Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Ligging plangebied 5
1.4 Geldende bestemmingsregeling 6
1.5 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER 7
2.1 Europees beleid 7
2.2 Rijksbeleid 7
2.3 Provinciaal beleid 9
2.4 Beleid waterschap 11
2.5 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED 23
3.1 Historische analyse van het gebied 23
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied 25

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN 27
4.1 Bedrijven- en milieuzonering 27
4.2 Externe veiligheid 28
4.3 Geluid 30
4.4 Bodem 31
4.5 Water 32
4.6 Flora en fauna 34
4.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie 35
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking 36

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED 38
5.1 Ruimtelijke ontwikkelingen 38

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN 39
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 39
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 39
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling 40
6.4 Regeling woonpercelen 41
6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 44

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 46

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK 47
8.1 Overleg 47
8.2 Inspraak 47

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een verzoek ingediend om op het perceel Heerma van Vossstraat 55 twee nieuwe woningen te mogen bouwen en de bestaande bedrijfswoning om te mogen zetten naar burgerwoning. De ter plaatse geldende bestemming laat echter deze ontwikkeling niet toe. De bestemming van dit perceel, waarachter huisdierencrematorium Jori gevestigd is, is immers 'Maatschappelijk'.
Het huisdierencrematorium zal verdwijnen en er wordt ter plaatse geen nieuwe milieubelastende functie meer gevestigd.

De gemeente Roosendaal heeft besloten de ontwikkeling mogelijk te maken door een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen. Door het toevoegen van woningen ontstaat een uit stedenbouwkundig oogpunt betere situatie omdat daarmee het lint wordt versterkt.

1.2 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is te voorzien in de juridisch planologische basis voor de beoogde bouw van twee woningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Heerma van Vossstraat 55.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal en wordt globaal als volgt begrensd:

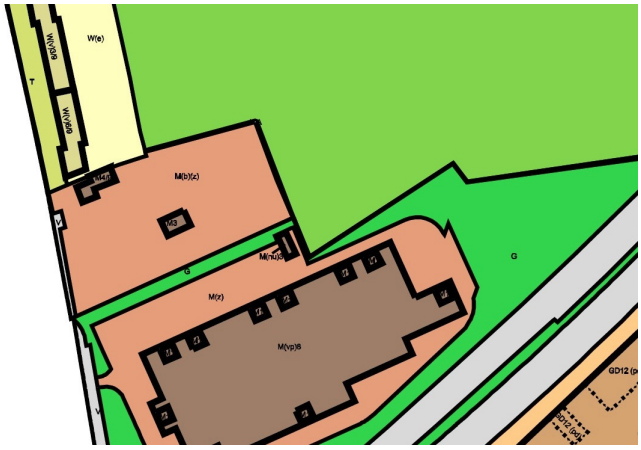
- Aan de zuidzijde door het zorgcomplex Heerma State;
- Aan de oostzijde door de hockeyvereniging De Pelikaan;
- Aan de noordzijde door de perceel Heerma van Vossstraat 53;
- Aan de westzijde door het perceel Heerma van Vossstraat 38.

De situatie is op onderstaande afbeelding aangegeven.

Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Vijfhuizenberg-Hulsdonk’. Het betreffende perceel heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' met een nadere aanduiding begraafplaats. Het oprichten van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.



Geldend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt.
Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld met betrekking op het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedsbenadering waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in 'goede chemische toestand' en een 'goede ecologische toestand' moet verkeren.

De KRW stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn.

Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. De maatregelen zijn opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. De KRW is in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

- Is het project riskant?
- Zijn er relevante chemische gevolgen?
- Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

Deze vragen worden ten aanzien van het onderhavige project in 4.5 beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten : PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

De in de rijksstructuurvisie neergelegde ruimtelijke beleidskaders vormen geen belemmering voor het project.

2.2.2 Nationaal bestuursakkoord water

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen.

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste insteek het vasthouden van water.

- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van bijvoorbeeld een bodempassage voor hemelwater van druk bereden straatvlakken,
- Wateropgave (de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen van pieken in neerslag) bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast. Voor stedelijk gebied geldt een norm van T=100 (bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Voor glastuinbouw geldt een norm van T=50 (bui die eens in de 50 jaar voorkomt). En voor akkerbouw en grasland geldt respectievelijk T=25 en T=10

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn de genoemde werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien. In voorkomende gevallen kan de gemeente deze mogelijke functieveranderingen door middel van een nieuw bestemmingsplan of een projectbesluit wijzigen. De watertoets zal dan worden doorlopen, het betreffende 'plangebied' zal worden besproken in het waterpanel en er zal een waterparagraaf worden opgesteld. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in het bestemmingsplan.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist. Het is het meest voor de handliggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.2.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd.

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger.
Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer (Wm).

Organisatie waterbeheer
De Waterwet kent formeel slechts twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren. Deze laatsten zijn daarnaast ook verantwoordelijk voor het zuiveringsbeheer. Provincies en gemeenten zijn formeel geen waterbeheerder, maar hebben wel waterstaatkundige taken. Zo blijft de provincie voorlopig bevoegd gezag voor drie categorieën grondwateronttrekkingen en infiltraties: de openbare drinkwaterwinning, ondergrondse energieopslag en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m3 per jaar. Op gemeenten rust een hemel- en grondwaterzorgplicht, zoals deze in januari 2008 via de Wet gemeentelijke watertaken is vastgelegd in de Wet op de waterhuishouding. De Waterwet regelt daarnaast ook de onderlinge toezichtverhoudingen van de verschillende betrokken overheden. Provincies houden toezicht op waterschappen en gemeenten en waar nodig kan de provincie gebruik maken van instructies of aanwijzingen. Een provincie of het rijk kan met besluiten of handelingen optreden in plaats van een waterschap of een gemeente. In situaties waarin bovenregionale belangen of internationale verplichtingen spelen, kan de minister van Verkeer en Waterstaat de toezichtinstrumenten benutten.

Waterwet in Europees verband
Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën worden via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en zorgen zo voor een versterking van de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. De plannen worden een keer per zes jaar herzien.
De waterschappen en de diensten van Rijkswaterstaat stellen vervolgens operationele waterbeheerplannen vast, waarin wordt aangegeven welke maatregelen zij in de komende periode zullen uitvoeren.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.
In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De in dit bestemmingsplan aan de orde zijnde ontwikkeling is kleinschalig, maar past als binnenstedelijke ontwikkeling binnen de algemene uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan.

De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

2.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (vastgesteld in maart 2014) bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Daarnaast regelt de Verordening ruimte de organisatie van het regionaal ruimtelijk overleg waarin afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantorenlocaties worden gemaakt.

Stedelijke ontwikkeling en regionaal ruimtelijk overleg
Het proviciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Water
De Verordening ruimte bevat regels voor:
- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging. Hierbij is het doel te zorgen voor behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing en ophoging van gronden;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (waterwingebied, 25- en 100-jaarszone en boringvrije zone). Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de kwaliteit van het grondwater, onder andere door beperkingen aan stedelijke en agrarische ontwikkelingen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Hierbij is het doel te zorgen voor voldoende ruimte voor watersysteemherstel, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden;
- hoogwaterbescherming. Hierbij is het doel te zorgen voor bescherming van de primaire waterkering en tegengaan van activiteiten in de bodem rondom de aansluiting primaire waterkering die kunnen leiden tot het ondermijnen van de waterkerende functie. In het winterbed en de lange-termijnreservering winterbed is het doel te zorgen voor behoud van het stroomvoerend en bergend vermogen van de rivier, onder andere door beperkingen t.a.v. bebouwing.

De verordening ruimte Noord-Brabant reikt voor het onderhavige woningbouwproject geen specifieke regels aan. Het project dat wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, past binnen de algemene regels van voornoemde verordening.

2.3.3 Cultuurhistorische Waardenkaart

De Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast.
Inmiddels is de geactualiseerde provinciale CHW gereed.

Het verschil met de huidige CHW is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De huidige CHW is hiervoor de basis geweest. Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt.

De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden. Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen.

De CHW bestaat uit een aantal onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving.
  Een gedeelte van het plangebied is qua historische stedenbouw als hoog gekwalificeerd.
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Erfgoedkaart waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

Afbeelding Cultuurhistorische Waardenkaart

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

In december 2009 zijn de Waterwet en de Keur waterschap Brabantse Delta in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.
De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en –kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap verschillende

beleidsregels. Waaronder “toepassing Waterwet en Keur”. Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

Zo zijn er regels met betrekking tot:
- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- waterstaatkundige werken als gemalen, sluizen, stuwen, etc.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m^2 verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2000 m^2. De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- infiltreren;
- retentie binnen het plangebied;
- retentie buiten het plangebied;
- berging in bestaand watersysteem.

Bij de dimensionering van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming. Waterkwaliteitaspecten spelen ook een belangrijke rol voor de waterbeheerder. Voor het grootste deel wordt hierin voorzien door landelijke regelgeving in de vorm van AMvB’s (Algemene Maatregel van Bestuur). Het beleid van het waterschap blijft beperkt tot enkele specifieke onderdelen. Het waterschap hanteert de meest recente versie van de CIW-nota’s. Het waterschap voert eigen beleid op de volgende onderdelen:

- Grote lozingen die niet onder een AMvB vallen (immissietoets).
- Kleine lozingen:
  - hemelwater;
  - met geringe milieurelevantie;
  - uit gemengde rioolstelsels.

Bij het opstellen van de watertoets wordt ook gekeken of de keur van toepassing is.

