

---

bestemmingsplan

# Fatimakerk Roosendaal

Roosendaal

**RHO ADVISEURS**

---



# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 17-04-2024  
**IMRO IDN** NL.IMRO.1674.2143FATIMAKERK-0401

**PROJECT** Herbestemmig Fatimakerk e.o.  
**PROJECTLEIDER** RV

**OPDRACHTGEVER** FLS Vastgoed II B.V.  
**PROJECTNUMMER** 20211372

**AUTEUR** RvO  
**STATUS** vastgesteld

## DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

## AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan en strijdigheid	7
1.4	Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie en omgeving	9
2.2	Toekomstige ontwikkeling	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>16</b>
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Intergemeentelijk en regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	27
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>30</b>
4.1	Waterparagraaf	30
4.2	Ecologie	33
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	39
4.4	Bodem- en grondwaterkwaliteit	40
4.5	Verkeer en parkeren	42
4.6	Bedrijven en milieuhinder	47
4.7	Wegverkeerslawaaï	48
4.8	Luchtkwaliteit	50
4.9	Externe veiligheid	51
4.10	Kabels en leidingen	54
4.11	Milieueffectrapportage	55
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>56</b>
5.1	Inleiding	56
5.2	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	56
5.3	Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	56
5.4	Gehanteerde bestemmingen	58



<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59





## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, FLS Vastgoed II B.V., is voornemens om de O.L. Vrouw van Fatimakerk aan de Doctor Schaepmanlaan 90 te Roosendaal te herbestemmen. Het betreft een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast vindt gedeeltelijke sloop (van het Fatimahuis) plaats en wordt ter plaatse nieuwbouw gerealiseerd.

De gewenste functies bestaan uit (woon)zorg, (regulier) wonen en maatschappelijke functies. De beoogde situatie is niet volledig in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Burgerhout'. Derhalve is een ruimtelijke procedure benodigd om het voornemen te kunnen realiseren. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal een passende bestemming moeten worden toegekend. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de O.L. Vrouw van Fatimakerk, Doctor Schaepmanlaan 90 te Roosendaal en het Fatimahuis, Doctor Schaepmanlaan 9. De ligging van het plangebied is op figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in Roosendaal (bron: Basisviewer Rho)

## 1.3 Geldend bestemmingsplan en strijdigheid

### Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor de projectlocatie betreft het bestemmingsplan 'Burgerhout', zoals vastgesteld d.d. 26 juni 2013. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 1.2. Hieruit volgt dat het complex met name de enkelbestemming 'Maatschappelijk', met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' toegekend heeft gekregen. Rondom de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen, waarbij middels maatvoeringsaanduidingen gevarieerd toegestane goothoogtes zijn bepaald (overeenkomstig de bestaande bouwkundige situatie).

De gronden rondom de kerk zijn bestemd met de enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden bij beide bestemmingen onder andere bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut.

Voor de ontwikkeling is echter met name artikel 12 'Maatschappelijk' van belang. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn de aangewezen gronden o.a. bestemd voor gezondheidszorg en (woon)zorg en welzijn. Wonen is binnen die bestemming enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen', maar deze ontbreekt ter plaatse van de Fatimakerk. In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak zijn toegestaan. Bijbehorende bouwwerken zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan, echter geldt dan een bebouwingspercentage van maximaal 20% en een maximale bouwhoogte van 5 m. Bovendien geldt, wegens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', een verbod om zonder vergunning het aanwezige gemeentelijke monument te wijzigen.

In de gebruiksregels is verder bepaald dat het niet is toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen (waaronder blijkens de begripsomschrijving ook verzorgingstehuizen worden verstaan).

Het planvoornemen, dat voorziet in de herbestemming van de O.L. Vrouw van Fatimakerk en realisatie van nieuwbouw ten behoeve van (woon)zorg, (regulier) wonen en maatschappelijke functies, is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.2 Aanduiding plangebied in geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

### Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde nieuwbouw niet toegestaan evenals de beoogde functies in de kerk. Daarnaast wijken de feitelijke bouwhoogte van de kerk af van de planologische situatie, namelijk het schip heeft een nokhoogte van 10 m in plaats van 9 m. Het Transept/de dwarsbeuk heeft een goothoogte van circa 15,7 m een nokhoogte van circa 18,9 m en dan staat daar nog een 'torentje' op van circa 22,5 m hoogte boven Peil. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale goot- en bouwhoogte zijn toegestaan zoals bestaand, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

### 1.4 Leeswijzer

De opbouw van de toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande situatie van het plangebied en de beoogde ontwikkeling;
- Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relatie met het beleidskader;
- Hoofdstuk 4 omvat de toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie en omgeving

De O.L. Vrouw van Fatimakerk en het Fatimahuis betreffen gemeentelijke monumenten, hier wordt in paragraaf 4.3 nader op ingegaan. De kerk is ontworpen door architect J. Hurks. De kerk is in 1952 in gebruik genomen, dus dateert deze uit de Wederopbouwperiode. Door de ligging en situering vormt de Fatimakerk binnen de wijk een gezichtsbepalend element. Tevens kan het perceel, met het omliggend groen, worden aangemerkt als het groene hart van de wijk.

De kerk is sinds omstreeks 2004 aan de eredienst onttrokken. Derhalve wordt sindsdien gezocht naar een nieuwe passende en toekomstbestendige invulling.

Het plangebied bestaat uit:

- Kerk, Priesterkoor en Sacristie;
- Devotiekapel.

Op de figuren 2.1 en 2.2 is een fotoreportage van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1 De huidige status van het plangebied



Figuur 2.2 De omgeving

## 2.2 Toekomstige ontwikkeling

De toekomstige ontwikkeling is uitgewerkt in de presentatie aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Hierna: CRK) zoals opgenomen in bijlage 1. Hierin is het stedenbouwkundig ensemble weergegeven.





Figuur 2.3 Impressie stedenbouwkundig ensemble (bron: Presentatie CRK)

### **Kerk, Priesterkoor en Sacristie**

De kerk wordt in pandig verbouwd en er zal een gebruikswijziging plaatsvinden ten behoeve van 8 zorgappartementen. Deze zorgappartementen zullen worden gebruikt voor een (woon)zorg functie met bijbehorende ondersteunende voorzieningen en gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast worden er multifunctionele ruimtes voor dagbesteding gerealiseerd. De zorg-dagbesteding is daarbij gericht op cliënten die tevens in het complex woonachtig zijn. De concretisering van de inhoud van deze dagbesteding wordt te zijner tijd nog afgestemd met de vrijwilligers van het Fatimahuis en de buurt. Door de gekozen invulling is er sprake van maximaal behoud van het monumentale interieur en interne zichtlijnen in de kerk.



Figuur 2.4 Impressie voorplein(bron: presentatie CRK)

### **Fatimahuis**

Het Fatimahuis zal worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, deze nieuwbouw zal fungeren als financieel drager van het project. De nieuwbouw past bij het ensemble rondom de monumentale kerk. Het nieuwe gebouw zal bestaan uit 4 bouwlagen met een platte afdekking en voorziet in beginsel in het volgende programma:

1. begane grond: 17 zorgsuites met bijbehorende ondersteunende voorzieningen;
2. 1e verdieping: 17 zorgsuites met bijbehorende ondersteunende voorzieningen;
3. 2e verdieping: 12 (reguliere) appartementen t.b.v. wonen;
4. 3e verdieping: 12 (reguliere) appartementen t.b.v. wonen.

De nieuwbouw is duidelijk ondergeschikt aan de kerk in stedenbouwkundige opzet, (zie ook figuur 2.4) massa en architectuur, en zorgt voor een ensemblewerking tezamen met de kerk en Pastorie.

Door de gekozen situering achter de kerk, blijven omliggende waardevolle groenstructuren behouden en is er bovendien sprake van een ruimtelijke binnentuin. Door de gekozen uitvoering is en blijft het kerkgebouw het belangrijkste gebouw binnen het plangebied.



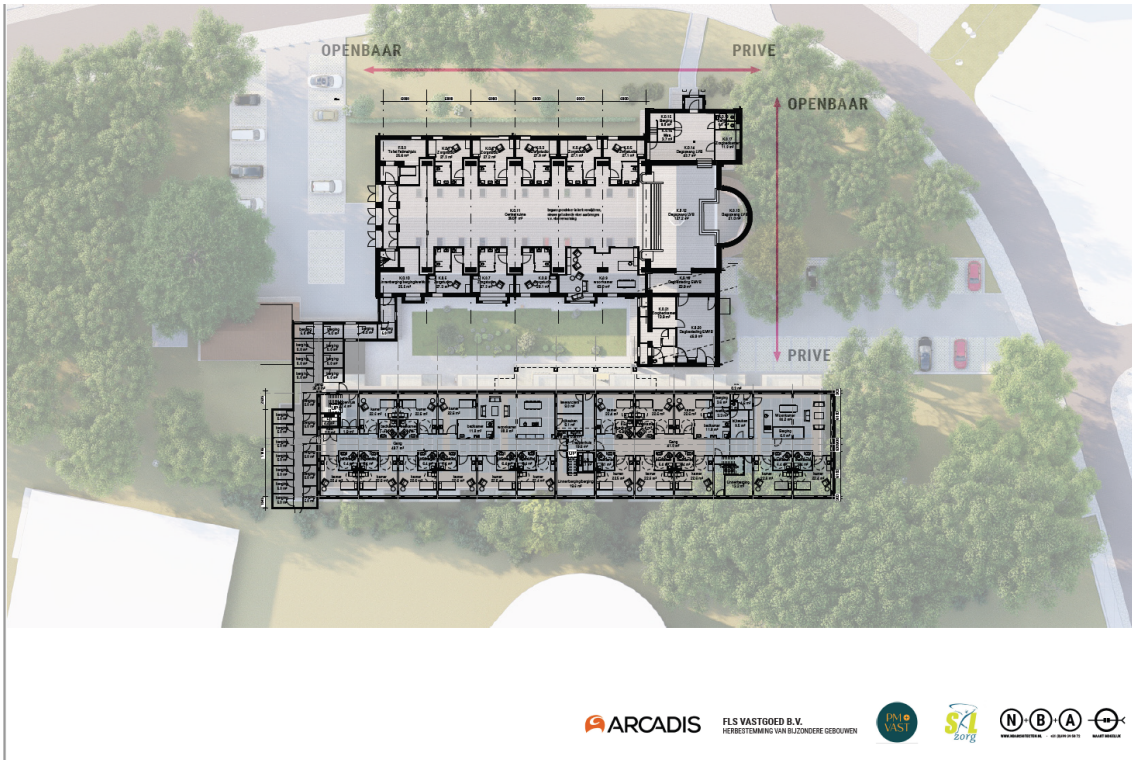


Figuur 2.5 Impressie Fatimahuis(bron: presentatie CRK)

### **Het programma**

Het conceptprogramma bestaat dus in totaal uit 24 reguliere woningen en 42 zorgsuites en maatschappelijke functies.

De zorg bestaat uit woongroepen van elk 8/ 9 zorgappartementen, met per zorgbehoevende een eigen kamer en daarnaast gemeenschappelijke ruimtes en bijbehorende ondersteunende voorzieningen. Deze zorg richt zich met name op de doelgroep cliënten met een verstandelijke beperking (al dan niet gecombineerd met zintuigelijke, of lichamelijke beperkingen). Op figuur 2.6 is het conceptprogramma weergegeven. Deze figuur is tevens in hoge(re) resolutie/kwaliteit opgenomen in bijlage 1.

