Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Bestemmingsplan Norbartlaan Roosendaal

Gemeente Roosendaal

datum 15 april 2024
projectnummer 215475

Bestemmingsplan Norbartlaan Roosendaal

Gemeente Roosendaal

Toelichting

Aveco de Bondt BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
www.avecodebondt.nl

project	Bestemmingsplan Norbartlaan Roosendaal
projectnummer	215475
1projectleider	Marcel Volbeda
opdrachtgever	Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv
versie	5.0
fase	Vastgesteld
auteur	Thom Busschers
paraaf	
gecontroleerd	Marcel Volbeda

datum	15 april 2024
referentie	215475_AdB_RAP_0001_v5.0

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2	**Planbeschrijving**	**4**
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Beoogde situatie	5
2.3	Verkeer en parkeren	7
2.3.1	Parkeren	7
2.3.2	Verkeer	9
3	**Beleidskader**	**10**
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’, 2018	13
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.2.3	Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Roosendaal 2025	18
3.3.2	Woonagenda Roosendaal 2021-2025	18
3.3.3	Welstandsnota	19
4	**Planologische relevante milieuaspecten**	**21**
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	21
4.3	Waterhuishouding	22
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.5	Ecologie	27
4.5.1	Natuurgebieden	27
4.5.2	Flora en fauna	29
4.6	Akoestiek	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	32
4.8	Externe veiligheid	35
4.9	Luchtkwaliteit	37
4.10	Kabels en leidingen	38
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5	**Uitvoerbaarheid**	**41**
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.1.1	Omgevingsdialoog	41
5.1.2	Vooroverleg	41
5.1.3	Zienswijzen	41
5.2	Economische uitvoerbaarheid	41

6 Juridische plantoelichting 42
6.1 Standaard vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 42
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling 42
6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen 42
6.2.2 Opbouw van de regels 43
6.2.3 Flexibiliteitsregels 43
6.3 Bestemmingen 43
6.3.1 Groen 43
6.3.2 Verkeer 43
6.3.3 Wonen - 4 44

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek
Bijlage 2 Watertoets
Bijlage 3 Voortoets Stikstof
Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Industrielawaai
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 8 Verantwoording groepsrisico
Bijlage 9 Standaard advies
Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 11 Verkeerskundig advies
Bijlage 12 Analyse parkeernorm voor nieuwbouw Norbartlaan
Bijlage 13 Nota inspraak en vooroverleg
Bijlage 14 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 15 Nota zienswijze “Norbartlaan”

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens een bestaand bouwperceel gelegen aan de Norbartlaan - Meidoornlaan in Roosendaal te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt om verspreid over twee bouwmassa's in totaal 70 appartementen te realiseren. Het aansluitende terrein wordt ingericht als parkeerruimte, als park en overige bijbehorende voorzieningen.

Het bouwplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Het parkeren in een halfverdiepte kelder is niet uitvoerbaar gebleken waardoor het parkeren nu volledig op maaiveld plaatsvindt. Als gevolg hiervan is het noordelijke woonblok in westelijke richting opgeschoven. Het zuidelijke woonblok is ten opzichte van het voorontwerpplan met 900 graden gedraaid en staat nu met de lange zijde richting de A58 in plaats met de korte zijde.

De beoogde ontwikkeling is niet realiseerbaar binnen het geldend juridisch-planologisch kader. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch kader en onderbouwd de uitvoerbaarheid van het voornemen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Roosendaal. De locatie is gelegen aan de Norbartlaan. Het plangebied wordt aan de zuidkant omsloten door de A58 en ten westen ligt de Antwerpseweg.

Figuur 1: Luchtfoto plangebied waarbij de rode contour het plangebied aangeeft. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Burgerhout” van de gemeente Roosendaal zoals vastgesteld op 26 juni 2013. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’.

Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Burgerhout' met rood omkaderd het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Beoordeling

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, gezondheidszorg, onderwijs en andere voorzieningen. Hierbinnen is wonen niet mogelijk. Daarnaast bestaat het planvoornemen uit het realiseren van hoogbouw. Dit is binnen de huidige bouwregels van het bestemmingsplan ‘Burgerhout’ niet mogelijk. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende planvoornemen niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van onderhavige bestemmingsplan wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aangetoond.

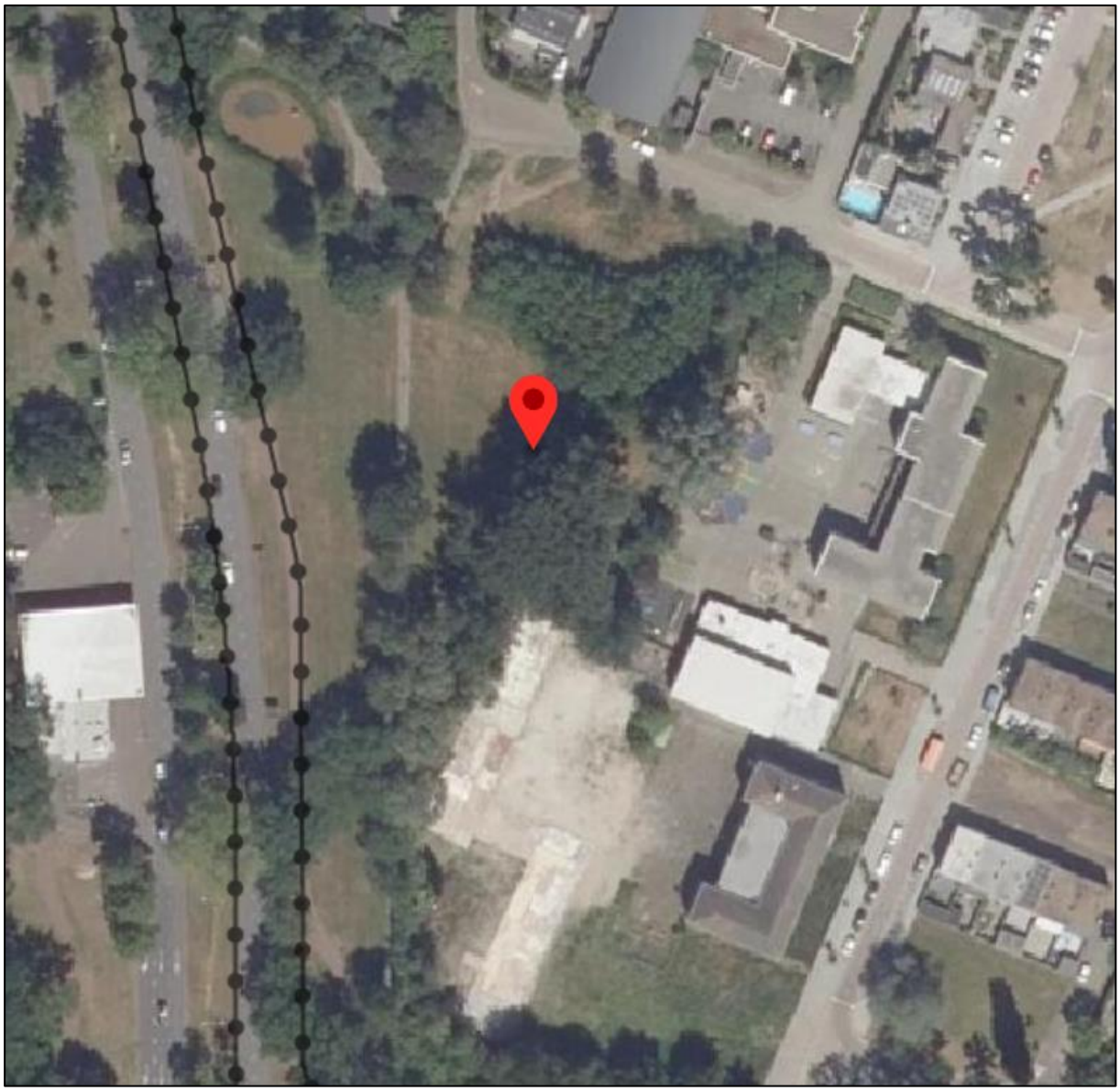
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Norbartlaan, circa 500 meter ten zuidoosten van het centrum van Roosendaal. Het plangebied betreft momenteel grasland met enkele bomen. In het zuiden van het plangebied heeft vroeger het Da Vinci College gezeten. De gebouwen zijn reeds gesloopt en betreffen in de huidige situatie braak liggend terrein dat nog deels verhard is. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, perceelnummers 10240, 10239 en 3298. Op figuur 3 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergeven.



Figuur 3: Luchtfoto situering plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

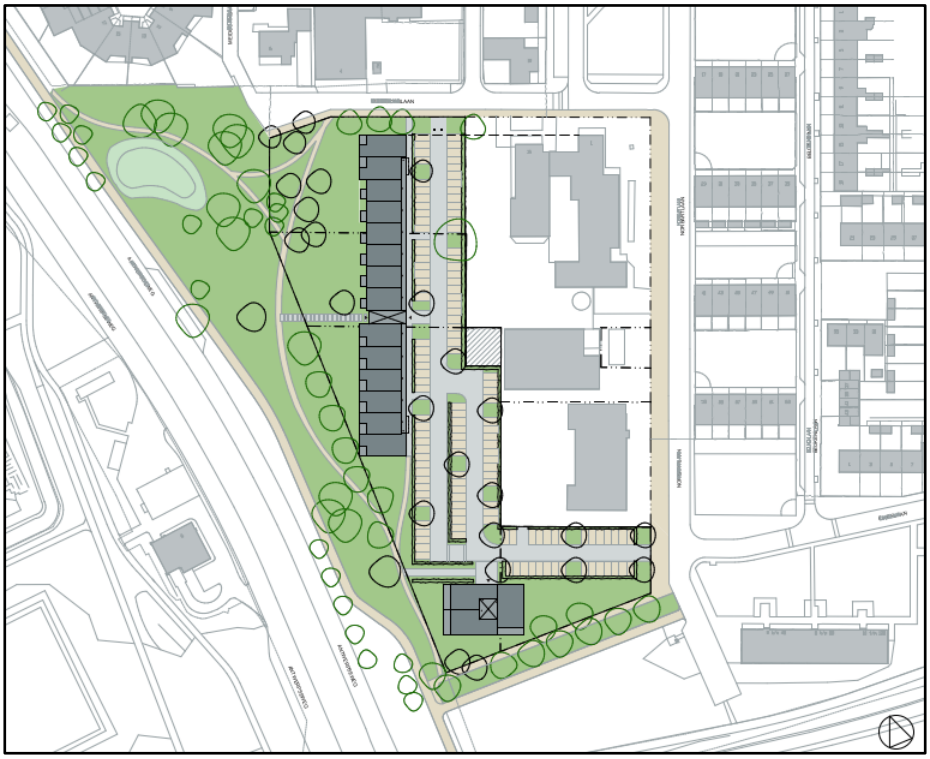
Ten oosten van het plangebied ligt Rooms Katholieke Basisschoool Joseph. Verder liggen er ten oosten van het plangebied enkel woningen. Ten noorden van het plangebied liggen enkele maatschappelijke- en gemengde

bestemmingen. Aan de west en zuid kant wordt het plangebied ingesloten door de A58 en de Antwerpseweg. Tussen het plangebied en de wegen ligt een groenzone.