2.4.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema’s pakt het waterschap in samenhang aan. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

<u>Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?</u>
- Dynamische samenleving

Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- Verantwoord en duurzaam

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- Inhaalslag beheer en onderhoud

De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- Effectief samenwerken

Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer

effectiever en goedkoper.

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- Waterplannen op alle niveaus

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingsplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. Alle waterplannen zijn gelijktijdig in de inspraak gebracht.

- Gebiedsproces als basis

Gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen.

- Controleren en aanpassen

Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt aangegeven dat Roosendaal in 2025 een stad van mensen, van wonen en van (net)werken zal zijn. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten.

Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor ‘behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen’ door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Roosendaal is in meerdere opzichten een trendbreuk met het verleden. In de eerste plaats is de structuurvisie sinds de Wet ruimtelijke ordening 2008 een wettelijke verplichting. Roosendaal moet een structuurvisie hebben die aangeeft wat het ruimtelijk beleid is en op welke wijze het ruimtelijk beleid zal worden uitgevoerd.
Ten tweede is deze structuurvisie opgesteld in een tijd van economische crisis. Die heeft ertoe geleid dat de haalbaarheid en de betaalbaarheid van de ruimtelijke ordening centrale begrippen in het ruimtelijk beleid zijn geworden. De vanzelfsprekendheid dat er vraag is naar gronden voor woningen, winkels en kantoren, is er niet meer. In 2012 heeft Roosendaal te maken met een overschot aan bijvoorbeeld kantoor- en winkelruimte.

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

Tot slot is er maatschappelijk een fundamenteel ander idee ontstaan over het functioneren van de gemeente. De gemeente is niet langer de dominante partij in maatschappelijke ontwikkelingen, maar onderdeel van een netwerkmaatschappij waarin de gemeente een rol op zich neemt. Op het gebied van ruimtelijke ordening wil de gemeente een uitnodigende partij voor maatschappelijke partners zijn.

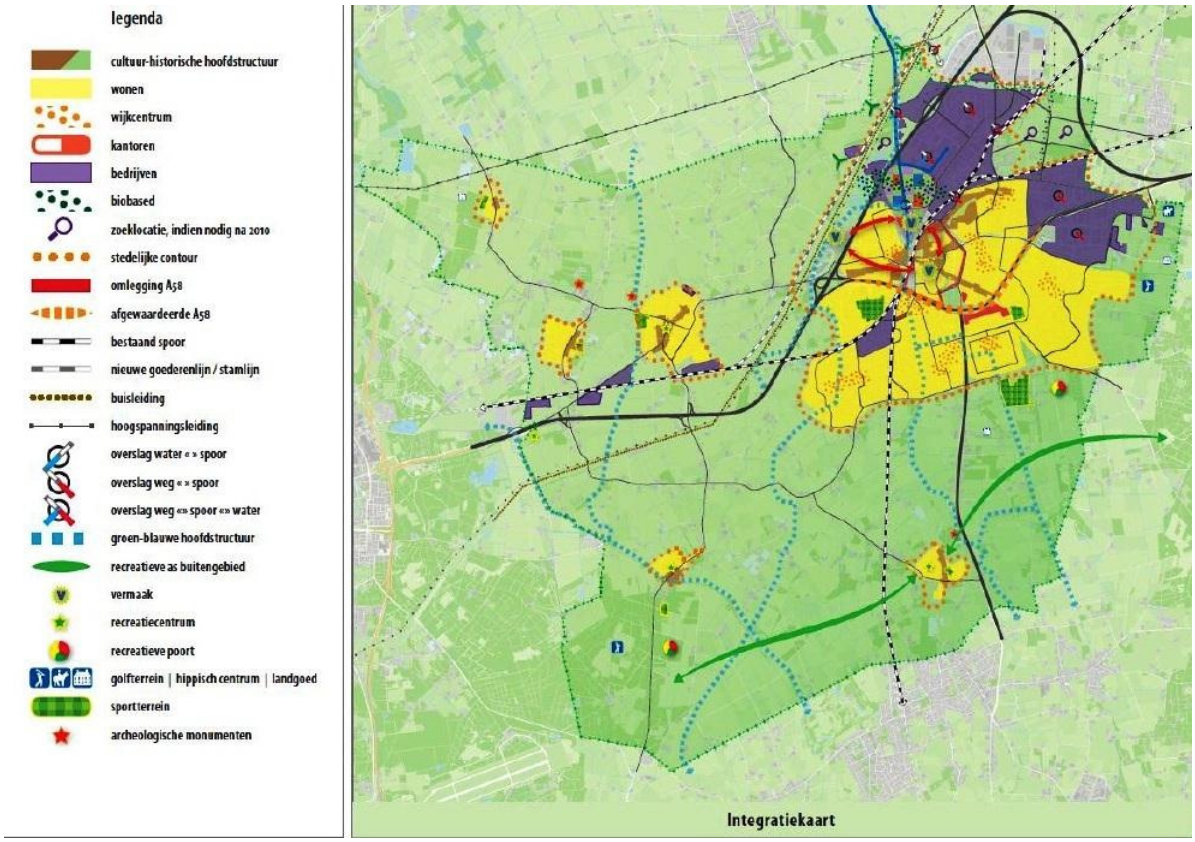
Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen formuleren we in deze structuurvisie op twee beleidsuitgangspunten:

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

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

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;

- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.



Afbeelding Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

De haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes:

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;

- Economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- Eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevriezen;
- Flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- Intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed);
- Toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit).

De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren.
In de uitvoeringsparagraaf wordt vervolgens aangegeven op welke manier het beleid en de voorgenomen ruimtelijke programma's kan worden gerealiseerd. Daarbij zijn de bovengenoemde uitgangspunten meegenomen.

2.5.2 Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020

Roosendaal wil de huidige inwoners sterker aan de stad verbinden door te anticiperen op de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt, door het aanbieden van differentiatie in woonmilieus en leefstijlen en door inwoners perspectief te bieden op een goede woon- en leef-"carrière" binnen de wijken. Hiervoor is het nodig goede woningen in goede woonomgevingen te hebben en te behouden. Er is daarbij een sterke samenhang tussen de woning en de fysieke en de sociale woonomgeving. Een inwoner heeft namelijk niets aan een goede woning in een verloederde omgeving of aan een mooie omgeving zonder sociale kansen, of aan sterke opleidings- en werkmogelijkheden zonder de juiste woning om in te wonen en door te groeien. Bij het aantrekken van nieuwkomers ligt de focus op het bieden van kansen aan jonge gezinnen. Kort en krachtig is de visie voor wonen te omschrijven als: Roosendaal is de woonstad, die haar inwoners boeit en bindt.

De woonvisie (7 oktober 2010) is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze worden hieronder weergegeven.

Thema I: Binden en perspectief bieden
1. Roosendaal is de Woonstad
2. Roosendaal weet inwoners aan de gemeente te binden
3. De woonomgeving in Roosendaal biedt perspectief

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten
1. De inwoners zijn verbonden met en geboeid door hun woonbuurt
2. Gedifferentieerde wijken, harmonieuze buurten
3. Wijken en dorpen zijn veilig en vertrouwd

Thema III: Samenwerking
1. Van overheid naar partnerschap

De vertaling van de visie in thema's en doelstellingen maakt het concreter. Doelstellingen omzetten in kaders voor beleid vormt de basis voor het waarmaken van de visie. Onderstaande beleidskaders richten zich op de speerpunten van het Roosendaalse woonbeleid namelijk:

- verruiming van de woningvoorraad
- de bestaande voorraad
- slaagkansen van doelgroepen

<u>Van visie naar uitvoering</u>
Bij het opstellen van het woningbouwprogramma voor de periode 2010 – 2015 worden algemene uitgangspunten gehanteerd. Ook voor het onderdeel nieuwbouwprogramma in de woningbouwprogrammering zijn uitgangspunten opgesteld.

Om de inwoners aan de stad te blijven binden, is het van belang dat woning en woonomgeving voldoen aan de eisen van deze tijd, dat er diverse woonmilieus zijn die aansluiten op de uiteenlopende

leefstijlen en doelgroepen. Dat heeft geleid tot een aantal uitgangspunten bij de kwalitatieve opgaven voor de stad.
De kwalitatieve woningbouwprogrammering kent een programmering die aansluit op de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen in de stad. Dan gaat het niet om aantallen en prijscategorie van de woning maar om woonvormen in relatie tot doelgroep en situering in de stad. Daarvoor is het van belang een volledig beeld te hebben van de bestaande voorraad en welke doelgroepen daarmee bediend worden.

Naast de uitgangspunten voor de kwalitatieve opgave voor de gemeente zijn er per gebied globale woonopgaven geformuleerd, die betrokken worden bij de op te stellen herstructureringsplannen, wijkontwikkelingsplannen (WOP) of integrale dorpsontwikkelingsplannen (IDOP). Deze globale woonopgaven komen mede voort uit de gesprekken met de betrokkenen van de wijken en dorpen.

2.5.3 Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

Met de meest actief zijnde woningcorporaties binnen de gemeente zijn, voor de periode 2010-2014 prestatieafspraken gemaakt en is een woonconvenant vastgesteld. Eén van de afspraken is geweest om een woningmarktonderzoek uit te laten voeren. Door de corporaties is daarnaast een woonlasten- en doelgroepenonderzoek uitgevoerd.

De resultaten van beide onderzoeken leveren tezamen met de woonvisie, het woonconvenant en de onlangs door de provincie Noord-Brabant geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognose, een belangrijke input voor de herijking van de woningbouwprogrammering in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. De gemeente heeft hiermee een instrument in handen om in het totale woondossier voor de periode 2012-2020 richtinggevende kaders te stellen, en hiermee dus de woningbouwprogrammering te actualiseren en nadrukkelijk te monitoren.