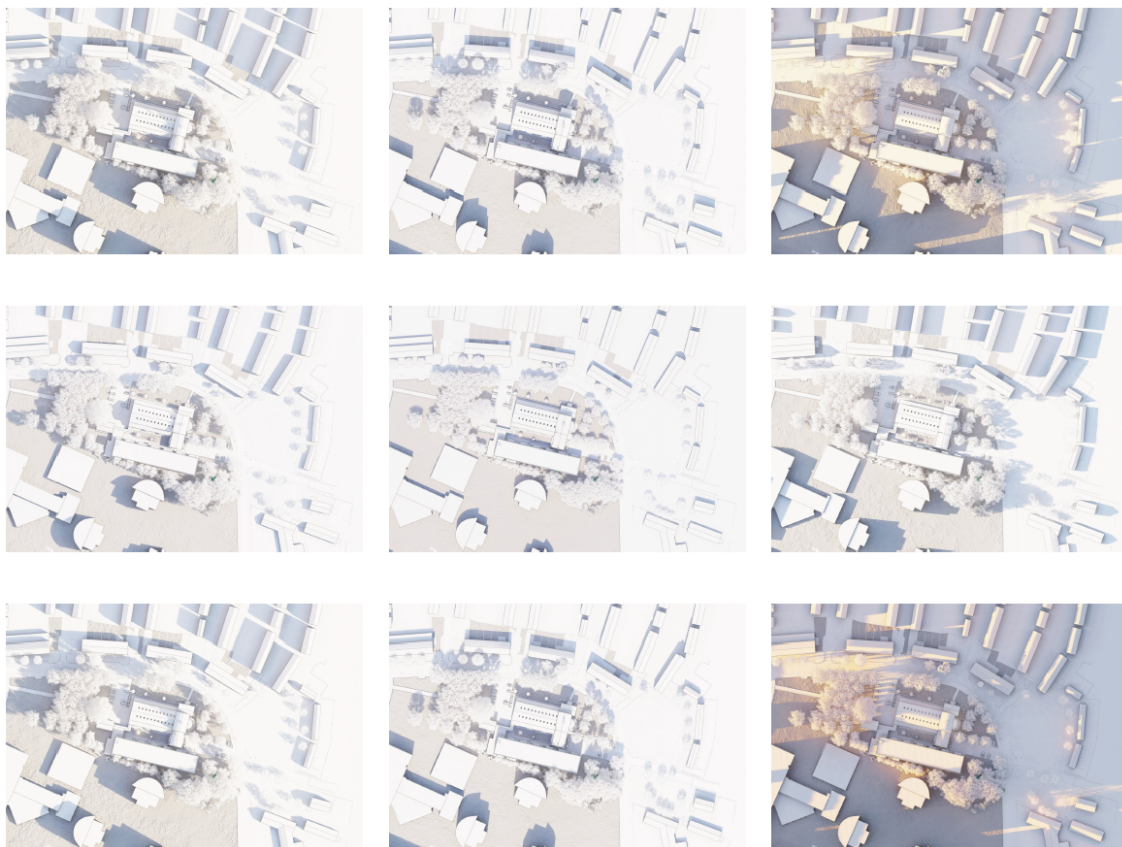


Figuur 2.6 Conceptinvulling programma (bron: presentatie CRK)

### Bezinning

Om de invloed van de beoogde nieuwbouw op omliggende woningen inzichtelijk te maken, is een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting.

In het bezonningsonderzoek wordt bevestigd dat, gelet op de afstanden (11 meter tot de dichtstbijzijnde woning ten zuiden), de bouwhoogte en de zonnestand, er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare afname van zonlicht. Gelet op de draaiing van de zon, valt de schaduw van de bebouwing gedurende de dag ten westen, ten noorden en uiteindelijk ten oosten van de nieuwbouw. In verband met de draaiing van de zon en de situering van de woningen ten opzichte van de beoogde bebouwing, is er geen schaduwval ten gevolge van de toekomstige bebouwing ter plaatse van de betreffende woningen te verwachten. Schaduwhinder voor de woningen ten zuiden van het plangebied is niet aan de orde. De woningen ten oosten, westen en noorden van de nieuwbouw zijn op voldoende afstand gelegen en hebben in geen geval last van schaduwhinder als gevolg van de nieuwbouw.



Figuur 2.7: Bezonningsstudie



## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

### **3.1      Rijksbeleid**

#### **3.1.1      Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

#### **In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050**

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

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

#### **Nationale belangen**

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

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

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

## **Keuzes**

De belangrijkste keuzes zijn:

- duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden in Nederland. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

## **Toetsing en conclusie**

Het mogelijk maken van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van Roosendaal sluit aan bij de doelen uit het rijksbeleid. Daarnaast blijft de cultuurhistorische waarde van de kerk in stand en blijven de maatschappelijke functies in de buurt behouden.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**


De NOVI bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, 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 tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame ontwikkeling**

#### **Toetsingskader**

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument met het doel efficiënt ruimtegebruik te bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

## **Toetsing**



De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van de Fatimakerk in Roosendaal naar 8 woonzorg woningen. Daarnaast wordt een nieuw woon(zorg)complex gerealiseerd met een conceptprogramma van 24 reguliere appartementen en 34 zorgappartementen. Ook zal een multifunctionele ruimte voor maatschappelijke functies worden gerealiseerd.

#### *Wel of geen stedelijke ontwikkeling*

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 12 woningen of een functiewijziging van meer dan 500 m<sup>2</sup> bvo wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er met het toevoegen van in totaal 66 (zorg)woningen dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er is ook sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, omdat het geldende bestemmingsplan geen woningen en zorgwoningen mogelijk maakt. De maatschappelijke functies zijn al mogelijk op basis van het bestemmingsplan, hierbij is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Bestaand stedelijk gebied*

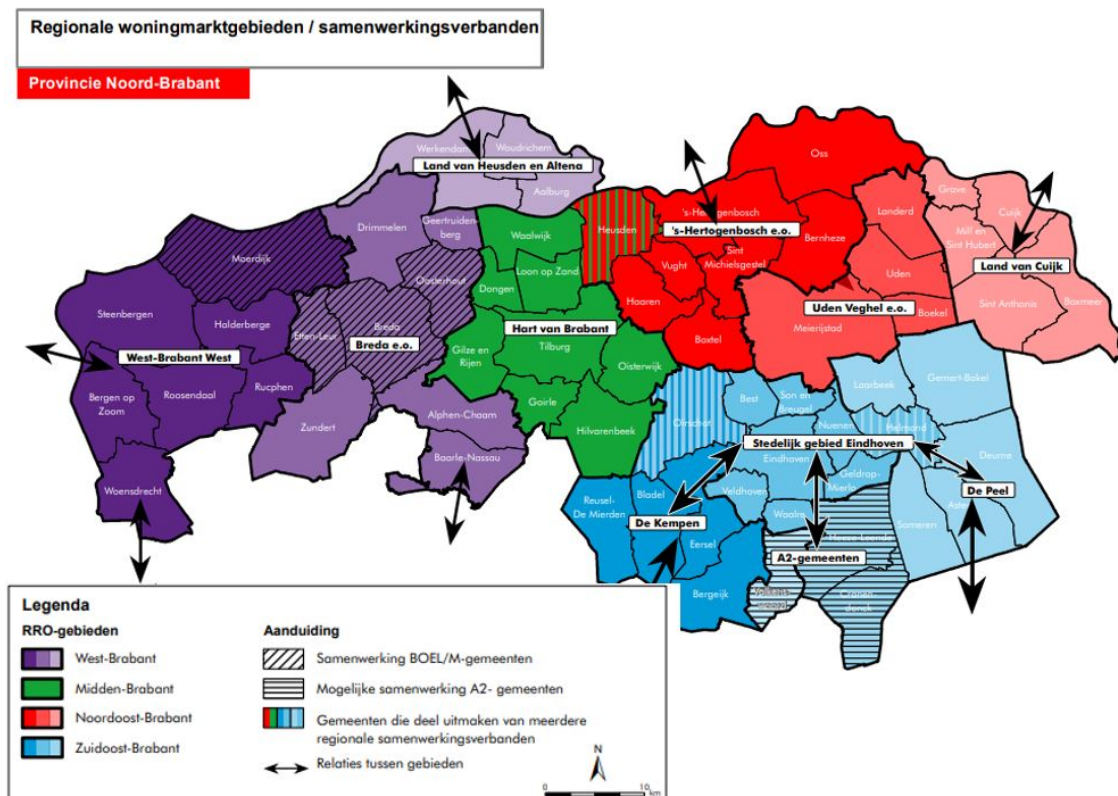
In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld.

Gelet op de geldende maatschappelijke bestemming en de omliggende stedelijke functies maakt het plangebied onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

#### *Beschrijving woningbehoefte*

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Roosendaal, binnen de regio West Brabant.



Figuur 3.1 Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen, september 2017)

De woningbehoefte in de gemeente Roosendaal blijkt uit diverse prognoses, onderzoeken en beleidsstukken. Deze worden hierna behandeld.

### Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Roosendaal is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 2.945 woningen in de periode tot en met 2030. Figuur 3.2 is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad 2020-2030	groei- index (2020=100) 2020-2030
		2025	2030	2035	2040		
Roosendaal	35.365	36.895	38.310	39.200	39.725	2.945	108,3

Figuur 3.2 Indicatie toename woningvoorraad gemeente Roosendaal 2020-2030

### Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021 wordt de voortgang van de woningbouwopgave in Brabant in beeld gebracht.

Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn – Brabant-breed gemeten – (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie en zal ook een deel doorschuiven naar de middellange termijn. Voor de wat langere termijn zal nog wel enige aanvullende capaciteit moeten worden gevonden en verdient ook het harde

planaanbod op enkele plekken nog aandacht.

In de middelgrote steden (M7) waar Roosendaal onderdeel van uitmaakt zijn in de periode 2020-2030 nog 21.550 woningen nodig. Er is slechts harde plancapaciteit voor 9.800 woningen (figuur 3.3).

De eerstkomende tijd zal de feitelijke realisatie van woonruimte in het betaalbare segment extra inspanningen (blijven) vragen. Hierbij zal ook de middenhuur, met huurprijzen net boven de liberalisatiegrens, moeten worden betrokken. Voor de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de mogelijkheden hier ook daadwerkelijk – bijvoorbeeld via volkshuisvestelijke en/of ruimtelijke instrumenten) – op te sturen, zijn dit belangrijke onderwerpen.