2.2 Beoogde situatie

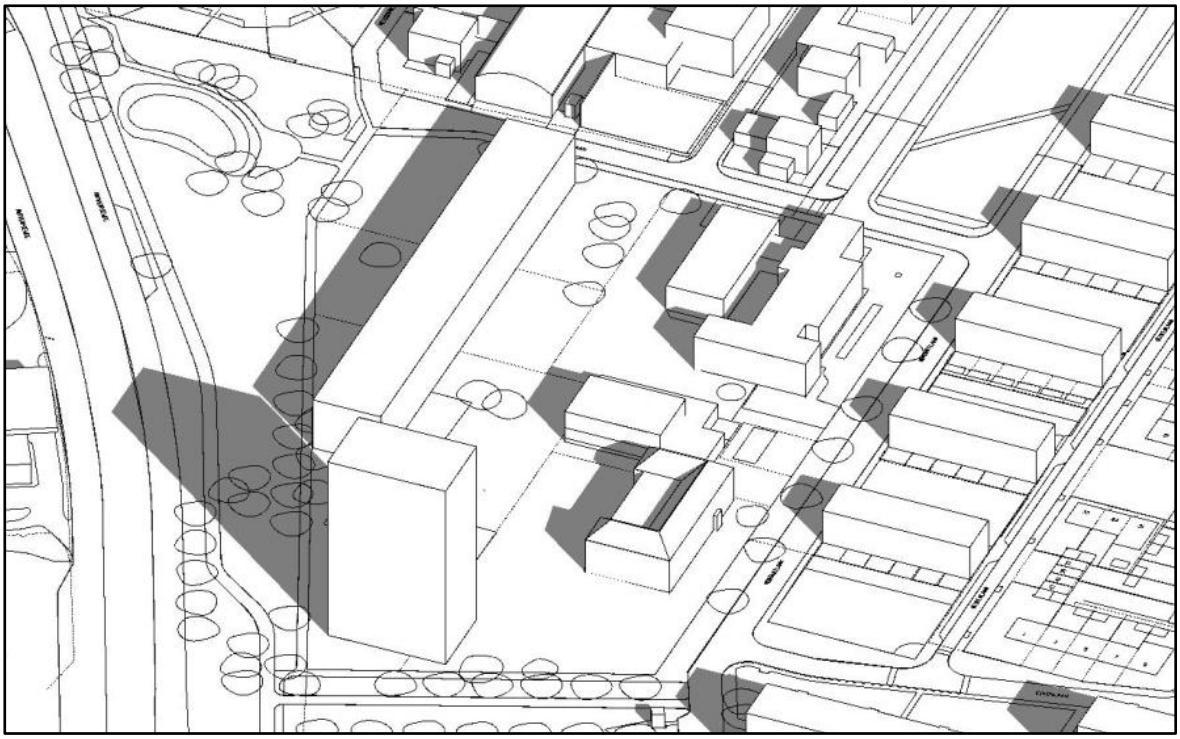
Initiatiefnemer is voornemens een bestaand bouwperceel gelegen aan de Norbartlaan - Meidoornlaan in Roosendaal te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt om in totaal 70 appartementen te realiseren verspreid over 2 bouwmassa's. Het noordelijke gebouw betreft een appartementengebouw van 3 etages waarbinnen 40 appartementen worden gerealiseerd. Op de begane grondlaag worden 14 appartementen, op de eerste verdieping eveneens 14 appartementen en op de tweede verdieping 12 appartementen. Het parkeren zou oorspronkelijk plaatsvinden onder het gebouw in een half verdiepte parkeerkelder. Dit is niet haalbaar gebleken en het parkeren vindt nu plaats op maaiveld. In totaal worden 131 parkeerplaatsen gerealiseerd. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt maximaal 12 meter. Door de verandering van het parkeren is het bouwvlak van het noordelijke gebouw iets in westelijke richting opgeschoven om voldoende ruimte voor het parkeren te krijgen.

Het tweede, zuidelijke, gebouw betreft hoogbouw bestaande uit 11 bouwlagen. Op elke laag is plek voor 3 appartementen waardoor er een totaal van 30 appartementen wordt gerealiseerd. Het bouwwerk krijgt een maximale bouwhoogte van 36 meter. Hierbij is tevens rekening gehouden met het plaatsen van voorzieningen op het dak. Het aansluitende terrein wordt ingericht als park en overige bijbehorende voorzieningen. In totaal worden er binnen het plangebied nog eens 76 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In totaal worden daarmee 131 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is er voldoende ruimte om te parkeren binnen het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten via de Norbartlaan. De situering van het bouwvlak is na het voorontwerp aangepast. Het bouwvlak is 90^0 gedraaid en staat nu met de lange zijde naar het zuiden gericht.



Figuur 4: Beoogde ontwikkeling Norbartlaan

Figuur 5: Artist impression beoogde ontwikkeling Norbartlaan kijkend in zuidelijke richting.



Figuur 6 Uitsnede bezonningsstudie Norbartlaan, meting 19 februari

Voor de beoogde ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hierin zijn de effecten van de nieuwe bebouwing op de bezonning van de bestaande omliggende bebouwing inzichtelijk gemaakt. Voor deze bezonningsstudie wordt uitgegaan van de TNO norm bezonning. Deze normering stelt dat ontvangende partijen tenminste 2 uur zonlicht per etmaal dienen te ontvangen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober,

waarbij de meeting op 19 februari maatgevend is. Hieruit blijkt dat de omliggende gebouwen weinig hinder ervaren van de nieuwe gebouwen. Het is veelal de achterzijde, de zijde van de Antwerpseweg, die bezonning hinder ervaart. Hier zijn geen woningen gelegen waardoor de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeren

Toetsingskader

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

Beoordeling

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is een nader verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt. Het betreffende onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Voor meer informatie wordt kortheidshalve verwezen naar dit onderzoek. Hieronder wordt nader ingegaan op het onderwerp parkeren.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte berekend op basis van de Nota parkeernormen Beleidsregel gemeente Roosendaal van februari 2022, hierna te noemen “parkeernormenbeleid” en CROW publicatie 381. Voor het te hanteren parkeerkencijfer wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad van sterk stedelijk (Bron: CBS). In het parkeernormenbeleid wordt aangegeven dat de parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers. Voor de functie wonen is een norm opgesteld voor verschillende gebieden en woonvormen. Binnen het parkeernormenbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen binnen- en buiten centrumring. Het plangebied ligt buiten de centrumring. De parkeernormen worden weergeven in onderstaande figuur.

Wonen [2]	Norm 2011	Eenheid
Binnen centrumring		
Koop: hoge prijsklasse	1,40	Woning
Koop: middenklasse	1,30	Woning
Koop lagere prijsklasse	1,20	Woning
Huur: vrije sector	1,30	Woning
Huur: sociale sector	1,20	Woning
Ontsluiting via autoluw gebied [3]		
Koop: hoge prijsklasse	max. 0,15	Woning
Koop: middenklasse	max. 0,15	Woning
Koop lagere prijsklasse	max. 0,15	Woning
Huur: vrije sector	max. 0,15	Woning
Huur: sociale sector	max. 0,15	Woning
Buiten centrumring		
Koop: hoge prijsklasse	2,00	Woning
Koop: middenklasse	1,80	Woning
Koop lagere prijsklasse	1,50	Woning
Huur: vrije sector	1,80	Woning
Huur: sociale sector	1,50	Woning
Stadsoevers [4]		
Koop: hoge prijsklasse	1,40	Woning
Koop: middenklasse	1,20	Woning
Koop lagere prijsklasse	0,90	Woning
Huur: vrije sector	1,20	Woning
Huur: sociale sector	0,90	Woning
Bijzondere woonvormen [5]		
Verpleeg-/verzorgingstehuis	0,60	Woning
Kamerverhuur / 1 persoonswoning	0,40	Woning

Figuur 7: Parkeernormen gemeente Roosendaal

Voor het plangebied gelden de parkeernormen 'buiten centrumring'. Binnen het beoogde planvoornemen worden appartementen gerealiseerd in de vrije sector. Het betreffen koopappartementen waarbij in de berekening is uitgegaan van koopappartementen. De vigerende Nota Parkeernormen van de Gemeente Roosendaal bevat de volgende prijsklassen voor woningen:

- Lagere prijsklasse: onder € 185.000,-.
- Middenklasse: tussen € 185.000,- en € 275.000,-.
- Hoge prijsklasse: boven € 275.000,-.

Op grond van deze indeling vallen de appartementen in de hoge prijsklasse waarvoor een parkeernorm van 2.0 per woning geldt. Echter, deze prijzen zijn gebaseerd op de prijzen van 1 maart 2012 zoals vermeld in de Nota Parkeernormen. Door Aveco de Bondt is op 25 januari 2023 een rapport opgesteld 'Analyse parkeernorm voor nieuwbouw Norbartlaan' waar hier uitgebreider op in gegaan wordt. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit rapport is onderbouwd dat de op grond van de huidige marktprijzen de beoogde appartementen vallen in de middenklasse. Voor deze klasse geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Met de realisatie van 70 appartementen moeten er op grond van deze norm 126 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Binnen het plangebied worden 131 parkeerplaatsen gerealiseerd, zoals weergeven in figuur 4. Er kan aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling worden voorzien op eigen terrein.

