

Rapport

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 20 appartementen voor SGLVG-bewoners op het terrein van Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal



Datum: 25 november 2011

Gewijzigd: 15 maart 2012

Gewijzigd: 1 mei 2012

Gewijzigd: 10 mei 2012

S&L zorg

Contactpersoon: mevr. D. van Randwijk
Meidoornlaan 4, 4702 AZ ROOSENDAAL
Postbus 148, 4700 AC ROOSENDAAL
Telefoon: 088-7777444

Omni Architecten (voorheen BAS Architectuur)

Contactpersoon: dhr. Ir. P. Wolkers
Bunderstraat 107, 5481 KC (voorheen Hoogstraat 31, 5462 CW
Veghel)
Postbus 49, 5480 AA Schijndel (voorheen Postbus 375, 5460 AJ
Veghel)

Telefoon: 073-5492409 (voorheen Telefoon: 0413-365600

Telefax: 0413-340025)

E-mail: omni@omniarchitecten.nl, www.omniarchitecten.nl

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplanregeling	7
2. Integraal gebiedsprofiel	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Algemeen	11
2.3.2 Specifieke beleidskaders	11
2.4 Conclusie beleidskaders	12
3. Beschrijving plangebied	13
3.1 Stedenbouwkundig perspectief	13
3.2 Verkeer en parkeren	15
4. Onderzoeken	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Bodem	17
4.3 Waterhuishouding	18
4.4 Leidingen	19
4.5 Flora en Fauna	19
4.6 Geluid	20
4.7 Lucht	20
4.8 Externe veiligheid en milieuzonering	20
4.9 Economische uitvoerbaarheid	20
4.10 Conclusies onderzoeken	21
5. Motivering	22

Bijlagen

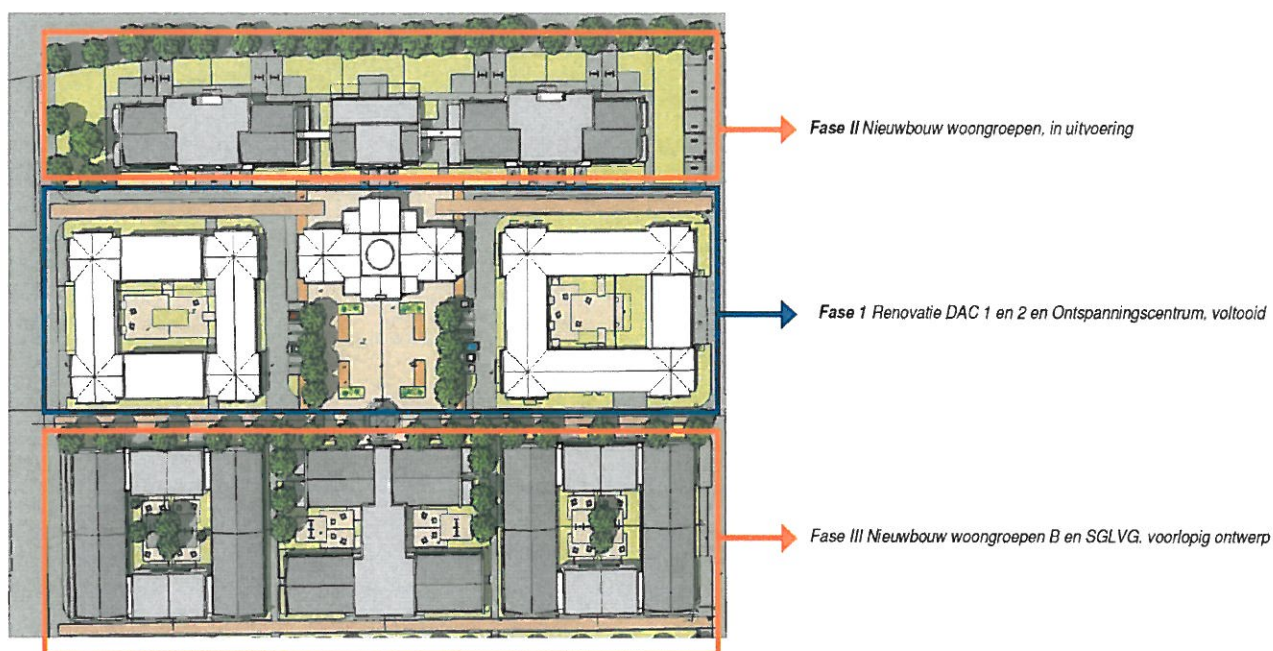
- I** Verkennend bodemonderzoek, 9 november 2011, opdrachtnummers 63292-A, ingenieursbureau Lankelma
- II** Briefrapport Flora en fauna, 2 november 2011, kenmerk RIJS/110605, SAB
- III** Roosendaal plangebied Onyxdijk 185 (woongemeenschap Sterrebos); Archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), december 2011, rapport V-11.0350, BAAC bv
- IV** Leidingverloop bestaand en toekomstig, 24 augustus 2011, Kliktet Advies BV
- V** Addendum behorende bij rapport archeologie V-11.0350, 15 maart 2012, BAAC bv
- VI** Notitie RMD d.d. 10-02-2012