**Figuur 11. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven; aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2020-2030**

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	5-JAARSPERIODE (2020-2025)					10-JAARSPERIODE (2020-2030)				
	benodigde capaciteit <sup>1)</sup>	totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator totale plancapaciteit >100%	indicator harde plancapaciteit ≤100%	benodigde capaciteit <sup>1)</sup>	totale capaciteit in plannen <sup>2)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>2)</sup>	indicator totale plancapaciteit ≤100%	indicator harde plancapaciteit <<100%
<b>NOORD-BRABANT</b>	<b>68.750</b>	<b>95.400</b>	<b>52.800</b>	<b>139%</b>	<b>77%</b>	<b>130.550</b>	<b>132.300</b>	<b>61.000</b>	<b>101%</b>	<b>47%</b>
<b>STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED</b>	52.900	73.100	41.300	<b>138%</b>	<b>78%</b>	102.100	102.750	47.950	<b>101%</b>	<b>47%</b>
- grote steden (B5)	31.300	42.100	24.250	<b>135%</b>	<b>78%</b>	60.950	57.850	27.250	<b>95%</b>	<b>45%</b>
- middelgrote steden (M7)	11.350	13.850	8.200	<b>122%</b>	<b>72%</b>	21.550	20.300	9.800	<b>94%</b>	<b>45%</b>
- overig stedelijk concentratiegebied	10.250	17.150	8.850	<b>167%</b>	<b>86%</b>	19.600	24.600	10.900	<b>125%</b>	<b>56%</b>
<b>LANDELIJK GEBIED</b>	15.900	22.300	11.550	<b>140%</b>	<b>73%</b>	28.450	29.550	13.100	<b>104%</b>	<b>46%</b>
<b>WEST-BRABANT</b>	15.700	20.150	13.800	<b>128%</b>	<b>88%</b>	29.550	29.800	15.750	<b>101%</b>	<b>53%</b>
<b>MIDDEN-BRABANT</b>	12.700	14.000	6.150	<b>110%</b>	<b>48%</b>	23.950	19.900	6.750	<b>83%</b>	<b>28%</b>
<b>NOORDOOST-BRABANT</b>	17.250	23.700	11.850	<b>137%</b>	<b>69%</b>	33.100	35.550	13.000	<b>107%</b>	<b>39%</b>
<b>ZUID-OOST-BRABANT</b>	23.100	37.550	21.050	<b>163%</b>	<b>91%</b>	44.000	47.050	25.550	<b>107%</b>	<b>58%</b>

<sup>1)</sup> De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020.

Hierbij is rekening gehouden met de sloop van woningen. De te verwachten sloop is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2010-2020.

<sup>2)</sup> Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand anno 2020; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

De Provincie Noord-Brabant hanteert een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern)

in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal, Uden, Waalwijk

**Figuur 3.3 Woningbouwcapaciteit en opgaven**

### Perspectief op wonen West Brabant West 2021 (2020)

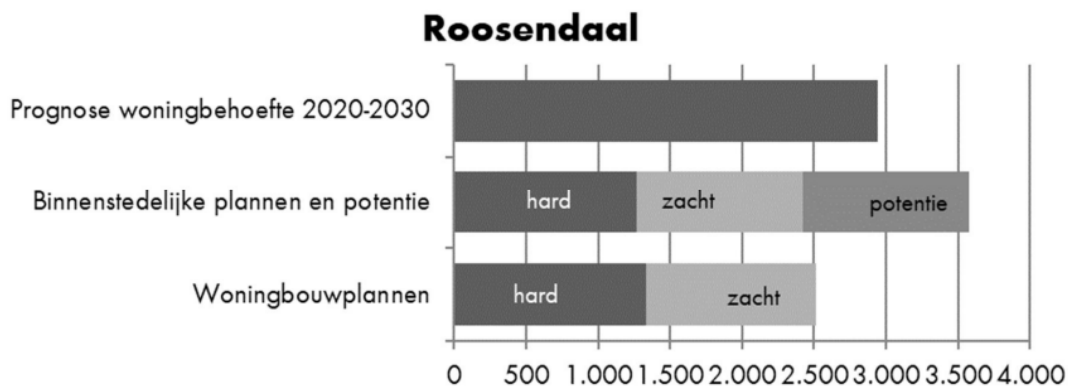
Het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant West 2021' geeft een actueel beeld en visie van de subregio West-Brabant West op de toekomstige ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Ook geeft dit document het actuele bestuurlijke afsprakenkader weer, die een resultaat is van regionale samenwerking, afstemming en afweging.

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid legt de regio prioriteit bij zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarbij is het van belang om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed.

Roosendaal werkt aan het versterken van het integrale woon- en leefmilieu in de gemeente. Nieuwe bouwprojecten staan vooral in het teken van het versterken van de totale woningvoorraad en het versterken van de identiteit van Roosendaal als woonstad. Het woningbouwprogramma wordt geheel binnenstedelijk gerealiseerd. Er is daarbij een grote focus op herstructurering en transformatie.

De komende jaren wil Roosendaal de gemiddelde bouwproductie omhoog brengen. De harde plancapaciteit blijft nog achter bij de woningbehoefte (figuur 3.4).





Figuur 3.4 Woningbehoefte en woningbouwplannen Roosendaal

Bovenstaande figuur is opgebouwd uit onderstaande onderdelen:

1. woningbehoefte prognose 2020-2030: 2.945 woningen;
2. woningbouwrealisatie/toevoeging: circa 125 woningen per jaar (gem. laatste 10 jaar);
3. woningprogrammering: totaal 2.510 woningen, waarvan hard 1.330 woningen;
4. binnenstedelijke mogelijkheden: circa 3.575 woningen, waarvan 2.420 woningen in programmering.

Hieruit wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe harde plancapaciteit.


Inmiddels heeft de gemeente Roosendaal recent (2022) een Woningbouwprogrammering opgesteld waarin de woningbouwplannen in de gemeente zijn gebundeld. Zie voor een toelichting hierna.

#### *Woonagenda 2021-2025 gemeente Roosendaal*

De woonagenda heeft als doel te komen tot een aantrekkelijke woningmarkt, toegankelijk voor elke Roosendaler, en aandacht voor alle inwoners, en doelgroepen in het bijzonder. Met woningmarkt wordt niet alleen bedoeld dat er voldoende (betaalbare) woningen beschikbaar zijn, maar ook een woonomgeving met goede voorzieningen, een aantrekkelijke openbare ruimte en een veilige leefomgeving spelen hierbij een heel belangrijke rol. Om dit doel te bereiken wordt de komende jaren ingezet op differentiatie, doorstroming en duurzaamheid.

De uitgangspunten uit deze woonagenda worden vertaald naar een nieuwe bouwprogrammering. Deze programmering zal flexibel zijn, zodat er ruimte is om bij te sturen als de woningmarkt daar om vraagt. De programmering wordt daarom jaarlijks geactualiseerd. Om de woningmarkt op gang te houden zullen woningbouwinitiatieven die in de bouwprogrammering zijn opgenomen binnen een redelijke termijn in ontwikkeling moeten worden genomen. De focus blijft voornamelijk liggen op binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij ook plannen in bestaand (leegstaand) vastgoed en plannen die passen binnen geldende bestemmingsplannen. Samenwerkingspartijen, zoals de woningcorporaties, (zorg)partners en marktpartijen, zullen om hun expertise worden gevraagd bij het opstellen van de nieuwe woningbouwprogrammering.

Volgens de provinciale prognose is er in de gemeente Roosendaal tot 2040 ruimte voor het bouwen van 4.550 nieuwe woningen. Concreet betekent dit dat er gemiddeld zo'n 225 nieuwbouwwoningen per jaar kunnen worden opgeleverd. Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijs categorieën en goedkope en



middeldure koopappartementen. Daarnaast zal er een overschot ontstaan aan middeldure en dure grondgebonden koopwoningen.

Uit het woningmarktonderzoek wordt onder andere geconcludeerd dat verbetering van kwaliteit in bestaande buurten en wijken wordt bereikt door binnenstedelijke transformatie. Roosendaal heeft een tekort aan appartementen. Ook is er behoefte aan woningen en woonvormen voor kleine huishoudens, met name voor de groep ouderen, ook in relatie met zorg.

#### *Woningbouwprogrammering 2022 gemeente Roosendaal*

De woningbouwprogrammering 2022 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 recente woningbehoefteprognoses van de provincie, zal de komende 20 jaar in de gemeente Roosendaal behoefte zijn aan 4.550 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit betekent een extra toevoeging van 12% aan de nu bestaande woningvoorraad.

In dit prognosecijfer, welke leidend is bij het opstellen van het Roosendaalse nieuwbouwprogramma, is geen rekening gehouden met een extra ambitie; mogelijke woningbouwafspraken, die als gevolg van de Verstedelijkingsstrategie met het Rijk zullen worden gemaakt. De op te stellen Regionale Investeringsagenda (RIA West-Brabant) zal hier verder inzicht in geven.

Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren.

De woningbouwprogrammering 2022 is een evenwichtige planning van nieuwbouw, uitgesplitst per jaar tot en met 2026, en met een doorkijk naar 2027-2031 en de jaren daarna. Naast de kwantitatieve en kwalitatieve vraag is bij het opstellen van het programma gekeken naar locaties die het meest kansrijk zijn, zodat oplevering binnen geplande termijnen kan worden waargemaakt. Met een jaarlijkse update van het woningbouwprogramma wordt de planning van de toekomstige woningbouwontwikkelingen actueel gehouden.


Op basis van de woningbouwprogrammering worden tot 2026 2.499 woningen opgeleverd, tot 2030 562 woningen en 250 woningen na 2030. De voorgenomen ontwikkeling van de Fatimakerk is als ontwikkellocatie opgenomen in het woningbouwprogramma. Het aantal woningen moet hier nog wel aan toegevoegd worden.

#### *Woonzorgvisie Gezond wonen en leven in Roosendaal (2021)*

In de woonzorgvisie schetst de gemeente hoe ervoor gezorgd kan worden dat inwoners van Roosendaal gezond kunnen wonen en leven en hoe zij oud kunnen worden in een geschikt huis.

De visie beschrijft de kaders die een opmaat zijn naar een inclusievere leefomgeving voor de inwoners. Met geschikte woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en waar mensen voldoende ondersteuning krijgen om mee te kunnen doen en een gezond en zinvol bestaan te kunnen leiden, daar heeft de gemeente een belangrijke rol in.

Uitgangspunten als levensloopbestendige woningen, gelegenheid voor ontmoeting, en voorzieningen in de



buurt worden vertaald in woningbouwprogramma's en -plannen. Zo wordt ook het samenspel tussen gemeente, zorgaanbieders, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, enz., geoptimaliseerd.

Roosendaal is een gemeente waar iedereen zich thuis moet kunnen voelen. Dat vraagt om maatwerk dat inspeelt op specifieke wensen van inwoners. De opgave is enerzijds kwantitatief: genoeg aanbod van geschikte woningen. Maar ook kwalitatief. Inclusief samenleven geldt natuurlijk voor meer mensen dan alleen ouderen. Denk bijvoorbeeld aan inwoners die vanuit een instelling (weer) zelfstandig gaan wonen en alle kwetsbare doelgroepen die een passende woning nodig hebben. Dit zijn inwoners met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking.

Als er een cluster van ouderenwoningen of zorgwoningen is voorzien op een bepaalde locatie moeten er in de buurt genoeg faciliteiten zijn, zodat het goed wonen is voor ouderen. Denk hierbij aan medische voorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals sportvoorzieningen, winkels en een OV-halte in de buurt.

### **Conclusie**

De gemeente Roosendaal heeft een flinke woningbouwopgave. Tot 2040 is er behoefte aan toevoeging van 4.450 woningen. De toekomstige ontwikkeling kan met het toevoegen van 66 (zorg)woningen een bijdrage leveren aan de invulling van de woningbehoefte en het toevoegen van harde plancapaciteit.

Daarnaast wordt ook ingespeeld op de kwalitatieve behoefte. In Roosendaal is met name een tekort aan huurappartementen, in alle categorieën. Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan deze invulling van de woningbehoefte. Daarnaast past de ontwikkeling bij de woonagenda door uit te gaan van een binnenstedelijke transformatie van cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt uitgegaan van woonruimte voor kwetsbare doelgroepen. Er wordt ruimte gerealiseerd voor intramuraal (zorg)wonen, in combinatie met regulier wonen (met desgewenst zorg nabij). Door in het concept gemeenschappelijke ruimtes, semipublieke en maatschappelijke functies te integreren wordt bijgedragen aan een meer inclusieve samenleving. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambities uit de woonzorgvisie.

Met de ontwikkeling is sprake van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de (uitgangspunten van de) ladder voor duurzame verstedelijking.


## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

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

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die



passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

### **3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) vastgesteld.

Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De lov N-B is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

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

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

Voor het planvoornemen is met name relevant dat de projectlocatie op het kaartmateriaal als toebehorend aan de IOV is gelegen in 'Stedelijk gebied', 'Concentratiegebied'. In de IOV is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt is daarbij dat eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut, of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag (in de zoekgebieden verstedelijking / verstedelijking afweegbaar).

### **3.2.3 Toetsing Omgevingsvisie en omgevingsverordening**

Het voornemen ziet op de herbestemming van leegstaand cultuurhistorisch waardevol erfgoed, binnen het bestaand stedelijk concentratiegebied, voor het invullen van een behoefte, namelijk (woon)zorg, wonen en maatschappelijke functies. Dit is bij uitstek passend in de provinciale beleidsuitgangspunten. Het betreft bovendien een duurzame stedelijke ontwikkeling vanwege de intensivering van het bestaand stedelijk gebied.

### 3.3 Intergemeentelijken regionaal beleid

De gemeente Roosendaal werkt bij het formuleren en uitvoeren van bepaalde beleidsthema's regionaal samen met andere gemeenten. Het samenwerkingsverband is de Regio West-Brabant. Het beleid van de Regio West-Brabant krijgt vorm binnen programma's.

#### 3.3.1 Programma Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

Het programma Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen is één van die programma's. Het heeft tot doel:

- het op doelmatige wijze bewerkstelligen van beleidsinhoudelijke afstemming en samenwerking tussen de deelnemers op verschillende beleidsterrein van Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen;
- het voor de deelnemende gemeenten die dit wensen, binnen het Thema Wonen uitvoering geven aan de (sub)regionale volkshuisvestingstaken waarvan de betreffende gemeenten hebben besloten deze gezamenlijk uit te voeren.

Taken van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen zijn:


- het zorgdragen voor overleg en advies met betrekking tot de beleidsterreinen Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen;
- het dienen als platform voor informatie uitwisseling waarop de voortgang van lopende majeure projecten en programma's, voor lobby en het organiseren van netwerken in politiek en samenleving en voor de bepaling van inhoudelijke standpunten en advisering aan bestuur en colleges bij Ruimtelijke Ontwikkelingen en Wonen, zowel op regionaal, provinciaal en rijksniveau;
- het uitvoeren van de regionale agenda Wonen en het in opdracht van de betrokken gemeenten uitvoeren van het Besluit Woninggebonden Subsidies.

Binnen het programma is een gezamenlijk (regionaal) visiedocument ontwikkeld en vastgesteld, de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

#### 3.3.2 De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft – met een doorkijk naar 2040 – de koers van de regio in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn. De visie schetst een toekomstperspectief, ontstaan vanuit de collectief gevoelde noodzaak om als gemeenten op ruimtelijk gebied meer samen te werken. Maar ook, om op te trekken met andere belanghebbenden zoals de betrokken provincies, waterschappen en maatschappelijke organisaties om een verdere, duurzame ontwikkeling van de regio gestalte te geven.

De ruimtelijke visie is geen ruimtelijk plan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, maar een samenwerkingsprogramma van overheden. De visie krijgt dus geen formele juridische status, maar dient te worden beschouwd als een richtinggevend denkkader en gezamenlijke regionale koers die ook als bouwsteen is ingebracht in de nieuwe structuurvisie RO van de provincie Noord-Brabant. De ruimtelijke visie is daarnaast leidraad bij het opstellen van gemeentelijke structuurvisies en uitvoeringsplannen van de waterschappen.



De visie gaat over het samen werken aan het waarborgen van kwaliteiten, het oplossen van (toekomstige) knelpunten en het verantwoord uitnutten van potenties vanuit een actieve houding. De visie is opgetekend in twee delen: visie en inspiratie. Het visiedeel bevat de gezamenlijke wilsuitingen van de samenwerkingspartners, de 19 betrokken gemeenten, waterschappen en het sociaal economisch samenwerkingsverband West-Brabant (SES).

Het verklaart, volgens het voorwoord, de koers van de regio in tien stellingen:

1. centraal wat moet, decentraal wat kan;
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld;
3. versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën;
4. ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid;
5. water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst;
6. nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer;
7. economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties;
8. een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta;
9. spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil;
10. toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

De visie ziet de streek als een aantrekkelijke woonregio die zich actief open stelt voor nieuwe inwoners. Hiermee wordt vooralsnog ingezet op groei van de bevolking, door arbeidsmigratie en het (extra) aantrekken van doelgroepen die passen bij het dubbelprofiel als hecht netwerk in de tuin van de delta. De unieke afwisseling van landelijke en stedelijke gebieden in onderlinge nabijheid en afhankelijkheid en een bijbehorende differentiatie naar nieuwe woon- en leefmilieus past daarbij. De bijbehorende woningbouwopgave wordt gezien als een kwalitatieve marktzaak, waarbij het onderscheid in verschillende subregionale woningmarkten met een eigen, herkenbare problematiek van belang is. De regio onderkent echter ook het vooruitzicht van demografische krimp, die op termijn voor grote delen van Nederland gevolgen zal hebben. Hiervoor wordt een actieplan regionale krimp/groei opgesteld.

### **Toetsing**

Het onderhavig plan geeft invulling aan meerdere doelstellingen van de visie:

- het plan draagt bij aan de woningbouwopgave;
- zorgt voor behoudt en versterking van cultureel erfgoed;
- houdt maatschappelijke voorzieningen in stand.

### **Conclusie**

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen de doelstellingen van het regionale beleid.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichtten. Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan méér woningen en méér bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen, herstructurering en transformatie.

Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn. Roosendaal heeft daartoe twee beleidsuitgangspunten geformuleerd:

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

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt volgens de visie tot fundamentele keuzes, zoals:

- bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- gebruikmaken van de kwaliteit van de locatie;
- leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groenblauwe structuren en het wegnemen van infrastructuurle barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- de kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- de identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basis structuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

### Toetsing

Bouwen binnen de bestaande stedelijke contouren wordt gezien als een per definitie duurzame ruimtelijke ordening. Er wordt gebruikgemaakt van de cultuurhistorische bebouwing en kwaliteiten van het plangebied.

### 3.4.2 Welstandsnota

De welstandsnota Roosendaal 2013 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. De nota benadrukt de eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. Een groot deel van de gemeente wordt 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.

Volgens de wet (Wro) moet een bouwplan voldoen aan redelijke eisen van welstand, tenzij de gemeente van oordeel is dat in afwijking hiervan de vergunning toch moet worden verleend. Deze redelijke eisen van welstand betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de welstandsnota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. In de beschrijvingen en criteria wordt daarom in ieder geval de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

#### Toetsing

Er is veelvuldig overleg gevoerd met de CRK ten aanzien van de renovatie van de cultuurhistorische bebouwing en de nieuwbouw. De uitslag van dit overleg is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting op het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om verslagen van 6 en 13 juli. Op basis van die verslagen is er nog geen definitief akkoord van de CRK. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is er echter ook geen definitief akkoord nodig. De CRK moet akkoord gaan met de definitieve omgevingsvergunning voor het bouwen die na het doorlopen van de bestemmingsplanwijziging zal worden ingediend. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan staat dan ook niet ter discussie. In het verslag van 13 juli 2022 is een belangrijk standpunt van de CRK opgenomen, namelijk: *“De CRK is heeft waardering voor de presentatie en de ontwikkeling van het plan. In hoofdlijnen is het voorgestelde plan voorstelbaar, mits er op de hieronder benoemde aandachtspunten gereageerd wordt.”*

De CRK heeft aangegeven in principe akkoord te zijn met het verder uitwerken van de plannen en dat zij bij formele indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwen graag nogmaals overleggen.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het ontwerp in principe aansluit op de uitgangspunten van de welstandsnota maar in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen nog wel nadere uitwerking behoeft.



### 3.4.3 Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023

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 de Wet milieubeheer en de Waterwet, zijn naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. In het Bestuursakkoord Water 2011 zijn afspraken opgenomen om in de afvalwaterketen de doelmatigheid en kwaliteit te verhogen en de kwetsbaarheid te verminderen. Binnen de afvalwaterketen zal de samenwerking met het waterschap en de regiogemeenten (Waterkring West) worden geïntensiveerd om beleidsuitgangspunten en ambities zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

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 riolering vervangen 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 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.

#### Toetsing

Toetsing van het watersysteem vindt plaats in paragraaf 4.1.

#### Conclusie

Het plan voldoet daarmee aan de doelstellingen van gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Waterparagraaf

#### Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling van woningen, zorgwoningen en maatschappelijke functies past niet in het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied ligt in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.

Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

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

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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

zijn:

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

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP, zie ook paragraaf 3.4.3).

### Proces


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

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

### Huidige situatie

Tabel 4.1. Bodemopbouw

diepte (m -NAP)	laagaanduiding	lithologische omschrijving	samenstelling
0 circa 10	deklaag		veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
circa 10-40	1 <sup>e</sup> watervoerend pakket (minder goed doorlatend)	'Middelste Fijn'	fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1 <sup>e</sup> watervoerend pakket (goed doorlatend)	'Onderste Grof'	matig grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	scheidende laag	afzetting van Kallo	klei met schelpen of schelengruis
110 -> 150	2 <sup>e</sup> watervoerende pakket	zanden van Kattendijk	matig fijn zand met schelpen of schelpengruis



Vanwege de ligging in bebouwd gebied is het plangebied niet gekarteerd op de bodemkaart van Nederland. Het maaiveld ligt op circa 4 m t.o.v. NAP.

#### *Rioolstelsel*

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied A3. In dit rioleringsgebied is gemengde riolering aanwezig. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied.

#### *Oppervlaktewater*

Er is geen oppervlaktewater aanwezig in of nabij het plangebied.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

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

#### *Grondwater*

Conform de milieuverordening van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar gebied.

### **Toekomstige situatie**

Er worden woningen, zorgwoningen en maatschappelijke functies gerealiseerd. Er is met de toekomstige ontwikkeling sprake van toename van verharding. Hierdoor zijn watercompenserende maatregelen nodig. Rekenregel uit Keur voor berekenen benodigde compensatie:

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

In de bestaande situatie is sprake van 1.276 m<sup>2</sup> aan verharding en bebouwing. Deze verharding en bebouwing bestaat uit de bestaande parkeerplaatsen, bestaande paden en het Fatimahuis. Deze oppervlakte is exclusief de kerk zelf, de bestrating daaromheen en exclusief de pastorie. Deze onderdelen blijven in de nieuwe situatie namelijk behouden.


In de nieuwe situatie worden de parkeerterreinen geoptimaliseerd en kimaatadaptief gemaakt. Het parkeerterrein wordt opnieuw ingericht met waterdoorlatende bestrating. De verharding ten behoeve van parkeren bedraagt in de beoogde situatie in totaal 1.287 m<sup>2</sup>. Aangezien dit waterdoorlatende bestrating is telt die oppervlakte voor 50% mee in de berekening. Dat komt neer op 644 m<sup>2</sup>

Daarnaast wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dit gebouw heeft een oppervlak van 1.200 m<sup>2</sup>. In deze berekening gaan we verder uit van een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> aan verharding en bijbehorende bouwwerken in de binnentuin.

In totaal is in de nieuwe situatie sprake van een bebouwd en verhard oppervlak van 2.344 m<sup>2</sup>. Een toename van 1.068 m<sup>2</sup> dus.

De benodigde compensatie bedraagt daarmee  $1.068 \times 0,06 = 64,08$  m<sup>3</sup>.