Conclusie

Er zijn voldoende parkeerplekken binnen het plangebied.

2.3.2 Verkeer

Toetsingskader

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is een nader verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt. Het betreffende onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Voor meer informatie wordt kortheidshalve verwezen naar dit onderzoek. Hieronder wordt nader ingegaan op het onderwerp verkeer na ingebruikname van de appartementen.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie die het planvoornemen met zich meebrengt dienen de kengetallen uit de CROW publicatie 381 van het CROW te worden geraadpleegd. De cijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat gemeente Roosendaal wordt getypeerd als ‘sterk stedelijk’. Binnen de parkeernormen ligt het plangebied buiten de centrumring, wat binnen de gebiedstypen van de CROW overeenkomt met ‘buiten centrumring’. Voor appartementen in de hoge prijsklasse gelden minimale normen (6,4) en maximale normen (7,2) voor het aantal vervoersbewegingen per etmaal.

Beoordeling

Bij de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddelde aantal vervoersbewegingen dat voor het beoogde type woningen 6,8 vervoersbewegingen per woning / appartement per etmaal is. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (70 * 6,8) 476 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Via de Norbartlaan bereiken de motorvoertuigen via de Burgerhoutsestraat de Antwerpsestraat. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het toenemende verkeer te verwerken. Via de Antwerpsestraat kunnen automobilisten de A58 opdraaien.

Conclusie

Het verkeer levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

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

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De schaal van de NOVI heeft betrekking op heel Nederland en doet geen uitspraken die vertaald kunnen worden naar bouwplannen binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De NOVI heeft geen doorwerking naar dit plan .

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat ‘de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ als een ‘open norm’ is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden

nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

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

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Voorziet het onderhavige besluit in stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van 70 appartementen binnen 2 appartementengebouwen. Het plan voorziet in een toename van meer dan 11 woningen. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling' kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied kent thans een maatschappelijke bestemming. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van 70 appartementen en een parkeerkelder mogelijk gemaakt door de maatschappelijke bestemming te veranderen naar een woonbestemming. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging voor meer dan 11 woningen . De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in

strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Binnen de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt op het gebied van 'wonen' aangegeven dat er gebouwd dient te worden binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren te benutten. Ook wordt gerefereerd aan de provinciale prognoses waaruit blijkt dat Roosendaal tot 2025 nog ruimte heeft om extra woningen te realiseren. Dit blijkt ook uit het Woningbehoefteonderzoek West-Brabant dat is uitgevoerd in 2019. Ook al zal op den duur de huishoudensgroei stabiliseren de komende jaren verwacht de gemeente Roosendaal een groei in het aantal huishoudens. Tussen 2020 en 2030 wordt er een huishoudensgroei van 1.260 huishoudens verwacht (lage situatie). Daar komt bij dat er vergrijzing optreedt in de gemeente. Ouderen hebben andere woonbehoeftes. De behoefte aan koop- en huurappartementen neemt toe, vooral onder ouderen. Uit het bevolkingsonderzoek, de woonvisie en de structuurvisie blijkt dat vraag naar woningen blijft groeien de komende jaren. Hiermee is de kwantitatieve behoefte voor nieuwe woningen aangetoond.

De gemeente Roosendaal gaat voor doorstromen, differentiatie en duurzaamheid in haar Woonagenda Roosendaal 2021-2025 (zie ook paragaraaf 3.3.2). In de komende jaren wordt een significatie huishoudensverdunning verwacht als gevolg van individualisering en dubbele vergrijzing waardoor er een toename aan 1 en 2 persoonshuishoudens zal zijn. Het realiseren van middeldure koop appartementen zoals in onderhavig plan ondersteunt het beleid waardoor het bouwplan ook voorziet in de kwalitatieve behoefte.

Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: 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. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zien van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Op dit moment kent het plangebied een maatschappelijke bestemming gelegen vlak buiten het centrum van Roosendaal. Het plangebied wordt omringd door voornamelijk woningen en daarnaast enkele maatschappelijke- en gemengde bestemmingen. De omgeving kan getypeerd worden als 'bestaand stedelijk gebied'. Hiermee is de ladder duurzame verstedelijking succesvol gelopen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en er is aangetoond dat het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’, 2018

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 70 appartementen, waardoor ingespeeld wordt op de regionale en lokale kwalitatieve behoefte. Het planvoornemen past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

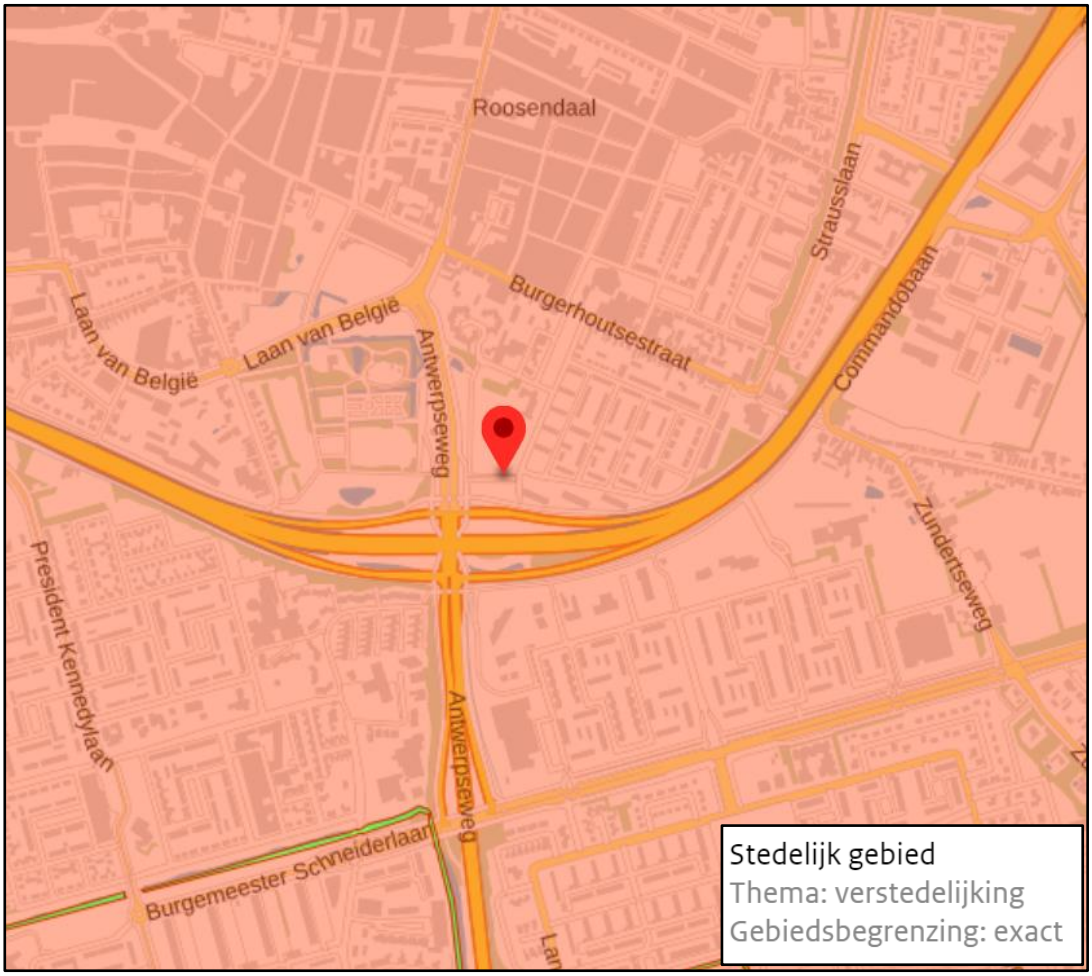
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma’s en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening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

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee

samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend besluitgebied is op de integrale plankaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen binnen 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit uit artikel 3.5 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.



Figuur 8: Uitsnede kaart instructieregels voor gemeenten: basiskaart. Planlocatie aangegeven met rode aanwijzer. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan (waaronder mede begrepen ruimtelijke onderbouwingen) dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'Stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en voorziet in realisatie van 70 nieuwe appartementen.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over wonen. Het 'Perspectief op wonen en woningbouw West-Brabant west 2021' is het kader waaraan getoetst moet worden. 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. Het onderhavige plangebied is te typeren als een binnenstedelijke transformatie van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming binnen bestaand stedelijk gebied. Verder stelt het kader dat op grond van de verwachte huishoudensontwikkeling een steeds groter deel van het woningbouwprogramma in passende woningen voor senioren/ouderen en kwetsbare doelgroepen zal moeten voorzien. Beoogde ontwikkeling kan interessant zijn voor ouderen waardoor de gewenste doorstroming op gang kan worden gebracht.

Roosendaal heeft ook een eigen woonvisie waarbij de focus ligt op een toekomstbestendige woningmarkt. Het aantal kleine een- en tweepersoonshuishoudens groeit vanwege de vergrijzing en verdunning. Als gevolg van de vergrijzing ontstaat er meer behoefte aan nultreden-woningen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 70 appartementen in twee woonappartementen. De ontwikkeling kan zorgen voor doorstroming op de woningmarkt, waardoor er meer beschikbare woningen beschikbaar zijn voor huishoudens. Regio West-Brabant heeft een woningbehoefteonderzoek gedaan waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte vanuit de samenleving.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden van artikel 3. 42 en is dus in zoverre in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

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

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

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

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

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

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
    a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
    b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het onderhavig initiatief vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtebeslag.

b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De laddertoets is uitgevoerd in paragraaf 3.1.2.
c. De ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel in het stedelijk gebied.

Voorwaarden ad b:
a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de netwerklaag. De nieuwe woningen worden ontsloten via bestaande infrastructuur. Verder wordt het pand gasloos uitgevoerd. De afwikkeling van verkeer is toegelicht in paragraaf 2.3.
c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:
De mogelijkheden voor meerwaarde creatie is in voor de onderhavige ontwikkeling beperkt daar het slechts één locatie betreft. Het betreft een ontwikkeling van 70 appartementen in bestaand stedelijk gebied. Er zijn verder geen ontwikkelingen in de directe omgeving die gecombineerd kunnen worden met deze ontwikkeling.

