

Ruimtelijke onderbouwing

President Kennedylaan 1, Roosendaal
Gemeente Roosendaal



RUIMTEMEESTERS
een heldere kijk op de leefomgeving

Ruimtemeesters Advies B.V.
's-Hertogenbosch, 16 oktober 2025



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Planvoornemen	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie.....	5
3.	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie	8
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	8
3.3	Gemeentelijke beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Roosendaal: De Verbonden Stad	9
3.3.2	Woonagenda 2021-2025.....	9
3.3.3	Welstandsnota	10
3.3.4	Ambitieakkoord 2022-2026: Zij aan Zij	10
4.	Omgevingskader	11
4.1	Milieueffectrapportage.....	11
4.2	Geluid.....	11
4.3	Geur	15
4.4	Ecologie.....	15
4.5	Water	16
4.6	Luchtkwaliteit	18
4.7	Bodem.....	19
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.9	Archeologie.....	21
4.10	Cultuurhistorie	22
4.11	Externe veiligheid.....	23
4.12	Verkeer en parkeren	26
5.	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Economisch	27
5.2	Maatschappelijk	27
5.3	Omgevingsdialoog	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de President Kennedylaan 1 te Roosendaal bevindt zich momenteel een kantoorpand waar een makelaarskantoor en verzekeringskantoor zijn gevestigd. Het bestaande pand is erg gedateerd en voldoet op diverse punten niet meer aan de wensen van eigenaar en huurder. Het voornemen bestaat daarom om dit kantoorpand te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw woongebouw met commerciële plint te realiseren. De begane grond zal daarbij bestaan uit kantoorruimtes waarin de huidige gebruikers opnieuw plek krijgen. Ook bevinden zich hier de algemene ruimten ten behoeve van bovengelegen woningen. In de tweede en derde bouwlaag worden in totaal tien appartementen gerealiseerd.

Omdat deze ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan past wordt hiervan afgeweken middels een buitenplanse omgevingsvergunning. Voorliggende document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag van deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, nummer 10006, 9001 en 8999 met een gezamenlijke oppervlakte van 1.498 m². De locatie bevindt zich aan de noordelijke rand van de wijk Groot Kroeven, ten zuiden van de binnenstad van Roosendaal.

In het noorden grenst de locatie aan de A58 en aan de zuidzijde aan de President Kennedylaan. Op korte afstand ten westen bevindt zich de Laan van Brabant en op wat grotere afstand het spoor. Ten oosten van het kantoorpand bevindt zich een parkeerterrein met daarachter Tennisvereniging Roosendaal. De ruimere omgeving van de locatie wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonfuncties. Aan de overzijde van de President Kennedylaan bevindt zich een complex van seniorenwoningen. Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van de locatie.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kroeven' (vastgesteld 19 december 2019) waarbinnen het de enkelbestemming 'Gemengd – 1' met bouwvlak heeft. Verder gelden twee bouwkundige aanduidingen welke een plat dak en maximale goothoogte van 3 meter voorschrijven. Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren en niet-geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zoals bibliotheken, gezondheidszorg en openbare dienstverlening. Wonen is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. Deze aanduiding heeft het perceel niet. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kroeven'

Voorliggend plan voorziet in een pand met een bouwhoogte van meer dan 3 meter waarin naast kantoorruimte ook woonruimte wordt gerealiseerd. Bovendien treedt de beoogde bebouwing buiten het bouwvlak. Daarmee is dit plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om het plan toch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste hoofdstuk bestaat hoofdstuk 2 uit het planvoornemen waarbij in wordt gegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie gemaakt van relevant ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het perceel grotendeels verhard en bebouwd ten behoeve van de huidige kantoorfunctie. Deze kantoorfunctie wordt ingevuld door een kantoorpand circa 400 m², bestaande uit één bouwlaag. Aan de achter- en oostzijde van het pand bevinden zich parkeergelegenheden. Het perceel wordt in het zuidoosten ontsloten op de President Kennedylaan. Direct ten westen van het pand bevindt zich een groen ingericht perceel.

Het kantoorpand kent een voorgeschiedenis als Esso tankstation. Nadat dit tankstation door een brand deels is verwoest, is het in eigendom gekomen van de huidige eigenaren. Het pand werd toen omgebouwd tot kantoorpand. In 1985 is vervolgens nog een verbouwing uitgevoerd. Inmiddels is het pand gedateerd en voldoet het niet meer aan de huidige wensen van de eigenaar en huurder.

Navolgende afbeeldingen tonen de bestaande situatie aan de President Kennedylaan 1.



Huidige situatie

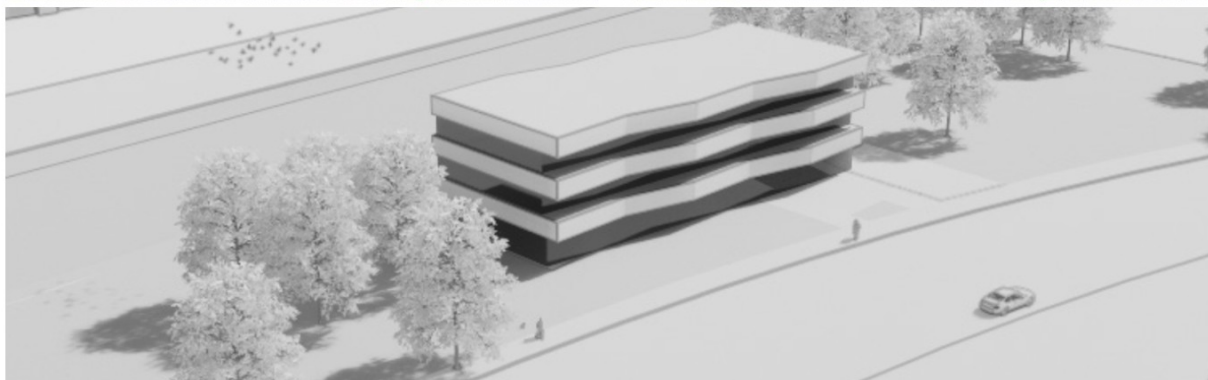


2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in de sloop van het bestaande pand en de realisatie van een nieuw woongebouw bestaande uit 10 appartementen met commerciële plint. De commerciële plint wordt ingericht als kantoorruimte voor de huidige bedrijven op deze locatie in combinatie met de algemene ruimten voor bovengelegen woningen. In de tweede en derde bouwlaag worden allebei vijf appartementen gerealiseerd.

Het plan omvat een alzijdig volume als resultante uit omgeving door afstand tot openbare weg op te pakken middels verdraaiing per beukmaat. Deze ontwikkeling past binnen de kaders van het perceel en de stedenbouwkundige randvoorwaarden ten aanzien van bouwhoogte. Als bouwblok ontstaat met deze ontwikkeling een dynamische gebouwworm passend in de omgeving met vrijstaande bouwblokken. Qua bouwhoogte blijft het pand met circa 12 meter onder de hoogte van het geluidsscherm aan de A58.