De groenvoorziening aan de zijkant van de kerk zal worden heringericht met een wadi met een minimale



capaciteit van 65 m<sup>3</sup>. Hier is voldoende ruimte voor een wadi met een dergelijke capaciteit. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de gemeente en het waterschap.

Overigens wordt ook onderzocht of het hemelwater van de kerk kan worden afgekoppeld op deze wadi. De wadi zal in dat geval ook een grotere capaciteit moeten krijgen.

#### *Rioolstelsel*

Het regenwater van het dak- en terreinoppervlak van de nieuwbouw wordt apart ingezameld en zal worden afgekoppeld om ter plaatse te infiltreren door middel van een wadi in de gronezone naast de kerk.

Het afvalwater wordt afzonderlijk ingezameld en afgevoerd naar de gemengde riolering.

#### *Oppervlaktewater*

Het plangebied bevindt zich niet in de beschermingszone van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen.

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

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

#### *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**

Vanuit de eisen van het waterschap is watercompensatie in het kader van de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk. Daarnaast is in het plangebied geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied bevindt zich ook niet in de beschermingszones van waterkeringen/oppervlaktewater. Ter compensatie van de extra verharding en bebouwing binnen het plangebied zal in de groenzone een wadi worden aangelegd met een minimale capaciteit van 65 m<sup>3</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van de gemeente en het waterschap.

## **4.2 Ecologie**

Ter voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat de vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

## Toetsingskader

Bij de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantsoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden: Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

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

### *Soortenbescherming*


In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

### Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Brabant

In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop



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

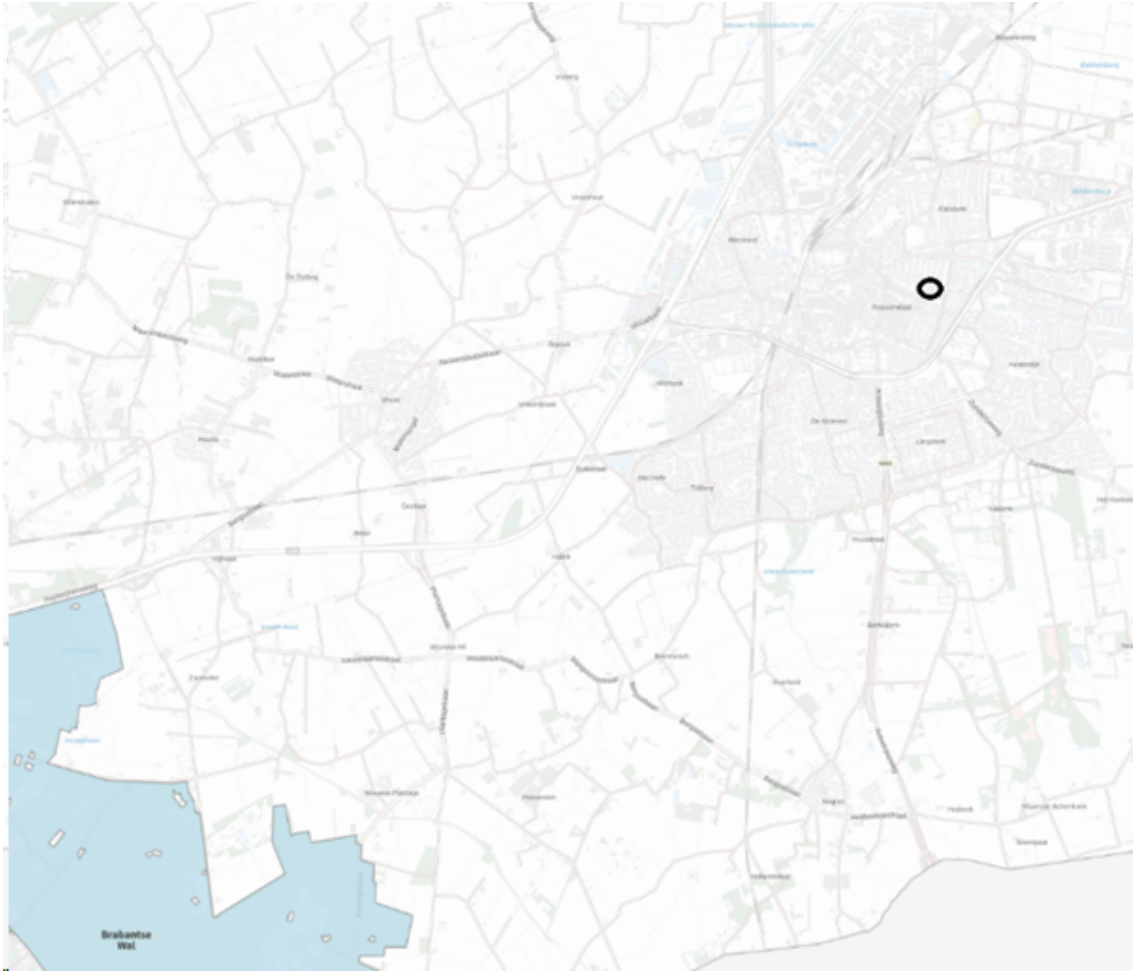
## **Onderzoek**

### *Gebiedsbescherming*

#### Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied (zie figuur 4.1). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Brabantse Wal' op circa 8,7 km ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De gevolgen voor verzuring en vermesting zijn niet op voorhand uit te sluiten daarom is onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie. De memo met uitgangspunten, uitkomst en berekeningen is opgenomen in Bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de Aerius-berekeningen voor de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat er geen sprake is van stikstofdeposities die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebied.

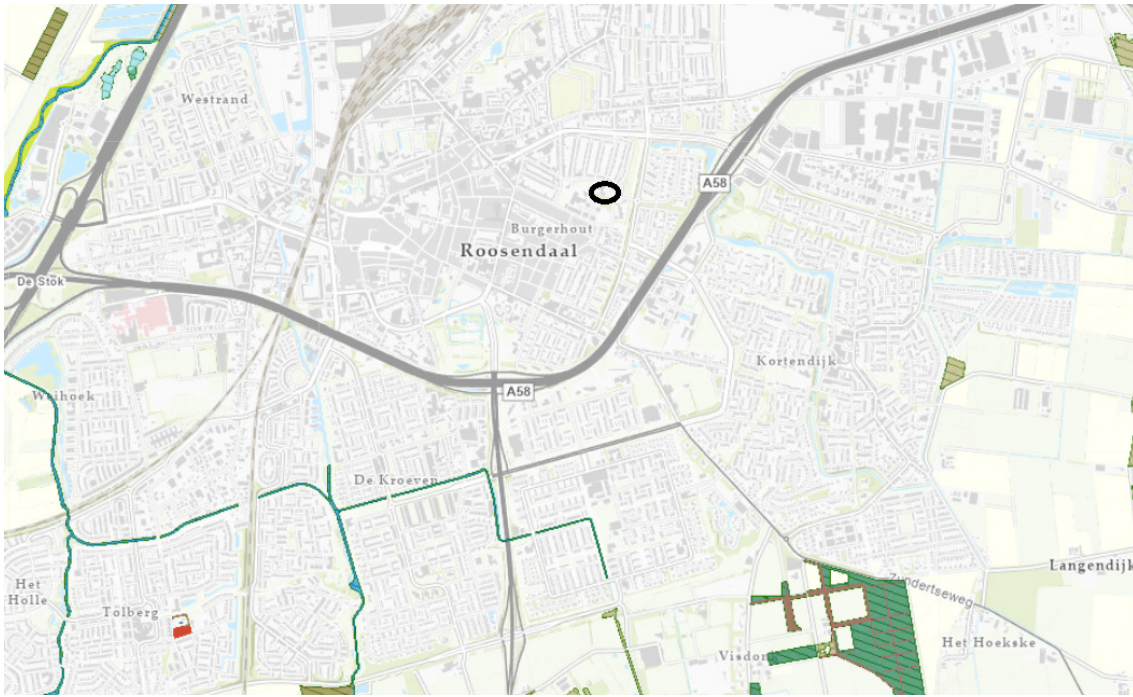


Figuur 4.1 Ligging van de planlocatie (zwart omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied Brabantse Wal (blauw ingekleurd)

#### Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Brabant (BNZ). Het dichtstbijzijnde (NNB) gebied is gelegen op ongeveer 1,5 km (figuur 4.2). Dit is natuurgebied N03.01 Beek en Bron. De beoogde ontwikkeling ligt op voldoende afstand van dit gebied. Het heeft geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Brabant.





Figuur 4.2 Ligging plangebied (zwarte cirkel) ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant (bron: Provincie Brabant)

#### Conclusie gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Brabantse Wal' op circa 8,7 km ten zuidwesten. Uit de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van relevante stikstofdeposities (hoger dan 0,00 mol/ha/j) in de omliggende Natura 2000-gebieden. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied ligt op circa 1,5 km van het plangebied. Verder ligt het plangebied niet binnen een waterwin-, grondwaterbeschermings- of milieubeschermingsgebied. De Wnb en het beleid van de provincie Noord-Brabant staan de ontwikkeling niet in de weg.

#### Soortenbescherming

Omdat overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten kan worden, is aan Brabant Eco de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologische quickscan op de planlocatie in het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast geeft het rapport inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als gevolg van het project. Het rapport kan voor de opdrachtgever als bewijsstuk dienen voor het verrichtte onderzoek.

De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage overgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn effecten tijdens de werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

#### Conclusies soortenbescherming

- Nader onderzoek naar Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuizen wordt geadviseerd en op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden bepaald welke effecten optreden, of een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.
- Natuur inclusief bouwen wordt aanbevolen.

### **Nader onderzoek**

Het nader onderzoek naar Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuizen is uitgevoerd en in oktober 2022 gerapporteerd. De rapportage is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Het onderzoek vond plaats van april 2022 tot en met september 2022. In die periode is het plangebied 8 keer bezocht om veldwerk uit te voeren.

### **Huismussen**

- Er zijn geen huismussen waargenomen in of nabij de te slopen of te renoveren gebouwen en er zijn in deze gebouwen ook geen nesten aanwezig.
- Het te slopen Fatima huis of het overige deel van het plangebied zijn geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de huismus. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

### **Gierzwaluwen**

- Er zijn geen nok- of goothoogte vliegende gierzwaluwen waargenomen in het plangebied of de directe omgeving hiervan.
- Er is geen waarneming gedaan van invliegende gierzwaluwen.
- Er zijn op afstand van het plangebied waarnemingen van gierzwaluwen.
- Er zijn geen nestlocaties van gierzwaluwen in het plangebied.
- De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

### **Vleermuizen**

- Er zijn in en nabij het plangebied twee soorten vleermuizen waargenomen, de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*)
- Bij inspectie van het plangebied bij daglicht zijn geen vleermuiskeutels of andere sporen gevonden die duiden op vleermuisverblijfplaatsen.
- Er zijn geen kraam- en zomerverblijfplaatsen aangetroffen in het te slopen Fatima huis.
- In de zuidelijke zijgevel van de kerk bevinden zich vier verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis.
- De moestuin ten zuiden van de kerk fungeert als foerageergebied voor dwergvleermuizen. Gelet op het ruime aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het geen essentieel foerageergebied. Een onmisbaar foerageergebied binnen de plangrenzen is niet aan de orde.
- Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig in het plangebied. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen.
- Nabij de verblijfplaatsen in de kerk zijn in augustus zwermende en baltsende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De waargenomen verblijfplaatsen fungeren ook als paarverblijf.