Conclusie
Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Hiermee voldoet het plan aan de eisen gesteld voor ‘Stedelijke ontwikkeling’ binnen de interim Omgevingsverordening

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant
Toetsingskader
Op 11 maart 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening treedt op 1 januari 2024, gelijk met de Omgevingswet, in werking. De wijzigingen ten opzichte van de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de eisen die de aankomende Omgevingswet stelt aan de Omgevingsverordening. Verder zijn er een aantal andere inzichten verwerkt. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Beoordeling
De Omgevingsverordening heeft geen grote veranderingen ten opzichte van de interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ook onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie
Het planvoornemen voldoet aan de omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

Toetsingskader
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 dichten. Op al deze ontwikkelingen zijn geformuleerd binnen twee beleidsuitgangspunten:

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

Voor het aspect 'wonen' wordt daarnaast aangegeven dat er gebouwd dient te worden binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren te benutten. Ook wordt gerefereerd aan de provinciale prognoses waaruit blijkt dat Roosendaal tot 2025 nog ruimte heeft om extra woningen te realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat toevoegingen aan de voorraad strategisch van aard moeten zijn en noodzakelijke veranderingen in de voorraad niet in de weg mogen staan. In de bestaande voorraad dient een speciale focus te liggen op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op de toekomstige woningbehoefte. Het grootste deel daarvan is particulier woningbezit. Ook dienen bestaande wijken en dorpen een gevarieerd woningaanbod en gevarieerde woonmilieus te bieden. Verder staan toevoegingen aan de woningvoorraad in het teken van de versterking van de bestaande woningvoorraad en sluiten ze aan bij de wijkperspectieven.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 70 appartementen. De appartementen worden gebouwd binnen 'bestaand stedelijk gebied' door een maatschappelijke bestemming te veranderen in een woonbestemming. Hierdoor is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. Met de realisatie van de appartementen wordt voorzien in de kwalitatieve vraag naar gelijkvloerse en betaalbare woningen en wordt er ingespeeld op de toekomstige woningbehoefte waarbij rekening wordt gehouden met ontgroening en vergrijzing. Met de toevoeging van appartementen in het midden en hoge segment zorgt de ontwikkeling voor een gevarieerder woningaanbod in de wijk. Waardoor een versterking van de woningvoorraad plaatsvindt die aansluit bij de wijkperspectieven.

Conclusie
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Roosendaal.

3.3.2 Woonagenda Roosendaal 2021-2025

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

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

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

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

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 70 appartementen. De appartementen worden gebouwd binnen ‘bestaand stedelijk gebied’, waar braakliggend gebied wordt omgevormd tot woningbouw locatie. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte naar woningen en wordt tevens een versterking aan het lokale woon- en leefklimaat gegeven. Met deze appartementen worden er geschikte woningen gecreëerd voor senioren en middeninkomens en wordt doorstroming op de woningmarkt op gang gebracht.

Conclusie

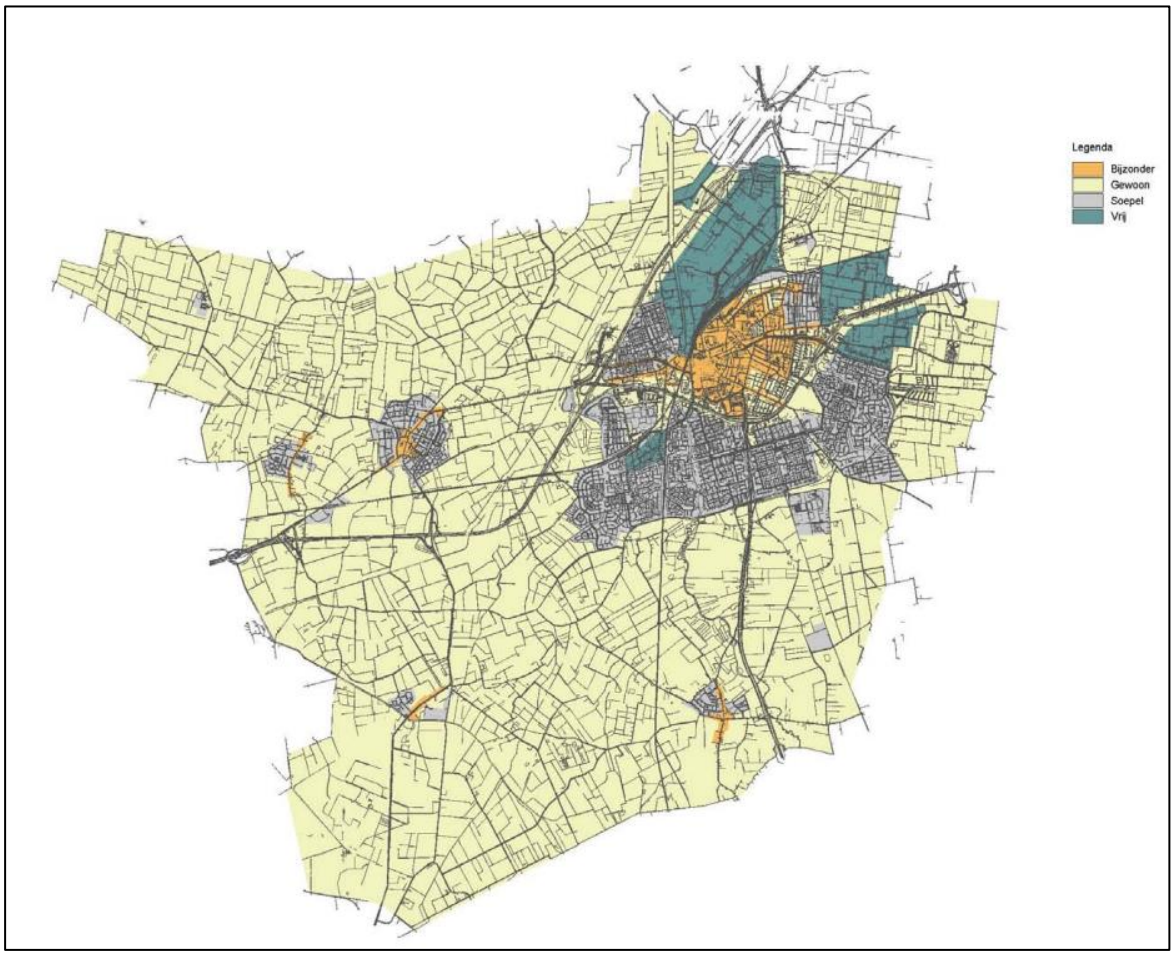
Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de woonagenda 2021-2025.

3.3.3 Welstandsnota

Toetsingskader

De gemeente Roosendaal heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Deze nota is in 2008 geactualiseerd. Met de herziening van 2013 wil de gemeente het welstandsbeleid wederom actualiseren en versoepelen. Uitgangspunt van de nota is kort en krachtig beleid. Volgens de wet 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. De welstandsnota bevat meerdere beoordelingskaders om een bouwplan te toetsen. Het bouwplan wordt getoetst door de welstandscommissie.

De welstandscriteria die zijn opgenomen in nota bestaan uit; algemeen, aanvullend beleid grote projecten en excessen. Algemeen is bijvoorbeeld het beoordelen van de relatie tussen bouwwerk en omgeving. Voor grote projecten kunnen er specifieke welstandscriteria worden opgesteld. Van een exces is sprake als een bouwwerk sterk afwijkt en afbreuk doet aan de omgeving.



Figuur 9: Kaart behorende bij de welstandsnota

Beoordeling

Voor objecten en gebieden zijn er welstandscriteria opgesteld. Het plangebied ligt in een gebied dat in de welstandsnota is aangewezen als 'gewoon'. Het wordt getypeerd als gewoon omdat het aan de rand van woongebieden langs enkele hoofdwegen ligt. In de gebieden met de aanwijzing soepel geldt dat er ruimte wordt geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorgevels, bouwmassa en architectonische uitwerking inclusief materialen en kleur.

Conclusie

De uitgangspunten van de welstandsnota worden getoetst als onderdeel van de omgevingsvergunnings-procedure voor het bouwen.

4 Planologische relevante milieuaspecten

4.1 Inleiding

Volgens artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig project heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierin worden de volgende aspecten behandeld: bodem, waterhuishouding, Archeologie en cultuurhistorie, ecologie, akoestiek, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Als gevolg van de aanpassingen aan het ontwerp zijn een aantal onderzoeken aangepast. Het betreft dan het stikstof onderzoek (paragraaf 4.5.1), akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (paragraaf 4.6) en het akoestisch onderzoek industrielawaai (paragraaf 4.7). Deze onderzoeken dienen aangepast te worden als gevolg van de verschuiving van de bouwvlakken en het volledig op maaiveld parkeren. Als gevolg hiervan veranderen de berekeningen die onderdeel van deze onderzoeken uitmaken. De aanpassingen in het bouwplan hebben verder geen gevolgen voor de uitkomsten van de overige onderzoeken.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er 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). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreinigingen er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

Beoordeling

Voor de realisatie van onderhavig planvoornemen is door Milon op 24 januari 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. Hieruit zijn de volgende resultaten naar voren gekomen

- een dikte van circa 0,3 meter. De boven- en ondergrond bestaat overwegend uit zwak siltig, matig fijn zand met plaatselijk zwak humeuze bijmengingen. Zintuiglijk is sporadisch een bijmenging met baksteenresten aangetroffen welke zijn beoordeeld als niet verdacht op het voorkomen van asbestverontreiniging. Voor het overige zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.
- In de bovengrond zijn plaatselijk lood en PCB in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehaltes barium en xylenen aangetoond.
- Tijdens de maaiveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het ontgraven materiaal uit de gaten is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat in de fijne fractie van het samengestelde mengmonster van het menggranulaat geen asbest is aangetoond. Er is geen sprake van een verontreiniging met asbest en een nader onderzoek asbest is niet noodzakelijk.