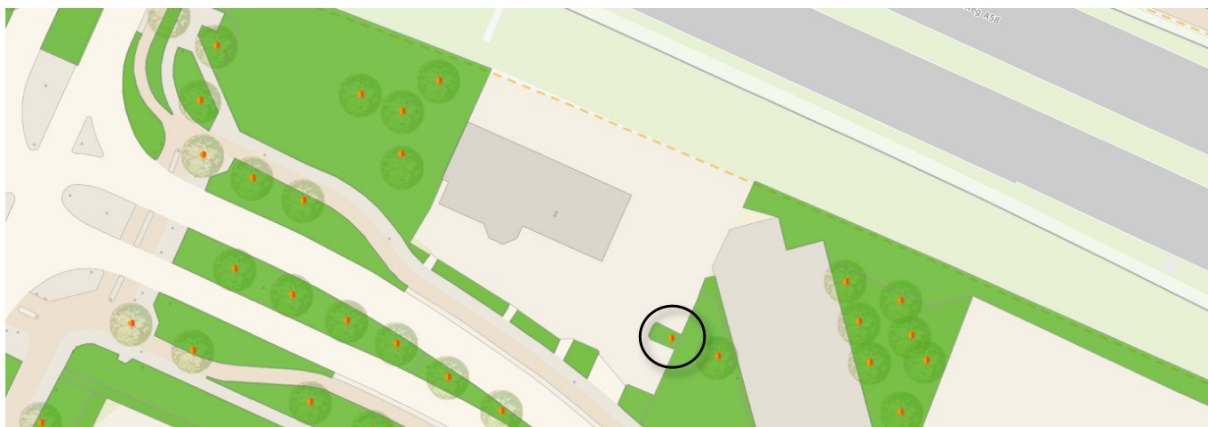
De ontsluiting vindt plaats aan de zijde van de President Kennedylaan. Aan de achterzijde van het perceel wordt voorzien in 18 parkeerplaatsen. Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie

Groen

Het plangebied grenst aan de hoofdgroenstructuur van Roosendaal. Ook binnen het plangebied bevindt zich een klein stukje van deze groenstructuur. Zie navolgende afbeelding.



Hoofdgroenstructuur Roosendaal



De gemeente heeft bepaald dat initiatieven geen negatieve gevolgen mogen hebben op het groen uit de hoofdgroenstructuur en dat bomen en groen niet zomaar mogen worden verdwijnen. De boom binnen het plangebied is reeds in 2017 door de gemeente gerooid, maar het groen ligt er nog wel. Dit stukje groen verdwijnt en wordt elders op het perceel, grenzend aan de groenstructuur, gecompenseerd. De ligging van het nieuwe stukje groen wordt onderstaand weergegeven.



Ligging compensatie groenstructuur



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld in 2020) geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Eén van de opgaven die in dit document worden benoemd is de woningbouwopgave van ongeveer 1 miljoen woningen richting 2030. Dit plan voegt extra woningen toe aan de woningvoorraad en geeft daarmee invulling aan deze opgave.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder duurzame verstedelijking is een instrument dat stuurt op efficiënt ruimtegebruik. Wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt moet het bevoegd gezag voldoen aan een motiveringsvereiste. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van die ontwikkeling. Voor woningbouw geldt op basis van vaste jurisprudentie dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Omdat voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van tien woningen en de vervanging van een bestaande kantoorfunctie wordt gesteld dat geen sprake is van een ladderplichtig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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 6 verordeningen samen. Per 1 oktober 2022 is de geconsolideerde Interim omgevingsverordening van toepassing.

Op basis van de kaart bij deze verordening valt onderhavige locatie binnen 'Stedelijk gebied' en in het bijzonder binnen een 'concentratiegebied'. Op basis van artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' moet een locatie binnen stedelijk gebied die als functie, wonen, werken of voorzieningen heeft een onderbouwing bevatten dat de ontwikkeling binnen de regionale afspraken van afdeling 5.4 regionaal samenwerken past en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame ontwikkeling omvat het volgende:

- 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.

De ontwikkeling voorziet op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied in een vernieuwde kantoorfunctie alsook in de realisatie van tien woningen binnen een bestemming waarbinnen kantoren en – onder voorwaarden – reeds woningen zijn toegestaan. Hierbij wordt met voorliggende onderbouwing aangetoond dat de ontwikkeling op deze locatie past en er geen belemmerende milieu- of omgevingsaspecten zijn. Waar mogelijk zal verder invulling gegeven worden aan mogelijkheden voor de productie en het gebruik van duurzame energie. Zo zal het dak voorzien worden van zonnepanelen en worden de woningen gasloos uitgevoerd.

In het verlengde van het concept van duurzame stedelijke ontwikkeling ligt het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6). Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt onder andere bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied. Onderhavig plan voorziet in de herbouw van een kantoorpand en de realisatie van tien woningen op een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied en sluit daarmee aan op dit principe.

Voorliggende ontwikkeling sluit in conclusie aan bij de uitgangspunten van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Roosendaal: De Verbonden Stad

De Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad) (vastgesteld op 7 Februari 2022) gaat naast de ruimtelijke ordening ook in op onderwerpen zoals veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Het geeft meer structuur aan het beleid voor de fysieke leefomgeving. Met deze omgevingsvisie wordt ingespeeld op komende veranderingen in de maatschappij, waarbij de gemeente drie hoofddoelen heeft gesteld, namelijk inspelen op extra groei, inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid en werken aan een inclusieve stad.

In dit document worden kaders en ambities meegegeven voor ontwikkelingen in stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied breekt een periode van stadsvernieuwing aan. Verdichting, inbreidingen en het realiseren van kleine appartementen zijn het uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling aan de President Kennedylaan 1 te Roosendaal past binnen deze visie.

Er wordt een groei van 3.600 tot 4.800 inwoners verwacht in de gemeente Roosendaal. In combinatie een toename van het aantal kleine huishoudens, is de bouw van 3.000 tot 4.500 woningen in de komende 10 jaar noodzakelijk. De ontwikkeling van een woongebouw aan de President Kennedylaan 1 waarmee tien woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd past binnen deze visie.

3.3.2 Woonagenda 2021-2025

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 1.200 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.

Deze woonagenda vormt de basis voor een nieuw woningbouwprogramma, welke jaarlijks zal worden geactualiseerd. Volgens de recente woningbehoefteprognoses van de provincie, zal de komende 20 jaar behoefte zijn aan 4.550 woningen (peildatum 1-1-2020). Dit is een toename van ongeveer 12% aan het totaal aantal bestaande woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat uit het laatstgehouden woningmarktonderzoek onder andere een behoefte aan huurappartementen in alle prijs categorieën volgt. Voorliggende ontwikkeling voorziet in deze behoefte en past daarmee binnen de Woonagenda 2021-2025.

3.3.3 Welstandsnota

Op basis van de Welstandsnota Roosendaal 2013 ligt onderhavige locatie binnen het gebied 'stedelijke uitbreidingen' en geldt het welstandsniveau 'soepel'. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken. Voorliggend plan is stedenbouwkundig ingepast en houdt rekening met de uitgangspunten van het geldende welstandsniveau.

3.3.4 Ambitieakkoord 2022-2026: Zij aan Zij

In dit ambitieakkoord zijn op hoofdlijnen afspraken opgenomen over wat gemeente Roosendaal de komende jaren wil bereiken. Een van de wensen en doelen die wordt uitgesproken is het zijn van sterke regio met een groei van het aantal inwoners naar meer dan 100.000. Om te voorzien in de groeiambitie van de gemeente is in het akkoord opgenomen dat er veel meer woningen komen. Niet alleen in de binnenstad, maar ook langs de snelweg A58 en aan de rand van de stad wil zij ruimte maken voor woningen. Voorliggend plan waarbij tien woningen worden toegevoegd sluit goed aan bij de groeiambitie van gemeente Roosendaal.



4. Omgevingskader

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Met de procedure van de m.e.r. wordt beoogd het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij vaststelling van plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn twee lijsten opgenomen: een C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en een D-lijst met m.e.r.-beoordeling plichtige activiteiten. Voor beide lijsten zijn tevens drempelwaarden opgenomen.

In 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging hierin is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst uit de bijlage van dit besluit niet toereikend is. Ook wanneer de voorgenomen ontwikkeling een omvang heeft die onder deze grenswaarden valt dient op grond van de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt aangeduid met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling en kijkt naar de volgende drie hoofdcriteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Ook wordt gekeken naar de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Als op basis hiervan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten is de ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) m.e.r.-beoordeling plichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

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

Planspecifiek

Dit plan blijft ver onder deze grenswaarden en is niet m.e.r.-beoordeling plichtig. Wel dient aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gekeken of belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld om in beeld te brengen of sprake is van significante negatieve milieueffecten. Deze aanmeldnotitie d.d. juni 2025 is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu teweegbrengt en dat een m.e.r.-beoordeling achterwege kan blijven.

4.2 Geluid

Inleiding

Bij nieuwe ontwikkelingen moet op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) worden gezien of gevoelige functies zoals woningen een aanvaardbare geluidbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeer en gezoneerde industrie kennen.



Planspecifiek

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van het spoor of een gezonde industrieterrein. Wel ligt het perceel aan de President Kennedylaan 1 in Roosendaal binnen de geluidzone van de A58, President Kennedylaan en Laan van Brabant. Om de geluidbelasting als gevolg van deze wegen te bepalen is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 22 mei 2025 met referentie Rm220627aaA0.teey_04 is als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. Onderstaand worden de resultaten besproken.

Rijksweg A58

De hoogst berekende geluidsbelasting als gevolg van deze weg bedraagt 62 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Deze overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Dit betekent dat de betreffende gevels doof moeten worden uitgevoerd of dat bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de maximale ontheffingswaarde. In dit geval worden, daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen getroffen.

Deze bouwkundige maatregelen kunnen gerealiseerd worden middels SilentAir gevelschermen, geluiddempende roosters van Storax of een gelijkwaardige akoestische oplossing.

SilentAir

SilentAir gevelschermen en geluidschermen zijn speciaal ontwikkeld voor het verminderen van geluidsbelasting op de gevel. Door het aanbrengen van de schermen voor de te openen ramen kan er worden geventileerd, gespuïd en wordt geluid gereduceerd. SilentAir schermen bestaan uit een glaspaneel met geluidsabsorberende cassettes. Afhankelijk van het aantal cassettes (1, 2 of 3), het type (A, B, C of D) en de opening tussen de cassettes (40, 50 of 75 mm) kan een geluidreductie van 4,2 dB tot 16,3 dB worden gerealiseerd. Daarmee kan de belasting op de gevels als gevolg van de A58 tot onder de maximale ontheffingswaarde en zelfs onder de voorkeursgrenswaarde worden gebracht. Een onderzoek naar de geluidsreductie van SilentAir toepassingen is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Ter indicatie toont onderstaande tabel de rekenpunten waar belasting als gevolg van de A58 de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschrijdt en het effect van SilentAir.

Waar neem punt	Waar Neem hoogte	Berekende waarde	Aftrek artikel 110g Wgh	Toetsings waarde Wgh	Geluidreductie SilentAir schermtype SAG-21B-40*	Belasting na toepassing SilentAir	Voorkeurs grens waarde	Maximale grens waarde Wgh
1	4,7	59	2	57	14,1	42,9	48	53
1	7,7	63	2	61	14,1	46,9	48	53
2	4,7	60	2	58	14,1	43,9	48	53
2	7,7	63	2	61	14,1	46,9	48	53
3	4,7	60	2	58	14,1	43,9	48	53
3	7,7	63	2	61	14,1	46,9	48	53
4	4,7	59	2	57	14,1	42,9	48	53
4	7,7	63	2	61	14,1	46,9	48	53
5	4,7	60	2	58	14,1	43,9	48	53
5	7,7	64	2	62	14,1	47,9	48	53
6	7,7	58	2	56	14,1	41,9	48	53
12	7,7	58	2	56	14,1	41,9	48	53

*cassettes 160x210 mm met 1 afdichting en 40 mm opening tussen cassettes

Geluiddempende roosters

Geluiddempende roosters van Storax zijn speciaal ontworpen ventilatieroosters die geluidsoverlast beperken zonder de luchtstroom te belemmeren. Ze worden toegepast in situaties waar zowel ventilatie als geluidsisolatie belangrijk zijn, zoals in technische ruimtes, kantoren of woongebouwen. Dankzij slimme constructies met geluidsabsorberende materialen verminderen ze effectief het geluid dat via ventilatieopeningen kan ontsnappen of binnendringen. Storax levert deze roosters in diverse maten en uitvoeringen. Een rapport waarin de geluidwerende capaciteit van deze roosters per type en uitvoering wordt beschreven is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.



Hieruit volgt dat tot 17 dB geluiddemping kan worden gerealiseerd. Ook met de toepassing van deze roosters kan de belasting dus worden teruggebracht tot onder de voorkeursgrenswaarde.

President Kennedylaan

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de President Kennedylaan is maximaal 60 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Gemeente Roosendaal kan hiervoor een hogere waarde verlenen.

Laan van Brabant

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Laan van Brabant is maximaal 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Gemeente Roosendaal kan hiervoor een hogere waarde verlenen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

In het kader van de afweging van bron- en overdrachtsmaatregelen wordt opgemerkt dat de A58 al is voorzien van 1-laags ZOAB en een 4 meter hoog scherm. Het aanbrengen van een stiller wegdek of hoger scherm om de geluidbelasting ten gevolge van deze weg terug te dringen is uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet wenselijk. Voor de Laan van Brabant en de President Kennedylaan geldt dat het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding op bezwaren van financiële aard stuiten. Daarnaast stuit het op bezwaren op het gebied van esthetica, beheer en onderhoud. Het vervangen van een klein gedeelte wegdek is niet wenselijk. In voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar het treffen van gevelmaatregelen.

Gelet op het bovenstaande is gekozen voor het treffen van bouwkundige overdrachtsmaatregelen aan de gevels, zoals het toepassen van SilentAir, geluiddempende roosters of een gelijkwaardige oplossing. Hiermee wordt voldaan aan de geluidnormen zonder dat maatregelen aan de openbare weg nodig zijn.

Hogere waarden en geluidwering

Conform het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. Navolgende tabel toont de benodigde karakteristieke geluidwering om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.



Waarneempunt	Waarneemhoogte	Berekende waarde				Eis Bouw besluit	Comfort eis
		A58	President Kennedy laan	Laan van Brabant	Totaal wvl		
1	4.7	59	45	48	60	26	27
1	7.7	63	45	49	64	30	31
2	4.7	60	45	47	60	27	27
2	7.7	63	44	47	63	30	30
3	4.7	60	45	50	60	27	27
3	7.7	63	45	50	64	30	31
4	4.7	59	44	49	60	26	27
4	7.7	63	45	50	64	30	31
5	4.7	60	44	52	61	27	28
5	7.7	64	44	53	64	31	31
6	4.7	57	59	59	63	26	30
6	7.7	60	59	59	64	27	31
7	4.7	45	64	57	65	31	32
7	7.7	48	64	57	65	31	32
8	4.7	47	65	57	65	32	32
8	7.7	51	64	57	65	31	32
9	4.7	45	64	55	65	31	32
9	7.7	49	64	56	65	31	32
10	4.7	47	64	56	65	31	32
10	7.7	51	64	57	65	31	32
11	4.7	47	64	54	65	31	32
11	7.7	49	64	54	65	31	32
12	4.7	57	58	36	61	25	28
12	7.7	60	58	29	62	27	29

Geluidbelasting per weg en benodigde karakteristieke geluidwering

De gemeente Roosendaal stelt dat, indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden er sprake moet zijn van een geluidluwe gevel. Bij de slaapkamerramen zal een SilentAir systeem, geluiddempend rooster of gelijkwaardige akoestische maatregel worden toegepast. Bij de keuze van de opbouw van de bouwkundige maatregel wordt rekening gehouden dat de belasting achter bijvoorbeeld het SilentAir scherm dusdanig afneemt dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst optredende belasting bedraagt 62 dB. Zoals bovenstaand beschreven kan met bouwkundige maatregelen voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast stelt de gemeente dat de, bij de woning behorende buitenruimte, niet aan de hoogst belaste zijde gesitueerd dient te worden. In voorliggend plan bevinden alle buitenruimtes zich aan de zijde van de President Kennedylaan waarde geluidbelasting (ten opzichte van alle gevels) het laagst is.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is reeds een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels. Uit het akoestisch rapport van mei 2025 blijkt dat met toepassing van bouwkundige maatregelen zoals bijvoorbeeld SilentAir-systemen, kan worden voldaan aan de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit. Het is daarmee voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de eisen van het Bouwbesluit wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening

In het akoestisch onderzoek is de cumulatieve geluidbelasting berekend. Deze bedraagt 60 tot 65 dB. Op basis van de methode Miedema kan het akoestisch woon- en leefklimaat worden geclassificeerd als matig tot tamelijk slecht. In dit kader wordt echter opgemerkt dat een zekere mate van geluidhinder



inherent is aan de centrale ligging in de bebouwde kom van Roosendaal nabij relatief drukke wegen. Door toepassing van bouwkundige maatregelen aan de gevels van de woningen, het rekening houden met akoestiek bij het indelen van de verblijfsruimten in de woningen en de situering van de buitenruimte aan de minder belaste voorzijde van het pand kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. De geluidbelasting op de gevels is inzichtelijk gemaakt middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen wordt een onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd waarin de gevelopbouw en toepassing van bouwkundige maatregelen nader wordt uitgewerkt om aan te tonen dat wordt voldaan aan de eisen voor gevelwering uit het Bouwbesluit. Voldoende aannemelijk is gemaakt dat de genoemde maatregelen hier toereikend in zijn.

4.3 Geur

Inleiding

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevante agrarische bedrijven. Geurhinder vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Inleiding

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een ontwikkeling geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten. Door het slopen of bouwen van een woning, kappen van bomen of het dempen van sloten kan het leefgebied van soorten worden aangetast. Bovendien kan een ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland), bijvoorbeeld wanneer erin of te dicht bij dergelijke natuurgebied wordt gebouwd. Ook op grotere afstand kan er sprake zijn van een negatief effect, dit is dan het gevolg van stikstofuitstoot als gevolg van de ontwikkeling.

Planspecifiek

Om te bezien of als gevolg van deze ontwikkeling sprake is van een aantasting van beschermde soorten en/of gebieden is een ecologische quickscan uitgevoerd door Brabant Eco. De rapportage van dit onderzoek d.d. 28 november 2023 met rapportnummer 2022-BE-0436 is als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruim 7 kilometer afstand van zuidwestelijk gelegen gronden behorend tot Natura 2000 gebied Brabantse Wal. Op ongeveer 11 kilometer afstand naar het zuiden ligt Natura 2000 gebied Kalmthoutse Heide en noordwestelijk op 15 kilometer Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak. Doordat het plangebied buiten deze Natura 2000 gebieden ligt kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient er o.a. zekerheid geboden te worden betreffende het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten. Gezien de aard en omvang van het voornemen, de locatie, de effectafstand tot Natura 2000 gebieden en het effectbereik, zijn externe effecten op voorhand uit te sluiten. Om deze uitspraak te staven is voor de aanleg- en gebruiksfase een berekening stikstofdepositie uitgevoerd door Ruimte-meesters Advies. Deze berekeningen en begeleidende memo d.d. juni 2025 zijn als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.



Het plangebied ligt op ruim 600 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. In of in de directe nabijheid van een NNN-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de 'wezenlijke kenmerken of waarden' aantasten. Het plangebied ligt niet in, of direct aangrenzend aan het NNN-gebied. De significante aanpassing van en negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN zijn, gezien de omvang, de aard, het effectbereik en de locatie van het voornemen, op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van het bedrijfsgebouw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Het te slopen gebouw is geheel gesloten, te glad (vanwege de geglaazuurde bakstenen en kunststofwanden) en is daardoor volledig ongeschikt voor verblijf- schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten. Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren. Wel geldt dat rekening moet worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie

Beschermde soorten en gebieden worden niet aangetast als gevolg van deze ontwikkeling. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Water

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. In dit geval is dat waterschap Brabantse Delta. 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.

Beleid waterschap

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerprogramma waterschap Brabantse Delta 2022-2027: Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de NoordBrabantse 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 gelijklopend. 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 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.



- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 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:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- 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;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Gemeentelijk beleid

Het Water- en Rioleringsprogramma 2024-2027 van Roosendaal dient als kader voor hoe de gemeente de komende jaren omgaat met afvalwater, hemelwater en grondwater. Het beleid is erop gericht om de stad beter bestand te maken tegen klimaatverandering, zoals hevige regenval, droogte en hitte. Door water lokaal op te vangen en te verwerken, meer groen te realiseren en minder verharding toe te laten, wil de gemeente wateroverlast en schade beperken. Tegelijk zorgt het programma voor een duurzame en betaalbare financiering via de rioolheffing en wordt de samenwerking gezocht met bewoners, bedrijven en het waterschap. Zo wordt gewerkt aan een klimaatbestendige en leefbare stad.

In dit plan is opgenomen dat de perceeleigenaar bij zowel nieuwbouw als ontwikkeling in bestaand bebouwd gebouw verantwoordelijk neemt voor het op eigen terrein voorkomen van wateroverlast (niet afwentelen). Daarbij wordt een bergingseis van 60 mm per m² gehanteerd.

Planspecifiek

Keur

Uit de leggerkaart van het waterschap volgt dat zich aan de achterzijde van het perceel een categorie B-waterloop bevindt. Deze watergang valt buiten het perceel en wordt niet aangetast als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Uit de Keurkaart beschermde gebieden volgt dat de locatie zich niet binnen een beschermd gebied bevindt.

Hemelwater

In de huidige situatie is het perceel reeds grotendeels verhard. Afhankelijk van de precieze terreinindeling neemt het verhard oppervlak op deze locatie mogelijk beperkt toe. Mitigerende maatregelen zijn op grond van de Keur echter pas nodig indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Omdat de totale oppervlakte van onderhavig perceel circa 1.500 m² bedraagt is het uitgesloten dat het verhard oppervlak als gevolg van dit plan met meer dan 2.000 m² toeneemt. Zodoende is op basis van het Waterschapsbeleid geen sprake van een compensatieopgave.

Op basis van het gemeentelijke WRP geldt een bergingseis van 60 mm². Hieraan zal bij de uitwerking van het plan invulling worden gegeven middels maatregelen die passen bij het project. Daarbij worden een blauwgroen dak en het verdiepen van parkeervakken met waterdoorlatende ondergrond voorstelbaar geacht.

Het hemelwater wordt op een dusdanige manier afgevoerd dat er geen sprake is van verontreiniging. De groenvoorzieningen binnen de projectlocatie kunnen worden gebruikt als een natuurlijke infiltratievoorziening voor hemelwater. De parkeervoorzieningen worden voorzien van een aaneengesloten (half-)verharding. Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater en bijgevolg grondwater te voorkomen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen mogelijke schadelijke gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit.

Riool

Het pand wordt aangesloten op het reeds aanwezige riool. Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen en het kantoor afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water



in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer beschermt mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen spelen echter geen rol wanneer een ontwikkeling 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake wanneer als gevolg van het project de toename aan concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide (NO₂) onder 3% blijft.

In het besluit NIBM zijn enkele categorieën en bijbehorende grenswaarden opgenomen waarvoor geldt dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Wonen is een van deze categorieën. Wanneer de ontwikkeling onder de grenswaarde valt van 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van meer dan een ontsluitingsweg, kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteit doorgang vinden.

Planspecifiek

Omdat onderhavig plan voorziet in tien woningen, wordt geconcludeerd dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling. De realisatie van kantoorruimte op de begane grond draagt ook niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling, in de huidige situatie bevindt zich immers reeds een kantoor met vergelijkbare oppervlakte op deze locatie waardoor geen verkeersgeneratie als gevolg van deze functie ontstaat.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat ter plaatse van de te realiseren woning sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Navolgende uitsnede van de Atlas Leefomgeving geven aan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied zijn. Hieruit komt naar voren dat de respectievelijke grenswaarden van 40, 40 en 20 microgram/m³ in het plangebied niet worden overschreden. Ter plaatse van het plangebied is derhalve sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Stikstofdioxide 2020 (NO₂) (1)

Resultaat 1

NO ₂ concentratie (microgram/m ³)	18.27604866027832
--	-------------------

Fijnstof 2020 (PM₁₀) (1)

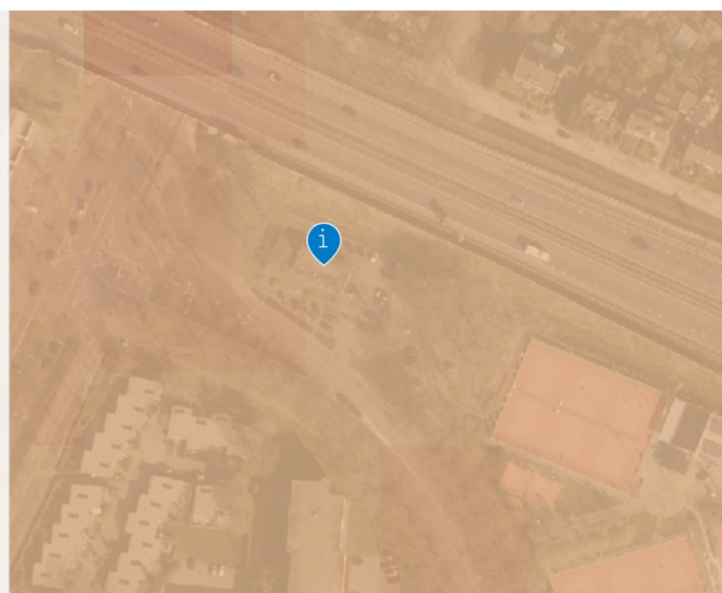
Resultaat 1

Fijnstof concentratie (microgram PM ₁₀ /m ³)	15.885302543640137
---	--------------------

Fijnstof 2020 (PM_{2,5}) (1)

Resultaat 1

Fijnstof concentratie (microgram PM _{2,5} /m ³)	8.66321849822998
--	------------------



Uitsnede Atlas Leefomgeving 'Stikstofdioxide 2020 (NO₂)', 'Fijnstof 2020 (PM₁₀)' en 'Fijnstof 2020 (PM_{2,5})'



Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en de luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende. Luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.7 Bodem

Inleiding

Ter plaatse van de beoogde locatie moet de bodem van voldoende kwaliteit zijn voor het realiseren van een woonfunctie. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit in het kader van het stand-stil beginsel niet verslechteren als gevolg van grondverzet zoals graafwerkzaamheden.

Planspecifiek

Om dit te bepalen is een vooronderzoek bodem (NEN 5725) uitgevoerd door Aeres Milieu. De rapportage van dit onderzoek d.d. 16 januari 2023 met projectnummer AM22466 (definitief, versie 2) is als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

Uit dit onderzoek volgt dat op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek ter plaatse van de onderzoekslocatie geen ernstige bodemverontreiniging wordt verwacht. Op basis van de resultaten van het in 1999 uitgevoerde bodemonderzoek worden maximaal licht verhoogde gehalten verwacht. De onderzoekslocatie wordt als 'onverdacht' beschouwd, rekening houdend met de aanwezigheid van licht verhoogde gehalten in de grond en grondwater. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en Handelingskader PFAS van toepassing.

Verder dient men erop bedacht te zijn dat bodemverontreinigingen door menselijk handelen worden veroorzaakt en daardoor (zeer) heterogeen in de bodem kunnen voorkomen. Ondanks de zorgvuldigheid van een bodemonderzoek kunnen lokale verontreinigingen aanwezig zijn. Geadviseerd wordt om bij de uitvoering van grondroerende werkzaamheden hierop alert te zijn.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening schrijft voor dat hinder en gevaar wordt voorkomen. Hiertoe dient voldoende afstand te worden gehouden tussen milieubelastende activiteiten zoals bedrijven enerzijds en gevoelige functies zoals wonen anderzijds. In dit geval betekent dit dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, maar ook dat de bedrijven in de omgeving door de realisatie van deze woning niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Het uitgangspunt hierbij is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' waarin voor verschillende soorten bedrijven een milieucategorie en bijhorende richtafstand voor de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar is opgenomen. Deze afstand wordt gemeten vanaf de grens de bestemming die de bedrijfsactiviteit mogelijk maakt tot de gevel van het milieugevoelige object.

Planspecifiek

De locatie ligt nabij enkele hoofdontsluitingswegen zoals de President Kennedylaan en de Laan van Brabant alsmede de Rijksweg A58 en in de directe omgeving vindt functiemenging plaats (bijvoorbeeld naastgelegen tennisvereniging). Daarom wordt uitgegaan van gebiedstype 'gemengd gebied'. Dit



betekent dat de richtafstanden uit bovengenoemde publicatie met één afstandsstap mogen worden verlaagd.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal relevante locaties waar bedrijvigheid is toegestaan, deze worden onderstaand behandeld.

President Kennedylaan 1

Voorliggend plan voorziet in zowel een gevoelige functie (tien woningen in tweede en derde bouwlaag) als een belastende functie (kantoren op de begane grond). Bezien moet worden of deze twee functies hinder aan elkaar ondervinden.

Voor kantoren geldt milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De kantoorfunctie leidt daarmee niet tot hinder bij omliggende woningen (waaronder de woningen op de verdiepingen) en de woningen leiden niet tot een beperking in bedrijfsvoering voor de kantoorfunctie. De woningen en de kantoorfunctie binnen deze ontwikkeling vormen in conclusie geen belemmering voor elkaar.

President Kennedylaan 1a

Op deze locatie geldt een sportbestemming waarbinnen voorzieningen voor sport en sportieve recreatie zijn toegestaan. Uitgaande van een veldsportcomplex met verlichting geldt hiervoor maximaal milieucategorie 3.1 en een bijhorende richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand van de beoogde woningen tot de grens van deze sportbestemming bedraagt 8 meter. Daarom wordt de situatie nader beschouwd.

Hinder

Op deze locatie bevindt zich momenteel een tennisvereniging met buitenbanen. Voor tennisbanen (met verlichting) geldt milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de meest nabijgelegen tennisbaan en voorliggende woningen bedraagt circa 58 meter. Hiermee wordt ruim aan de richtafstand voldaan. De afstand tussen de beoogde woningen en dichtstbijzijnde lichtmast bedraagt eveneens 58 meter. Bovendien bevinden zich tussen de lichtmasten en de projectlocatie verschillende bomen. Daarmee is geen sprake van lichthinder ter plaatse van de beoogde woningen.

Binnen de sportbestemming, aan de kant van de projectlocatie, ligt tevens een parkeerterrein ten behoeve van de tennisvereniging. Ook als gevolg van dit parkeerterrein kan hinder worden ondervonden ter plaatse van de beoogde woningen. Voor parkeerterreinen geldt milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Met circa 8 meter afstand tussen de beoogde woningen en dit parkeerterrein wordt niet aan deze richtafstand voldaan. In dit kader wordt opgemerkt dat het parkeerterrein schuin op het naastgelegen perceel is gepositioneerd waardoor het overgrote deel van het parkeerterrein op meer dan 10 meter afstand ligt. Slechts enkele – helemaal aan de achterzijde van het perceel gelegen – parkeerplaatsen liggen binnen de 10 meter zone.

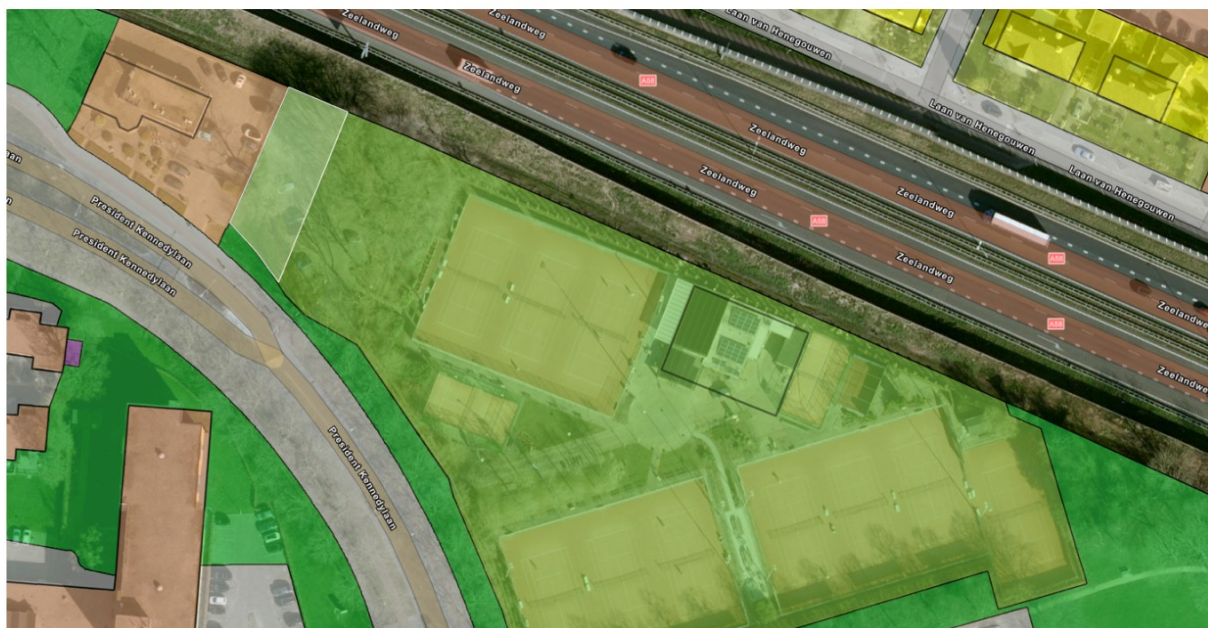
Als gevolg van de huidige invulling van het perceel aan de President Kennedylaan 1a geen hinder te verwachten ter plaatse van de beoogde woningen.

Beperking (planologische mogelijkheden)

Slechts een klein deel van het betreffende sport-perceel valt binnen de richtafstand van 30 meter tot de beoogde woningen (zie navolgende afbeelding). Dit deel van het perceel loopt taps toe richting de grens met President Kennedylaan 1 en heeft een diepte van 30 á 40 meter. Dat deel is ingericht met parkeerplaatsen, groen en bomen. Gezien de gebruikelijke dimensies van een veldsportcomplex leent dit deel van het perceel zich niet voor een herontwikkeling tot (extra) veldsportvoorziening. Bovendien wordt de parkeerbehoefte van de gevestigde sportfunctie hier opgevangen. Indien dit deel van het perceel wordt aangewend voor een (nieuwe) sportvoorziening moet de (aanvullende) parkeerbehoefte elders op het perceel worden opgelost. Binnen het perceel is hier in de huidige situatie geen ruimte voor tenzij tennisbanen elders worden opgeofferd.

Een uitbreiding/oprichting van een veldsportcomplex met verlichting binnen de richtafstand van 30 meter is met andere woorden niet realistisch. Oprichting van andere voorzieningen in een lagere milieucategorie (bijvoorbeeld categorie 2, richtafstand 10 meter) leidt gezien de afstand tussen de beoogde woningen en het sportperceel niet tot een belemmering. De planologische mogelijkheden op het naastgelegen perceel wordt redelijkerwijs dan ook niet onevenredig geschaad.

Ter illustratie toont onderstaande afbeelding het deel van de sport-bestemming dat binnen de richtafstand vanaf de beoogde woningen valt (wit gearceerd).



Ligging ontwikkeling ten opzichte van sportperceel President Kennedylaan 1a. Hinderstrook wit gearceerd.

De Eglantier

Aan De Eglantier, aan de overzijde van de President Kennedylaan, bevindt zich een grote maatschappelijke bestemming welke wordt ingevuld door een ruim aantal seniorenwoningen, een behandelpraktijk en een huisartsenpraktijk. Voor deze functies geldt maximaal milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De maatschappelijke functies aan De Eglantier vormen dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Binnen deze bestemming zijn ook nog andere functies toegestaan, bijvoorbeeld bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, (woon)zorg en welzijn, alsmede horecadoeleinden voortvloeiend uit en ten dienste staand van c.q. ondergeschikt aan de genoemde maatschappelijke functies. Hiervoor geldt maximaal milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Hier wordt met ruim 45 meter afstand tot de gevel van de beoogde woningen ruim voldaan.

Aan de noordelijke rand van deze locatie, aan de President Kennedylaan, bevindt zich een kleine bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Hier bevindt zich een trafohuisje. Gezien de afstand van circa 50 meter tot de gevel van de beoogde woningen vormt deze geen belemmering.

Laan van Brabant 68

Ten noordwesten van de locatie, aan de overzijde van de A58, bevindt zich een bedrijfsbestemming waar bedrijvigheid in milieucategorie 3.1 alsook een busremise (milieucategorie 3.2) is toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 30 en 50 meter respectievelijk in gemengd gebied. Hier wordt met een afstand van circa 150 meter tot de gevel van de beoogde woningen ruim voldaan.

Conclusie

Uit bovenstaande komt naar voren dat de beoogde woningen niet worden belemmerd door bedrijvigheid in de omgeving en dat de beoogde kantoorlocatie niet tot hinder bij omliggende woningen. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

4.9 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag

in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van het behouden van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (op 1 juli 2016) waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Planspecifiek

Uit de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan 'Kroeven' volgt dat er geen archeologische vondsten bekend zijn uit het plangebied voorafgaand aan de bouw van de wijk, maar ook niet tijdens de bouw zelf. Gevreesd moet worden dat eventuele sporen verloren zijn gegaan door de aanleg van de woonwijken.

Vanwege een gemis aan vondsten, geomorfologische gegevens en geografische informatie voor 1825, is het erg moeilijk om archeologische gebieden aan te wijzen. In aansluiting op Rijksbeleid zijn de stroomgeulen van de beken aangeduid als gebieden met een middelhoge verwachting vanwege het voorkomen van rituele dumpplaatsen en elementen van visvangst, zoals visweren. In de westelijker stromende Rissebeek is eerder een visweer aangetroffen. Verder is een middelhoge trefkans voor het aantreffen van sporen uit de late middeleeuwen-Nieuwe Tijd toegekend aan een tweetal onbebouwde locaties binnen het plangebied waar zich ooit boerderijen hebben bevonden. Alle overige gebieden binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Kroeven' kennen een lage trefkans. Hiervoor gelden geen restricties ten aanzien van bodemingrepen.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart met gebieden die een middelhoge verwachtingskans hebben. Hieruit volgt dat voor onderhavige locatie een lage trefkans geldt en dus geen nader archeologisch onderzoek nodig is.



Middelhoge archeologische verwachting in het plangebied 'Kroeven'. Onderhavige locatie rood omcirkeld.

Conclusie

Voorliggende locatie kent een lage archeologische trefkans waardoor geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd en dit aspect geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

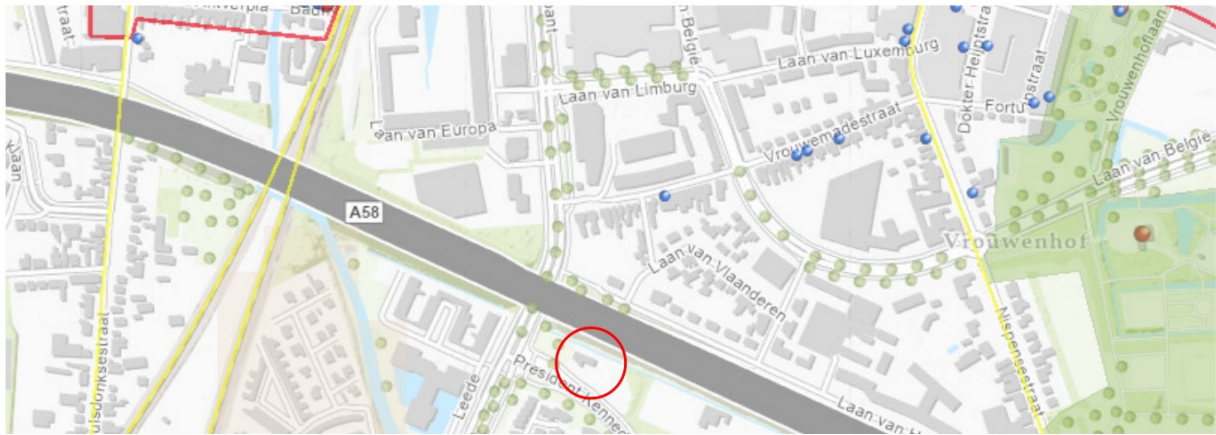
Inleiding

In een ruimtelijk besluit moet worden beschreven op welke manier rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Naast archeologie gaat het daarbij om gebouwd erfgoed en cultuurlandschappen.



Planspecifiek

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant met daarin het perceel aan de President Kennedylaan 1 rood omcirkeld.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Hieruit volgt dat zich op deze locatie geen relevante cultuurhistorische waarden bevinden welke met voorliggende ontwikkeling kunnen worden geschaad.

Conclusie

Cultuurhistorische waarden in de omgeving van de locatie vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor mens en milieu als gevolg van gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook risico's verbonden aan luchthavens worden meegenomen in dit risico. Bij het de realisatie van een nieuw kwetsbaar object zoals een woning dient externe veiligheid in acht te worden genomen; in het bijzonder het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof en wordt weergegeven aan de hand van risicocontouren rondom inrichtingen of transportroutes. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is daarmee een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen risicocontour maar wel een verantwoordingsplicht op basis van het invloed gebied.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen (1) risicovolle inrichtingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), (2) transportroutes voor gevaarlijke stoffen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes) en (3) buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen). Onderstaand worden de verschillende bronnen beschouwd.

Planspecifiek

Voor dit plan is gekeken of er, in of nabij het plangebied, sprake is van relevante risicobronnen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen opslag, gebruik of productie van gevaarlijke stoffen enerzijds (inrichtingen) en het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor-, waterwegen of door buisleidingen anderzijds (transport). Deze zijn geïnventariseerd op basis van de Atlas Leefomgeving 'Veilige omgeving'. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Uitsnede Atlas Leefomgeving 'Veilige omgeving'

Inrichtingen

Uit bovenstaande volgt dat zich in de buurt van de locatie geen relevante inrichtingen voor gevaarlijke stoffen bevinden. De meest nabijgelegen inrichting is het tankstation aan de Antwerpseweg op meer dan 700 meter afstand ten oosten van de locatie. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 150 meter. Inrichtingen met gevaarlijke stoffen vormen dus geen belemmering.

Buisleidingen

De meest nabijgelegen buisleiding bevindt zich op een afstand van 1,3 kilometer ten westen van de locatie. Deze buisleiding kent een invloedsgebied van 60 meter. Het onderdeel buisleidingen vormt dus geen belemmering.

Transportroutes

Transport over wegen

Laan van België en Willem Dreesweg

Het perceel ligt binnen het invloedsgebied van transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Laan van België en de Willem Dreesweg te verwachten zijn. In dit kader wordt onderaan deze paragraaf ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ter plaatse van de projectlocatie.

A58

Het perceel ligt op circa 25 meter afstand van de A58 (wegvak B3) welke onderdeel uitmaakt van het Basisnet. Voor transportroutes die onderdeel uitmaken van het Basisnet kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Voor deze transportroutes geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar in ieder geval kleiner is dan de veiligheidsafstand als opgenomen in de bijlage van de regeling. Voor de A58 ter hoogte van het plangebied geldt een veiligheidsafstand van 0 meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico naast de as van de weg in ieder geval kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering.

Ter hoogte van de planlocatie kent de A58 een brandvoorschriftgebied (voorheen: plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter vanaf de buitenste kantstrepen van de weg. Binnen dit gebied moet bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening worden gehouden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Hiervoor zijn aanvullende eisen opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (art. 4.90 t/m 4.96). De beoogde bebouwing is buiten dit gebied gelegen. De vluchtwegen aan de achterzijde van het pand liggen eveneens buiten de 30 m zone en zijn voorzien van stenen borstwering en leiden naar een afgesloten trappenhuis. Vanuit daar zijn er obstructievrije zones voor vluchtroutes richting de President Kennedylaan (van de A58 af).



Onderhavige locatie ligt binnen het invloedsgebied van de A58. Daarom moet het groepsrisico nader worden beschouwd. In onderhavig geval is sprake van de herbouw van een bestaande kantoorfunctie en het toevoegen van een tiental woningen. Gezien de oppervlakte van de appartementen wordt uitgegaan van 2,5 bewoners per appartement. Het aantal mensen dat binnen het invloedsgebied verblijft neemt daarom toe met $(10 \times 2,5 =)$ 25 mensen. De kantoorfunctie bestaat al; de herontwikkeling hiervan leidt daarom niet tot een toename van het aantal mensen dat binnen het invloedsgebied verblijft.

In het kader van de bepaling van de hoogte van het groepsrisico wordt verwezen naar een kwantitatieve risicoanalyse die door Royal HaskoningDHV is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwe LTS' (Royal HaskoningDHV, 7 augustus 2017, I&BBE5504R001D02). Dit bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de herontwikkeling van de voormalige school (oude LTS) aan de Laan van Henegouwen waarbij 99 nieuwe woningen voor gemiddeld 2,4 personen per woning zijn gerealiseerd. Deze locatie ligt op korte afstand van de A58. Hiertoe is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Uit deze berekening kwam naar voren dat het groepsrisico zowel voor als na de ontwikkeling onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt en dat het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling toeneemt van 59,6% naar 60,7% van de oriëntatiewaarde.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling waarbij het aantal personen binnen het invloedsgebied van 200 meter rond de A58 toeneemt met slechts 25 mensen niet leidt tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico en dat het groepsrisico bovendien niet toeneemt met meer dan 10%. Onderstaand wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Bestrijdbaarheid

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden. Om een brand in het besluitgebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. Door de centrale ligging van het besluitgebied, waar reeds in de directe omgeving sprake is van een woonfunctie, is de aanwezigheid van primair bluswater reeds verzekerd. Het besluitgebied is via het wegennet goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. De brandweer ligt op 2 minuten rijden afstand.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Het is belangrijk dat in geval van een (dreigende) calamiteit personen uit het invloedsgebied vluchten. Personen dienen hiervoor gewaarschuwd te worden. Door aanwezigen periodiek alert te maken op de risico's, gevolgen en effecten van een incident kan de slagvaardigheid in geval van een (dreigend) incident verbeterd worden. Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen direct na een incident via NLAlert kan ertoe bijdragen dat alarmering en ontruiming sneller verlopen. Het verbeteren van de alarmering is echter niet te borgen in deze ruimtelijke procedure.

Spoor Breda-Antwerpen

Het perceel ligt met circa 340 meter binnen het invloedsgebied van het spoor Breda-Antwerpen. Over dit spoor vindt vervoer van stofcategorie B3 en D4 plaats. Hiervoor geldt een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. Om die reden moet op basis van artikel 7 van het Bevt nader worden ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Bovenstaand zijn deze aspecten behandeld.

Voor de volledigheid zijn de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 van gemeente Roosendaal alsook het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn als separate bijlagen bij deze onderbouwing gevoegd.

Advies veiligheidsregio

De veiligheidsregio Midden en West-Brabant wordt in het kader van deze ontwikkeling in de gelegenheid gesteld om advies te geven over deze ontwikkeling.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

Inleiding

Voorliggend plan brengt verkeersbewegingen en parkeerbehoefte teweeg. Bezien moet worden of de aanwezige infrastructuur toereikend is om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen en of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voorliggend plan is gelegen in de rest bebouwde kom van sterk stedelijke gemeente Roosendaal en omvat de realisatie van tien huurappartementen in het dure segment alsook een kantoorfunctie zonder baliefunctie met een bvo van circa 400 m². Dit brengt onderstaande verkeersgeneratie teweeg.

Functie	Maximale verkeersgeneratie per etmaal	Totaal
10 appartementen	6 verkeersbewegingen per woning	60
400 m ² kantoor	6,5 verkeersbewegingen per 100 m ² bvo	26
Totaal		86

Het pand wordt ontsloten op de President Kennedylaan. De omliggende wegen (President Kennedylaan en Laan van Brabant) zijn toereikend om te voorzien in de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen van gemeente Roosendaal (vastgesteld in december 2011). De parkeernormen van Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW. Hieruit volgt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per appartement (huur: vrije sector) en 1,7 parkeerplaats per 100 m² bvo kantoor (kantoor zonder baliefunctie).

Gezien de combinatie van een woon- en werkfunctie is dubbelgebruik van parkeerplaatsen logisch. In onderstaande tabel wordt op basis van de aanwezigheidspercentages van het CROW weergegeven met hoeveel parkeerplekken rekening moet worden gehouden.

	Eis in aantal pp	Per	Aantal voorkomend	Totaal	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Koopavond	Werkdagnacht	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Woningen	1,8	Woning	10	18	9	9	16,2	14,4	18	10,8	14,4	12,6
Kantoor	1,7	100 m ² bvo	4	6,80	6,08	6,80	0,34	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal				24,8	15,08	15,08	16,54	14,74	18	10,8	14,4	12,6
Totaal met dubbelgebruik				18								

Voorliggend plan voorziet op eigen terrein in deze behoefte.

Conclusie

De omliggende infrastructuur is in staat de verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling af te wikkelen en er wordt op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien. Verkeer en parkeren vormt daarom geen belemmering.



5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economisch

De gemeente is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kostenverhaal toe te passen bij:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggende ontwikkeling en daarmee samenhangende kosten, inclusief planvoorbereiding geschieden voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gemeentelijke kosten worden verhaald middels een exploitatieplan of anderszins verzekerd, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

5.2 Maatschappelijk

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht. In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken.

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Omgevingsdialoog

In het kader van voorliggende ontwikkeling heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere mogelijke belanghebbenden. Het plan is toegelicht en er is ruimte geboden om op de plannen te reageren. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.



Bijlagen

- Aanmeldnotitie m.e.r.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Onderzoek geluidreductie SilentAir
- Storax geluiddempende roosters
- Ecologische quickscan
- Berekening stikstofdepositie en begeleidende memo
- Vooronderzoek bodem
- Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019
- Standaardadvies Veiligheidsregio