- De balts van andere soorten is in augustus en september niet gehoord in of in de directe omgeving van het plangebied.
- De waargenomen verblijfplaatsen zijn gesitueerd in een zijgevel van de kerk welke behouden zal blijven. De kerk zal aan de binnenzijde worden gerenoveerd en verbouwd. In de buitengevel zal mogelijk onder de eerste dakgoot een opening worden gemaakt. De muur waar zich verblijfplaatsen in bevinden blijft volledig intact.
- Het te slopen Fatima huis heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Op basis van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Het is niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen of mitigerende maatregelen te treffen.

### 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

#### Algemeen


Beleidskader voor de cultuurhistorie vormt primair de sinds 1 september 2017 geldende Erfgoedwet. Er bestaat een wettelijke verplichting om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de op de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Facetten als historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten worden daarin meegenomen. Daarmee is de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed (mede) een taak van de gemeente geworden. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

#### Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 en op kleine onderdelen aangepast in de herziening 2016. Op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang aangegeven. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

#### Toetsing cultuurhistorie

De Fatimakerk en omliggende panden, zoals het Fatimahuis, zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het aspect cultuurhistorie is met onderhavig planvoornemen van belang, wegens de cultuurhistorische waarde van o.a. de aanwezige bebouwing en het ensemble. Dit onderwerp is uitgebreid uiteengezet in het bijgevoegde cultuurhistorische onderzoek (bijlage 7). De slotconclusie uit dit uitvoerige onderzoek luidt als volgt: Architectonische en stedenbouwkundige waarden tezamen met een duurzame herbesteding staat boven behoud van oorspronkelijke bouwmassa. De rapportage is mede vertrekpunt geweest bij het ontwerpproces. Het bouwplan zal de cultuurhistorische waarden respecteren, zoals toegelicht in de voornoemde rapportage.



Bovendien wordt dit onderwerp beoordeeld door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het voornemen zal dus recht doen aan het aspect cultuurhistorie.

### **Toetsing archeologie**

In het geldende bestemmingsplan 'Burgerhout' (2013) is het aspect archeologie afgewogen. Op basis van geofysische gegevens, gecombineerd met oud kaartmateriaal, kan een zekere voorspelling worden gedaan over de kans dat er archeologische sporen in de bodem te vinden zijn. Voor het plandeel 'Burgerhout' acht de gemeente Roosendaal deze kans over het algemeen niet groot. De wijk 'Burgerhout' bevindt zich buiten de kernen Hulsdonk, Langdonk, Kalsdonk en werd pas zeer laat tot ontginning gebracht. Het noordelijke deel, waar de Krampenloop stroomde, was zeer nat. De zeer regelmatige strook- en blokvormige percelen haaks op de Burgerhoutsestraat doen vermoeden dat er plaatselijk geen dekzandruggen voorkwamen. De kans op het aantreffen van sporen uit de Steentijd, tot de Late Middeleeuwen is klein. Aangezien het plangebied buiten de 13e eeuwse kernen lag, een 'late' perceelsstructuur vertoont en voor een groot deel in de 19e eeuw uit weiden bestond, moet geconcludeerd worden dat het over het algemeen een ongunstige plaats was voor agrarische ontwikkelingen. Daarop wijst ook het ontbreken van boerderijen en hoeven op de oudste kadastrale kaart. Na de introductie van kunstmest konden de natte zandgronden voor landbouw geschikt worden gemaakt. De kans op het aantreffen van sporen uit de Volle Middeleeuwen is klein. Uitzondering vormen de lopen van de Natte- of Elderse Vaart, een deel van de Jan van Nispenvaart (of Zundertse Vaart) en van de Krampenloop. De turfvaarten zijn nog in het plangebied 'Burgerhout' gefixeerd als watergangen. De bedding zou nog sporen van de vroegste aanleg uit 1449 kunnen bevatten, bijvoorbeeld resten van sluisjes. De Krampenloop biedt hiervoor minder kansen; de loop is ook volledig uitgewist in de huidige bebouwing.

Het plangebied rondom de Fatimakerk is gelegen in de delen van het bestemmingsplan 'Burgerhout' zonder archeologische dubbelbestemming. Er is dus sprake van een lage archeologische trefkans. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

### **Conclusie**

Het plan schaadt geen archeologische en cultuurhistorische waarden.


## **4.4 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

### **Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) wordt, in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, rekening gehouden met de bodemgesteldheid in het gebied. Bij een functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### **Onderzoek**

De bestaande bebouwing, de Fatimakerk en de Pastorie, zijn reeds gebruikt en bestemd voor menselijk verblijf. Bij de toestemming in het verleden is derhalve reeds een afweging gemaakt omtrent de gewenste



bodemkwaliteit. De voorgenomen gebruikswijziging vraagt hierbij geen andere bodemkwaliteit dan de huidige toegestane functie. In beginsel kan de bodemkwaliteit hier derhalve reeds als aanvaardbaar worden geacht.

Het plan voorziet echter ook in gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. Ten behoeve van het voornemen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Doctor Schaepmanlaan 90 te Roosendaal. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8.

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

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 ziltig, matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk zwak humus. In een voormalig onderzoek is ter plaatse van boring B1, B2 en B7 in 2003 puin waargenomen. Het puin is tijdens onderhavig onderzoek opnieuw beoordeeld. Het blijkt baksteen houdend materiaal te zijn. Het materiaal is niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest. De bodem is plaatselijk zwak baksteen houdend. Verder is de bovengrond sporadisch zwak aardewerk houdend. Verder is in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

### **Conclusie en advies**

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht, niet lijnvormig' kan worden beschouwd, op basis van de lichte verontreinigingen, is verworpen. 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 bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

### *Asbest*

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

### *Algemeen*

Als er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het

■

Besluit bodemkwaliteit, het 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

### **Conclusie en advies OMWB**

De OMWB heeft per brief d.d. 15 juni 2022 het volgende geconcludeerd ten aanzien van het milieukundig bodemonderzoek:

- met de in het rapport opgenomen conclusies en aanbevelingen kunnen wij instemmen;
- de bodemkwaliteit van de locatie vormt geen belemmering voor een voorgenomen bestemmingswijziging.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

### **Toetsingskader**

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de Nota Parkeernormen van de Gemeente Roosendaal 2011 en kencijfers uit CROW publicatie 381. Hierbij wordt conform de gemeente Roosendaal uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt er gerekend met een stedelijkheidsgraad van 'Sterk stedelijk'. Het plangebied 'schil van het centrum'.

### **Bereikbaarheid situatie**

#### *Gemotoriseerd verkeer*

Het plangebied is gelegen aan de Doctor Schaepmanlaan. Dit is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/uur en een wegbreedte van circa 5,3 m.

Een ander belangrijke weg voor de locatie is de Doctor Ariensstraat omdat deze ontsluit naar de Strausslaan die onderdeel is van het hoofdwegennet. De Doctor Ariensstraat is eveneens een erftoegangsweg met een 30 km/uur-regime. De Strausslaan en de Van Beethovenlaan zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met een 50 km/uur-regime.

#### *Langzaam verkeer*

Op de wegen in en rond het plangebied deelt het fietsverkeer de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer. Langs de Strausslaan, de Van Beethovenlaan en de Boulevard kan gebruik worden gemaakt van vrijliggende fietspaden.

#### *Openbaar vervoer*

Op circa 300 m loopafstand van de locatie ligt een bushalte aan de Strausslaan. Bij dit busstation halteren verschillende buslijnen:

- buslijn 1 tussen Damastberg Roosendaal en Sterrebos Roosendaal;
- buslijn 2 tussen Damastberg Roosendaal en Odiliadonk Roosendaal.

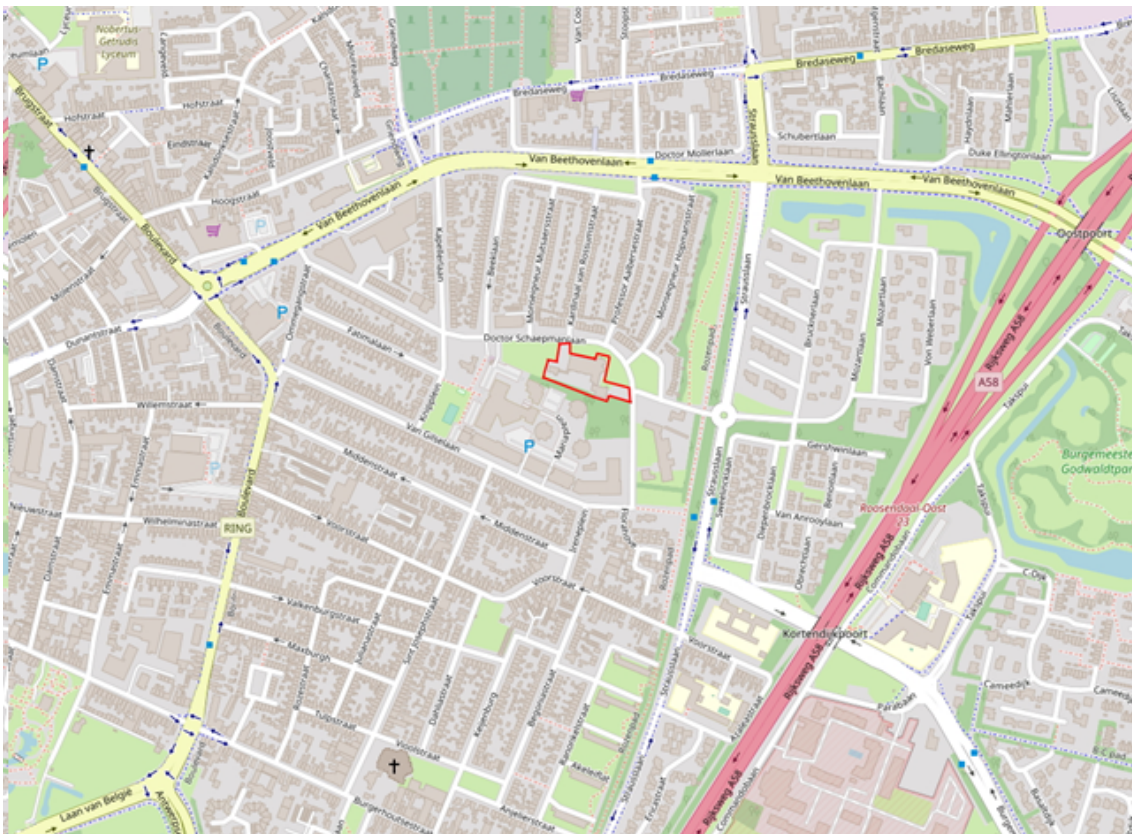
De bussen vertrekken 2x per uur.



Daarnaast ligt op circa 500 m een bushalte aan de Van Beethovenlaan. Bij deze bushalte halteren verschillende buslijnen:

- buslijn 1 tussen Damastberg Roosendaal en Sterrebos Roosendaal;
- buslijn 2 tussen Damastberg Roosendaal en Odiliadonk Roosendaal;
- buslijn 211 tussen Station Oudenbosch, via Roosendaal en Bergsebaan Nispen;
- buslijn 312 tussen Station Roosendaal en Centraal Station Breda.

De bussen vertrekken 2x per uur. De ontsluiting van het plangebied per openbaar vervoer is voldoende gewaarborgd.



Figuur 4.3 Ligging projectgebied

## Toekomstige situatie

### Verkeersgeneratie

Het concept programma bestaat uit 42 intramurale zorgeenheden, 24 vrije sector huurappartementen en voor het overige semipublieke en multifunctionele ruimtes ten behoeve van een maatschappelijke invulling. De verkeersgeneratie van het toekomstig gebruik woningbouw is berekend aan de hand van kengetallen uit CROW-publicatie 381.