In dit bodemonderzoek is niet het gehele plangebied meegenomen, enkel het gebied waar de grond wordt geroerd. Voor de overige gronden is in 2018 een bodemonderzoek uitgevoerd. Na 2018 is aan de hand van luchtfoto's geconstateerd dat er sindsdien geen groenroerende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierdoor is een nader onderzoek niet aan de orde.

Conclusie

De aangetoonde gehaltes en concentraties zijn gering en vormen geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie en de voorgenomen herontwikkeling. Het aspect 'bodem' vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

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

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP). Het RWP is de strategische basis voor het Brabantse water- en bodembeleid en -beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022–2027 integreert de milieu- en de wateropgave. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

De ambitie van het RWP luidt: 'Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen'. Om deze ambitie te bereiken werkt het RWP 5 beleidsopgaven uit:

1. Voldoende water (o.a. Europese KRW-doelen);
2. Schoon water (o.a. Europese KRW-doelen);
3. Waterveiligheid;
4. Vitale bodem;
5. Klimaatadaptatie

Beleid waterschap Brabantse Delta
Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:
- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

De mens moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken.

Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:
   Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloed gebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente Roosendaal

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

De randvoorwaarden voor de uitvoering van het stedelijk watersysteem zijn vastgelegd in het document ‘Ontwerp- en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte Gemeente Roosendaal Team Beheer. Dit, alsmede nieuwe inzichten binnen de gemeente, hebben mede geleid tot de volgende aandachtspunten en mogelijkheden waarmee bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding rekening kan worden gehouden.

- Er komt geen hemelwaterriolering. Er zal gebruik worden gemaakt van oppervlakkige afvoer richting oppervlaktewaterstructuren.
- De wateropgave is 60 mm over het bruto oppervlak
- In het plangebied bevindt zich een oud kokerriool dat kan dienen als afvoer- en bergingsvoorziening. Het kokerriool bevindt zich in goede staat en er zijn geen vuilwateraansluitingen op de koker aangesloten.
- Er kan een zuiverende voorziening (zoals een helofytenfilter) worden aangelegd waar het water doorheen wordt geleid. 30 - Er wordt een lagere ontwateringsdiepte onder het parkeerterrein toegestaan dan vastgesteld in het beleid van de gemeente. Negatieve effecten worden voorkomen door cunetdrainage.
- Op basis van de verstrekte grondwatergegevens is door RHDHV de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald. Aangezien op basis van de metingen vooralsnog geen betrouwbare GHG is af te leiden zijn een tweetal scenario's beschouwd:
  - Scenario 1: GHG = NAP +1,90 meter
  - Scenario 2: GHG = NAP +2,20 meter

Bij de uitwerking van het plan is uitgegaan van een GHG van NAP + 2,00 meter.

- Het waterpeil van het bestaande oppervlaktewater in het gebied wordt nu (actief) gehandhaafd op ca. +1,50 meter. Dit blijft het uitgangspunt. Dit betekent dat er in de winter (bij hoge grondwaterstanden) grondwater wordt gedraineerd, gelijk aan de huidige situatie.
- De waterstand van het oppervlaktewater voor de berging van hemelwater, mag niet hoger zijn dan de GHG, omdat die anders tot grondwateroverlast buiten het plangebied kan leiden. Er kan dus maximaal een waterverschil van 0,5 meter worden geborgen.

Beoordeling

Door MILON bv is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een watertoets uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergeven.

De onderzoekslocatie ligt in centraal Roosendaal, in de wijk De Donk. De locatie ligt ten oosten van de Antwerpseweg, ten zuiden van de Meidoornlaan en in oostelijk richting is de Norbartlaan gelegen. Hemelwater dat op de onderzoekslocatie valt infiltreert in de bodem gezien er in de huidige situatie een groot deel onverhard is. Voor zover bekend is er doorgaans geen sprake van wateroverlast op of in de omgeving van de onderzoekslocatie. Volgens het beleid van waterschap Brabantse Delta dient, in bepaalde gevallen, de benodigde compensatie te worden berekend.

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 3.783 m2. Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

	Huidige m^2 (circa)	Toekomstig m^2 (circa)	Verschil m2 (circa)
Bebouwing	1.201	2.073	+872
Verharding	256	1.997	+1.741
Parkeerplaatsen	0	1.170	+1.170
Groen/onverhard	8.947	5.164	-3.783
Totaal perceel	**10.404**	**10.404**	**-/-**

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De benodigde compensatie bedraagt 227 m3 (3.783 m2 x 0,06 x 1).

Gezien de grootte van het plangebied zal er in de toekomstige situatie voldoende ruimte beschikbaar zijn om invulling te geven aan de bergingseis. Gedacht kan worden aan het graven van bijvoorbeeld een wadi, vijver of greppel. Door het aanleggen van bijvoorbeeld een van de bovengenoemde voorzieningen wordt invulling gegeven aan de bergingseis van het waterschap en hydrologisch neutraal ontwikkelt.

Wateroverlast
Om wateroverlast op de locatie en de omgeving te voorkomen moet men rekening houden met:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- Indien wenselijk dient een overstortvoorziening naar het riool of oppervlaktewater opgenomen te worden om overlast te voorkomen tijdens extreem weer.

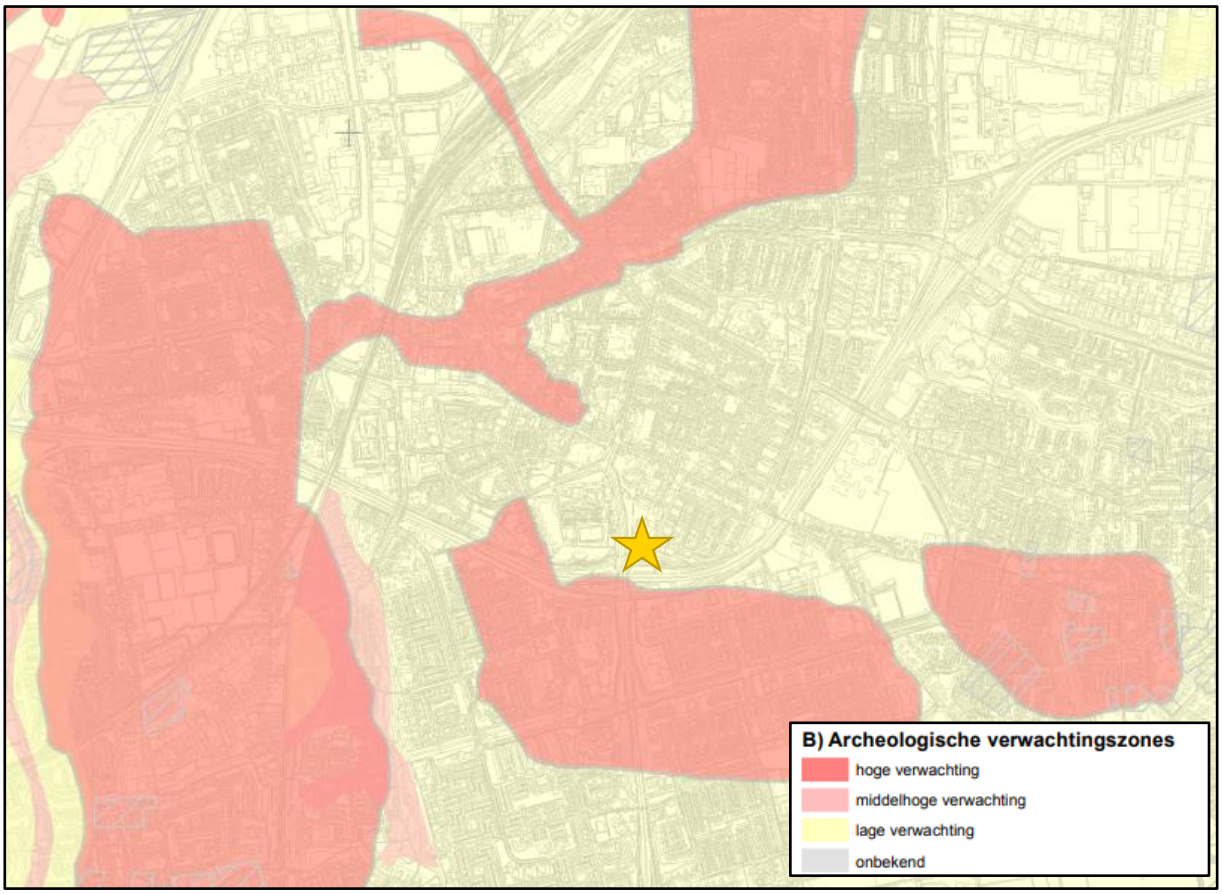
Conclusie
Er is binnen het plangebied voldoende ruimte om te voldoen aan de omvang van de vereiste compensatie ten behoeve van de ontwikkeling. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie
Toetsingskader
In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

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. De kaartlagen ‘cultuurhistorische vlakken’ en ‘complexen van cultuurhistorisch belang’ zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Onderstaand kaartbeeld uit de CHW geeft aan dat ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie voor het plangebied geen provinciale belangen in het geding zijn.

