



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Huidige situatie	4
2.1	Historische analyse	4
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Huidige situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	13
5.	Omgevingsaspecten	16
5.1	Archeologie	16
5.2	Bedrijven en milieuzonering	16
5.3	Bodemonderzoek.....	18
5.4	Cultuurhistorie	19
5.5	Externe veiligheid.....	20
5.6	Geluid.....	23
5.7	Geur	24
5.8	Luchtkwaliteit.....	25
5.9	Natuurwetgeving	26
5.10	Verkeer en parkeren.....	28
5.11	Waterparagraaf.....	29
5.12	Vormvrije m.e.r.....	33
6.	Plansystematiek	34
6.1	Toelichting op de plansystematiek	34
6.2	Opzet van de regels.....	34
6.3	Verantwoording regels	35
6.4	Handhaving.....	36
7.	Economische uitvoerbaarheid	37
8.	Overleg, inspraak en zienswijzen	38
8.1	Vooroverleg.....	38
8.2	Zienswijzen.....	38

Bijlagen:

Bijlage 1 Vooronderzoek bodem

Bijlage 2 Standaard verantwoording groepsrisico

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 5 Stikstofberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Nispensestraat 76 te Roosendaal te herontwikkelen naar woningbouw. Ter plaatse was voorheen een autogarage gevestigd. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is er momenteel sprake van leegstand. Beoogd wordt om de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex met vijf wooneenheden.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Centrum Zuid” kent het perceel de enkelbestemming ‘Bedrijf – 2’. Het perceel is bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteit en bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van de woningbouwontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Roosendaal heeft laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan een bestemmingsplanprocedure.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de Noord-Brabantse stad Roosendaal, gelegen in de gelijknamige gemeente Roosendaal aan de Nispensestraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie D, perceelnummer 2947 met een totale oppervlakte van 360 m².

De locatie ligt enkele tientallen meters ten noorden van de Laan van België, waardoor het is gesitueerd binnen de centrumring van Roosendaal. Hierdoor heeft het plangebied een centrale ligging binnen de kern Roosendaal. De noordzijde van het plangebied grenst aan een monumentaal pand met direct daarachter bebouwing waar detailhandel, dienstverlening (beide uitsluitend op de begane grond) en wonen is toegestaan. De zuidzijde van het plangebied wordt direct begrensd door woningbouw en ten westen van de locatie (aan de overzijde van de Nispensestraat) zijn eveneens woningen gesitueerd. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de gronden behorende bij het woonperceel aan de Nispensestraat 74 met daarachter een maatschappelijke voorziening (GGZ Westelijk Noord-Brabant).



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Centrum Zuid”, vastgesteld op 13 maart 2013. Het plangebied kent op basis van dit bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Bedrijf – 2’. De voor ‘Bedrijf – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteit en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water. Ter plaatse van het plangebied is tevens de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’, waardoor één bedrijfswoning is toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het als zodanig aangegeven bouwvlak. Buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 50%. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de overige gronden binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 5 meter opgenomen.

Wonen (in de beoogde vorm) is binnen het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Derhalve is onderhavig planvoornemen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Vigerend bestemmingsplan (rood omkaderd)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is uit de volgende hoofdstukken opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie omschreven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De plansystematiek wordt beschreven in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische analyse

De kern Roosendaal is ontstaan als agrarische nederzetting op een zandige rug temidden van vochtige gebieden. De driehoekige structuur van de Markt wijst op het oorspronkelijke agrarische karakter (de driehoekige dorpspleinen werden gebruikt om het vee van de omliggende boerderijen te verzamelen alvorens het naar de gezamenlijke weidegronden te drijven). Nog in de middeleeuwen ontwikkelde zich in deze agrarische nederzetting een belangrijke handelsfunctie, die vooral ontstond rondom de overslag van en handel in turf. Deze werd gewonnen in de zuidelijker gelegen hoogveengebieden en werd via zogenaamd moervaarten naar overslagpunten gevaren. Een van die overslagpunten (turfhoofden) was gelegen in Roosendaal, ter hoogte van de latere haven. Belangrijk voor de ontwikkeling van Roosendaal was bovendien de ligging aan de belangrijke middeleeuwse wegverbinding Bergen op Zoom – Breda.

Een groot deel van de streek rond Roosendaal werd pas vanaf de 11e eeuw bewoond. Deze late start in de bewoningsgeschiedenis wordt verklaard door de aanwezigheid van natte, uitgestrekte veengebieden en moerassen in de regio. In de vroege Middeleeuwen werden alleen de hooggelegen en droge gronden kleinschalig bewoond. Na 1200 kwam de ontginning en bewoning van het gebied echter snel op gang als gevolg van de veenafgraving ten behoeve van de turfwinning. Deze ontginningsactiviteiten en een betere afwatering leiden tot openlegging van het gebied. In de late Middeleeuwen raakten ook de beekdalgronden en broekgronden bewoond.

Bewoners van Kalsdonk, Hulsdonk en Langdonk vroegen in 1266 aan de abt van Tongerlo toestemming om een eigen, dichtbij gelegen kerk te mogen bouwen. Daarop schonken de parochianen van een aantal donken in 1268 een stuk grond aan een kapel op de plaats van "Rosendale" (dal der rozen). Vanuit deze donken werden wegen aangelegd naar de kapel (ter hoogte van de Sint Janskerk). Deze verbindingen, van Langdonk via de Burgerhoutstraat-Raadhuisstraat, van Kalsdonk via de Kalsdonksestraat-Hoogstraat-Molenstraat en van Hulsdonk via de Kade naar de Markt, bepalen nog steeds de vorm van de oude stadskern.

Waarschijnlijk woonde de meerderheid van de bevolking tot de 15e eeuw nog op de oorspronkelijke donken. In de omgeving begon handel te ontstaan en werd de Markt gerealiseerd. De turfnering bracht Roosendaal in de 15e en 16e eeuw tot welvaart. Telde de stad halverwege de 15e eeuw nog slechts 660 woningen, in 1526 waren dit er reeds 970. De eerste bebouwing concentreerde zich langs de toegangswegen naar de kapel.