Met de actualisatie van het bestaande woningbouwprogramma wordt gezorgd voor een adequaat aanbod van woningen waarbij de omvang van de te realiseren woningaantallen de eerste jaren sterk bepaald wordt door vraag en afzetmogelijkheden. Het toekomstig woningaanbod moet meer dan ooit afgestemd worden op een beperkte vraag en er zal in kleinere hoeveelheden opgeleverd gaan worden. De constatering blijft uiteindelijk overeind dat de markt op termijn toch weer aantrekt. De huidige woningmarkt wordt dus gekenschetst door uitstel maar niet door afstel.
Voor de nieuwe huishoudens die moeten worden gehuisvest is het van belang dat de nieuwbouwproductie uiteindelijk weer op gang komt. Dit betekent met visie en realisme op innovatieve en flexibele wijze herprogrammeren.
De huidige dip in de oplevering van de nieuwbouw zal wel consequenties hebben op het verdere verloop van de woningbouwprogrammering. Wordt de productie op termijn nog ingehaald of blijven we uiteindelijk geconfronteerd met lagere woningaantallen dan in de provinciale prognoses tot nu toe worden voorgeschoteld? Een onzekerheid die in de toekomst vaak de revue zal blijven passeren, en waar de gemeente alert op dient te zijn.
In verband met teruglopende investeringscapaciteit zijn niet alleen de projectontwikkelaars momenteel terughoudend; ook de corporaties hebben hier veelvuldig mee te maken. En uiteraard wordt de gemeente eveneens geconfronteerd met teruglopende overheidsfinanciën en fikse bezuinigen zoals in de Agenda van Roosendaal staan opgesomd. Dit leidt tot bijstellingen mede gebaseerd op dit sterk veranderend krachtenspel in de totale woningmarkt.

Op basis van de planning 2008 is er een eerste analyse uitgevoerd van de woningbouwlocaties in de programmering. Hierbij zijn verschillende projecten de revue gepasseerd en is er op basis van de huidige actuele ontwikkelingen een bijstelling uitgevoerd.

De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn t/m 2015 en de periode 2016 t/m 2020.
Een en ander heeft geleid tot een afwaardering van zo"n 600 woningen.
Voor de destijds opgenomen verzamellocaties zoals centrumgebied, credogebied, visiegebied poort van West en de onderwijscarrousel zijn bijvoorbeeld in de loop der jaren ook wat wijzigingen opgetreden, met een vermindering van het aantal woningen tot gevolg.

Prioriteren
Om te kunnen prioriteren van locaties, is een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit, en een categorie “nader te bepalen”.

Harde plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen een onherroepelijk bestemmingsplan of projectbesluit/realisatieovereenkomst.
Zachte plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen ontwerpbestemmingsplannen of ontwerpprojectbesluiten, initiatieven in planologische voorbereiding of potentiële woningbouwcapaciteit, waarbij op basis van aanwezige inzichten, wordt verwacht dat zij in de periode 2016-2020 zullen worden omgezet in harde plancapaciteit.

Een tal van woningen is tenslotte geplaatst in de categorie “nader te bepalen”. Deze woningbouwinitiatieven vallen eveneens onder de noemer zachte plancapaciteit, maar bij deze plannen is er nog onvoldoende zicht op, in welke periode omzetting naar harde plancapaciteit is te verwachten; realisering na 2020 is hierbij ook niet uit te sluiten.

Overigens kunnen woningbouwinitiatieven met een totaal van 5 woningen, tussentijds, en eveneens op grond van de te hanteren criteria, met een collegebesluit worden toegevoegd aan het bouwprogramma. Van deze mogelijkheid wordt derhalve in deze situatie gebruik gemaakt.

Toevoegen
Uitgangspunt is, dat nieuwe woningbouwinitiatieven de komende jaren (voorlopig t/m 2015) alleen onder strikte voorwaarden worden toegevoegd aan de nu te hanteren overzichtslijst van woningbouwlocaties.

Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvraag leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.
Mede door het hanteren van de gestelde randvoorwaarden zal blijken hoe de programma‟s van, met name de grotere bouwprojecten zich onderling verhouden ten opzichte van de totale programmering. Dit heeft, zoals eerder aangegeven, nu geleid tot een bijstelling van grondexploitaties op basis van aangepaste woningaantallen, uitgiftetempo en planhorizon.
Om de doorstroming op de woningmarkt in beweging te krijgen wordt naast het bouwen van kleinere hoeveelheden woningen ook meer vraaggericht gebouwd in de komende jaren. Dit vraagt om flexibele bouwconcepten inspelend op de vraag van de consumenten. Hierbij wordt gedacht aan: te woon (huur > koop op termijn), erfpachtconstructies (latere grondafname), atelierwoningen (mengvorm woon-werk), menubouw (modulaire keuzes) etc. Tevens wordt er ingezet op energiebesparing en structureel lagere woonlasten zoals ook in de prestatieafspraken van het woonconvenant zijn opgenomen.

2.5.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013 is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater, waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn, vorm gegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken, in werking per 1 januari 2008, worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:
- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn.
Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2010-2013 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:
- Goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
- Zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- Met het rioleringssysteem het milieu zo min mogelijk belasten;
- Uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
- Bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;
- Inzicht krijgen in grondwatersysteem Roosendaal door het opzetten van een meetsysteem en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

2.5.5 Welstandsnota

De welstandsnota Roosendaal 2012 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning. Door het herzien van de welstandsnota wordt de gebruiksvriendelijkheid voor de gebruiker (burgers, bedrijven en behandelaars) verbeterd. Het bestuur gaat in de nieuwe nota en het daarin omschreven beleid uit van een grotere eigen verantwoordelijkheid van de burger, die voldoende ruimte moet krijgen voor eigen initiatief. In de nieuwe nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. Tegelijkertijd leeft de wens enige grip te houden op de gebieden (en routes) die het gezicht van de gemeente bepalen en/of een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen

In de herziening zijn de criteria voor de kleine bouwwerken vereenvoudigd, waar mogelijk samengevoegd en waar nodig aangepast aan de wettelijke (vergunningvrije) mogelijkheden. Tevens zijn de criteria waar mogelijk positief geformuleerd.

Afbeelding Welstandsnota

Het gebiedsgerichte beleid is efficiënter ingedeeld, de gebieden zijn gestroomlijnd door ze terug te brengen naar 4 hoofdtypen en nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover mogelijk in de gebieden opgenomen, waarbij de hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplannen uitgangspunt zijn geweest.

In voorliggende nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand (soepel welstandsniveau). Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. In de meeste woongebieden (waaronder de Westrand), groen en parken stelt de gemeente zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. Daarnaast zijn diverse bedrijventerreinen gezien hun ligging welstandsvrij met uitzondering van de enkele (snel)wegpanorama's.
In de kernen, enkele linten, vroege uitbreidingen en het buitengebied is het redelijk om (gewoon/bijzonder)welstand in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in en bovengemiddeld zichtbare delen van de gebieden, zoals langs spoor en snelweg, waar verder weinig welstandseisen gelden.
De Heerma van Vossstraat valt in het niveau gewoon welstandsgebied.

2.5.6 Erfgoedkaart Gemeente Roosendaal

In 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders -voortvloeiend uit de beleidsnota Toekomst voor het verleden- de Erfgoedkaart vastgesteld.

Wat is de erfgoedkaart?
1. De erfgoedkaart is een dynamisch document met informatie inzake cultuurhistorie: het is een verzameling van gegevens die deels al beschikbaar zijn, maar erg verspreid, waardoor het overzicht ontbreekt. Het gaat om de volgende gegevens: archeologie, historisch-geografische elementen en structuren, historische stedenbouw (structuren, rijks- en gemeentelijke monumenten).

2. Het document is van belang voor het nemen van ruimtelijke beslissingen, het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen. Het is een afwegingskader waarbij het aspect cultuurhistorie in brede zin bij ruimtelijk ordeningsbeleid betrokken wordt.

Het belang van de erfgoedkaart dient bezien te worden in het licht van landelijke ontwikkelingen. Aandacht voor cultuurhistorie in bestemmingsplannen en de wijze waarop daarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden wordt, heeft een relatie met het door de vorige minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen in gang gezette project MoMo (modernisering monumentenzorg). Kenmerkend voor MoMo is een integratie van monumentenbeleid/cultuurhistorie met ruimtelijke ordening. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument waarin aandacht geschonken dient te worden aan en bescherming dient plaats te vinden van cultuurhistorische waarden.

Inhoud van de erfgoedkaart
De erfgoedkaart bestaat uit een aantal kaarten en een verklarende en beschrijvende toelichting.

In de inleiding van de erfgoedkaart wordt aangegeven dat het product niet alleen een inventarisatie betreft van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, maar ook een waardering bevat.
Ook wordt aangegeven dat de gemeente beleid zal maken (mede) op basis van de gegevens van de cultuurhistorische inventarisatie en waardering. Deels gebeurt dit trouwens al, omdat de gemeente beschikt over een (rijks- en gemeentelijke) monumentenlijst en een lijst met beschermde bomen. In de Erfgoedverordening zijn de ondergrenzen voor de noodzaak voor archeologisch onderzoek vastgesteld.

Bestemmingsplannen dienen te worden voorzien van een archeologische paragraaf in de toelichting en een doorvertaling van relevante archeologische waarden in de regels (door middel van een dubbelbestemming Waarde - archeologie).

In hoofdstuk 2 wordt een exposé gegeven van de wording en het gebruik van het landschap. Daarbij wordt ook ingezoemd op de invloed van de mens op het landschap in de verschillende perioden van de geschiedenis. Daarbij komen aan de orde: de agrarische bedrijfsvoering, de turfwinning, de infrastructuur, de religieuze artefacten, nijverheid en industrie.