Voor de 44 zorgeenheden met intramurale zorg zijn er geen CROW-kencijfers bekend. Voor deze functie wordt aangesloten bij de kencijfers voor 'aanleunwoning/serviceflat'.

De semipublieke en multifunctionele ruimtes ten behoeve van een maatschappelijke invulling zijn bedoeld voor de gebruikers van de intramurale zorgeenheden. Deze genereren geen extra verkeer. Voor de functie van het buurthuis is geen rekening gehouden met verkeersgeneratie aangezien de mensen direct uit de buurt komen en niet met de auto zullen komen.

**Tabel 4.2 Verkeersgeneratie beoogde situatie**

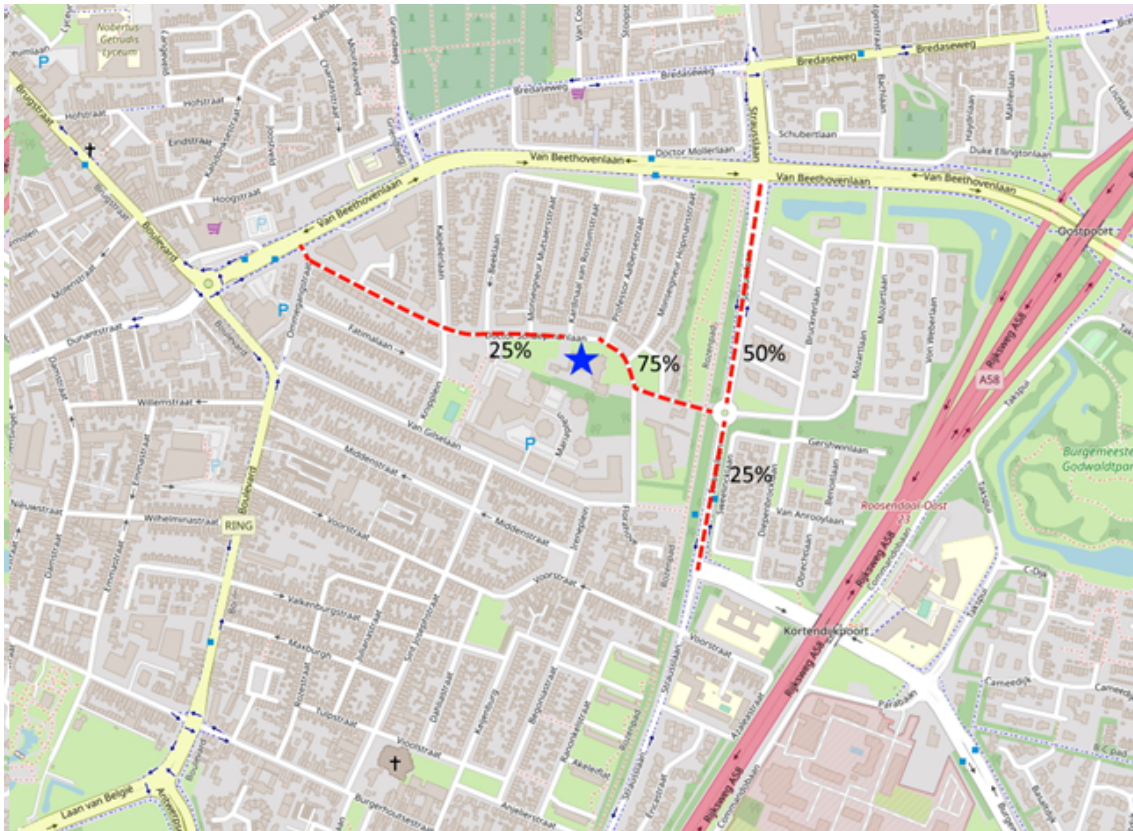
<b>functie</b>	<b>aantal</b>	<b>functie volgens CROW-381</b>	<b>kengetal CROW</b>	<b>weekdag intensiteit(mvt/etmaal)</b>	<b>werkdag intensiteit(mvt/etmaal)</b>
appartementen vrije sector	24	huur, appartement midden/goedkoop	3,2 per woning	76,8	8
zorgeenheden intramurale zorg	42	aanleunwoning/serviceflat	2,35 per woning	98,7	109,6
totale toename				175,5	194,8

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een maximale verkeersgeneratie van 175,5 mvt /etmaal op een weekdag. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling zijn de werkdagintensiteiten maatgevend. Conform CROW-publicatie 381 geldt voor woningen een omrekenfactor voor weekdag naar werkdag van 1,11. De verkeersaanname op een werkdag komt daarmee op 194,8 mvt/etmaal. Daarnaast dient bij het beoordelen van de verkeersafwikkeling gekeken te worden naar het maatgevende uur, waarin doorgaans 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. Gedurende het drukste spitsuur zorgt de ontwikkeling van het plangebied voor een extra verkeersgeneratie van 20 mvt/uur.

#### *Verkeerstoedeling*

De ontwikkeling wordt zowel in oostelijke als in westelijke richting ontsloten. In oostelijke richting zal circa 75% worden ontsloten via de Doctor Schaepmanlaan en de Doctor Ariensstraat. Bij de rotonde Doctor Ariensstraat-Strausslaan zal het verkeer zich opsplitsen in 50% naar het noorden en 25% naar het zuiden. In westelijke richting zal circa 25% worden ontsloten via de Doctor Schaepmanlaan richting de Van Beethovenlaan. De verkeerstoedeling is te zien op figuur 4.4.





Figuur 4.4 Verkeersdistributie projectgebied

*Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid*

De omvang van de verkeersgeneratie en het feit dat het verkeer zich daarnaast over verschillende routes verdeelt, leidt tot een dusdanig beperkte toename van de verkeersintensiteit dat dit na realisatie van de ontwikkeling niet zal leiden tot een verslechtering van de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling.

**Parkeren**

Ook voor parkeren wordt uitgegaan van het bovenstaande programma. De semipublieke en multifunctionele ruimtes ten behoeve van een maatschappelijke invulling zijn bedoeld voor de gebruikers van de intramurale zorgeenheden. Voor deze functies zijn daarom geen extra parkeerplaatsen benodigd. Voor de buurtfunctie is de theoretische parkeernorm aangehouden. In de praktijk zullen de bezoekers van deze buurtfunctie te voet of op de fiets komen.

Op basis van de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Roosendaal is de parkeerbehoefte van het planvoornemen bepaald, zie tabel 4.3.

**Tabel 4.3. Parkeerbehoefte beoogde situatie**

functie	aantal		parkeernorm	parkeer-behoefte
appartementen vrije sector	24	huur, vrije sector	1,8 per woning	43,2
zorgeenheden intramurale zorg	42	aanleunwoning/serviceflat	0,6 per eenheid	25,2

buurthuisfunctie	75 m <sup>2</sup>	cultureel centrum/wijkgebouw	2,0 per 100 m <sup>2</sup>	1,5
totale parkeerbehoefte				69,9

Het planvoornemen kent op basis van het programma en bovenstaande aannames een maximale parkeerbehoefte van (naar boven afgerond) 70 parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied, rondom de kerk en het Fatimahuis, 40 parkeerplaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie worden deze parkeerterreinen geoptimaliseerd en zullen in totaal 53 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Dat zijn dus 13 parkeerplaatsen meer dan in de bestaande situatie.

Om te bekijken of er gebruik kan worden gemaakt van de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Doctor Schaepmanlaan zijn parkeertellingen uitgevoerd. Op basis van de bestaande indeling zijn er in het openbare gebied aan de zuidzijde van de Doctor Schaepmanlaan 20 langsparkerplaatsen beschikbaar. Aan de noordzijde van deze straat zijn 33 parkeerplaatsen beschikbaar. In totaal dus 53 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. 2 van deze parkeerplaatsen zijn voorzien van laadpalen.



Figuur 4.5: Beschikbare parkeerplaatsen openbare ruimte met gemiddelde bezetting

Datum en tijd	Bezetting zuidzijde Doc. Schaezmanlaan	Bezetting noordzijde Doc. Schaezmanlaan	Totale bezetting	Bezettingsgraad algemeen	Bezettingsgraad zuidzijde
Vrijdag 22-04-2022, 23.30 u	3 auto's	19 auto's	22 auto's	42%	15%
Dinsdag 26-04-2022, 23.10 u	1 auto	20 auto's	21 auto's	40%	5%
Donderdag 28-04-2022, 23.15 u	2 auto's	19 auto's	21 auto's	40%	10%

Uit de tellingen blijkt dat de noordzijde van de Doctor Schaezmanlaan een maximale bezetting van 75% kent en dat er dus parkeerplaatsen vrij zijn. De langsparkerstrook aan de zuidzijde van de straat (de zijde van het plangebied dus) wordt slechts beperkt gebruikt. Op het drukste moment werden slechts 3 van de 20 parkeerplaatsen gebruikt. Dat is een bezettingsgraad van maximaal 15%. De gemiddelde bezetting voor de 53 openbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte bedraagt daarmee maximaal 42%. Landelijk wordt er gesproken over restcapaciteit indien de maximale bezettingsgraad 85% is. Dat betekent dat op het maatgevende moment (in dit geval de werkdag avonden) maximaal 85% van de parkeerplaatsen bezet mogen zijn. In dit geval zou dat zijn bij een bezetting van 45 parkeerplaatsen van de 53 openbare parkeerplaatsen. Aangezien er op basis van de uitgevoerde tellingen op het maatgevende moment maximaal 22 parkeerplaatsen bezet waren, is er sprake van een restcapaciteit van 23 parkeerplaatsen. Als we uitgaan van 17 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling en 22 parkeerplaatsen voor het bestaande gebruik, is er sprake van een bezettingsgraad van 74%. Het is dan ook verantwoord om ervan uit te gaan dat minimaal 17 van de 20 langsparkerplaatsen aan de zuidzijde van de Doctor Schaezmanlaan kunnen worden gebruikt voor de ontwikkeling.

Met 53 parkeerplaatsen binnen het plangebied en 17 parkeerplaatsen in het openbare gebied die gebruikt kunnen worden voor het planvoornemen, komt het parkeeraanbod op 70 parkeerplaatsen. Met uitzondering van 2 parkeerplaatsen, zullen alle parkeerplaatsen in de toekomstige situatie openbaar zijn en worden beheerd en onderhouden door de gemeente.


Op basis van het bovenstaande is aangetoond dat voldaan wordt aan de parkeernormen en kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

## 4.6 Bedrijven en milieuhinder

### Toetsingskader

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

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



Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naarmate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

## Onderzoek

In de beoogde ontwikkeling worden woningen, woonzorgeenheden en maatschappelijke functies gerealiseerd. Hiermee worden milieugevoelige en (potentieel) milieuhinderlijke functies opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. Omdat er in de buurt van het plangebied zich voornamelijk woningen bevinden, wordt de omgeving van het plangebied getypeerd als een 'rustige woonwijk'.

In de buurt van het plangebied bevinden zich een aantal maatschappelijke functies, zoals een onderwijsinstelling (Curio, Knipplein 11) en een basisschool en kindcentrum (Doctor Schaepmanlaan 101/101a). Aan de Doctor Schaepmanlaan 13-31 bevindt zich een wijksupermarkt. Een supermarkt valt in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m in een rustige woonwijk, scholen vallen in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. Verpleeghuizen en buurthuizen vallen in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden van de basisschool en de wijksupermarkt. Het plangebied grenst aan de onderwijsinstelling (Curio Knipplein 11) en voldoet niet aan de richtafstand. De onderwijsinstelling is een school voor mbo-onderwijs, waar opleidingen voor jongeren en volwassenen worden verzorgd. Van deze onderwijsinstelling wordt daarom geen geluidsoverlast verwacht. De bestaande en beoogde functies kunnen ter plaatse als verenigbaar worden geacht. Het voornemen is ter plaatse milieukundig passend en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit bedrijven en milieuzonering.