De gemeente Roosendaal heeft de beleidsnota ‘Toekomst voor het verleden’, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in 2007, biedt de beleidsmatige onderlegger voor het gemeentelijk streven naar het behoud van het cultuurhistorisch en monumentaal erfgoed. Daarnaast heeft de gemeente Roosendaal een Archeologische beleidskaart opgesteld. Een uitsnede hiervan is weergeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 10: Uitsnede archeologische beleidskaart Roosendaal. De ster geeft globaal het plangebied weer

Beoordeling

Op basis van de ‘Archeologische beleidskaart’ van de gemeente Roosendaal ligt het plangebied binnen een gebied aangemerkt met een ‘lage archeologische verwachting’. Binnen dergelijke gebieden zijn bodemingrepen in principe toegestaan en behoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er binnen het plangebied een enkele historische boom staat. Deze dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Verder bevinden zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Het aspect ‘archeologie en cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Ecologie

4.5.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen

geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

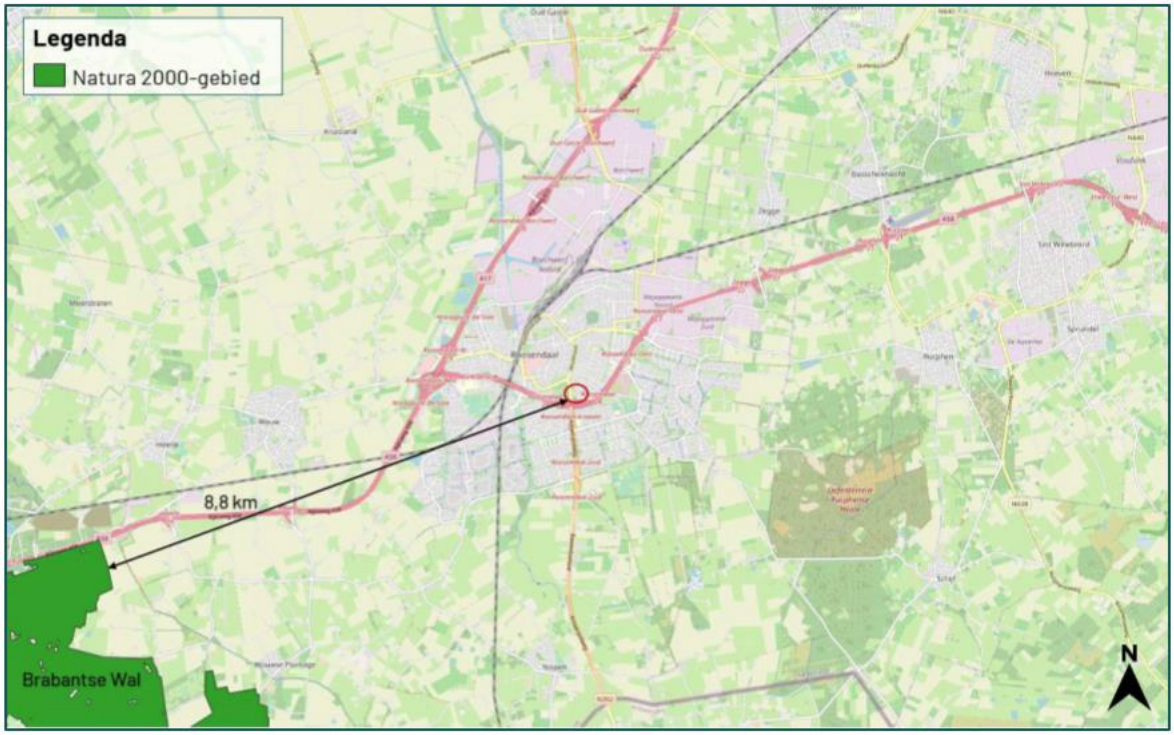
De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Beoordeling

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 8,8 km ligt het Natura 2000-gebied ‘Brabants wal’, zoals weergeven in onderstaande figuur.



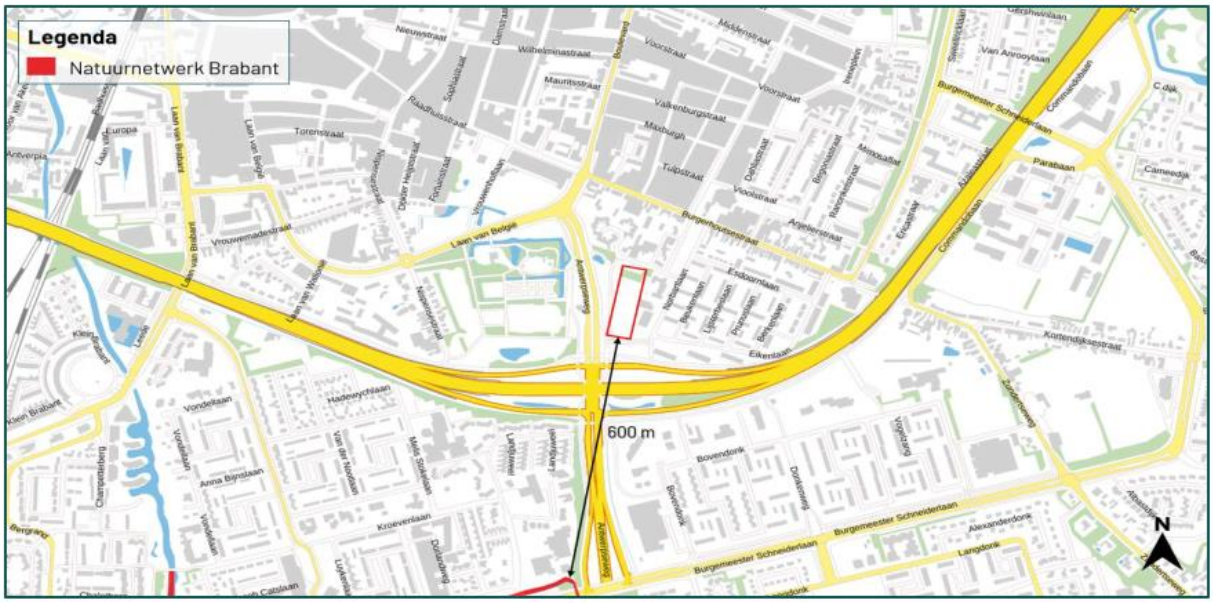
Figuur 11: Het plangebied t.o.v. natura2000-gebied 'Brabantse Wal

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Brabantse Wal, bevindt zich op circa 8,8 kilometer afstand ten zuidwesten van het besluitgebied.

Directe externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zoals bijvoorbeeld toename van licht, trilling of geluid zijn gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de voorgenomen plannen niet te verwachten.

Het planvoornemen betreft de realisatie van 70 appartementen in 2 gebouwen. Hierdoor zal het verkeer toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel directe effecten op natura 2000-gebieden niet aan de orde zijn is er mogelijk wel sprake van stikstofuitstoot. De woonblokken met de 70 appartementen zullen gasloos worden gerealiseerd. Als gevolg daarvan zal geen stikstofemissie plaatsvinden door het stoken van stookinstallaties. Op 4 juli 2023 is door De Roever een stikstofonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase van de herontwikkeling van het bouwperceel aan de Norbartlaan in Roosendaal geen significante stikstofuitstoot te verwachten is ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe mantel. Op een afstand van circa 600 m ligt ecologische verbindingszone toe behorende aan het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 1,8 km ligt de Groenblauwe mantel. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of betreding) een toetsingskader biedt.



Figuur 12: De planlocatie t.o.v. Natuurnetwerk Brabant (ca. 600m)

Conclusie

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Hiermee vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Flora en fauna

Toetsingskader

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

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

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

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

Beoordeling

Op 28 januari 2022 is door Blom Ecologie een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd binnen het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. Hieruit blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten welke niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).Aanvullend onderzoek naar soorten is dan ook niet benodigd

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dienen navolgende maatregelen aangehouden te worden:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- De planlocatie en omliggende bomenrijen en bosschages tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De kapwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.
- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op soorten in de omgeving. Flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Akoestiek

Toetsingskader

Bij het doorlopen van een procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening geldt een onderzoeksplicht voor geluid. Dit onderzoek richt zich op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen die binnen een geluidszone van een weg, een spoorweg of een industrieterrein zijn gelegen. De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

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

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

Wanneer een nieuw geprojecteerde geluidsgevoelige functie binnen de geluidszonering van een weg valt, dient getoetst te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de hoogst toelaatbare grenswaarde. Deze grenswaarde is voor autosnelwegen 53 dB en voor wegen in stedelijk gebied 63 dB. Geluidsgevoelige functies zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, zorggebouwen en kinderdagverblijven. Wanneer nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoek zone van de aanwezige wegen, moet akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Beoordeling

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is door De Roever een akoestisch onderzoek uitgevoerd op 13 juli 2023. De geluidbelastingen door de gezoneerde wegen zijn apart berekend. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend. Het betreffende rapport is toevoegt als bijlage.

De geluidbelasting afkomstig van de Antwerpseweg bedraagt op zijn hoogst 54 dB ter plaatse van de westgevel van de hoogbouw van het appartementencomplex. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op negen beoordelingspunten op het appartementencomplex overschreden (alle etages). Bij de overige beoordelingspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden.

De hoogst berekende waarde afkomstig van de Laan van België bedraagt maximaal 38 dB ter plaatse van de westgevel van de laagbouw (2e verdieping) en de hoogst berekende waarde afkomstig van de Burgerhoutsestraat bedraagt maximaal 20 dB ter plaatse van de noordgevel van de laagbouw. Bij de beoordelingspunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

De geluidbelasting afkomstig van de A58 bedraagt op zijn hoogst 61 dB ter plaatse van de zuidgevel van de hoogbouw (verdieping 12-13). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op zes beoordelingspunten overschreden (alle hoogtes). De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt op vier toetspunten overschreden (meerdere hoogtes). Er zijn maatregelen nodig om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde. Tevens dient de zuidgevel van de laagbouw eveneens voorzien te worden geluidwerende voorzieningen.

