bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en



bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### Beoordeling

De VNG-brochure onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Richtafstanden gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt toevoeging van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van deze functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende inrichtingen. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De beoogde woningen bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijvigheid. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

Beukenstraat 3				
Inrichting	Locatie	Max. milieucategorie	Richtafstand VNG	Afstand tot plangebied
Bedrijf - 2 (functie: timmerfabriek)	Herelsestraat 95	3.2	100 meter	55 meter
Gemengd - 3 (functie: slagerij)	Herelsestraat 96	1	10 meter	80 meter
Gemengd - 3 (functie: supermarkt)	Herelsestraat 99	1	10 meter	96 meter
Bedrijf - 2 (functie nutsvoorziening)	Torenbaan 1	2	30 meter	60 meter
Horeca - 2	Torenbaan 3	1	10 meter	50 meter
Horeca - 4	Torenbaan 1	2	30 meter	70 meter

In de bovenstaande tabel is gemeten vanaf de grens van de woonbestemming tot de grens van de hindergevende bestemming. Uit de tabel is af te lezen dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand behorende bij de bedrijfsbestemming (functieaanduiding: timmerfabriek) aan de Herelsestraat 95 te Heerle. Voor wat betreft onderhavig planvoornemen geldt dat er binnen het plangebied een gemengde bestemming is toegestaan inclusief de functie 'wonen op verdieping'. Dit betreft reeds een milieugevoelige functie. Daarnaast bevinden zich al meerdere woningen tussen de bedrijfsbestemming en de beoogde woonbestemming. Er worden geen nieuwe woningen dichterbij de bedrijfsbestemming gesitueerd. De beoogde plannen vormen dus geen extra belemmering voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsbestemming.

Gelet op de afstand en de meerdere woonbestemmingen tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt. Omgekeerd hindert het onderhavig planvoornemen omliggende inrichtingen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Tot slot komt met het realiseren van onderhavig planvoornemen de huidige bestemming, die deels hindergevend is, te vervallen ten gunste van een woonbestemming. Hetgeen heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat voor de bestaande omliggende woningen.



## Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering.

## 5.9 Externe veiligheid

### 5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

#### Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register Externe Veiligheidsregio's (REV) via de atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's in het invloedsgebied van het bedrijf SABIC Innovative Plastics BV in Bergen op Zoom. Deze inrichting ligt op een afstand van circa 6,7 kilometer ten westen van het plangebied. Het groepsrisico moet om die reden worden verantwoord volgens artikel 13 van het Bevi. De dichtstbijzijnde relevante inrichting ligt ten noordwesten van het plangebied op een afstand van circa 900 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de risicobronnen kan de standaard verantwoording van de gemeente Roosendaal worden toegepast. Deze is als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd.

## Conclusie

Het aspect inrichting en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid met plangebied in rode cirkel (bron: nl.ev-signaleringskaart.nl)

## 5.9.2 Transport en externe veiligheid

### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand 'O' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen, is het Register Externe Veiligheidsregio's (REV) via de atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Op een afstand van circa 820 meter ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Bergen op Zoom- Roosendaal West gelegen. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt echter niet binnen de risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn.



In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen.

### Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### 5.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

#### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^6$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het Register Externe Veiligheidsregio's (REV) via de atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Ten zuiden, op een afstand van circa 800 meter, is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en zijn er geen beperkingen voor het ruimtegebruik binnen het plangebied.

### Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### 5.10 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ), benzeen ( $\text{C}_6\text{H}_6$ ), zwaveldioxide ( $\text{SO}_2$ ), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor  $\text{PM}_{10}$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor  $\text{PM}_{2,5}$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor  $\text{NO}_2$  geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Het 24-uursgemiddelde van  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.



Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

### Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van vijf woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (<https://www.cimlk.nl/>). Dit is een instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow).

De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de Herelsestraat op een afstand van circa 90 meter. Uit de CIMLK blijkt dat in 2022 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg 14,2 NO<sub>2</sub>, 15,3 PM<sup>10</sup> en 8,4 PM<sup>2,5</sup> bedragen. Er wordt ter plaatse voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarmee vormt luchtkwaliteit ook vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



## 5.11 Kabels en leidingen

### Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- a. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- b. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- d. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

### Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

## 5.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor projecten de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europees Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor de eerste twee criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.





criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar (natuur)gebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

### Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van vijf woningen in het bestaand stedelijk gebied. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een m.e.r. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder de categorie D 11.2, de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van vijf woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



## 6 Juridische plantoelichting

### 6.1 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.

### 6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat voor de bestemmingen wordt aangesloten bij de systematiek voor bestemmingsplan “Heerle”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.3 Regels

#### 6.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### 6.3.2 Hoofdstuk 2 ‘Bestemmingsregels’

Het stramen voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;



- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

#### Artikel 3 Wonen – 1

De gronden met de bestemming ‘Wonen-1’ zijn bestemd voor aaneengebouwde grondgebonden woningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

#### Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De voor ‘Waarde – Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

### 6.3.3 Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’

#### Artikel 5 Antidubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

#### Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake ondergronds bouwen en overschrijdingen van bouwgrenzen en gevellijnen

#### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake het gebruik van bouwwerken.

#### Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de activiteiten genoemd waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

#### Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden algemene wijzigingsregels genoemd, onder andere voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen.

#### Artikel 10 Algemene procedureregels

In dit artikel worden de algemene procedureregels behandeld die van toepassing zijn op een besluit tot nadere eis.



#### 6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

##### Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

##### Artikel 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Beukenstraat 3".



## 7 Economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### 7.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afsluiten met betrekking tot planschade.



## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschap plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Alle benaderde vooroverlegpartners (provincie, veiligheidsregio, waterschap) gaan akkoord met het planvoornemen. Het waterschap heeft daarnaast wateradvies gegeven:

- Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies gegeven aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen. Daarnaast heeft het waterschap wel een aantal op- en aanmerkingen beschreven in het wateradvies. Deze op- en aanmerkingen zijn verwerkt in onderhavige toelichting. Het wateradvies van het waterschap is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting;

### 8.2 Omgevingsdialoog

In het kader van het omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer op 25 juli 2022 een persoonlijke brief bezorgd bij de directe omwonende. In deze brief is het beoogde plan beschreven. De omwonenden zijn in de gelegenheid gebracht om per mail of telefoon te reageren op het initiatief. Deze vragen zijn genoteerd, behandeld en de antwoorden zijn per mail teruggekoppeld.

Naar aanleiding van de reacties is in overleg de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens van de Lindestraat 4 vergroot van 1,87 meter naar 3 meter. Uit een bezonningstudie is gebleken dat de schaduwwerking van het plan zeer beperkt is. De hoge boom die momenteel gesitueerd staat op het plangebied en erg veel schaduw geeft, wordt verwijderd. Ten slotte is bepaald dat in de kopgevel van het plan geen raam komt zodat er geen inkijk is.

Het verslag van het omgevingsdialoog is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### 8.3 Tervisielegging

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Met ingang van 18 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Beukenstraat 3' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Nota zienswijzen', toegevoegd als bijlage 8 van deze toelichting. Een onderdeel van de zienswijze had betrekking op bezonning. Daarvoor is een bezonningstudie uitgevoerd als onderdeel van de Nota zienswijzen. De ingekomen zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.





## Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek





## Bijlage 2 Archeologisch onderzoek



## Bijlage 3 AERIUS-berekening



## Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming



## Bijlage 5 Verslag omgevingsdialoog



## Bijlage 6 Standaard Verantwoording Groepsrisico 2023 gemeente Roosendaal



## Bijlage 7 Wateradvies



## Bijlage 8 Nota zienswijzen