Na 1570 zet de neergang in, met name door de gevolgen van de Tachtigjarige Oorlog en de vele pestepidemieën. In 1628 telde de stad nog slechts 1200 inwoners. Een zekere mate van welvaart ontstond tussen 1750 en 1850. In 1809 werd het dorp Roosendaal tot stad verheven.

Een zeer belangrijke factor in de ontwikkeling van Roosendaal is de aanleg van de spoorlijn Rotterdam-Antwerpen (1852-1872). Het station van Roosendaal krijgt behalve met Antwerpen tevens een verbinding naar Rotterdam, Vlissingen en Breda, waardoor het uitgroeit tot een belangrijk knooppunt. Veel bedrijvigheid vestigt zich in Roosendaal. Hierdoor nam het inwoneraantal van Roosendaal aanzienlijk toe. In januari 1850 waren er 6084 ingezetenen, tien jaar later 7036 en in 1900 circa 13.700 ingezetenen.

Verplaatsing van het oorspronkelijke station van het huidige Oranjeplein naar de noordzijde in 1907 resulteerde in de Brugstraat en in verlenging van de Stationsstraat.

In 1909 werd er een stratenplan gemaakt voor de grond ten oosten en ten westen van de Brugstraat. In hoog tempo werden deze gronden volgebouwd. Belangrijk was het Uitbreidingsplan uit 1933 (infrastructuur, groensingel, verdichting plekken). Tot 1940 werd voornamelijk de bestaande bebouwing verdicht en uitgroei van lintbebouwing gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog groeide de stad verder uit waarbij de omliggende akkerlanden werden volgebouwd. Hierdoor werden de omliggende gehuchten opgenomen binnen de naoorlogse bebouwing. Bovendien werden er grote bedrijventerreinen aangelegd.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Nispensestraat in Roosendaal en ligt ten zuidoosten van de binnenstad. De omgeving van het plangebied kent een grote diversiteit aan bestemmingen, zoals bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, gemengd, groen, horeca, maatschappelijk en wonen.

De bebouwing rondom het plangebied nam vanaf het jaar 1900 in een snel tempo toe. De bebouwing aan de Nispensestraat is oorspronkelijk gebouwd in 1915. Hoewel de Nispensestraat overwegend een woonstraat is, zijn hier verspreid ook andere binnenstedelijke functies gesitueerd. Het plangebied is gelegen in de buurt Vrouwenhof. Dit is, rekening houdend met de ligging binnen de centrumring van Roosendaal, een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De bebouwing langs de Nispensestraat wordt enerzijds (aan de westzijde van de straat) gekenmerkt door de directe ligging van de voorgevel aan de straat. Hierbij zorgt de bestaande bebouwing langs de Nispensestraat 76 (vanwege een terugliggende situering) voor een onderbreking van deze voorgevellijn. De overzijde van de straat wordt daarentegen juist gekenmerkt door de aanwezigheid van ruime woningen met een terugliggende situering, waarbij sprake is van relatief grote voortuinen.



Nispensestraat westzijde (links) en oostzijde (rechts)

2.3 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel Nispensestraat 76 te Roosendaal. Het perceel bestaat (met uitzondering van enkele kleinschalige groenelementen) uit een volledig verhard terrein. Hierbij is het perceel ingericht ten behoeve van een (voormalige) autogarage met bijbehorende bedrijfswoning, welke is ingericht ten behoeve van een (voormalige) autogarage met bijbehorende bedrijfswoning. De bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. Hierdoor is er sprake van vrijgekomen (en leegstaande) bebouwing.

Op het perceel is momenteel een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 230 m² aanwezig. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De bedrijfsbebouwing bestaat uit één bouwlaag met plat dak en een bouwhoogte van circa 5 meter.



Bovenaanzicht plangebied



Vooraanzicht plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Beoogd wordt om de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Nispensestraat 76 te Roosendaal te herontwikkelen naar woningbouw. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw in de vorm van een kleinschalig appartementencomplex met vijf wooneenheden.

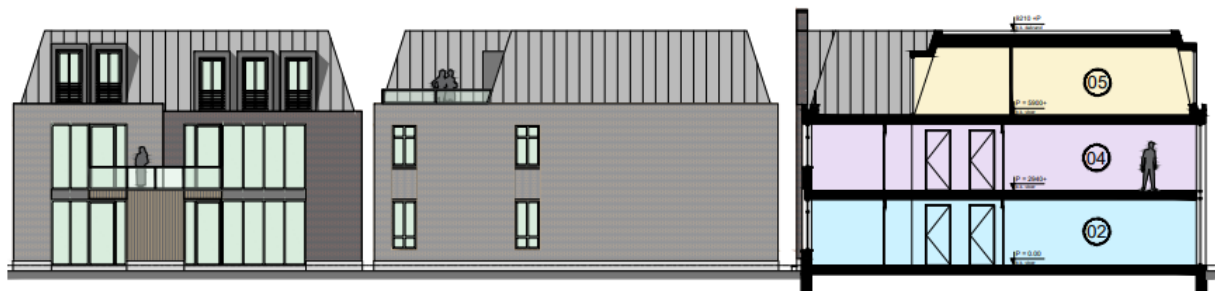
Daarbij wordt aangesloten bij de huidige stedenbouwkundige structuur van de straat. Het kleinschalige appartementencomplex wordt gerealiseerd met de nokrichting (grotendeels) evenwijdig aan de straat. Met de realisatie van het gebouw wordt de voorgevel (in vergelijking met de huidige situatie) naar voren gehaald, waardoor aansluiting wordt gezocht bij de voorgevellijn van de naastgelegen bebouwing.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap (drie verdiepingen). Op de begane grond en de eerste verdieping is ruimte voor elk twee wooneenheden. De tweede verdieping biedt ruimte aan één wooneenheid. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter.

Doordat de bebouwing aan de Nispensestraat 76 naar voren wordt gehaald ten opzichte van de bestaande situatie, ontstaat er ruimte aan de achterzijde van het pand om parkeerplaatsen te realiseren alsmede een groenstrook ten behoeve van infiltratie van regenwater op eigen terrein. Tussen het plangebied en het naastgelegen pand Nispensestraat 74 wordt een doorgang van circa 4 meter breed vrijgehouden. De parkeerplaatsen zijn via deze doorgang te bereiken.



Vooraanzicht toekomstige situatie

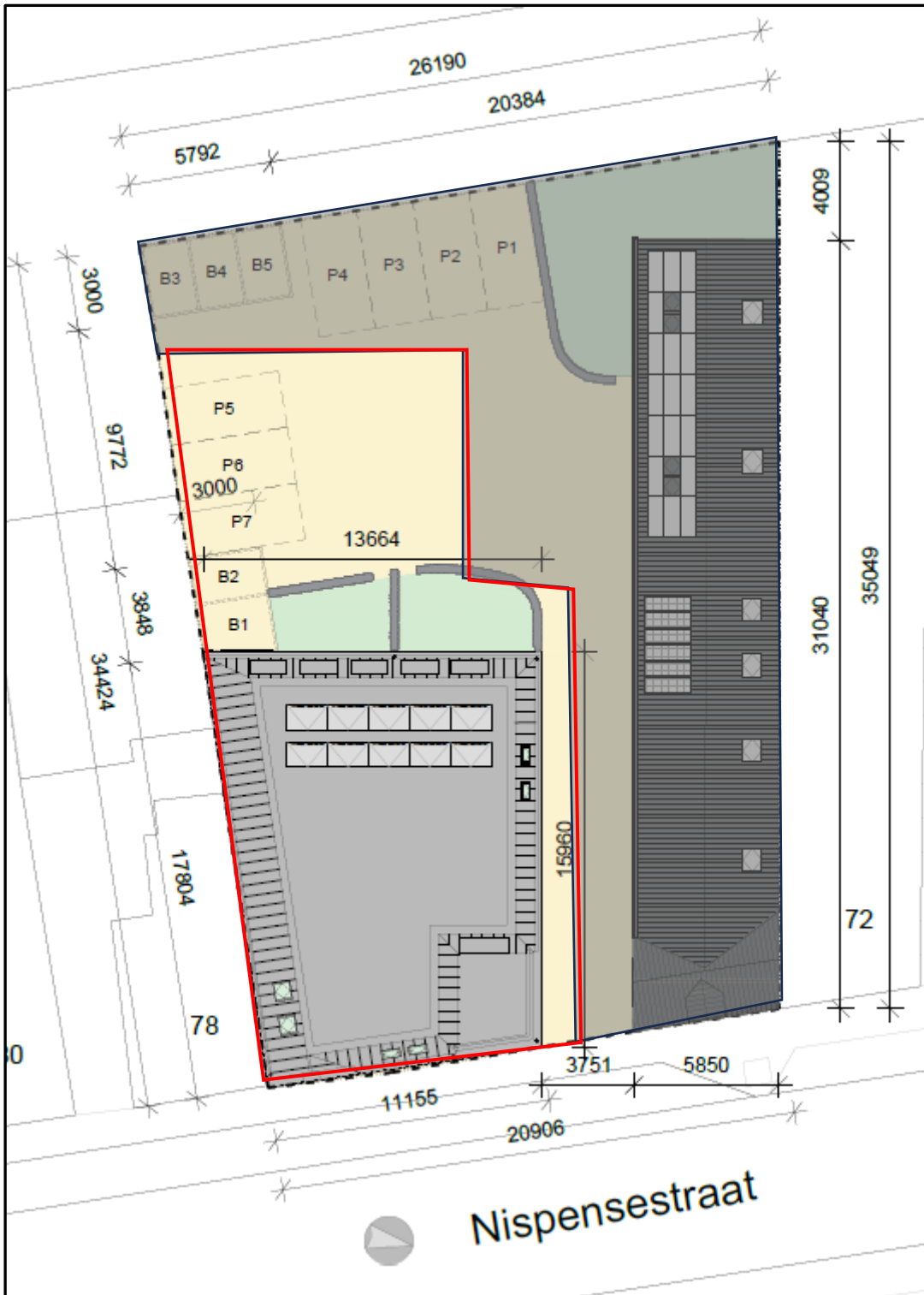


ACHTERGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

DRSND A-A

Zijaanzicht toekomstige situatie



Bovenaanzicht toekomstige situatie (plangebied rood omlijnd)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Door het nationale kader van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de Ladder voor duurzame verstedelijking – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Voor nieuwbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 5 woningen. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Daarbij is er sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie die passend is bij de aanwezige kwaliteiten van het gebied. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. De nieuwe Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijke ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven komen voort vanuit de basisopgave.

De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld (geconsolideerde versie 1 augustus 2023) als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt en daarna op verschillende onderdelen gewijzigd vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende relevante gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Concentratiegebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);

- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Vaarwegbeheer**
(Vaarwegbeheer);
- **Beperking grootschalige logistiek**
(Rechtstreeks werkende regels: beperking grootschalige logistiek)
- **Beperking grootschalige logistiek**
(Instructieregels gemeenten: beperking grootschalige logistiek)

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Het plangebied ligt binnen gronden die volgens de Interim Omgevingsverordening zijn aangeduid als 'Concentratiegebied' binnen het 'Stedelijk gebied'.

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een plan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied. Een onderbouwing omschrijft of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het planvoornemen een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Artikel 3.42 lid 2 geeft een nadere bepaling van een 'duurzame stedelijke ontwikkeling':

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.*

De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald. Volgens de recente woningbehoefteprognose van de provincie zal tot 2040 behoefte zijn aan 4.550 woningen in de gemeente Roosendaal. Zie ook paragraaf 4.3 van deze toelichting. De beoogde ontwikkeling van 5 woningen voorziet in een behoefte, zoals deze op regionaal niveau is bepaald.

Voort dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 3.42 lid 2:

Uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt dat het planvoornemen bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving. Met het voornemen wordt een bestaande bebouwde bedrijfsbestemming getransformeerd naar een duurzame woningbouwlocatie. Het plangebied wordt hiermee, vanwege de realisatie van een nieuwbouwwoning die past in de omgeving, kwalitatief geoptimaliseerd.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie die passend is bij de aanwezige kwaliteiten van het gebied.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals staat beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Door actief de factor tijd 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. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van vijf nieuwbouwwoningen. Meerdere factoren in de huidige (woning)markt zorgen voor een grote vraag naar woonruimte. Met het planvoornemen wordt voorzien in die behoefte en derhalve wordt het planvoornemen gezien als een kwalitatieve toevoeging.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Roosendaal (De Verbonden Stad)

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

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

1. *Stad van de menselijke maat*

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

2. *Balans tussen mens en natuur*

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

3. *Ruimte voor talent en ondernemerschap*

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

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

1. Inspelen op extra groei;
2. Inzetten op klimaatmaatregelen en positieve gezondheid;
3. Werken aan een inclusieve stad

Het planvoornemen betreft een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfslocatie wordt herontwikkeld tot een duurzame woningbouwlocatie. Hetgeen het woon- en leefklimaat van de omgeving ten goede komt. Verder wordt de milieusituatie ter plaatse bevorderd omdat er niet langer met milieubelastende materialen wordt gewerkt en er een emissievrije woningen wordt gerealiseerd. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de Omgevingsvisie Roosendaal (De verbonden stad).

Woonagenda Roosendaal 2021 – 2025

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

Volgens de provinciale prognose is er in de gemeente Roosendaal tot 2040 ruimte voor het bouwen van 4.550 nieuwe woningen, wat ten tijde van het opstellen van de Woonagenda, neerkomt op een gemiddelde van 225 woningen per jaar. Daarnaast is er in Roosendaal veel behoefte aan appartementen, vooral door de toename van 1- en 2 persoonshuishoudens. Roosendaal zal volgens het laatstgehouden woningmarktonderzoek in de komende jaren vooral te maken krijgen met een tekort aan huurappartementen in alle prijs categorieën en goedkope en middeldure koopappartementen.

Onderhavig planvoornemen betreft een ontwikkeling op een inbreidingslocatie, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfsbestemming wordt herontwikkeld tot een duurzame woningbouwlocatie met vijf middeldure koopappartementen. De bouw van appartementen zal een positief effect hebben op een doorstroming, die noodzakelijk is voor een evenwichtige woningmarkt. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de Woonagenda Roosendaal.

Woningbouwprogramma 2023

De woningbouwprogrammering richt zich op het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt. Zoals in de Woonagenda is gesteld is er behoefte aan 4.550 nieuwe woningen tot 2040. Door de enorme druk op de woningmarkt is het nodig om eerder en nieuw geplande woningbouw versneld tot ontwikkeling te brengen. Met name op de korte termijn, maar natuurlijk ook op de langere termijn is een goede planning en directe sturing noodzakelijk om dit daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Een analyse van voorgaande jaren geeft aan dat er in de gemeente sprake is van een gemiddelde jaarlijkse productie van 225 woningen. Met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zal de productie de eerstkomende jaren ruim moeten worden verdubbeld ten opzichte van voorgaande jaren. Daarmee sluit onderhavig planvoornemen aan bij het woningbouwprogramma, omdat de ontwikkeling van de woning een (beperkt) positieve bijdrage levert aan de woningvoorraad.

Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota worden verschillende beoordelingskaders waar bouwplannen aan moeten voldoen uiteengezet. Een plan moet namelijk passen binnen het heersende straatbeeld en het aanzien van de gemeente. Hierbij wordt gekeken naar de ligging van het gebied en het soort gebied.

Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Vroegstedelijk weefsel' van de Welstandsnota. Het 'Vroegstedelijk weefsel' wordt gekenmerkt door gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk tot dorps karakter. Het weefsel heeft meerdere sferen, die deels in elkaar overlopen. Bij de beoordeling van gebouwen wordt naar verschillende bouwkundige aspecten gekeken, zoals ligging, bouwmassa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur. Het plangebied valt binnen een bijzonder welstandsgebied. In deze gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een vijftal wooneenheden. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Nispensestraat 76 gesloopt en vervangen door een kleinschalig appartementencomplex. Het ontwerp hiervan zal passend zijn bij de in de Welstandsnota opgenomen kaders.

Roosendaal Natuurstad

De gemeente heeft in dit beleidskader haar ambities vastgelegd op het gebied van vergroening en klimaatadaptatie. Met als belangrijkste doel het realiseren van een klimaatbestendig en een mede daardoor aangener en aantrekkelijker Roosendaal.

Vanaf 2020 moeten gemeenten klimaatadaptief handelen en in 2050 moet Roosendaal klimaatadaptief zijn. Deze verplichting combineert Roosendaal met meer vergroening zodat Roosendaal en de omliggende dorpen samen een aantrekkelijke, groene gemeente vormen waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven. Roosendaal Natuurstad richt zich op de thema's: droogte, hittestress en wateroverlast. Deze investeringen benutten wij tegelijk om de biodiversiteit in woonwijken, buitengebied en op bedrijventerreinen te versterken en de luchtkwaliteit te verbeteren.

Deze uitvoeringsagenda geeft normen aan waar her- en nieuwe ontwikkelingen in de openbare ruimte aan moeten voldoen ten aanzien van:

1. Bestrijden van droogte, hittestress en wateroverlast;
2. Borging van waterveiligheid voor zover nodig; en
3. Verbetering van biodiversiteit en luchtkwaliteit (laatste behoort niet alleen tot de scope van Roosendaal Natuurstad).

De gemeente Roosendaal heeft een waarderingssysteem in het leven geroepen om de score voor een reconstructie of nieuwe inrichting van de openbare ruimte te bepalen. Maatregelen die genomen kunnen worden zijn bijvoorbeeld afkoppelen van regenwater, wadi's en waterbergingsvijvers, typen halfverharding, introduceren van verschillende typen planten en bomen, maar ook zitplekken in de zon en schaduw en beweegaanleidingen, wandelroutes en groene daken.

Doordat de bebouwing aan de Nispensestraat 76 naar voren wordt gehaald ten opzichte van de bestaande situatie, ontstaat er ruimte aan de achterzijde van het pand om onder andere een groenstrook ten behoeve van infiltratie van regenwater op eigen terrein te realiseren. De hoeveelheid verharding binnen het plangebied. Daarbij wordt ter plaatse de luchtkwaliteit verbeterd door de (planologisch) bedrijfsbeëindiging.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Archeologie

Beleidskader

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Roosendaal is het plangebied aangeduid als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse zijn bodemingrepen in principe toegestaan. Archeologisch onderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en/of een planoppervlak behelzen van 1 hectare of meer. Onderhavig planvoornemen betreft geen MER-plichtig project en behelst een oppervlakte van minder dan 1 hectare. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk op basis van de archeologische beleidskaart.

Aangezien de archeologische beleidskaart van de gemeente enigszins verouderd is, is de al dan niet aanwezige archeologisch dubbelbestemming leidend bij het bepalen van de noodzaak tot onderzoek. Het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming op basis van het vigerend bestemmingsplan. Archeologisch onderzoek wordt derhalve op basis van het vigerende bestemmingsplan eveneens niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

De Wet milieubeheer zorgt er voor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met maximale hinderafstand. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen dient aangetoond te worden of omliggende bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en/of in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plangebied bevindt zich even ten zuiden van het stadscentrum van Roosendaal. Rondom het plangebied bevinden zich diverse functies c.q. bedrijfsactiviteiten. Er kan gesteld worden dat sprake is van een sterke functiemenging. Om die reden wordt er gerekend met de richtafstanden t.o.v. een gemengd gebied.

Locatie	Type	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand (circa)
Laan van België 55, 59-67	Instelling voor openbare preventieve gezondheidszorg	2	10 m	5 m
Nispensestraat 72	Kantoor	1	0 m	10 m
Laan van België 53	Bouwmarkt	2	10 m	55 m
Nispensestraat 73	Atelier	1	0 m	120 m
Nispensestraat 65	Kantoor	1	0 m	145 m
Nispensestraat 102	Kantoor	1	0 m	135 m
Nispensestraat 53	Kantoor	1	0 m	160 m
Nispensestraat 49	Kantoor	1	0 m	180 m
Scholtenboslaan 1	Restaurant	1	0 m	190 m
Vrouwenhoflaan 3	Cultuur en ontspanning (buitenspeeltuin)	2	10 m	200 m

Het plangebied ligt, met uitzondering van een instelling voor openbare preventieve gezondheidszorg aan de Laan van België 55, 59-67 (GGZ WNB), op voldoende afstand van de betreffende functies.

Voor de instelling voor openbare preventieve gezondheidszorg geldt een richtafstand van minimaal 10 meter, terwijl de bestemmingsgrens van het plangebied op circa 5 meter afstand ligt. Binnen een straal van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens van het plangebied is er uitsluitend sprake van een lichte vorm van gezondheidszorg, met wonen op de verdieping. Gelet op de activiteiten binnen een straal van 10 meter, kan aansluiting gezocht worden bij de richtafstand voor klinieken en dagverblijven. Hiervoor geldt (ter plaatse van een gemengd gebied) een richtafstand van 0 meter, waardoor voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. Derhalve kan gesteld worden dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Andersom wordt de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven door de nieuwe woning niet nadelig beïnvloed. Onderhavig planvoornemen vormt geen extra belemmering voor de nabijgelegen bedrijven.

Daarbij wordt met het voornemen een bedrijfslocatie gesaneerd, hetgeen het woon- en leefklimaat van de omgeving ten goede komt.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Bodemonderzoek

Beleidskader

Om te zorgen voor een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw of de aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Door Aeres Milieu is een vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 uitgevoerd ter plaatse. Het doel van het vooronderzoek is om op basis van de onderzoeksgegevens vast te stellen of er sprake is van een mogelijke verontreiniging van de bodem met stoffen die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als “verdacht” beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Daarbij zijn een aantal deelloccaties te onderscheiden:

1. Restverontreiniging na sanering uit 2001;
2. Olie/vetafscheider;
3. Te slopen bebouwing.

Ter plaatse van deelloccatie 1 wordt maatwerk aanbevolen om te verifiëren of deze restverontreiniging met minerale olie en aromaten nog aanwezig is of dat deze, zoals verwacht, is verminderd.

Bij deelloccatie 2, de olie/vetafscheider, is de bodem ter plaatse verdacht voor de aanwezigheid van minerale olie. Hier wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren volgens de strategie VEP-OO (verdachte locatie met één of meerder ondergrondse tanks).

Ter plaatse van deelloccatie 3 is mogelijk verontreiniging met zware metalen aanwezig. Er wordt geadviseerd hier een verkennend bodemonderzoek uit te voeren volgens de strategie VED-HE-NL (heterogeen verontreinigd). Tevens wordt geadviseerd om hier een verkennend onderzoek naar asbest in de bodem uit te voeren. Deze onderzoeken kunnen het beste na sloop van de bebouwing worden uitgevoerd.

In de planregels is gewaarborgd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts verleend wordt, als bij de aanvraag aangetoond is dat de bodemkwaliteit voldoende is. Hiertoe dienen nadere bodemonderzoeken overlegd te worden. Ter waarborging van de uitvoering van de bodemonderzoeken is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect ‘bodemkwaliteit’ vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanprocedure.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

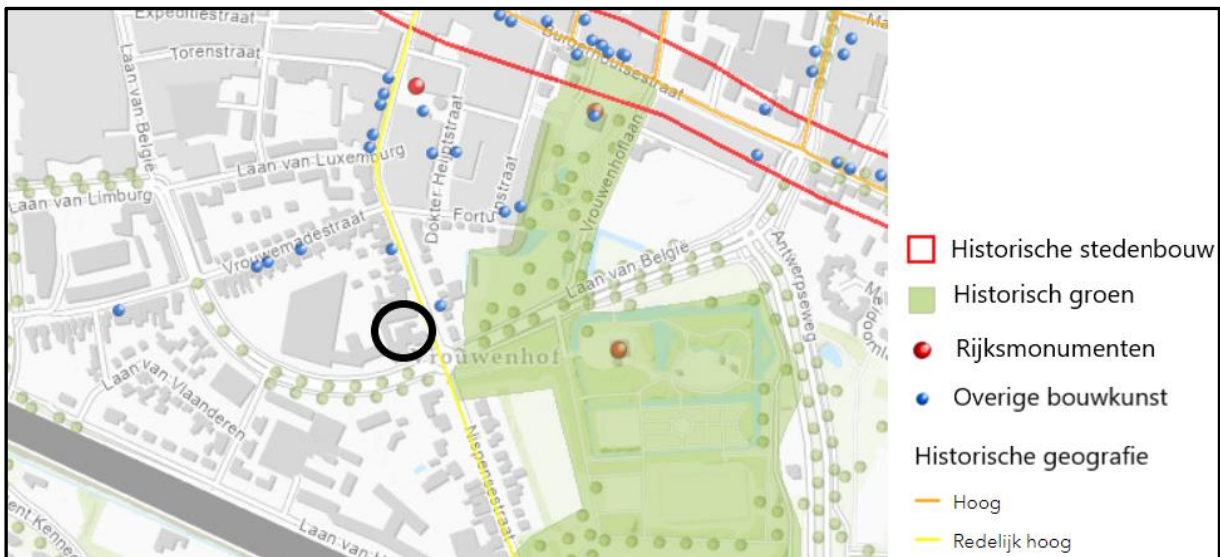
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

Samen met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

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 de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). De CHW is vastgesteld in 2010 herzien in 2016. Op de CHW zijn de waarden en gemeentelijke- en Rijksmonumenten weergegeven, zie onderstaand figuur.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Het plangebied is gelegen aan de Nispensestraat, welke in het kader van de historische geografie lijnen een ‘redelijk hoge waarde’ kent. Het planvoornemen doet echter geen afbreuk aan deze waarde. Ter hoogte van het plangebied is er reeds sprake van bebouwing. Door deze bebouwing te continueren en aan te sluiten op omliggende bebouwing blijft het straatbeeld eenzelfde wijze begeleid.

Conclusie

Het aspect ‘cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico’s die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico’s van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt de veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico’s Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen. Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het “risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is”. Het groepsrisico is gedefinieerd als de “cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is”.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto-vloeroppervlak met meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan.

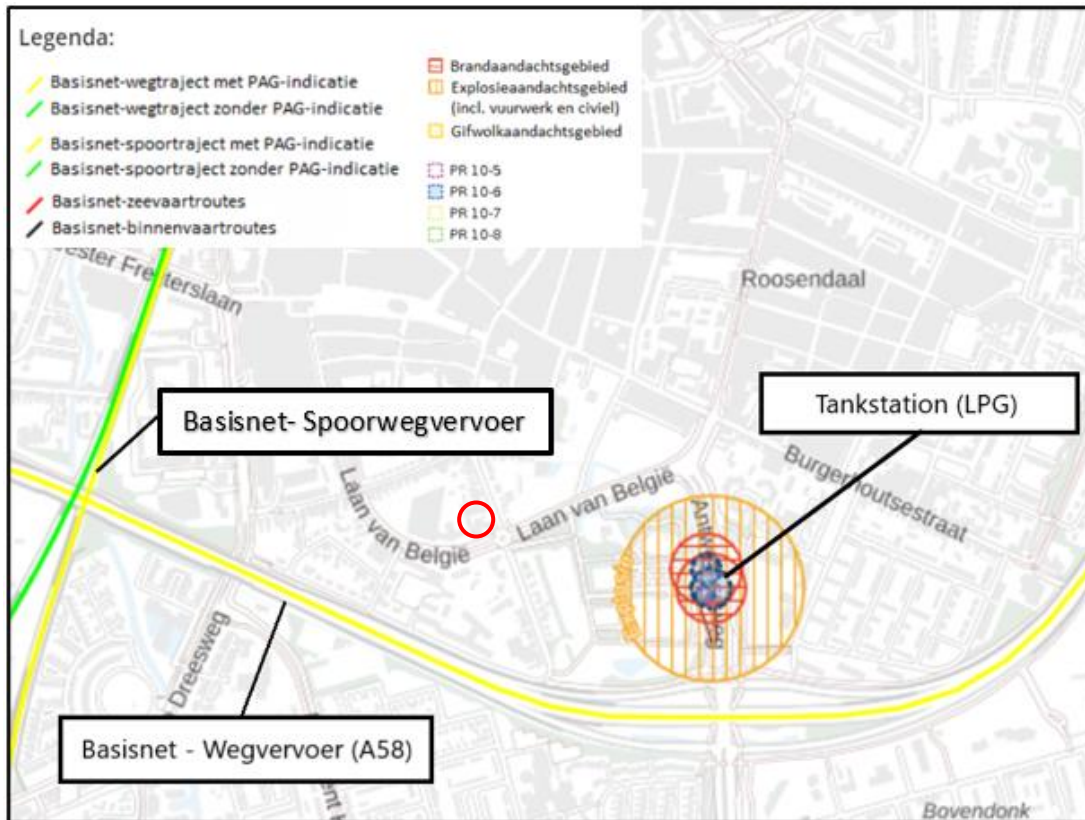
Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een omgevingsvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruikt gemaakt van de Atlas Leefomgeving. De bevindingen zijn in onderstaand figuur weergegeven, planlocatie rood omcirkeld.



Uitsnede Risicokaart: Inventarisatie risicobronnen (planlocatie rood omcirkeld)

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron (weg, spoor, inrichting of buisleiding). Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's wel in het invloedsgebied van Rijkswegen A17 en A58 en de spoorlijn. Deze basisnetroutes zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Volstaan kan worden met een toetsing aan artikel 7 van het Bevt, waarbij wordt ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute; en
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied, binnen het invloedsgebied van de A17, A58 en de spoorlijn, is onderstaande verantwoording van het groepsrisico gegeven. Verder heeft de brandweer Midden- en West-Brabant heeft een standaardadvies afgegeven, welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijke plan.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

Onderzoek

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend als bij de aanvraag is aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende is ten aanzien van het aspect geluid. Hiertoe dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai overlegd te worden.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ter plaatse van de Nispensestraat 76 te Roosendaal heeft K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de A58, de Laan van België en Nispensestraat. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Wegverkeerslawaai

A58

De geluidsbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, inclusief artikel 110g Wgh. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Laan van België

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Roosendaal kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van bestaande bedrijfsgebouwen, omgeven door bestaande woonbebouwing.

Nispensestraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Roosendaal kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van bestaande bedrijfsgebouwen, omgeven door bestaande woonbebouwing.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanprocedure.

5.7 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij beschermt geurgevoelige objecten zoals woningen tegen geurhinder van veehouderijen. Bij aanvragen van veehouderijen om een omgevingsvergunning (activiteit milieu) vormt deze wet het toetsingskader voor geurhinder uit diervverblijven.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren (zoals varkens en pluimvee) gelden normen voor geurbelasting, die wordt uitgedrukt in aantal odour units in kubieke meter lucht (ouE/m³).

Daarnaast gelden voor dieren met geuremissiefactoren minimumafstanden tot (voormalige) bedrijfswoningen bij andere veehouderijen.

Voor dieren zonder geuremissiefactoren (zoals melkrundvee en paarden) gelden alleen minimumafstanden, die moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor veehouderijen die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

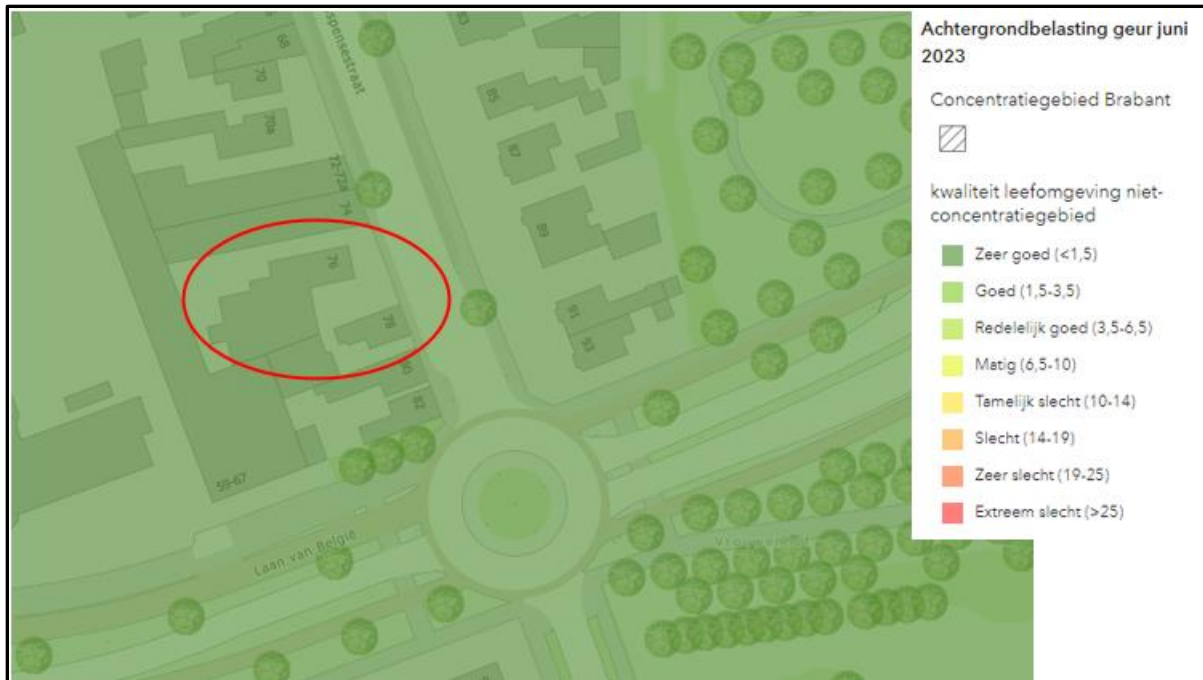
Voor ruimtelijke plannen is de Wet geurhinder en veehouderij ook van belang. Dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Als een ruimtelijk plan de realisatie van geurgevoelige objecten mogelijk maakt moeten twee aspecten bekeken worden. Ten eerste moet worden gemotiveerd dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ten tweede is van belang dat omliggende veehouderijen niet onevenredig hun zijn belangen worden geschaad.

De wet geeft de mogelijkheid om op lokaal niveau gemotiveerd af te wijken van de wettelijk norm met een verordening. De gemeente Roosendaal heeft geen verordening met afwijkende normen vastgesteld. Dit betekent dat de geurnormen en -afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex met vijf wooneenheden. Woningen worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Omdat onderhavig plangebied in stedelijk gebied ligt, zijn er geen veehouderijen in de nabije omgeving aanwezig.

Op de kaart in onderstaande afbeelding wordt de achtergrondbelasting voor geur weergegeven. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving.



Achtergrondbelasting voor geur in ouE/m^3 (plangebied rood omcirkeld)

Uit de kaart blijkt dat het woon- en leefklimaat voor het aspect geur ter plaatse van het plangebied zeer goed is.

Conclusie

Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke over dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd).

De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling (regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip ‘niet in betekenende mate bijdragen’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën.

- Woningen: 1.500 met een enkele uitsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto-vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd wordt staat in de regeling NIBM dat deze nog steeds in ‘niet betekenende mate’ kan bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

Toetsing

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 6 µg/m³ en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is tussen de 14 µg/m³ en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) is tussen de 15 en 20 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.g.v. planvoornemen

Het onderhavige planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling met 5 woningen, wat ruim onder de gestelde grens van 1.500 woningen ligt. Gesteld kan worden dat het planvoornemen ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in de Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlage van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

In november 2023 is door Aeres Milieu een Quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaand de conclusie, welke uit de quickscan volgen.

Natura 2000 – gebieden

Op basis van de Quickscan is de verwachting dat onderhavig planvoornemen geen negatief effect heeft op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Echter wordt er geadviseerd, om ieder risico uit te sluiten, te toetsen aan de stikstofdepositieberekening. Hiertoe is een AERIUS berekening uitgevoerd (zie navolgende paragraaf)

Natuurnetwerk Brabant

De sloop van de gebouwen, en de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. In ieder plan en project zal daarom moeten worden aangetoond dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden middels de AERIUS Calculator.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Uit de berekening blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende zowel de aanleg- als gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect 'natuurwetgeving' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt, evenals in de huidige situatie, ontsloten via de Nispensestraat. Uitgangspunt is dat het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie kan de verkeersgeneratie van een ruimtelijke ontwikkeling bepaald worden. In de onderstaande tabel is de veranderende verkeersgeneratie weergegeven.

Functie	Norm	Eenheid	Generatie
Bestaande functie			
Bedrijf, arbeidsintensief/bezoekersextensief <i>(schil centrum – sterk stedelijk)</i>	8,8 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	160 m ² bvo	14,1 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand <i>(schil centrum – sterk stedelijk)</i>	7,7 mvt/etmaal per woning	1 woning	7,7 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>21,8 mvt/etmaal</i>
Toekomstige functie			
Appartement, koop, midden <i>(schil centrum – sterk stedelijk)</i>	5,8 mvt/etmaal per woning	5 woningen	29 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>29 mvt/etmaal</i>
Toename			7,2 mvt/etmaal

Uit de bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 7 mvt/etmaal toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat de Nispensestraat deze minimale verkeerstoename kan opvangen

Parkeren

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende 'Nota Parkeernormen' vastgesteld in december 2011 door de Raad.

De parkeernormen in Roosendaal zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeercijfers van het CROW. Binnen het plangebied worden vijf appartementen ('koophuis midden prijsklasse' 'binnen centrumring') ontwikkeld. Daarvoor geldt een parkeernorm van 1,3 per woning. De parkeerbehoefte bedraagt derhalve 6,5 parkeerplaatsen. Op de achterzijde van het perceel worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het planvoornemen aan de gemeentelijke parkeernorm. Het parkeren wordt derhalve volledig op eigen terrein afgehandeld.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.11 Waterparagraaf

Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, bevaarbaarheid, waterkwaliteit en natuur, beschikbaarheid zoetwater en klimaatadaptatie. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), het Deltaprogramma Zoetwater, het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie (DPRA), Integraal Riviermanagement (IRM), de Programmatisch Aanpak Grote Wateren (PAGW) en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT).

Provinciaal beleid

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 klimaatverandering. 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 waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Roosendaal. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema’s gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema’s/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd.

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 gelijkloidend. 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 het 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.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2020-2023

Sinds 23 december 2019 geldt in de gemeente Roosendaal het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Roosendaal 2020-2023 (VGRP). In het VGRP is het beleid opgenomen van de gemeente met betrekking tot het stedelijk water en het afvalwater. Hierin zijn de zorgplichten van de gemeente uitgewerkt tot ambities voor de komende jaren.

In het VGRP zijn ook beleidsregels opgenomen die relevant zijn voor de herontwikkeling. Op particuliere percelen waarop een herontwikkeling wordt uitgevoerd geldt een plicht om wateroverlast te voorkomen. Om dit te garanderen wordt er bij een ontwikkeling een berging verlangd van 60 mm ten opzichte van het perceelsoppervlak, waarbij de afvoer wordt beperkt en in minimaal 24 uur mag worden geloosd op de riolering

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen.

Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als (een inmiddels onbewoonde) bedrijfswoning met achterbouw en (een voormalige) autogarage. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 360 m². Ten tijde van natte perioden zal het hemelwater tussen de betegeling infiltreren in de bodem en stroomt het water af op de nabijgelegen straatkolk. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. In het plangebied zelf is geen open water aanwezig dat verbonden is met het watersysteem van het waterschap.

Toekomstige waterhuishouding

De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een (monumentaal) woonhuis met achterbouw naar twee unieke wooneenheden en de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex met vijf wooneenheden. In onderstaande tabel is de oppervlakteverdeling tussen de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Oppervlaktes	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Verharding (100% verhard)	130	90
Dak (100% verhard)	230	250
Groen (0%) verhard	0	20
Totaal	360	360
Verhard oppervlak	360	360

Op basis van deze gegevens is er geen sprake van een verhardingstoename. Hiermee valt onderhavig planvoornemen binnen de grenswaarde van minder dan 500 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening. Omdat het verhard oppervlakte afneemt, zijn compenserende maatregelen niet nodig.

De gemeente Roosendaal hanteert echter een zwaarder wegend beleid voor watercompensatie. Bij het bepalen van de watercompensatie gaat de gemeente uit van het volledige perceeloppervlak. Vanuit het VGRP geldt in beginsel een verplichting tot het aanbrengen van een bergingsvoorziening volgens de norm 60 mm/m². Het perceel in onderhavig bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 360 m², waardoor er in principe een opgave ligt voor een watercompensatie van 21,6 m³. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal een concrete uitwerking worden toegevoegd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de waterhuishoudkundige eisen uit het VGRP. Bij de uitwerking hiervan kan onder andere worden gedacht aan waterdoorlatende verharding met een waterbergende fundering. Ter waarborging van de verplichtingen uit het VGRP is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Advies behandeling regenwater (HWA)

In de toekomstige situatie neemt de hoeveelheid verharding een beetje af. In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Het streven van de gemeente is om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het in de bodem te infiltreren. Hiervoor wordt de volgende volgorde aangehouden: vasthouden – infiltreren in bodem – afvoer naar oppervlaktewater (aanliggend) – afvoer naar gemeentelijk hemelwaterriool.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

Het vuilwater vanuit het plangebied wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Materiaalgebruik

Uitlogende bouw materiaal, zoals lood, koper, zink en zacht PVC kunnen een nadelige invloed hebben op het milieu. De stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben daardoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen wordt daarom aangeraden.

Conclusie

Het aspect 'waterparagraaf' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.12 Vormvrije m.e.r.

Beleidskader

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Voor deze bestemmingsplanwijziging is geen Mer-procedure of Mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. PLANSYSTEMATIEK

6.1 Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgesteld dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het bastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgang- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Wonen – 4 (Artikel 3)

De voor ‘Wonen – 4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van een bouwvlak. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de aangegeven hoogtes bedragen, in dit geval respectievelijk 7 en 11 meter.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Algemene procedureregels.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

6.3 Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

De bestemmingplanherziening is benodigd waarbij de huidige bestemming ‘Bedrijf – 2’ wordt omgezet. Er is gekozen om deze planologische richting in te slaan omdat onderhavig planvoornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan

6.4 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk project of ontwikkeling is in dit geval geen sprake, omdat het niet voldoet aan onder andere het begrip bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform de Wro te worden opgesteld.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

In het kader van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt het bestemmingsplan toegezonden aan provincie en waterschap. De reacties van deze vooroverlegpartners zullen in de nieuwe versie onderstaand uiteengezet worden.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.