## Conclusie


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

## 4.7 Wegverkeerslawaai

### Toetsingskader

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt. Indien in een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidszone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Als de Wgh van toepassing is, dan dient een nieuwe geluidsgevoelige functie te voldoen aan bepaalde wettelijke normen. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk (65 dB voor binnenstedelijke wegen en 53 dB voor een buitenstedelijke autoweg).



De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB(A). Bovendien zal voor de betreffende geluidsgevoelige functie ten minste altijd één geluidsluwe gevel aanwezig moeten zijn, terwijl er gestreefd wordt het aantal 'dove gevels' per woning tot maximaal één te beperken.

### *Geluidszones*

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wgh geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidsbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat  $L_{den}$  (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

### **Toetsing**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft Econsultancy een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, de rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. Bij de projectie van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Strausslaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen: Doctor Schaeapmanlaan, Kapellerlaan, Kardinaal van Rossumstraat, Knipplein, Doctor Ariensstraat, Mozartlaan en de Professor Aalbersestraat in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

### **Conclusie**

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 45 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

### **Conclusie en advies OMWB**

De OMWB heeft per brief d.d. 26 april 2022 het volgende geconcludeerd ten aanzien van het akoestisch onderzoek:

- het onderhavige rapport heeft uitgewezen dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden, zoals deze in de Wet geluidhinder zijn gesteld;
- het onderhavige rapport zorgvuldig is opgesteld en geen aanleiding geeft tot op- en/of aanmerkingen.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering of beperking voor het wijzigen van het bestemmingsplan.



## 4.8 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'niet in betekenende mate' (het Besluit nibm) en de ministeriële regeling nibm.

Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

**Tabel 4.5. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) <sup>1</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>
fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m <sup>3</sup>

### *Nibm*

In het Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m<sup>2</sup> bvo bij één ontsluitingsweg.

### Toetsing

Er worden woningen, zorgwoningen en maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Door de beoogde ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeer van 175,5 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). In de nibm-tool (versie 23-04-2022) is worst case 2024 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van 0,09 µg/m<sup>3</sup> en van fijn stof van 0,03 µg/m<sup>3</sup> (tabel 4.6) De toename van stikstof is onder 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide in de lucht. Een toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

**Tabel 4.6. Resultaten nibm-tool 2022**

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	176
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,09
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit 2022. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Strauslaan, ten oosten van het plangebied. Uit het CIMLK blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 15,713 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, 17,03 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en 9,6 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> bedroeg 6,04 dagen.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 4.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het in werking treden van het BEVT vervalt de circulaire

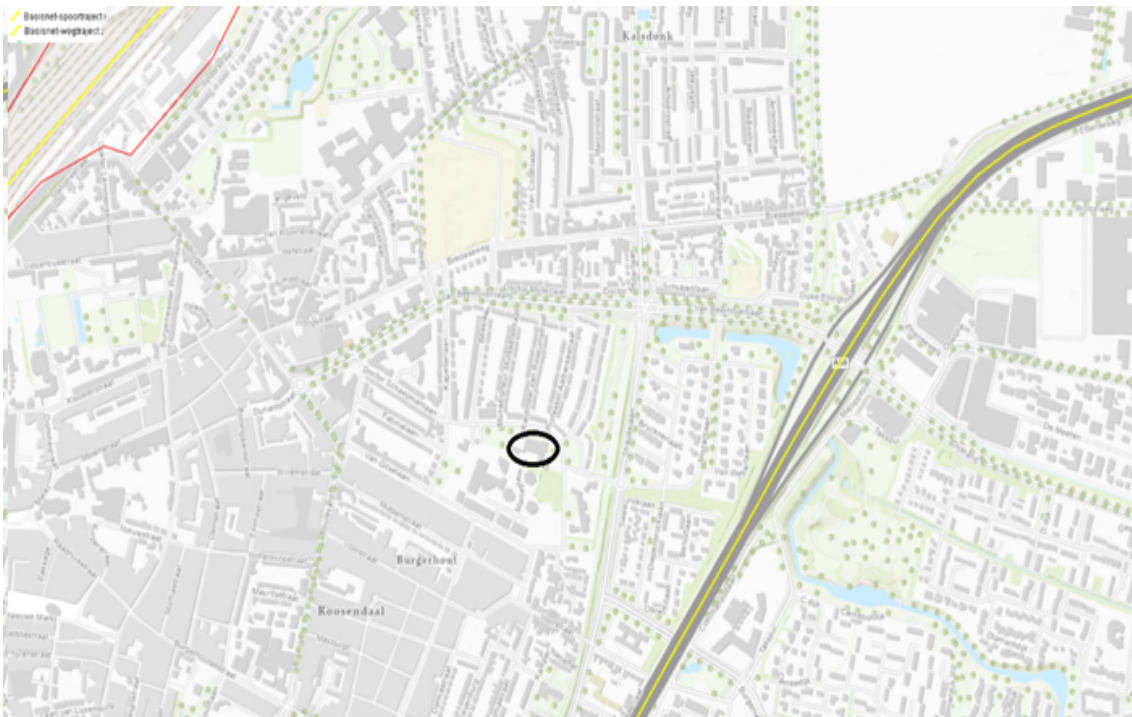
Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en in nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$ -waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$ -contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.


## Onderzoek



Figuur 4.6 Uitsnede risicokaart met het plangebied (zwart omlijnd)

Uit de informatie op de openbare risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat er ten oosten van het plangebied zich de A58 bevindt welke deel uitmaakt van het Basisnet. De weg heeft een invloedsgebied van 4 km als gevolg van vervoer van, onder andere, stofcategorie GT4. Het plangebied bevindt zich op circa 430 m van deze weg. Omdat dit groter is dan 200 m, kan er volgens het Bevt worden voldaan met een beknopte verantwoording en hoeven er





geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de A17. Deze weg heeft een invloedsgebied van 4 km als gevolg van vervoer van, onder andere, stofcategorie LT3. Het plangebied ligt op circa 1,3 km van deze weg. Omdat dit groter is dan 200 m, kan ook voor deze weg volgens het Bevt worden voldaan met een beknopte verantwoording en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een spoorlijn met spoortrajectnummer 35 (Roosendaal-Roosendaal West) waarover gevaarlijke stoffen van onder andere de stofcategorie D4 wordt vervoerd met een invloedsgebied van 4 km. Het plangebied bevindt zich op circa 1,1 km van dit spoortraject. Omdat dit groter is dan 200 m, kan ook voor de spoorlijn volgens het Bevt worden voldaan met een beknopte verantwoording en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

### **Beknopte verantwoording**

De gemeente Roosendaal heeft een standaard verantwoording van het GR. Dit standaardadvies is opgenomen als Bijlage 10 bij deze toelichting.


De focus van de verantwoording ligt vooral op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de locatie, functie en gebouwenkenmerken en rampscenario's dienen ook uitgewerkt te worden. Ook dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd (bij voorkeur vroegtijdig in het proces wanneer externe veiligheid een bepalende factor is. Het standaard advies van de gemeente Roosendaal houdt in dat er rekening wordt gehouden met de opkomsttijd van de brandweer en de aanwezigheid van de WAS-installatie. Deze aspecten zijn in de beknopte verantwoording (hieronder) nader uitgewerkt.

#### *Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid*

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Doctor Schaepmanlaan. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk van Roosendaal, zoals de A58. Dit wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

#### *Zelfredzaamheid*

In de toekomstige situatie worden woonzorgeenheden, woningen en maatschappelijke functies gerealiseerd. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over het spoor en de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd



tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingsstelsel wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

## **Conclusie**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een spoortraject, de A17 en de A58. Omdat de afstand van het plangebied tot het spoor en de wegen groter is dan 200 m, kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording. Uit de beknopte verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.10 Kabels en leidingen**

### **Toetsingskader**

#### *Planologische relevantie*

Voor hoofdtransportleidingen en hoogspanningsverbindingen geldt dat deze in een (bestemmings-)plan moeten worden geregeld. Deze leidingen hebben namelijk gevolgen voor het gebruik van gronden in de directe omgeving en zijn dus planologisch relevant. Ook niet-hoofdtransportleidingen met veiligheidscontour, kunnen planologisch relevant zijn. Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:

- elektriciteit met een hoogspanning van meer dan 50 kV;
- brandbare gassen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4 inch en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter.


Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

#### *Grondroeringsregeling*

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen. De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.

### **Toetsing**

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen, hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het



kadaster worden gedaan.

## **Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.11 Milieueffectrapportage**

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

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

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De toekomstige ontwikkeling betreft de realisatie van 64 woningen en zorgwoningen. De ontwikkeling blijft daarmee (ruimschoots) onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling is opgenomen als Bijlage 11 bij deze toelichting.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

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

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

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

### 5.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling


#### 5.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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



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

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

### 5.3.2 Opbouw regels

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

a. De opbouw van de regels is als volgt:

1. betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
2. de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
3. algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
4. overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning;
7. wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd. In niet alle bestemmingen komen alle leden voor.



## 5.4 Gehanteerde bestemmingen

### 5.4.1 Groen

De gronden waarop deze bestemming is gelegd, zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen alsmede ondergeschikte verkeer-/parkeerfuncties. Ook zijn binnen deze bestemming waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals wadi's, toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.4.2 Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier onder meer om een aantal maatschappelijke (overheids-)voorzieningen, zorgwoningen, kinder- en jeugdzorg, diverse onderwijsvoorzieningen en voorzieningen op het gebied van (medische) zorgverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' zijn tevens reguliere woningen toegestaan.

### 5.4.3 Verkeer

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

## Hoofdstuk 6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor deels een ontwikkeling van de gemeente en deels een particuliere ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er budget beschikbaar is voor de realisatie van de woningen.

#### Kostenverhaal

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemer heeft met de gemeente Roosendaal en anterieure overeenkomst afgesloten waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Omgevingsdialoog

De planontwikkeling van het gebied Fatimakerk is voorafgegaan door een informatietraject. In het kader van de omgevingsdialoog heeft de projectontwikkelaar gesprekken belegd met de bewoners van Mariaplein; het eerste gesprek heeft plaatsgevonden op 19 januari 2022 via een onlineverbinding, het tweede gesprek heeft fysiek plaatsgevonden op 17 mei 2022 en op 3 oktober 2022 heeft er een derde bijeenkomst plaatsgevonden. De verslagen van deze drie bijeenkomsten zijn opgenomen als Bijlage 12 bij deze toelichting.


#### 6.2.2 Inspraak en overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraakverordening van de gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 12 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd en is het toegezonden aan de diverse overlegpartners.

Gedurende de inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 6 inspraakreacties binnen gekomen. Daarnaast hebben het waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant, de gasunie en de brandweer een vooroverlegreactie gegeven.

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in de "Nota van inspraak en vooroverleg" samengevat en voorzien van





een gemeentelijke beantwoording. Deze Nota is opgenomen als Bijlage 13 bij deze toelichting. Enkele van de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en op basis van de vooroverlegreacties is de toelichting op enkele punten aangevuld.

### **6.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fatimakerk' heeft met ingang van 6 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen (op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Gedurende de inzagetermijn hebben drie verschillende betrokkenen en belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. De Nota zienswijzen is opgenomen als Bijlage 14 van deze toelichting. In de nota zijn de zienswijzen in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. In hoofdstuk 3 van de Nota wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

### **6.2.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.