In de hoofdstukken 3 en 4 wordt ingegaan op archeologie. Daarbij worden in hoofdstuk 3 vooral de reeds aanwezige (geregistreerde) waarnemingen en vondstmeldingen bij elkaar gezet, waarna in hoofdstuk 4 de archeologische verwachtingenkaart wordt toegelicht. De basis van deze

verwachtingenkaart is het geomorfologische landschap gecombineerd met de historische geografie. Opgemerkt wordt dat de archeologische verwachtingskaart in de nabije toekomst zeker nog verfijnd zal moeten worden.

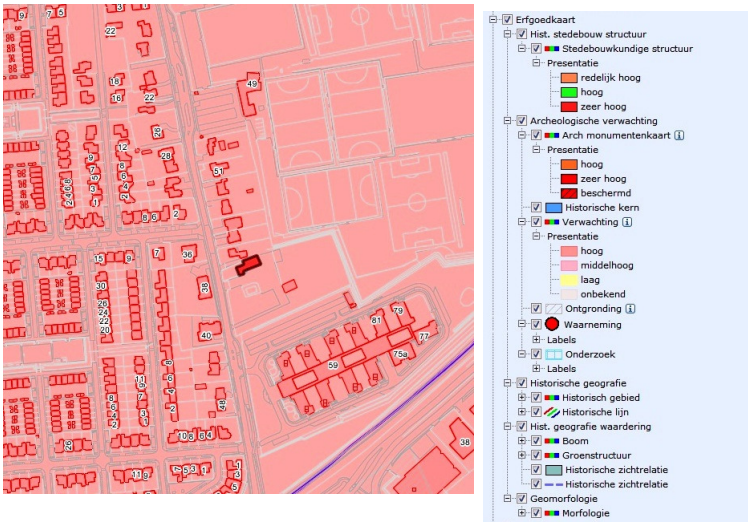
Hoofdstuk 5 is gewijd aan de historisch-geografische structuren en de historische groenstructuren. De verschillende interessante gebieden en objecten worden benoemd, in het kort beschreven en gewaardeerd (redelijk hoog-hoog-zeer hoog).
Het gaat daarbij om:

- de nederzettingen (o.a. de kernen, Groot Kalsdonk, Borteldonk, Vroenhout en dergelijke);
- de akkers, weidegebieden en woeste gronden en turfwinningsgebieden
- infrastructuur: belangrijke wegen van oude oorsprong, waarvan de loop nog iets vertelt over de ontwikkeling van het landschap c.q. die belangrijke verbindingen vormen (bijvoorbeeld verbindingen tussen Bergen op Zoom en Breda die door Roosendaal lopen);
- kastelen, buitenplaatsen en landgoederen zoals de gronden van het kasteel van Wouw, landgoed Wouwsche Plantage, Landgoed Visdonk en dergelijke;
- historische groenstructuren en zichtlijnen: het gaat hier vooral om houtwallen en beplantingen van wegen in het buitengebied, alsmede om bossen en parken;
- historische (steden)bouwkunde: stedenbouwkundige structuren die samenhangende eenheden van gebouwen en structuren vormen die als beschermenswaardig moet worden aangemerkt. Het gaat om: de wederopbouwwijk Kalsdonk, het gebied rondom de Boulevard Antverpia, de Parklaan en omgeving en het stationsgebied (woonwijk) in Roosendaal.

Daarnaast zijn opgenomen: de rijksmonumenten alsmede de gemeentelijke monumenten en de monumentale bomenlijst.

De Erfgoedkaart bevat daarmee een totaal inzicht in de bekende archeologische, historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden en biedt daardoor een goed fundament van cultuurhistorische en archeologische gegevens die kunnen dienen als één van de onderzoeksmomenten bij het nemen van ruimtelijke beslissingen. Op deze wijze wordt reeds geanticipeerd op de verdere uitvoering van de MoMo (modernisering monumentenzorg)..

Opgemerkt wordt dat de kaart een dynamisch karakter heeft. Dit geldt met name ook voor het aspect archeologie. Weliswaar bevat de kaart een archeologische verwachtingskaart, maar dat betekent niet dat daarmee het aspect archeologie definitief en voor altijd is vastgelegd. De gemeente heeft sinds september 2007 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Bergen op Zoom. De stadsarcheoloog van Bergen op Zoom levert binnen het kader van deze overeenkomst in opdracht van de gemeente voor ieder bestemmingsplangebied een op maat gesneden archeologische paragraaf aan. Daarmee wordt de archeologische kennis verder uitgebreid en verdiept. De nieuwste inzichten zullen vervolgens verwerkt worden in de erfgoedkaart.



Afbeelding Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

2.5.7 Beleidsnota Handhaving 'Programmatisch handhaven, de manier van werken in Roosendaal'

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving “Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal” vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota “Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal”.

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota “Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal”. In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.5.8 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale Veiligheidsbeleid" wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende plan periode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER).

De nota Integraal Veiligheidsbeleid gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Algemeen
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 turf werd gewonnen in de zuidelijker gelegen hoogveengebieden en werd via zg. 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 leidden 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.
Verplaatsing van het oorspronkelijke station van het huidige Oranjeplein naar de noordzijde in 1907 resulteerde in de aanleg van 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.

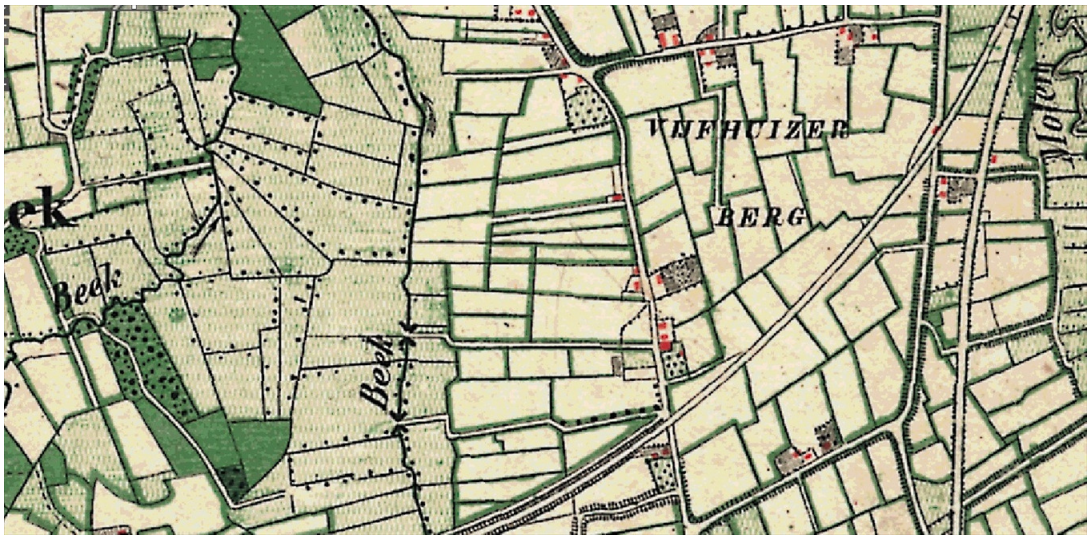
In juli 1914 brak de Eerste Wereldoorlog uit. Een van de grootste problemen na de Eerste Wereldoorlog betrof de woningnood. Door het ontbreken van de nodige vaklieden en materialen was er een grote achterstand in de woningbouw ontstaan. De in de jaren 1919-1920 opgerichte woningbouwverenigingen St. Benedictus, Ons Ideaal en St. Joseph kwamen reeds spoedig met plannen om in de nood te voorzien. Daartoe kocht de gemeente verschillende terreinen aan in de Spoorstraat, Waterstraat, Groenstraat en De Knip om deze als bouwgrond aan de woningbouwverenigingen uit te geven. Op die manier kon er een eerste aanzet gemaakt worden met

de huizenbouw. Veel van deze huizen zijn in de Tweede Wereldoorlog weer vernield door de bombardementen van de Duitsers. 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 zet de bevolkingsgroei zich versneld door. Roosendaal, dat in 1945 zo'n 28.000 inwoners telde, groeit in sneltreinvaart uit tot een belangrijke centrumgemeente in West-Brabant die aan het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw qua inwoneraantal praktisch verdubbeld is. Om na de oorlog in de woningnood te voorzien, werden de wijken Kalsdonk, Fatima, Philips (1945-1955), Westrand (1955-1962) en Vrouwenhof (1955-1965) gebouwd. Maar ondanks de vele gerealiseerde nieuwbouwwoningen was er toch nog altijd sprake van woningnood. De toegenomen werkgelegenheid en de steeds belangrijkere woonfunctie voor de regio leverden namelijk een groeiende belangstelling op om in Roosendaal een huis te bemachtigen. De jaren '60 gaven een gedaanteverandering te zien met het plegen van nieuwbouw aan de andere kant van de zuidelijke Rijksrondweg, thans A58.

Historie Heerma van Vossstraat en omgeving

Het landschap werd vóór de 13de eeuw gekenmerkt door een afwisseling van uitgestrekte venen, rietlanden en drogere zandgronden. Het veen werd vanaf 1250 op grote schaal ontgonnen en afgegraven; het bos op de zandgronden verdween en maakte plaats voor akkers en weilanden. Het plangebied ligt centraal in zandlandschap, waar bewoningskernen zoals Hulsdonk en Vijfhuizenberg ontstonden. Deels hoorden ze bij de parochie Nispen. De bewoners van Hulsdonk verzochten in 1266 samen met die van andere gehuchten om de bouw van een centrale kapel in Haviksdonk, nu Roosendaal. De toponiemen Hulsdonk, Vijfhuizenberg, Spuitendonk en Tolberg wijzen op hoger gelegen plaatsen in het landschap. Tolberg werd al in de 16de eeuw vermeld en lag aan een doorgaande weg tussen de twee beken. Hulsdonk is een nederzetting langs een noord-zuid verbinding (Hulsdonkseweg) die parallel aan de Rissebeek lag. Van hieruit werd het land in cultuur gebracht. Volgens de oudste topografische kaarten bestond het plangebied in het begin van de 19de eeuw overwegend uit akkers. Langs de Hulsdonkse weg stond rond 1830 al enige lintbebouwing. Aan de westzijde van de straat waren de akkers smal en strookvormig omdat daar de overgang naar het beemdenlandschap van het beekdal was. Aan de oostzijde waren de akkers groter.
Deze situatie bleef vrijwel ongewijzigd bestaan tot ver in de 20ste eeuw. Het gebied werd in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw opgenomen in de nieuwbouwwijken Tolberg en Weihoek. Daarbij verdwenen veel oude landschappelijke elementen, zoals wegen en straatjes.



3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

De planlocatie is gelegen aan de Heerma van Vossstraat 55 in Roosendaal. De locatie bevindt zich in de wijk Hulsdonk.

Zicht op het plangebied

De bebouwing aan de Heerma van Vossstraat kan gekenschetst worden als individuele bebouwing met een landelijk karakter. De woningen zijn overwegend vrijstaand en traditioneel qua architectuur. Aan de ene zijde vormt de Heerma van Vossstraat de afronding en begrenzing van de woonwijk Weihoek. Daarbij is sprake van een mengeling van oudere bebouwing en nieuwbouw. Aan de zijde van het onderhavige projectgebied is sprake van een meer 'verbrokkelde' bebouwingsstructuur. Deels grenst het sportpark Hulsdonk aan de Heerma van Vossstraat, voor een ander deel zijn in de loop van de afgelopen jaren aanvullend aan de oorspronkelijk verspreid liggende bebouwing nieuwe individuele woningen toegevoegd. Ten zuiden van de ontwikkellocatie staat solitair het verpleeghuis Heerma State.

Op het betreffende perceel is momenteel een bedrijfswoning met enkele bedrijfsobjecten gesitueerd. Achter op het perceel is huisdierencrematorium Jori gevestigd dat buiten het onderhavige plangebied valt. Deze activiteiten zullen op korte termijn beëindigd worden, waardoor deze bestemming in de praktijk geen functie meer heeft.

Luchtfoto plangebied

3.2.1 Functionele analyse

Het perceel waarop de woningbouwontwikkeling wordt voorzien is een bedrijfsperceel waarop eind jaren tachtig van de vorige eeuw op het achterste gedeelte een dierenbegraafplaats met dierencrematorium is gerealiseerd. De begraafplaats is al geruime tijd niet in gebruik en ook het dierencrematorium wordt gesloten.
Het voorste gedeelte naast de bestaande bedrijfswoning is steeds in gebruik geweest als tuin.

In de directe omgeving zijn de meeste percelen in gebruik als woonpercelen. Direct ten zuiden is Heerma State als een solitair complex.
Achter het perceel zijn de sportvelden van sportpark Hulsdonk gesitueerd.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

De wijk Vijfhuizenberg-Hulsdonk wordt ontsloten door de Willem Dreesweg. Via de Heerma van Vossstraat wordt de wijk vanuit de noordzijde op de Willem Dreesweg afgewikkeld. Weliswaar bestaat de mogelijkheid om via de Sportstraat en de Hulsdonksestraat richting de binnenstad en de Burgemeester Freijterslaan te rijden, maar deze route is zeker voor gemotoriseerd verkeer minder wenselijk omdat de Sportstraat niet geschikt is voor een doorstroomfunctie. De Sportstraat is om die reden gereconstrueerd om doorgaand verkeer te ontmoedigen.
De Heerma van Vossstraat en Sportstraat maken deel uit van het primair fietsnetwerk van Roosendaal.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Inleiding
Een goede ruimtelijke ordening is gericht op het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

In de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009), uitgegeven door de VNG, zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten gerangschikt naar SBI-code en zijn er milieucategorieën aan toegekend. Aan deze milieucategorieën, 6 in totaal, zijn richtafstanden gekoppeld.

Omgevingstype
Gelet op de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van een verzorgingshuis, kinderopvang, sportvelden en spoorlijn, is sprake van het omgevingstype gemengd gebied.
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, terwijl in de directe omgeving ook infrastructurele voorzieningen aanwezig zijn.

Bedrijven in de omgeving
Aan de Heerma van Vossstraat liggen tegenover het plangebied woningen in lintbebouwing. Er is overwegend sprake van wonen, behoudens het uitoefenen van een beroep aan huis (milieucategorie 1) in een enkele woning. Er zijn twee bedrijven (inrichtingen) in de directe omgeving van het plangebied die van belang zijn met het oog op de voorgestelde ontwikkeling.

- Sportcomplex Hulsdonk
Aan de noordoostzijde van het onderzoeksgebied ligt het sportcomplex Hulsdonk. De sporten die op dit complex worden beoefend zijn buitensporten. De velden zijn voorzien van terreinverlichting. Een veldsportcomplex met verlichting heeft SBI-code 931.G. De van toepassing zijnde milieucategorie is 3.1, met bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid ten opzichte van omgevingstype gemengd gebied. De milieuaspecten geur, stof en gevaar hebben een richtafstand van 0 meter en zijn derhalve niet relevant.

De richtafstand van 30 meter voor geluid wordt gemeten vanaf de zuidwestelijke rand van het sportcomplex. Deze richtafstand reikt niet over het bouwvlak. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering voor de realisatie van de woningen.

Over het milieuaspect licht wordt het volgende opgemerkt. De richtafstand van 50 meter in verband met mogelijke lichthinder wordt gemeten vanaf de rand van het zuidwestelijke speelveld van het sportcomplex. Deze richtafstand reikt niet over het bouwvlak en levert daarom geen beperkingen op.

- Heerma State
Ten zuiden van het plangebied ligt het verzorgingshuis Heerma State met parkeerterrein. Een dergelijk woongebouw voor senioren valt onder de term ‘Verpleeghuizen’ met SBI-code 871.1. De bijbehorende milieucategorie is 2, met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. De richtafstanden voor geur, stof en gevaar bedragen 0 meter en zijn daarom niet van belang.

De richtafstand van 10 meter voor geluid reikt net niet over het bouwvlak. Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering.

Conclusie
De aanwezigheid van het sportcomplex Hulsdonk en Heerma State vormt vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling op het perceel Heerma van Vossstraat 55. Gezien de korte afstand tot het sportpark en het verzorgingshuis, en de omvang van de activiteiten die daar plaatsvinden, is nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in 4.3 beschreven.

4.2 Externe veiligheid

Inleiding
Het onderdeel externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Hieronder is per risicobron aangegeven of er mogelijk sprake is van een knelpunt of belemmering voor de in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk te maken ontwikkeling. Het betreft een kwalitatieve beschrijving, risicoberekeningen zijn niet uitgevoerd.

Toetsingskader
Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft. Mede op basis hiervan dienen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Toetsingskader bedrijven
Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Toetsingskader transport
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (1 januari 2010), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 en 6 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in tabel 5 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor bijvoorbeeld de Rijksweg wordt de 30 meter van het PAG gemeten vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook. In het toekomstige Btev (Besluit transportroutes externe veiligheid) is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen, bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

<u>Beoordeling bedrijven</u>
Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) en de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied op de rand van het invloedsgebied van het spooremplacement Roosendaal ligt.

Met betrekking tot het spooremplacement is de gemeente Roosendaal het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het zuidoostelijke deel van het plangebied op een afstand van ca. 2700 meter van de inrichtingsgrens van het Spooremplacement ligt. Met een invloedsgebied van 3000 meter ligt het plangebied dus binnen het invloedsgebied van het emplacement Roosendaal.

Voor het emplacement wordt geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} berekend. Omdat het plangebied aan de rand van het invloedsgebied ligt en de toename van de bevolking niet significant is, zal er geen sprake zijn van een toename van het maximaal berekende groepsrisico. Rekening houdend met de ontwikkeling Spoorhaven fase 1A, zal het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling aan de Heerma van Vosstraat 55 niet toenemen.

<u>Beoordeling transport</u>
Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Vaarwegen
Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Rijkswegen
Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Spoorwegen
De ontwikkeling ligt op minder dan 200 meter van de spoorweg Bergen op Zoom-Roosendaal West. Gelet hierop zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico kwalitatief beschouwd. De reden om in deze fase van het planproces te kiezen voor een kwalitatieve risicoanalyse is tweeledig, te weten:
1. Uit de Basisnet rekenresultaten blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied naar de toekomst toe kleiner zal zijn dan 0.3 x oriënterende waarde;
2. De Basisnet spoor vervoerscijfers hebben momenteel geen formele status en zijn aan verandering onderhevig, met name de rekenuitgangspunten.

Voor het spoortraject Bergen op Zoom-Roosendaal geldt, op grond de eindrapportage Basisnet Spoor (d.d. 20-09-2011), dat er voor het traject geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. Tevens is er voor dit spoortraject geen sprake van een toekomstig plasbrandaandachtsgebied (PAG). Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Uit bovengenoemde eindrapportage Basisnet Spoor blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het betreffende spoortraject onder de oriënterende waarde van het groepsrisico ligt (kleiner dan 0.3 x oriënterende waarde).

- Buisleidingen
Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een buisleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie
Er zijn op het vlak van externe veiligheid geen belemmeringen voor het realiseren van het woningbouwplan.
Wel is het nodig om, vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het emplacement en de doorgaande spoorlijn, het groepsrisico te verantwoorden. Deze verantwoording is opgesteld.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en bedrijventerreinen.

Voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

In opdracht van de gemeente is door de Regionale Milieudienst West-Brabant een onderzoek verricht naar de geluidbelastingen als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie op de geluidgevoelige projectie aan de Heerma van Vossstraat 55 te Roosendaal. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn beschreven in de rapportage ‘Akoestisch onderzoek Woningbouwlocatie ‘Heerma van Vossstraat 55’ Gemeente Roosendaal’, opgesteld door de RMD in augustus 2012 met projectnummer 12060200/rvl.

Uit dit rapport blijkt dat voor het aspect wegverkeerslawaai een hogere waarde vastgesteld dient te worden. Hetzelfde geldt voor het aspect spoorwegverkeerslawaai wanneer op de derde bouwlaag van de nieuwbouw geluidgevoelige ruimten aanwezig mogen zijn.

In deze rapportage is voor de toetsing van het geluid vanwege de hockeyvelden van vereniging De Pelikaan en het zorgcomplex Heerma State nog uitgegaan van een gebiedstypering ‘rustige woonwijk, weinig verkeer’. Deze gebiedstypering is niet juist, omdat bij nader inzien de kwalificatie 'gemengd gebied' van toepassing is. Dit leidt tot andere grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau vanwege de hockeyvelden en het zorgcomplex. Een en ander is toegelicht in een bij het akoestisch onderzoek behorende aanvullende notitie (22 augustus 2012). Daarin wordt beredeneerd gesteld dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de hockeyvereniging de richtwaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet overschrijdt. De richtwaarden die ingevolge de VNG-publicatie gelden voor het maximale geluidniveau, worden wel overschreden. Deze overschrijdingen worden veroorzaakt door het knallen van hockeyballen tegen de houten boarding en het fluiten van de scheidsrechters.

Ook worden vanwege Heerma State de richtwaarden voor het maximale geluidniveau overschreden. Dit wordt veroorzaakt door het starten van auto's en het sluiten van portieren van auto's op het parkeerterrein in de nachtperiode. Overigens zal dit in de praktijk niet zeer vaak voorkomen. In het akoestisch onderzoek wordt aangegeven, dat een scherm zou kunnen worden gerealiseerd, maar dit

is een maatregel die uit oogpunt van hoge kosten en esthetica niet wordt overwogen. De overschrijding kan (grotendeels) teniet gedaan worden door een afstand van 30 m. in acht te nemen tussen de zijgevel van de op te richten woning en de parkeerstrook; de afstand zal bij de bouw van de woning echter minder dan 30 m. bedragen.

In de akoestische rapportage werden voor wat betreft het geluid vanwege de sportvelden en meer in het bijzonder de hockeyvelden berekeningen aangeleverd vanuit een theoretische waarde, waarbij niet geheel duidelijk is hoe deze in de praktijk feitelijk zijn. Deze berekeningen kunnen afwijken van de praktische waarde. Om die reden is aanvullend op de eerdere rapportage op 28 februari 2013 een tweede onderzoek uitgevoerd met de praktische waarde. Dit onderzoek is met name verricht om inzicht te krijgen in de feitelijk optredende maximale geluidniveaus vanwege het knallen van hockeyballen tegen de houten boardingen, die rondom het dichtstbij zijn woning gelegen speelveld en in de op dat veld aanwezige hockeydoelen zijn aangebracht. Uit dit onderzoek is gebleken, dat er geen groter maximaal geluidniveau gemeten is ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw dan 63,8 dB(A).

Dit resultaat wijkt daarmee af van de conclusie die voortvloeit uit de eerder opgestelde rapportages van de RMD en OMWB, waarin maximale geluidniveaus ter plaatse van de geprojecteerde woningen werden geprognosticeerd van maximaal 72 dB(A) in de dag- en avondperiode vanwege het knallen van hockeyballen tegen de houten boardingen In de avondperiode zou derhalve ter plaatse van de achtergevels van de geprojecteerde woningen een overschrijding van de grenswaarde voor het maximale geluidniveau, zijnde 65 dB(A), optreden.
Uit het op 28 februari 2013 ingestelde onderzoek is gebleken, dat vanwege 38 knallen van hockeyballen tegen de houten boardingen maximale geluidniveaus zijn gemeten van ten hoogste 64 dB(A). Nu uit onderzoek is gebleken, dat er op een hoogte van 5 m ter plaatse van de geprojecteerde woningen geen groter maximaal geluidniveau dan 65 dB(A) is vastgesteld, kan geconcludeerd worden dat het bouwplan wel aan de grenswaarde voor het maximale geluidniveau in de avondperiode, zijnde 65 dB(A), zal voldoen. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen is zodoende weldegelijk sprake van en goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Verwezen wordt naar de betreffende rapportages, die als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

4.4 Bodem

Inleiding
De bodemkwaliteit binnen het plangebied moet geschikt zijn om ter plaatse woningbouw te plegen. Daarom is een quick scan uitgevoerd naar de bodemkwaliteit van de locatie Heerma van Vossstraat 55. Hiertoe zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
- bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
- historisch bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- bodemkwaliteitskaart gemeente Roosendaal;
- algemene bodeminformatie bij de RMD (nu: OMWB).

Bodembedreigende activiteiten
Uit het tankenbestand van de gemeente Roosendaal blijkt dat op de projectlocatie op 29 mei 1992 een ondergrondse tank is verwijderd. Hierbij is geen bodemverontreiniging geconstateerd. Verder is in het historisch bodembestand geen informatie aanwezig over voormalige bodembedreigende activiteiten en/of installaties binnen het plangebied, die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Bekende bodemkwaliteitgegevens
Uit het bodeminformatiesysteem blijkt dat op een aantal percelen nabij het plangebied in het verleden bodemonderzoek is uitgevoerd. Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de bekende bodemonderzoeken en de resultaten daarvan.

- Heerma van Vossstraat 53
In de bovengrond is een gehalte aan PAK-totaal licht boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond zijn voor geen van de onderzochte stoffen en verbindingen gehaltes aangetroffen die de streefwaarde overschrijden. In het ondiepe grondwater is een gehalte aan chroom en zink dat licht boven de

streefwaarde is, aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond.
- Heerma van Vossstraat 57
Geen van de onderzochte parameters is in de bovengrond verhoogd aangetroffen. Plaatselijk is in de ondergrond de parameter minerale olie verhoogd aangetroffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
Op grond van de (historische) bodemgegevens en nabij het plangebied uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem binnen het plangebied waarschijnlijk over het algemeen niet tot licht is verontreinigd. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemming.

Bij toekomstige bouwactiviteiten, herontwikkeling en grondverzet, zal (in het kader van de Omgevingswet en het Besluit bodemkwaliteit) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, om de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van eventueel af te voeren grond definitief vast te stellen.

4.5 Water

4.5.1 Aanleiding

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

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);
    1. Is het project riskant?
    2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
    3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?
    4. Beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

4.5.2 Proces

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

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd.

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap (25-10-2013) zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

4.5.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Heerma van Vossstraat in de wijk Hulsdonk. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met enkele bedrijfsobjecten. Achter op het perceel is huisdierencrematorium Jori gevestigd.

Bodemopbouw
De regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ziet er ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) globaal als volgt uit:

Diepte (m-NAP)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 10	Deklaag		Veel storende klei/veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1e watervoerend pakket [minder goed doorlatend]	"Middelste Fijn"	Fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1e watervoerend pakket [goed doorlatend]	"Onderste Grof"	Matig grof zand met schelpen of schelpengruis
85-110	Scheidende laag	Afzetting van Kallo	Klei met schelpen of schelpengruis
110->150	2e watervoerende pakket	Zanden van Kattendijk	Matig fijn zand met schelpen of schelpengruis

Op de Bodemkaart van Nederland is het plangebied gekarteerd als Hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond van vrijwel het gehele plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater.

Oppervlakte water
In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van de wijk Hulsdonk ligt het beekdal van de Rissebeek. Deze beek komt uiteindelijk uit in de Roosendaalse Vliet.

Grondwater
Conform de milieuverordening en de verordening Water van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied of kwetsbaar gebied (waterwingebied resp. natuurbescherming zone). Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand van het gehele plangebied geschikt is voor de infiltratie van neerslagwater.

Verharding en riolering
Het plangebied heeft een oppervlakte van 3860 m^2 waarvan nu 1760 m^2 verhard is. Dit betreft dak- en terreinoppervlak. Het plangebied is gelegen in het rioleringsgebied A6. In dit rioleringsgebied is een verbeterd gescheiden stelsel aanwezig. In de huidige omstandigheden voert het verhard oppervlak af op het verbeterd gescheiden riool van de Heerma van Vosstraat. De eerste afvoer gaat daardoor naar het vuilwaterriool. Via een interne overstort bij de kruising Sportstraat stort het bij een verhoogd peil (wegens hevige neerslag) over in een regenwaterriool. Dit riool loost via het ziekenhuisterrein in de sloot langs de A58.

4.5.4 Toekomstige situatie

De activiteiten van het huisdierencrematorium Jori zullen op korte termijn beëindigd worden, waardoor deze bestemming in de praktijk geen functie meer heeft. Als aanvulling op de bestaande bebouwing aan de Heerma van Vossstraat wordt door middel van dit bestemmingsplan medewerking verleend

aan de toevoeging van een drietal woningen op bovengenoemd perceel. In de praktijk houdt dit in: bestaande bedrijfswoning omzetten tot burgerwoning en het toevoegen van twee nieuwe woningen.

De hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied zal door deze ontwikkelingen niet toenemen. De neerslag die afvloeit van daken en verharding dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning op de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is een bodemkundig/hydrologisch onderzoek noodzakelijk. De uitkomsten van het bodemkundig/hydrologisch onderzoek zullen betrokken worden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Wanneer infiltratie mogelijk is, heeft het de voorkeur in het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer om een infiltratievoorziening aan te leggen. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat het hemelwater optimaal kan infiltreren in de bodem. De infiltratievoorziening dient een inhoud van 780 m^3/ha te krijgen, met een overstort op het schoonwaterriool. De inhoud van infiltratievoorziening is gekoppeld aan de eventuele retentieverplichting. Bij woningen is een infiltratievoorziening vaak eenvoudig te realiseren door middel van de aanleg van greppel, vijver of doorlatende verharding. In de bestemming 'Tuin' wordt daarmee rekening gehouden.
Indien infiltratie niet mogelijk blijkt, kan het hemelwater direct worden aangesloten op het aanwezige verbeterd gescheiden stelsel in de Heerma van Vossstraat. Aangezien het verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling met minder dan 2000 m^2 toeneemt, hoeft in dit kader geen vergunning te worden aangevraagd bij waterschap Brabantse Delta.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals vermeld in 4.5.1 hier beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

4.5.5 Randvoorwaarden

- Het huishoudelijk afvalwater dient afzonderlijk te worden ingezameld en afgevoerd naar de aanwezige riolering.
- Uitvoeren bodemkundig/hydrologisch onderzoek t.b.v. bepalen infiltratiemogelijkheden.
- Indien infiltratie mogelijk is, aanleggen van een infiltratievoorziening met een inhoud van circa 780 m^3/ha, met een overstort op het aanwezige schoonwaterriool.
- Indien infiltratie niet mogelijk is dan kan het hemelwater direct worden afgevoerd op de schoonwaterriolering. Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met minder dan 2000 m^2 zal toenemen is in dit kader geen vergunning vereist van het waterschap Brabantse Delta.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.
- Voor werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en het brengen van water naar en onttrekken uit oppervlaktewaterlichamen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

4.6 Flora en fauna

Inleiding
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening.

Plangebied
Het plangebied en het stuk grond daarachter bestaan uit een verhard erf met daarop het dierencrematorium. Daarnaast is een deel van dit gebied in gebruik als paardenweide. Er komt een aantal lijnvormige structuren voor bestaande uit knotbomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied Heerma van Vossstraat 55 maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of Natura 2000, noch grenst het aan gebieden die hier deel van uitmaken. Effecten op beschermde gebieden worden dan ook niet verwacht.

Soortbescherming
Door de aanwezige verharding en de intensieve begrazing met paarden is het gebied ongeschikt voor beschermde planten en ongewervelden. Door het ontbreken van wateren zullen in het plangebied ook geen beschermde vissen en amfibieën voorkomen. Ook ontbreekt habitat voor reptielen.

Het gebouw van dierencrematorium Jori is ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbroedende vogels als huismussen en huiszwaluwen. De knotbomen lijken recent omgevormd tot knotboom en bevatten derhalve nog geen holten die nestgelegenheid kunnen vormen voor jaarrond beschermde soorten als de steenuil.

Het gebouw van het dierencrematorium is niet bijzonder geschikt voor vleermuizen. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat enkele gewone dwergvleermuizen tijdelijk van het gebouw gebruik maken en achter de beplating kruipen.

Conclusie
Uitvoering van de geplande ingreep zal geen effect hebben op beschermde gebieden en strikt beschermde soorten.

Er wordt op gewezen dat zich in het gebouw van het dierencrematorium, dat direct achter het plangebied is gelegen, enkele gewone dwergvleermuizen kunnen bevinden. Negatieve effecten op deze soort kunnen worden voorkomen door de beplating in september te verwijderen en bij de nieuwbouw gebruik te maken van open stootvoegen zodat nieuwe verblijfplaatsen ontstaan en de functionaliteit van het leefgebied gehandhaafd blijft.

4.7 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Geologie, bodem
De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistocene afzettingen van klei en zand, gedeponeerd door wind en water. Tijdens de laatste IJstijd (ca.110.000 – 10.000 jaar geleden) werd op grote schaal dekzand afgezet, de formatie van Twente. Dit vormde ruggen in het landschap, dat daardoor een licht golvend karakter kreeg. Er ontstond een afwisseling van dekzandvlakten, welvingen en beekdalen. Na de laatste IJstijd werd het klimaat warmer. Door stijging van het grondwater en de slecht doorlatende leemlagen trad veengroei op. Vooral vanaf 3000 voor onze jaartelling begonnen zich in westelijk Brabant grote aaneensluitende veengebieden te vormen. Het veen werd vanaf 1250 op grote schaal ontgonnen. Wat resteerde in het landschap waren lage vochtige gronden, die voornamelijk als hooiland (beemden) en als weide gebruikt werden.

Het onderhavige plangebied ligt in een landschap van dekzandwelvingen, ingeklemd tussen twee beekdalen: die van de Rissebeek en de Roosendaalse- of Molenbeek. In dit landschap van hogere gronden, donken genoemd, ontstond het buurtschap Hulsdonk.

Op de dekzanden in het plangebied vormden zich zogenaamde eerdgronden. Deze gronden zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting. Door het jaar in jaar uit opbrengen van dierlijke mest, gemengd met heideplaggen of ander strooisel, ontstond een dikke donkere bovenlaag (>50 cm). Dergelijke gronden zijn kenmerkend voor oude bouwlanden. Dankzij hun beschermende afdekking zijn oudere archeologische sporen vaak goed bewaard onder de eerdgronden.

Reeds bekende archeologische waarden
Uit het gebied zijn vrijwel geen vondstmeldingen bekend. Zover bekend zijn er geen vondstmeldingen gedaan ten tijde van het bouwrijp maken van de wijken Weihoek en Tolberg, al moet opgemerkt worden dat in die periode (jaren ’80 en '90) de aandacht voor archeologie minimaal was.

In 2012 werd een booronderzoek op het erf van de Heerma van Vossstraat 20 uitgevoerd, later ook bij nummer 24. Deze plaatsen liggen enkele honderden meters ten noordwesten van het onderhavige plangebied. Er werd een humeuze bovenlaag van 40-70 cm dikte aangetroffen (het esdek) waaronder het schone dekzand lag. Daarvan was de top geërodeerd of afgevlakt, waarbij eventuele oudere sporen verloren waren gegaan. In de bovenlaag werden vondsten uit de 16de eeuw en later gevonden.

Archeologische waarden
De oude zandwelvingen van het plangebied boden in principe een goede kans voor (oude) bewoning, voor zover er geen veen aanwezig was. Uit het eerdere onderzoek is gebleken dat de Heerma van Vossstraat op de overgang van het zand naar de natte weidegronden lag. Ten oosten van de straat waren de condities aanmerkelijk beter. Dit gedeelte ligt op ruim 5 meter boven NAP. In beginsel kunnen er bewoningssporen voorkomen uit alle cultuurperioden, met de nadruk op de late middeleeuwen en Nieuwe Tijd (12de-19de eeuw). Een van de belangrijkste archeologische onderzoeksvragen in Roosendaal is de locatie van de 13de eeuwse donken en de ouderdom van de gehuchten. Mogelijk ontstonden zijn tegelijk met de start van de veenontginningen rond 1250, maar misschien zijn ze veel ouder. De kern van het historische Hulsdonk bevond zich hoogstwaarschijnlijk langs de oude noord-zuid gerichte weg, de huidige Heerma van Vossstraat.

Het gebied heeft dus een grote archeologische trefkans, mede dankzij de beschermende werking van het bovenliggende esdek. Deze trefkans is vertaald in de gemeentelijke archeologische waardenkaart en tevens in het aangrenzende bestemmingsplan Groot Tolberg. Bij bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m² dient eerst een archeologisch onderzoek plaats te vinden, om vast te stellen of er daadwerkelijk (nog) archeologische resten in situ aanwezig zijn.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan een drietal voorwaarden, ook wel 'treden' genoemd. De definitie van 'stedelijke ontwikkeling' is: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ter voldoening aan de verantwoordingsplicht van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moeten nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Bij kleinschalige locatieontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer.

De vraag is wanneer sprake is van een ‘ladderplichtige’ ‘stedelijke ontwikkeling’ en of daarvan sprake is bij het onderhavige bestemmingsplan.
Dit plan beoogt de ontwikkeling van twee nieuwe woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning mogelijk te maken. De jurisprudentie biedt enkele aanknopingspunten voor de beantwoording van de vraag of de ladder voor duurzame ontwikkeling van toepassing is. Het moet in dit verband gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen

is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014). Daaruit kan geconcludeerd worden dat de onderhavige kleinschalige woningbouwontwikkeling, in bestaand stedelijk gebied en op een locatie die al ontsloten is door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling, niet 'ladderplichtig' is.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

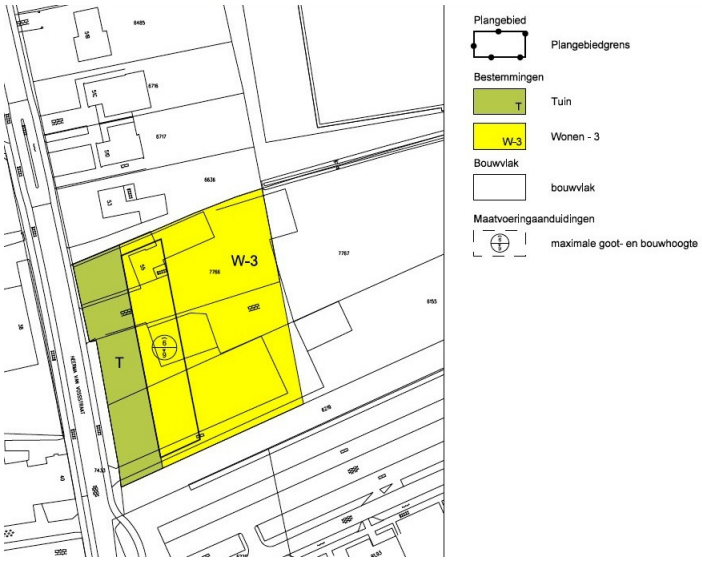
5.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

Het plan betreft het herontwikkelen van het perceel aan de Heerma van Vossstraat 55. De bestemming van dit perceel, waarachter huisdierencrematorium Jori gevestigd is, is 'Maatschappelijk'. Deze bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Concreet betekent dit dat de bestaande bedrijfswoning op nummer 55 burgerwoning wordt en dat ten zuiden hiervan twee nieuwe burgerwoningen kunnen worden gebouwd.

Het huisdierencrematorium Jori verdwijnt en ter plaatse wordt c.q. kan geen nieuwe milieubelastende functie gevestigd worden. Het achterterrein behoudt echter wel de bestemming 'Maatschappelijk', maar in de regels wordt bepaald dat de bestemming Wonen-3 pas kan worden verwezenlijkt wanneer het bedrijfsonderdeel 'dierencrematorium' definitief en onherroepelijk is beëindigd; wel is het de bedoeling dat het gebouw in functie blijft als ruimte waar mensen afscheid kunnen nemen van hun huisdier.

De nieuw op te richten woningen komen in de rooilijn te liggen van de bestaande woningen ten noorden van het plangebied. Daardoor ontstaat een grote voortuin. Gelet op de grootte van de perceel is ook een ruime achtertuin gegarandeerd.

Op basis van de bestemming Wonen - 3 kunnen vrijstaande woningen met een goothoogte van maximaal 6 m. en een nokhoogte van maximaal 9 m. worden opgericht.



Toekomstige situatie

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

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

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

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo
Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. In de omgevingsvergunning worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning. Hiermee kan de Wabo kan procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn.

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse “kruimel”-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen nu de Wabo is ingevoerd onder de noemer ‘Omgevingsvergunning’.

Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen
De invoering van de Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels.

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.
Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.
De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming.
De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

Het meest ingrijpende is het vergunningvrij bouwen, dat geregeld is in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hier kan onderscheid worden gemaakt tussen het vergunningvrij bouwen passend binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en het vergunningvrij bouwen maar strijdig met het gebruik van het bestemmingsplan. In tweede instantie is daarom toch een omgevingsvergunning nodig, al is het slechts een reguliere. Om te vermijden dat onnodige procedures moeten worden doorlopen, heeft de gemeente ervoor gekozen om de bebouwingsregeling zo veel mogelijk af te stemmen op het Bor.

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.
De opbouw van de regels is als volgt:
- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.
Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

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

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

6.4 Regeling woonpercelen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

6.4.1 Methodiek

De specificatie van de bestemming Wonen is willekeurig opgebouwd. De bestemmingen ten aanzien van wonen zijn op de volgende wijze gespecificeerd:

- Wonen-1: uitsluitend aaneengebouwd;
- Wonen-2: twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand;
- Wonen-3: uitsluitend vrijstaand;
- Wonen-4: uitsluitend gestapeld;
- Wonen-5: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand.

De basis voor de voorgestelde regeling van de gronden rondom de woning vormt een methodiek met twee bestemmingen: Wonen en Tuin.

- Uitdrukkelijk wordt in de bestemmingsomschrijving bepaald dat de bestemming Wonen - 3 pas kan worden verwezenlijkt wanneer het bedrijfsonderdeel 'dierencrematorium' in de bestemming 'Maatschappelijk', welke is gesitueerd op het perceel achter het plangebied, definitief en onherroepelijk is beëindigd.
- In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken binnen het aangegeven bouwvlak of, in het geval van bijbehorende bouwwerken, daarbuiten toegestaan, tenzij anders aangegeven.

- Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeken).

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd.
- Onder een hoofdgebouw wordt verstaan: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.
- Onder een woning wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding is het gebouw is ondergebracht.

Ten aanzien van de methodiek zijn voorts de volgende aanvullende keuzes gemaakt.
- Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuin toegekend om deze perceelsdelen onbebouwd te houden, in verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit wordt voorgesteld in het algemeen te kiezen voor onbebouwbare zijtuinen.
- De diepte van hoofdgebouwen zal in beginsel 10 of 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan een andere diepte worden aangehouden.

6.4.2 Bestemming Wonen

- Hoofdgebouwen
Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld. Voor hoofdgebouwen met een platte afdekking die dient te worden gehandhaafd, wordt de maximaal toelaatbare bouwhoogte of een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De keuze tussen een regeling van hoofdgebouwen in bouwstroken of een regeling met een bestemming per perceel is bepaald door het karakter van het gebied en de intentie van het ruimtelijke beleid (homogeen karakter, heterogeen karakter).
De regeling met een bouwstrook leidt tot een bepaalde mate van vrijheid en flexibiliteit bij realisatie van uitbouwen en bijbehorende bouwwerken. De regeling met een bouwblok doet meer recht aan de onderscheiden ruimtelijke kwaliteit (behoud diversiteit). Per deelgebied zijn hiervoor keuzen gemaakt. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald op 3 meter bij vrijstaande woningen (beide zijden) en bij twee-aaneen gebouwde woningen (één zijde).

- Bijbehorende bouwwerken
De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 3 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Bij aan elkaar grenzende woningen (rijenwoningen en geschakeld gebouwde woningen) is het van belang om schaduwhinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van het achter de woning te realiseren bijbehorend bouwwerk in de meeste gevallen wordt beperkt tot ten hoogste 3 m.
Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden "dichtslibben", wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden. De absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 30 m^2 bedragen bij percelen kleiner dan 200 m^2, niet meer dan 45 m^2 bij percelen van 200 m^2 tot 500 m^2, niet meer dan 60 m^2 indien het perceel 500 m^2 of groter is en niet meer dan 75 m^2 indien het perceel 1000 m^2 of groter is.

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekledende of camouflerende beplanting over te houden.

De hoogte van de uitbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking.

6.4.3 Bestemming Tuin

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.

Bij specifieke ruimtelijke situaties wordt bij kopwoningen de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen getrokken in het verlengde van de voorgevel van aangrenzende hoofdgebouwen. Deze "doorgetrokken voorgevel" markeert langs kopgevels de grens tussen zijerven en zijtuinen. In zijtuinen (bestemming Tuin) mag, met uitzondering van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.

6.4.4 Voorwaarden beroep aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis, hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken.

Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.
In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen. De bestemmingsregeling sluit aan op de regelingen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk zijn. Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

6.4.5 Mantelzorg

Door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de regeling voor mantelzorg in het bestemmingsplan veranderd. Allereerst voor wat betreft de definitie: daarmee wordt aangesloten bij de definitie van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.
Wat ten opzichte van de 'oude' regeling is gehandhaafd, is de verbodsbepaling, dat het niet is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte. Daaraan is toegevoegd de zinsnede: 'tenzij het mantelzorg betreft'. De

afwijkingsmogelijkheid is komen te vervallen, omdat een en ander nu geregeld is in het Besluit omgevingsrecht.

6.4.6 Bijzondere woonvormen

Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm uitmaakt.

Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeers- en parkeerdruk door personeel en bezoekers en ander woonmilieu (hinder, gewenste rust). Om deze redenen is er sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu dan bij reguliere bewoning en is een omgevingsvergunning nodig voor het toestaan van bijzondere woonvormen.

6.4.7 Dubbelbestemming - Archeologie

Ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden is een dubbelbestemming voor het plangebied van toepassing.

6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. In de omgevingsvergunning worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning. Hiermee kan de Wabo kan procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn.

In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse “kruimel”-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen, nu de Wabo is ingevoerd, onder de noemer ‘Omgevingsvergunning’.

Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft ook gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels.

In de Wabo wordt niet meer gesproken over ontheffingen, vrijstellingen of wijzigingen, maar van toestemmingen. Door middel van een omgevingsbesluit kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.
Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat deze weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.
De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming.

De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

Het meest ingrijpende is het vergunningsvrij bouwen, dat geregeld is in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hier kan onderscheid worden gemaakt tussen het vergunningsvrij bouwen passend binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen maar strijdig met het gebruik van het bestemmingsplan. In tweede instantie is daarom toch een omgevingsvergunning nodig, al is het slechts een reguliere. Om te vermijden dat onnodige procedures moeten worden doorlopen, kan een gemeente er voor kiezen om de bebouwingsregeling zo veel mogelijk af te stemmen op de Bor.

De gemeente Roosendaal heeft ervoor gekozen om de huidige bebouwingsregeling in bestemmingsplannen (nog) niet aan te passen aan de Wabo, omdat de gemeente het stedenbouwkundig wensbeeld als uitgangspunt neemt.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12, lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

Het plan betreft een particuliere ontwikkeling. De in deze toelichting beschreven ontwikkelingen zullen dan ook volledig vanuit particulier initiatief gerealiseerd en gefinancierd worden. Het gehele terrein is particulier eigendom. Investeringen vanuit de gemeente zijn derhalve niet noodzakelijk.
De initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan met de gemeente.

Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin haalbaar geacht.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en gemeentelijke instanties.

8.2 Inspraak

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.