Er zijn maatregelen nodig om de geluidbelasting vanwege de A58 terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Na het nemen van maatregelen moeten verdere bron- en overdrachtsmaatregelen beschouwd worden om te onderzoeken of een grotere reductie in geluid mogelijk is voor de A58 en de Antwerpseweg tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij valt te denken aan bronmaatregelen zoals het toepassen van geluidreducerend wegdek, het verlagen van verkeersintensiteiten of het aanpassen van de maximale snelheid kan leiden tot lagere geluidniveaus. Echter, zijn deze maatregelen moeilijk te realiseren in onderhavig geval. Daarom dienen maatregelen bij de ontvanger te worden genomen in de vorm van hogere waarden

Bij het ontwerp van de appartementen is er reeds verkozen om bij sommige gevels extra afscherming te realiseren waardoor de geluidsbelasting van de A58 op de gevel zelf wordt teruggebracht tot onder de voorkeursgrenswaarde. Hierbij gaat het om de volgende aspecten:

- Bij appartementen in de hoogbouw die op het zuiden zijn gericht zal er een extra afscherming bij het balkon worden aangebracht, terwijl er wel buitenluchtcondities op het balkon blijven heersen. Een dergelijke afscherming geeft doorgaans een extra geluidwering van tenminste 15 dB, waardoor de achterliggende gevel direct als geluidluw beschouwd kan worden.
- Bij sommige gevels op de hoogbouw zullen er dubbele vensters worden gecreëerd, waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm. De geluidbelasting op de achterliggende gevel wordt hiermee teruggebracht tot maximaal 53 dB. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die aan een dove gevel worden gesteld mét behoud van thermische isolatie, daglichttoetreding en vereiste spuiventilatie. De exacte technische toepassing die hiervoor zal worden ingezet zal in een verder stadium van de ontwikkeling worden bepaald.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd van ‘Goed’ tot ‘Slecht’. Voor de laagbouw is het woon- en leefklimaat aan de oostzijde te kwalificeren als ‘Goed’ en aan de noordwestzijde ‘Redelijk’ en aan de zuidwestzijde ‘Matig’. De hoogbouw kent een woon- en leefklimaat variërend van ‘redelijk tot ‘Slecht’. Met name de zuidzijde is als een ‘Slecht’ woon- en leefklimaat te benoemen. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel alsnog als acceptabel worden aangemerkt daar door het nemen van bouwkundige maatregelen er alsnog een acceptabel woon – en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling door het nemen van bouwkundige maatregelen. Voor zover noodzakelijk en ruimtelijk relevant zijn deze maatregelen geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;

- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

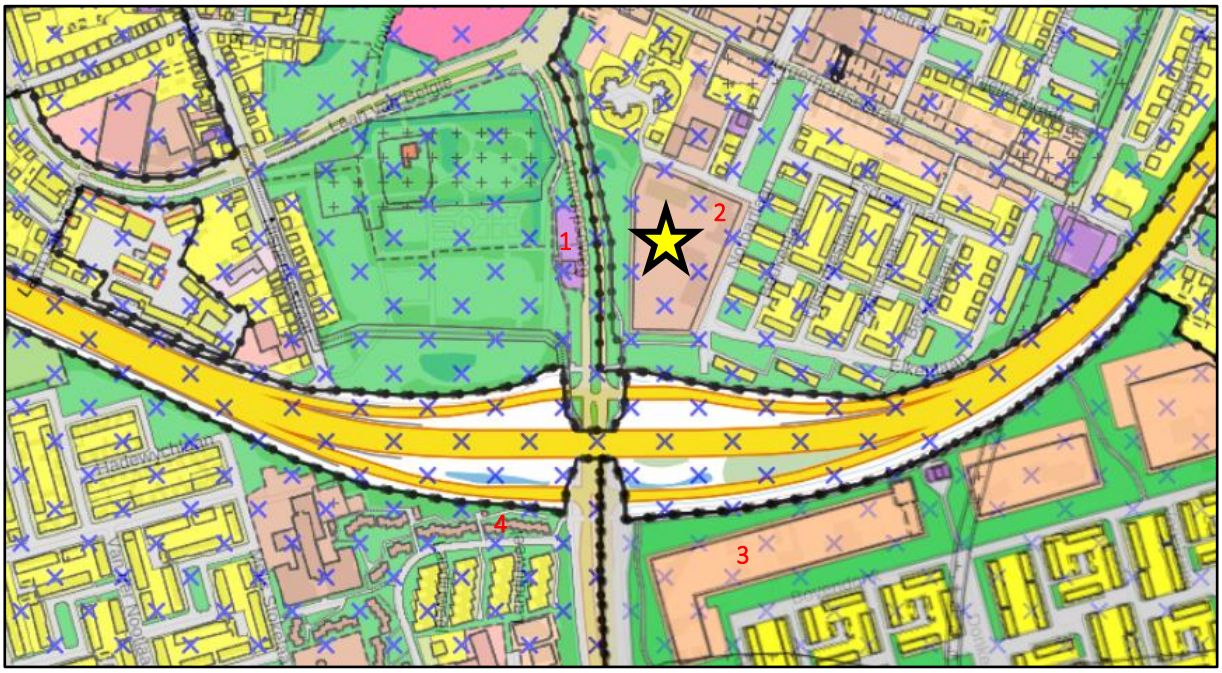
Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving en dat de komst van milieugevoelige functies de activiteiten van milieubelastende activiteiten niet in de weg staat. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstand criteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Beoordeling

In de directe omgeving zijn een aantal activiteiten aanwezig die mogelijk hun invloed hebben op de beoogde ontwikkeling. Het betreffen de volgende locaties en activiteiten:

1. Tankstation met LPG installatie met minder dan 1.000 m^3/jr omzet, milieucategorie 3.1. Op deze locatie zijn maximaal categorie 3.1 bedrijven toegestaan. Afstand tot de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 75 meter.
2. KPO basisschool, milieucategorie 2. Op deze locatie zijn meerdere maatschappelijke activiteiten toegestaan. Hiervan zijn onderwijsvoorzieningen met buitenspelende kinderen het meest belastend voor de omgeving en daarmee maatgevend. De afstand bedraagt circa 15 meter.
3. Ten zuiden van de Rijksweg A58 in Langdonk is een zone met gemengde functies aanwezig. Toegestaan zijn kantoren en maatschappelijke functies. De toegelaten functies zijn maximaal milieucategorie 2. De afstand tot het planbied bedraagt circa 250 meter.
4. Ten zuiden van de Rijksweg A58 in Kroeven is een maatschappelijke functie aanwezig. Ook hier zijn maximaal milieucategorie 2 functies mogelijk. De afstand tot de ontwikkeling bedraagt circa 270 meter.



Figuur 13 Uitsnede geldende bestemmingsplannen. Het plangebied is met een gele ster aangeduid. Potentiële belemmerende activiteiten zijn genummerd.

Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied waardoor alle milieucategorieën met één afstandstrap verminderd kunnen worden. Milieucategorie 3.1 is de zwaarst mogelijke categorie en heeft voor een rustige woonwijk een richtafstand van 50 meter. Door de ligging in een gemengd gebied wordt de richtafstand terug gebracht tot 30 meter. Aan de richtafstanden wordt met uitzondering van locatie 2 ruimschoots voldaan. Ten aanzien van die locatie wordt hieronder nader op ingegaan.

In het kader van bedrijven en milieuzonering is door de Roever op 24 juli 2023 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage. De omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als een gemengd gebied vanwege de matige tot sterke functiemenging in de omgeving (maatschappelijk, wonen, gemengd en bedrijf) én de ligging direct langs de hoofdinfrastructuur (Antwerpseweg en A58). Rondom het plangebied ligt 1 risicobron te weten de KPO basisschool.

De werkelijke afstand tussen de gewenste appartementen ,uitgaande van het bouwvlak, en de basisschool bedraagt circa 15 meter. Daarmee wordt aan de richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied voldaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de basisschool alsnog onderzocht.

Bij de basisschool, inclusief peutergroep, vormen kinderen op de speelplaats, installaties op het dak en personenwagens (personeel en halen & brengen kinderen) de voornaamste geluidbronnen. De geluidrelevante activiteiten beperken zich enkel tot de dagperiode. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van een aantal gewenste appartementen niet per definitie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geluid afkomstig van de buitenspeelplaats). Hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk om het woon- en leefklimaat te verbeteren.

Aangezien bron en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk en/of niet doelmatig worden geacht, worden er maatregelen bij de ontvanger getroffen. Geluidwerende voorzieningen aan de gewenste appartementen kunnen uitkomst bieden. De overschrijdingen worden enkel berekend op de oostgevel van de meest noordelijke bouwmassa ‘laagbouw. De benodigde gevelwering bedraagt maximaal 20,2 dB. Bij nieuwbouw wordt een

dergelijke gevelwering vrijwel in alle gevallen behaald (eis uit het Bouwbesluit bedraagt reeds 20 dB). Wanneer deze gevelwering wordt gerespecteerd dan is binnen in de gewenste appartementen sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Conclusie

Wanneer er maatregelen bij de ontvanger worden getroffen en de benodigde gevelwering wordt gerespecteerd dan wordt er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de gewenste appartementen gerealiseerd. Hiermee vormt 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

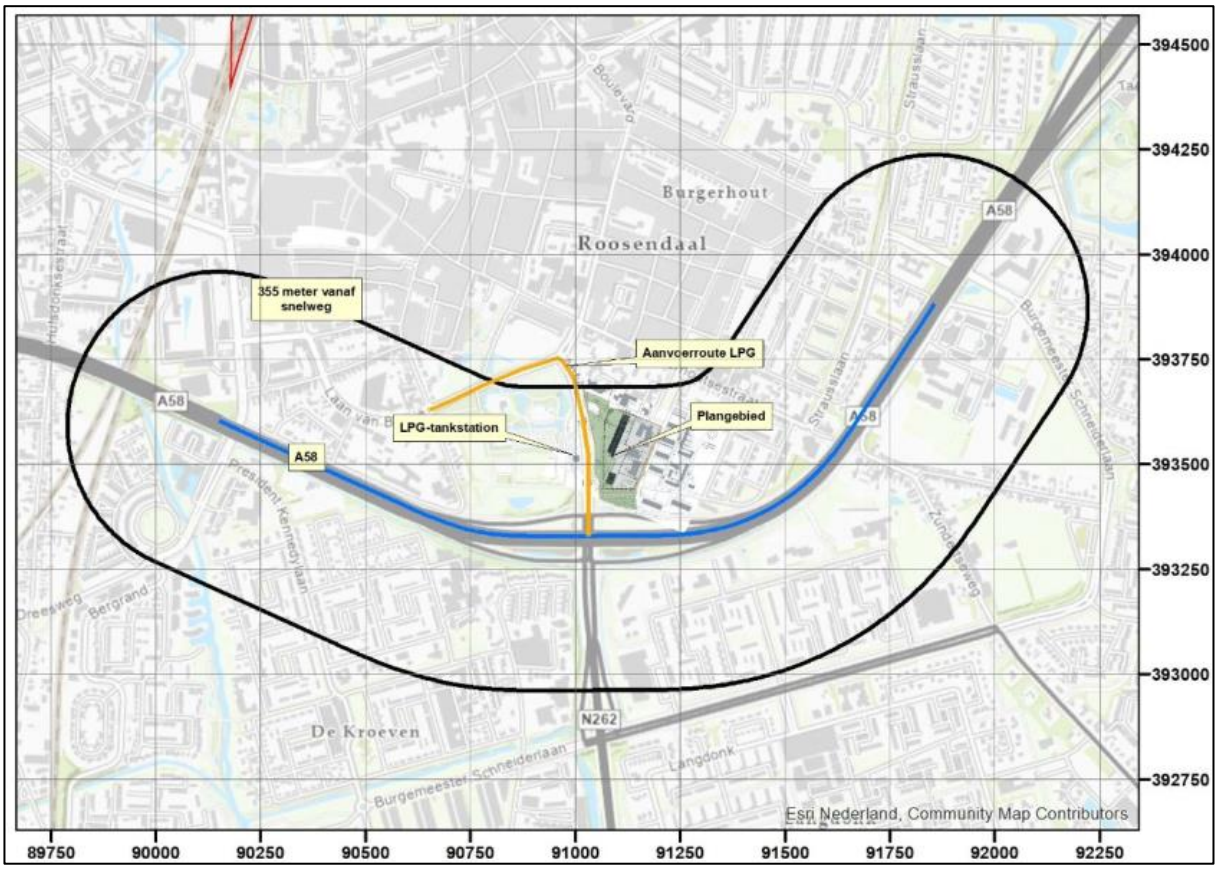
Het groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied ,gelijktijdig, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De orientatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies. Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven met contouren, maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groepsgrootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de Fn-curve.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Antwerpseweg 6. Inzicht in de hoogte en verandering van het groepsrisico is daarom noodzakelijk. Ook ligt het plangebied binnen 200 m van rijksweg A58 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Inzicht in de hoogte en verandering van het groepsrisico is ook hier noodzakelijk in het kader van externe veiligheid. Daarnaast ligt het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied, maar niet binnen 200 meter, van de spoorroute Roosendaal West – Essen (B) dat onderdeel is van het basisnet spoor. Vanwege de grote afstand is het maken van een risicoberekening voor het spoor niet voorgeschreven. Onderstaande figuur geeft de locaties van de relevante risicobronnen weer. Om de

beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is door AVIV op 22 augustus 2022 een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, evenals de verantwoording van het groepsrisico, is opgenomen in de bijlagen. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden navolgend benoemd.



Figuur 14: Ligging plangebied t.o.v. risicobronnen

Rijksweg A58

De externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A58 zijn berekend. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het groepsrisico neemt nauwelijks waarneembaar af door de toekomstige ontwikkeling. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Hierdoor kan voldaan worden met het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West- Brabant. Dit standaard advies is opgenomen in de bijlagen. Er is sprake van een plasbrandaandachtsgebied rond de beschouwde spoorroute. Het plan ligt op ca. 110 m afstand van de rijksweg A58. Het plasbrandaandachtsgebied vormt hierdoor geen belemmering.

LPG-tankstation

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van het LPG-tankstation. Het groepsrisico neemt toe in de toekomstige situatie. Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is vereist. De veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gebracht om advies uit te brengen. De gemeente Roosendaal heeft hiervoor een standaard document, waardoor voldaan worden met het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Aanvoerroute LPG

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Voldaan kan worden met het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West- Brabant.

Overige risicobronnen

Het plangebied ligt meer dan 200 m van de spoorlijn Roosendaal West – Essen (B), maar binnen het invloedsgebied van meer dan 4 km. Voor deze spoorlijn volstaat het om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Hierdoor kan voldaan worden met het standaard advies van de veiligheidsregio Midden- en West- Brabant.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling neemt het plaatsgebonden risico niet toe. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden en dient het bestuur in gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Wanneer dit gebeurt vormt externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 ‘Luchtkwaliteitseisen’ is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m2 kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

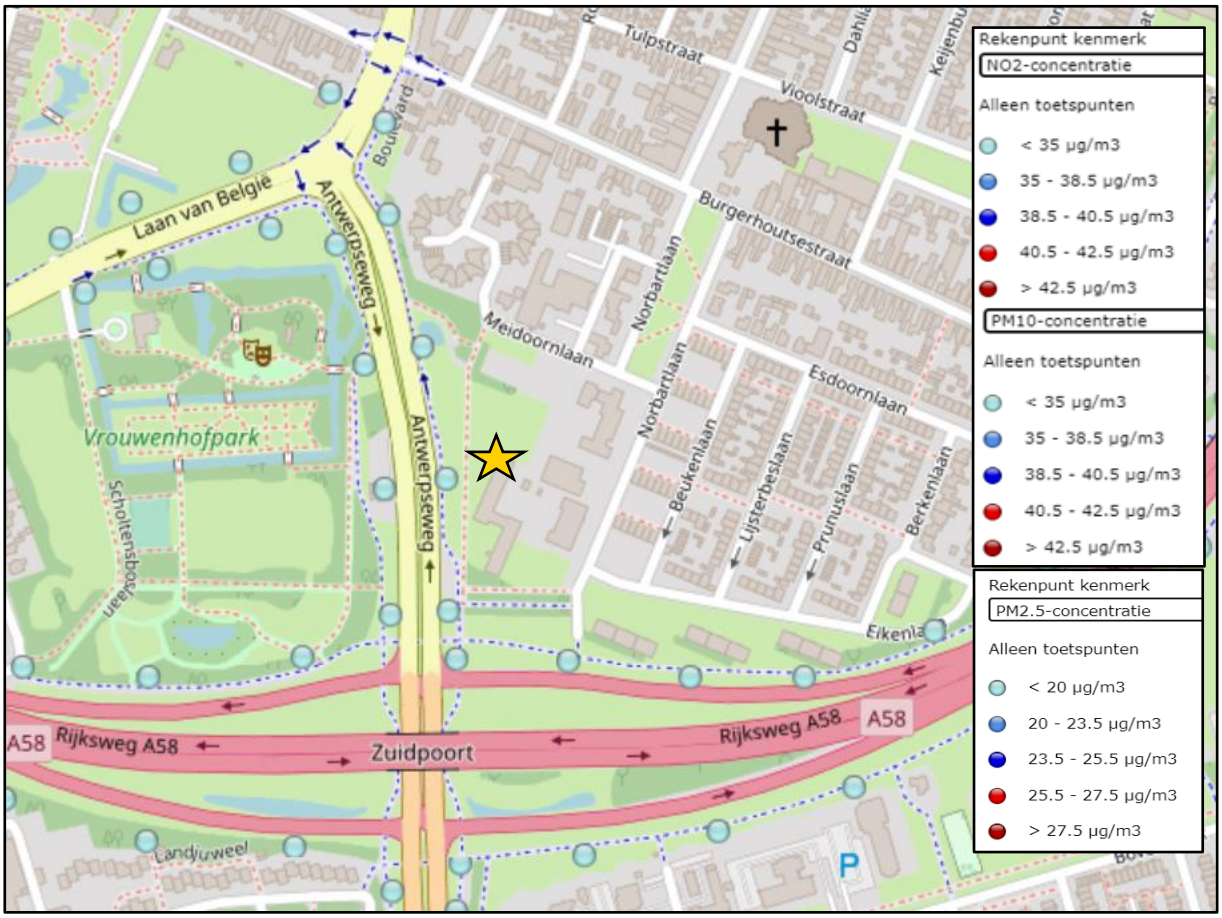
Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van 70 appartementen in 2 woongebouwen. Gesteld kan worden dat dit plan in

verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de realisatie van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Bovendien is blijkens de kaarten van het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ter hoogte van het besluitgebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leef klimaat binnen het besluitgebied is gegarandeerd. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Figuur 15: Uitsnede NSL-monitoringskaart 2020. Het plangebied is globaal aangeduid met de gele ster

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken2.

Beoordeling

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

Conclusie

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

4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 70 appartementen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’ Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Onderhavige ontwikkeling betreft het bouwen van 70 appartementen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruimschoots

[1] 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
[2] Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wel wordt het planvoornemen aangeduid als stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije mer is uitgevoerd. Het besluit op de vormvrije mer vindt separaat plaats.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Omgevingsdialoog

Op dinsdag 19 april 2022 is door de initiatiefnemers van onderhavige ontwikkeling een informatieavond georganiseerd. Van deze avond is een verslag opgesteld welke als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Naar aanleiding van de informatieavond is het ontwerp aangepast door de hoogbouw met twee verdiepingen te verlagen. In ruil hiervoor is de laagbouw verlengd waardoor het totaal aantal appartementen gelijk is gebleven. Verder is naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen een verkeerskundig advies aangevraagd om de invloed van de ontwikkeling op de verkeersituatie in de omgeving in beeld te krijgen. Het onderzoek is een separaat document.

5.1.2 Vooroverleg

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

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen van 12 september 2022 tot en met 24 oktober. In totaal zijn er zes inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties en de vooroverlegreacties zijn verwerkt in de Nota inspraak en vooroverleg. Deze is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.1.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal vier zienswijzen door de gemeente ontvangen. In bijlage 15 bij deze toelichting is de geanonimiseerde Nota zienwijze “Norbartlaan” opgenomen. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Waar relevant is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende voornemen economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

6 Juridische plantoelichting

6.1 Standaard vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008), die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan. Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.2.2 Opbouw van de regels

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

a. De opbouw van de regels is als volgt:
   - Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
   - De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
   - Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
   - Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
   - Bestemmingsomschrijving;
   - Bouwregels;
   - Nadere eisen;
   - Specifieke gebruiksregels;
   - Afwijken van de gebruiksregels;
   - Omgevingsvergunning;
   - Wijzigingsbevoegdheid.

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

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan. Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd

6.2.3 Flexibiliteitsregels

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

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

6.3 Bestemmingen

6.3.1 Groen

De gronden waarop deze bestemming is gelegd, zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en voorzieningen voor sport en spel. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3.2 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, kunstwerken en kunstobjecten.

6.3.3 Wonen - 4

Deze bestemming regelt de bouw en het gebruik van de aangewezen gronden voor wonen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd binnen de daartoe opgenomen bouwlakken. Verder zijn voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling alsmede aan-huis-gebonden- beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Voortoets Stikstof

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 9 Standaard advies

Bijlage 10 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 11 Verkeerskundig advies

Bijlage 12 Analyse parkeernorm voor nieuwbouw Norbartlaan

Bijlage 13 Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 14 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 15 Nota zienswijze “Norbartlaan”

Avecc
de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert