Gemeente Roosendaal

Het bestemmingsplan Stadsoevers 'in een notendop'

Algemeen

Voor het gebied Stadsoevers is een nieuw bestemmingsplan opgesteld ter vervanging van het bestemmingsplan SpoorHaven 1e fase. Laatstgenoemd plan, vastgesteld in 2009 en onherroepelijk geworden in 2011 middels een herstelbesluit, was nog stand gekomen in een periode van hoogconjunctuur met een thans niet meer haalbaar programma. Wel zijn op basis van SpoorHaven enkele belangrijke delen van het plan tot stand gekomen zoals de bouw van het Kellebeekcollege en de Passerelle.

Doelstelling van het bestemmingsplan Stadsoevers is het bieden van een juridische basis om met het inzicht van nu en de marktomstandigheden van deze tijd de nieuwe actuele ambities voor het gebied te kunnen realiseren: de metamorfose van het gebied van een verouderd bedrijventerrein in een multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies.

Belangrijk uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteiten van het gebied worden benut bij deze transformatie: een ecologische zone, de Vliet, de haven, de cultuurhistorische waarden (turfgeschiedenis). Ook de ligging nabij de binnenstad en de koppeling met het historisch lint Kade bieden kansen voor het creëren van een 'nieuw, eigenzinnig stukje Roosendaal'.
Kortom: het bestemmingsplan biedt een ontwikkelperspectief om Stadsoevers de komende jaren tot ontwikkeling te gaan brengen als een 'eigentijdse, eigenzinnige en kwalitatief hoogstaande woonwijk van Roosendaal'. Daarnaast biedt het plangebied ook ruimte voor een aantal maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling van een jachthaven vormt eveneens een belangrijk onderdeel van het plan.

Het gebied wordt als het ware 'opgehangen' aan drie dragers: de ecologische zone aan de zijde van de Westrand , de te realiseren Noordlaan 'in het midden' en de Vliet aan de oostzijde.

Een groot gedeelte van het plangebied is bedoeld als nieuw woongebied. Daarbij zijn de planregels zo flexibel en ruim mogelijk opgesteld en wordt ook in de regels de ontwerpfilosofie zoveel mogelijk beschreven. Daarbij geldt dat kwaliteit en diversiteit in woningen zoveel mogelijk worden gefaciliteerd.

De 'basisfilosofie' die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, toont zich in de volgende items:

- Flexibiliteit en ruimte om tegemoet te kunnen komen aan wensen en creativiteit van burgers en initiatiefnemers. Concreet: het hoognodige wordt vastgesteld, maar tegelijkertijd wordt veel vrijheid geboden. Een en ander mag echter niet ten koste gaan van de in de ontwerpfilosofie neergelegde kwaliteit.
- Duurzaam: het bestemmingsplan speelt in op duurzaamheidsaspecten.

Het bestemmingsplan Stadsoevers

De bestemmingen

Het opstellen van een bestemmingsplan voor een gebied als Stadsovers is een geheel andere opgave dan het opstellen van een bestemmingsplan voor andere woonwijken in Roosendaal. Stadsoevers is immers een ontwikkelplan.

De wenselijke stedenbouwkundige hoofdstructuur is op hoofdlijnen duidelijk, maar in de concrete uitwerking dient ruimte gelaten te worden aan ideeën en concepten die passen in de hoofdstructuur. Dit vraagt om een bestemmingsplanregeling die ruimte biedt aan die ideeën en tegelijkertijd ervoor waakt dat de stedenbouwkundige opzet behouden blijft.
De standaardbestemmingen die normaliter gehanteerd worden in bestemmingsplannen voor bestaande gebieden, zijn daar niet goed op toegesneden. Om die reden zijn voor het gebied Stadsoevers bestemmingen ontwikkeld die globaler van opzet zijn, maar die tegelijkertijd wel richting bieden op basis van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied.

Woonbestemmingen
De diverse woonbestemmingen vormen een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan.

- Woongebied – Stadsoevers 1: het gebied gelegen tussen de Westrand/ecologische zone en de Noordlaan;
- Woongebied – Stadsoevers 2: het gebied gelegen tussen de Noordlaan en de Vliet
- Woongebied – Stadsoevers 3: dit is bestemmingsregeling voor de Wipwei, waarvoor inmiddels een vergund bouwplan is opgesteld op basis van het huidige bestemmingsplan SpoorHaven 1e fase.

In Stadsoevers valt het woongebied, dat het grootste onderdeel vormt van het plangebied, uiteen in een aantal woonblokken. Tussen de woonblokken liggen ruim bemeten groenpartijen. De woonblokken worden intern ontsloten. De bestemmingsregeling biedt nog veel ruimte om de woonblokken in verschillende opzetten vorm te geven. De woonblokken vormen weliswaar een herkenbaar blok, maar binnen het blok, waarvan de grootte kan worden aangepast, is differentiatie mogelijk. Differentiatie wordt ook bewerkt in verkaveling, woningtype, hoogte, nokrichting en uitstraling van gebouwen.
Woningen zijn voornamelijk naar de buitenzijde van het woonblok georiënteerd.

Binnen de bestemming Woongebied -1 ligt in het noordwestelijk deel van het plangebied het woonwagencentrum Scherpdeel. Dit centrum wordt –in tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan SpoorHaven 1e fase het geval was- gehandhaafd en daarmee positief bestemd.

Bij de woonbestemmingen horen ook beleidsregels die tegelijkertijd met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Deze beleidsregels "Differentiatie staatwand' en "Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen' zijn erop gericht een hoogwaardige kwaliteit na te streven.
Binnen de woonbestemmingen behoren de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot de mogelijkheden.

De bestemmingen Gemengd-Stadsoevers
Deze bestemmingen zijn gelegd op een aantal specifieke locaties.
Gemengd – Stadsoevers 1: het gebied ten noorden van de zwaaikom (toekomstige haven). Deze bestemming voorziet in een appartementencomplex met gemengde functies in de plint (watersportgerelateerde detailhandel, horeca, een kantoor en sport). Deze functies zijn gelimiteerd qua aantallen en oppervlakte.

Gemengd-Stadsoevers 2: het betreft het Kellebeekcollege. Naast de onderwijsvoorziening is hier –binnen bepaalde metrages en aantallen- ook ruimte voor detailhandel en dienstverlening, horeca en leerbedrijven.

Gemengd – Stadsoevers 3: locatie Essentgebouw. Binnen deze bestemming zijn toegestaan wonen, grootschalige bijzondere woonvormen, maatschappelijke voorzieningen en in de plint ook –binnen bepaalde metrages en aantallen- detailhandel en dienstverlening, lichte horeca, kantoren en maatschappelijke functies. Op het Essentgebouw is een aanduiding 'cultuurhistorische waarde' gelegd, waarmee wordt aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw in stand gehouden dient te worden. Het betreft een gebouw van de architect Jac Hurks.

Gemengd –Stadoevers 4 : het betreft het voormalige douanegebouw, dat inmiddels wordt getransformeerd naar een woongebouw. In de plint zijn ook –met inachtneming van metrages en aantallen – detailhandel en dienstverlening, lichte horeca activiteiten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Een gedeelte van het bestaande historische lint de Kade valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan en heeft de bestemming Gemengd 5 gekregen. Dit betekent dat dit gebied – evenals de andere delen van de Kade- een bestemming krijgt waarin ruimte is voor detailhandel en horeca.

Milieu

De ligging van het plangebied nabij spoor en bedrijventerrein Borchwerf vraagt om extra aandacht voor het aspect milieu. Vooral de aspecten geluidhinder, geurhinder en externe veiligheid vormen aandachtspunten.

Geluidhinder en Stap 3-besluit

Gebleken is, dat voor wat betreft de geluidhinder (onderdeel industrielawaai) niet in alle opzichten voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden en ontheffingswaarden van de Wet geluidhinder. De Interimwet stad- en milieubenadering biedt de mogelijkheid een stap 3-besluit te nemen , zodat voor een aantal woningen hogere waarden boven de uiterste grenswaarden voor industrielawaai vast te stellen. Een en ander is uitgewerkt in de bij het bestemmingsplan behorende Rapportage Stap 3-besluit.

Er is voor die situaties waar sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar binnen de ontheffingswaarden gebleven is, een hogere waarde procedure doorlopen.

Geur

De geurhinder van zowel Sensus als Van Gilse vormt geen belemmering voor Stadsoevers..

Externe veiligheid (Bevi-bedrijven, transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen)

Er wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico.

Voor wat betreft de spoorwegen geldt, dat het plangebied buiten de veiligheidszones ligt zodat voldaan wordt aan de veiligheidsafstand uit de Regeling basisnet. Ook ligt het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 m.

Wel is het groepsrisico verantwoord. De verantwoording groepsrisico maakt deel uit van de milieurapportages die als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Exploitatieplan

Omdat de gemeente geen eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied Stadsoevers en er nog geen anterieure overeenkomst ligt met alle grondeigenaren, is het kostenverhaal niet verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Daarmee wordt het verhaal van kosten van grondexploitatie gewaarborgd.

Doelen van het exploitatieplan:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied door het stellen van eisen en regels (bepalingen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van werken en werkzaamheden);
- Borging van omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering;
- Een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het plangebied.

Bij het exploitatieplan horen de volgende bijlagen:

- Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers West, november 2016
- Kwaliteitshandboek Ontwerp-, en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte, januari 2016
- Warmteplan Stadsoevers, november 2016
- Beeldregieplan Stadsoevers West