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De woongemeenschap Sterrebos is in de jaren '80 van de vorige eeuw opgezet als een open wooncomplex met een heldere stedenbouwkundige structuur en een eenvoudige, maar karakteristieke architectuur. Het complex is gebouwd voor verstandelijk gehandicapte bewoners en werd destijds bij de opening geroemd om zijn open, heldere opzet en zijn niet-institutionele, kleinschalige karakter.

De opzet van het wooncomplex Sterrebos is na circa 25 jaar toe aan een drastische herziening, vanwege veranderende inzichten in de organisatie en functionaliteit van de zorg. De wens van S&L Zorg, eigenaar van het complex, is om het wooncomplex aan de eisen des tijds aan te passen, daartoe genoodzaakt door de veranderende eisen en omstandigheden in de zorg.



1.a fasering bouwwerkzaamheden terrein Sterrebos

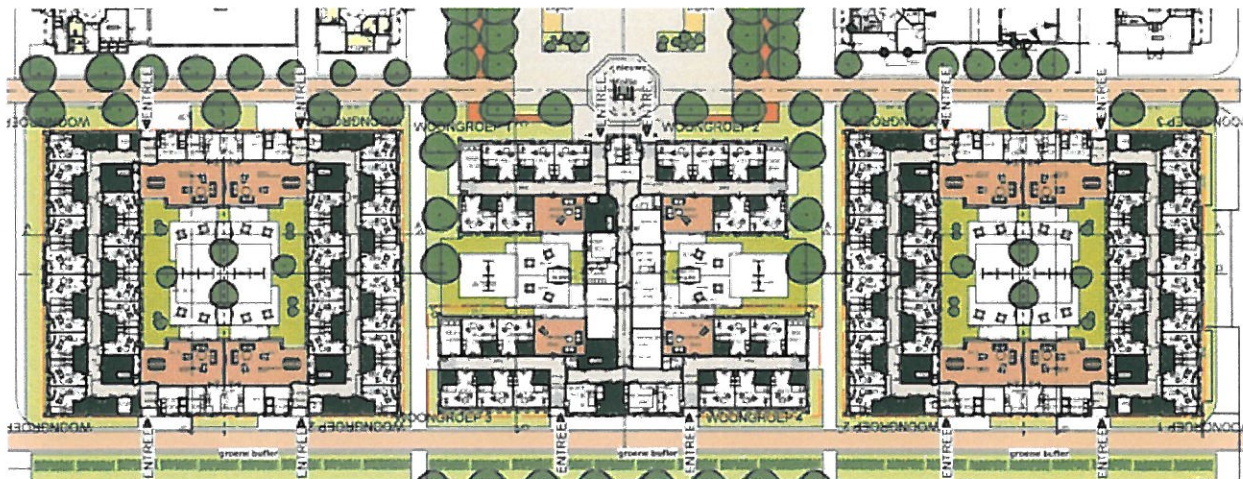
Tot dusver is een nieuw centraal kantoor gerealiseerd, naast het eigenlijke complex en zijn het centrale Ontspanningscentrum (OC) en de twee DagActiveringsCentra (DAC 1 en 2) inwendig gerenoveerd (fase I). Verder zijn de verdiepingswoningen aan de noordzijde van het complex geamoveerd en zijn op dit moment (november 2011) een tweetal nieuwe woongebouwen en een nieuw DagActiveringsCentrum (DAC 3) gerealiseerd en kortgeleden in gebruik genomen (fase II).

De derde en laatste fase van de aanpak van Sterrebos behelst de sloop van een drietal gebouwen aan de zuidzijde van het terrein, waarin zich nu woongroepen bevinden.

Door een toename van het aantal bewoners is de omvang van de te slopen woongroepen (gebouwen B) en het M-gebouw qua omvang niet langer toereikend. De nieuwbouw van fase III voorziet in gebouwen met een grotere bewonerscapaciteit. Dit bouwplan voorziet in voldoende beschikbaar blijvende openbare ruimte, verkeersruimte en verblijfsruimte voor de te huisvesten bewoners en gebruikers, waardoor S&L zorg haar visie op de zorgverlening op een goede en noodzakelijke wijze kan faciliteren.

De aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van twee carrés (woongroepen B) zijn als fase 3.1 ingediend op 18 juli 2011. De aanvraag voor het middelste gebouw, waarin

20 SGLVG-appartementen (sterk gedragsgestoorde licht verstandelijk gehandicapten) worden ondergebracht, wordt met deze onderbouwing separaat ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van de aanvraag.



1.b fase 3.1 (carrégebouwen links en rechts) en fase 3.2 (H-vormig gebouw in het midden)

1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich op het terrein van Sterrebos, gelegen in de wijk Kortendijk. De wijk is globaal gelegen in het gebied ten zuiden van de rijksweg A58, tussen de woonwijk Langdonk en het bedrijventerrein Majoppeveld. Aan de noordzijde wordt de wijk begrensd door Majoppeveld-Zuid en aan de oostkant door de Krampenloop. De zuidelijke begrenzing volgt de Zundertseweg.

Het terrein wordt aan drie zijden omgeven door woonbuurten van de woonwijk Sterrebos (o.a. door de Taconietdijk) en wordt aan de noordzijde begrensd door de Onyxdijk.



1.c luchtfoto met daarop aangegeven de ligging van het plangebied

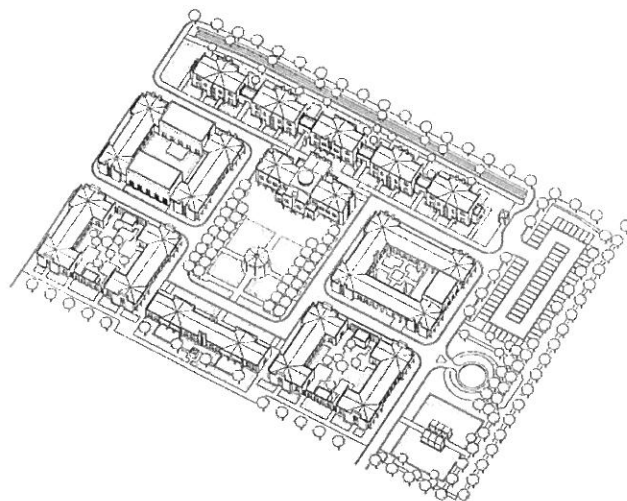
Sterrebos

Huidige opzet

De heldere, open opzet van woongemeenschap Sterrebos is gebaseerd op een eenvoudige stedenbouwkundige structuur.

De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een symmetrische opzet van assen met een centraal groen plein als middelpunt. De assen zorgen voor openheid en doorzicht door het complex. Centraal is een prieeltje gebouwd dat het hart van het complex symboliseert. De architectuur wordt gekenmerkt door eenvoudige bouwvolumes, opgetrokken uit witgrijze betonsteen en afgedekt met grijze golfplaten. De entreepartijen van de gebouwen worden geaccentueerd door overkragingen, ondersteund door ronde betonkolommen. De bebouwing is grotendeels eenlaags, met het centrale ontspanningscentrum en de bebouwing aan de noordzijde in twee lagen.

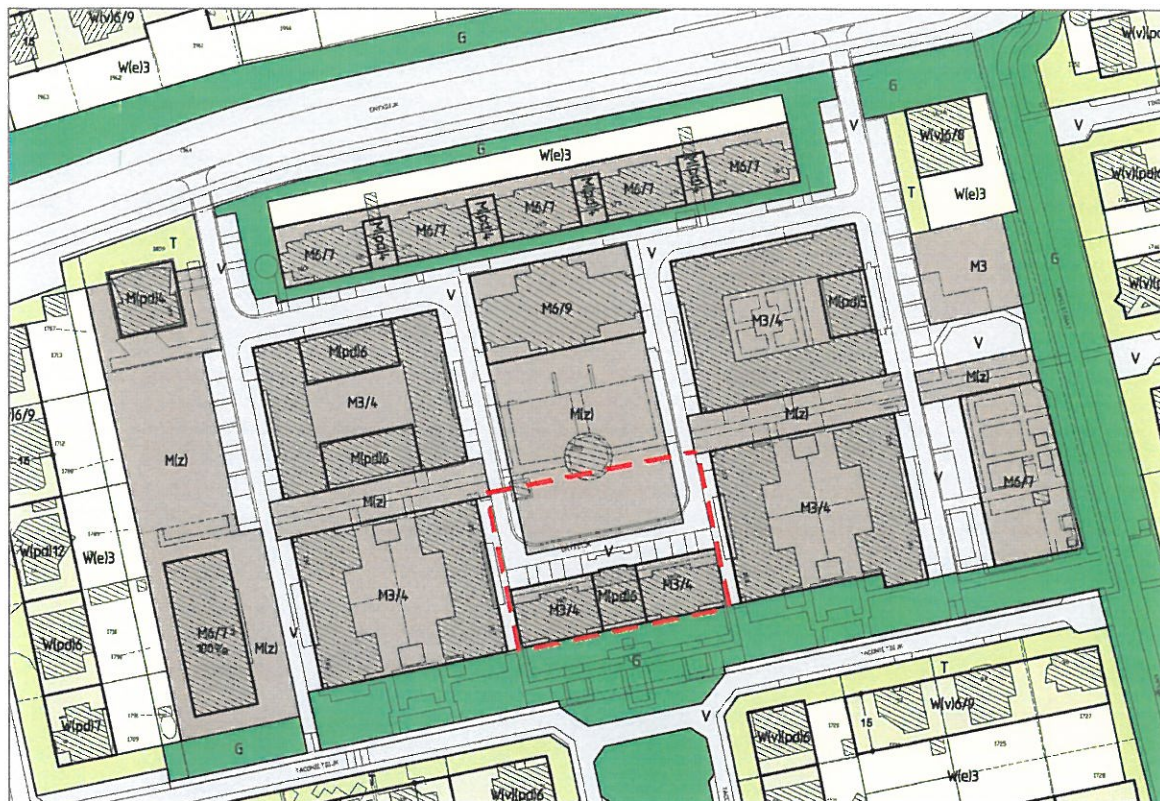
Bestaande situatie vóór de renovatie- en nieuwbouwplannen:



1.d oorspronkelijke situatie:

1.3 Geldende bestemmingsplanregeling

Ter plaatse van de locatie vigeert het bestemmingsplan "Kortendijk". Het bestemmingsplan dateert uit 2007.



1.e ligging van het plangebied op het terrein van Sterrebos

De nieuwbouw van de SGLVG-apartments staat gepland op gronden die in het bestemmingsplan zijn aangewezen als "Maatschappelijk" (M).

Bijbehorende bouwvoorschriften voor hoofd- en bijgebouwen die van toepassing zijn:

- Gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "plat dak"(pd) zijn uitsluitend gebouwen met een platte afdekking toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (z) zijn geen gebouwen toegestaan.
- De goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste bedragen:
 - Goothoogte als op de plankaart aangegeven (3m);
 - Bouwhoogte als op de plankaart aangegeven (4m).

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - Erfafscheidingen: 2.00 m;
 - Andere bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3.00 m.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk". De bebouwing wordt deels opgericht buiten het op de plankaart aangegeven bebouwings-/bestemmingsvlak, deels in de bestemming verkeer (V) en deels in het vlak met weliswaar de bestemming 'maatschappelijk', maar waar geen bebouwing is toegestaan (M(z)).

De gemeente Roosendaal heeft in een antwoord op de conceptaanvraag van de omgevingsvergunning van 13 juli 2011, aangegeven voornemens te zijn medewerking te geven aan het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo.

Naar aanleiding van de indiening van de conceptaanvraag is het plan in de welstandscommissie behandeld. In de brief van de gemeente Roosendaal van 13 juli 2011 blijkt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

2 INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op rijksniveau is nieuw, ruimtelijk beleid in ontwikkeling. In april 2004 is de Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling door het kabinet vastgesteld en voor behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Borging van veiligheid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2030, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn.

Uitgangspunt bij de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Ruimte in het bestaande bebouwde gebied, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Het bouwplan voorziet in een inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied. Er wordt met het vergroten van de woongebouwen voorzien in een toenemende specifieke vraag naar zorgappartementen voor de doelgroep. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de locatie binnen de gemeente Roosendaal. Het onderhavige plan past binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 en 2 vastgesteld. De Verordening ruimte fase 1 en 2 vormen samen de Verordening ruimte Noord-Brabant. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte spelen de volgende thema's een rol:

- Stedelijk gebied
- Ecologische hoofdstructuur
- Waterberging
- Integrale zonering
- Glastuinbouw en glasboomteelt

Enkel het eerste thema heeft betrekking op het plangebied. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het provinciale 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, zodat ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd worden.

De nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte maken allerlei oude nota's, plannen en brieven overbodig. Het Uitwerkingsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht, waar in het bestemmingsplan Kortendijk naar verwezen wordt, is in 2011 ingetrokken en is vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte.

Het plan bestaat uit een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en past hiermee binnen de gestelde regels van de Verordening ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Algemeen

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom – Roosendaal

De StructuurvisiePlus (januari 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een groot deel hebben Bergen op Zoom en Roosendaal daar al over nagedacht toen ze elk afzonderlijk een Structuurvisie maakten. In Roosendaal is deze in 1998 onder de naam Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030 (ROS 2030) vastgesteld door de gemeenteraad. Op hoofdlijnen wijkt de StructuurvisiePlus niet af van de afzonderlijke structuurvisies. In de StructuurvisiePlus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen.

In de StructuurvisiePlus benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van stad en landschap belangrijke kaders voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn.

Als één van de opgaven voor de occupatie-laag geldt het herstructureren en waar mogelijk intensiveren van bestaande stedelijke gebieden ter voorkoming van de sluipende verstedelijking van het nog open tussengebied waardoor de steden Bergen op Zoom en Roosendaal aan elkaar dreigen te groeien. De intensivering binnen de bestaande bebouwing op het terrein van Sterrebos, sluit aan bij deze gewenste opgave.

2.3.2 Specifieke beleidskaders

Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg, 2004-2015

Dit Masterplan is de kadernota met betrekking tot het samenhangende Roosendaalse beleid ten aanzien van de terreinen wonen, welzijn / dienstverlening en zorg. Dit beleid is afgestemd op de behoefteontwikkeling en vraag van zorgvragers: zorgbehoevende ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychiatrische beperking.

Het Masterplan bevat een strategische visie voor de periode tot 2015 met informatie over de ontwikkelingen op de terreinen wonen, welzijn en zorg met bijbehorende oplossingsrichtingen. Daarnaast biedt het houvast voor de uitvoering voor de eerstkomende jaren, gericht op nadere afspraken tussen partners over planning en prioritering van projecten en verantwoordelijkheden en middelen.

Centraal in de visie staat het bereiken van het op de vraag afgestemde integrale aanbod van wonen, welzijn en zorg door het realiseren in de wijken en kernen van woonservicezones. Een woonservicezone is bovenal een gewone woonwijk of een deel ervan, maar wel ingericht met aangepaste en / of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijnsdiensten en zorg.

Het bouwplan gaat in op de volgende uitgangspunten van het Masterplan Wonen-Welzijn-Zorg:

- Afstemmen van het aanbod van voorzieningen voor wonen, welzijn en zorg op de huidige en toekomstige vraag.
- Zorgdragen voor een integraal aanbod van wonen, welzijn en zorg.

Welstandsnota gemeente Roosendaal

Het welstandsbeleid in Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is: "Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen".

Door het ontwikkelen van een zowel intern als een extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscriteria een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken omgevingsvergunning voor bouwen, wordt daardoor beter voorspelbaar.

Het gemeentelijk welstandsbeleid bevat de welstandsaspecten en de criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristieken doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder deze ontwikkelingen te belemmeren.

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie,
- relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context;
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, de functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes.

In mei 2011 heeft de welstandscriteria commissie aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

2.4 Conclusie beleidskaders

De besproken beleidskaders vormen geen beletsel tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat de ontwikkeling niet toe. Dit is de reden waarom de omgevingsprocedure met ruimtelijke onderbouwing wordt gevoerd.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED/PROJECT

3.1 Stedenbouwkundig perspectief

Stedenbouw

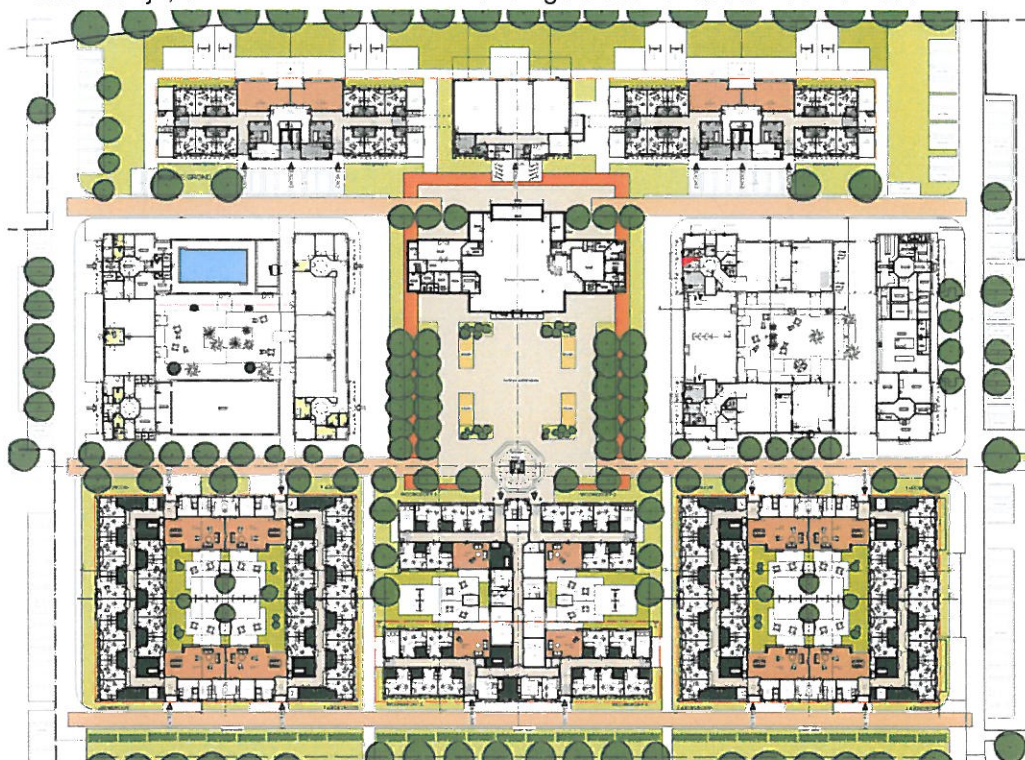
Het complex Sterrebos heeft een klassieke ordening, bestaande uit carrévormige bouwblokken, symmetrisch gerangschikt langs doorgaande zichtassen. Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich woongebouwen; de middelste strook bestaat uit gehandhaafde en gerenoveerde activiteiten- en ontspanningsgebouwen. De heldere ordening zorgt voor een overzichtelijk stedenbouwkundig geheel met lange zichtlijnen. Deze karakteristiek blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd.

De twee carrés vormen beiden een gesloten blok, dat binnen de 'footprint' van de reeds bestaande bebouwing, en daarmee binnen de bestaande bestemmingsplangrenzen, kan worden gerealiseerd. Het gebouw voor de 20 appartementen overschrijdt de bestaande bestemmingsplangrenzen en neemt daarmee een stuk van het bestaande plein in. Hierdoor wordt de grootte van het centrale plein geringer, maar behoudt het centrale functie gelegen tussen de activiteiten- en ontspanningsruimten. De twee doorgaande oost-west assen worden gehandhaafd en functioneel versterkt door daar de entrees van de nieuwe woongroepen te situeren.

Logistiek

De gewijzigde opzet met de 20 appartementen SGLVG centraal, geflankeerd door 2 carrés met woongroepen, levert een gewijzigde logistiek van het terrein op. De ontsluiting van de wooneenheden zal plaatsvinden langs de drie oost-west verlopende assen. Deze 'woonstraten' kunnen door een specifieke bestrating herkenbaar gemaakt worden. Dit principe levert voor het hele complex een heldere en herkenbare organisatie op, hetgeen de 'leesbaarheid' van de omgeving voor alle gebruikers ten goede zal komen.

De meest zuidelijke 'woonstraat' ligt aan de rand van het terrein. Dit heeft consequenties voor de inrichting van de groenstrook ter plaatse en de afscherming naar de woonomgeving aan de Taconietdijk. In deze zone zal, door gebruikmaking van een bestaande bomenrij en het toepassen van dichte onderbeplanting, worden gezorgd voor een groene buffer naar de Taconietdijk, teneinde eventuele zicht- en geluidsoverlast te voorkomen.



3.a toekomstige situatie

Het centrale plein

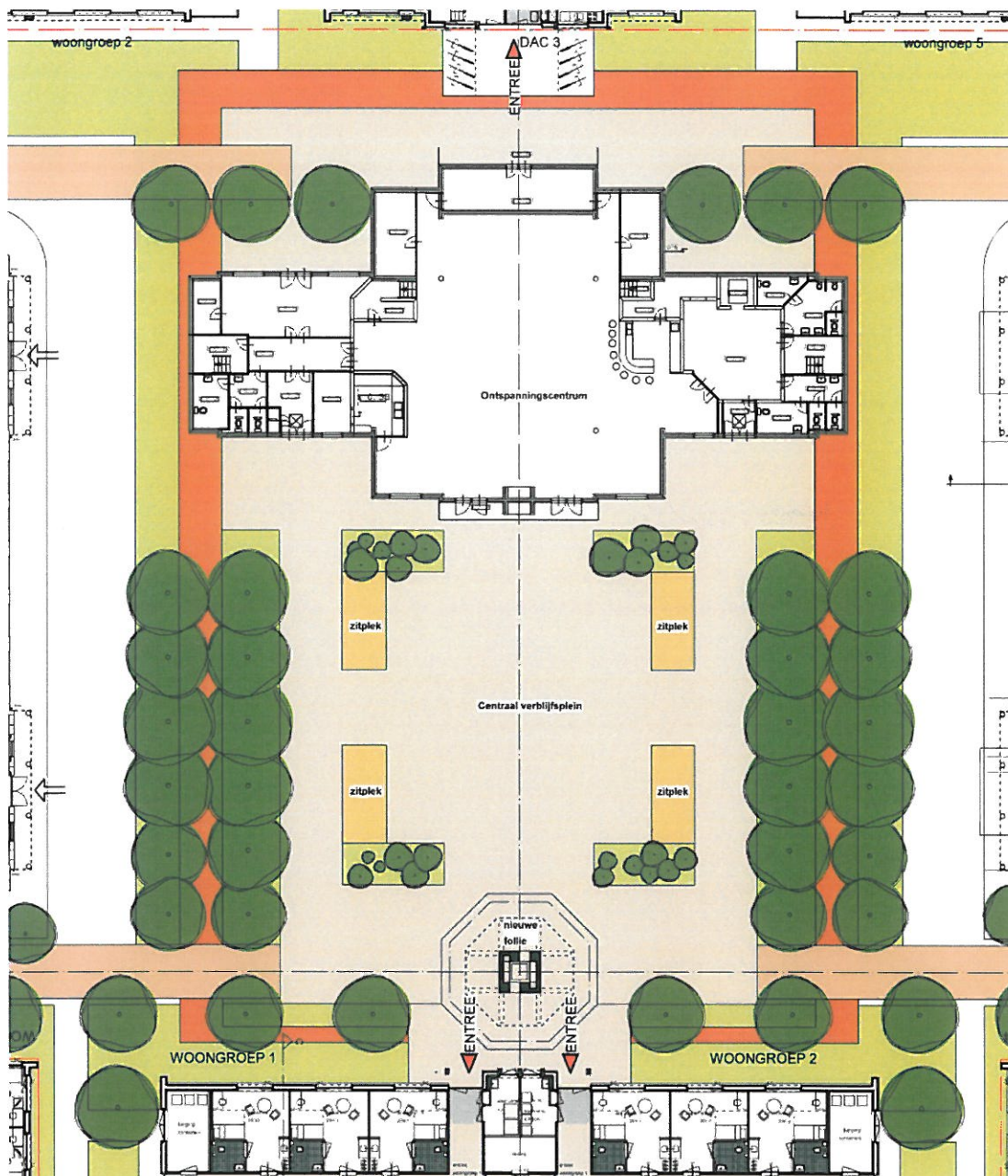
De verkleining van de centrale open ruimte maakt een andere inrichting noodzakelijk. In de huidige situatie is op dit centrale plein tijdelijke huisvesting gelegen. Deze situatie maakt een herinrichting van het plein hoe dan ook noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om door een specifieke bestratingsstrook dit plein te begrenzen, waarbij de grens verloopt tot om het Ontspanningscentrum heen. Zo komt dit gebouw als het ware op het plein te staan in plaats van eraan grenzend.

Het centrale plein kan opnieuw gedefinieerd worden met specifieke bestrating en zit- en groenelementen. Op illustratie 3.b. is deze opzet te zien, waarbij het Ontspanningscentrum ook daadwerkelijk als centraal gebouw op het plein wordt beschouwd.

Het prieeltje dat het centrum van het terrein verbeeldde zal gesloopt moeten worden. Ter vervanging van dit symbolische midden zal een nieuwe 'folly geplaatst worden (zie ill. 3.c.)'.

Door de gewijzigde logistiek en andere gebouwde structuren wordt een herinrichting van het terrein noodzakelijk; in de verdere uitwerking zal hier adequaat aandacht aan worden besteed.



3.b toekomstige inrichting centrale plein



3.c toekomstige inrichting centrale plein met zicht op nieuwe folly.

3.2 Verkeer en parkeren

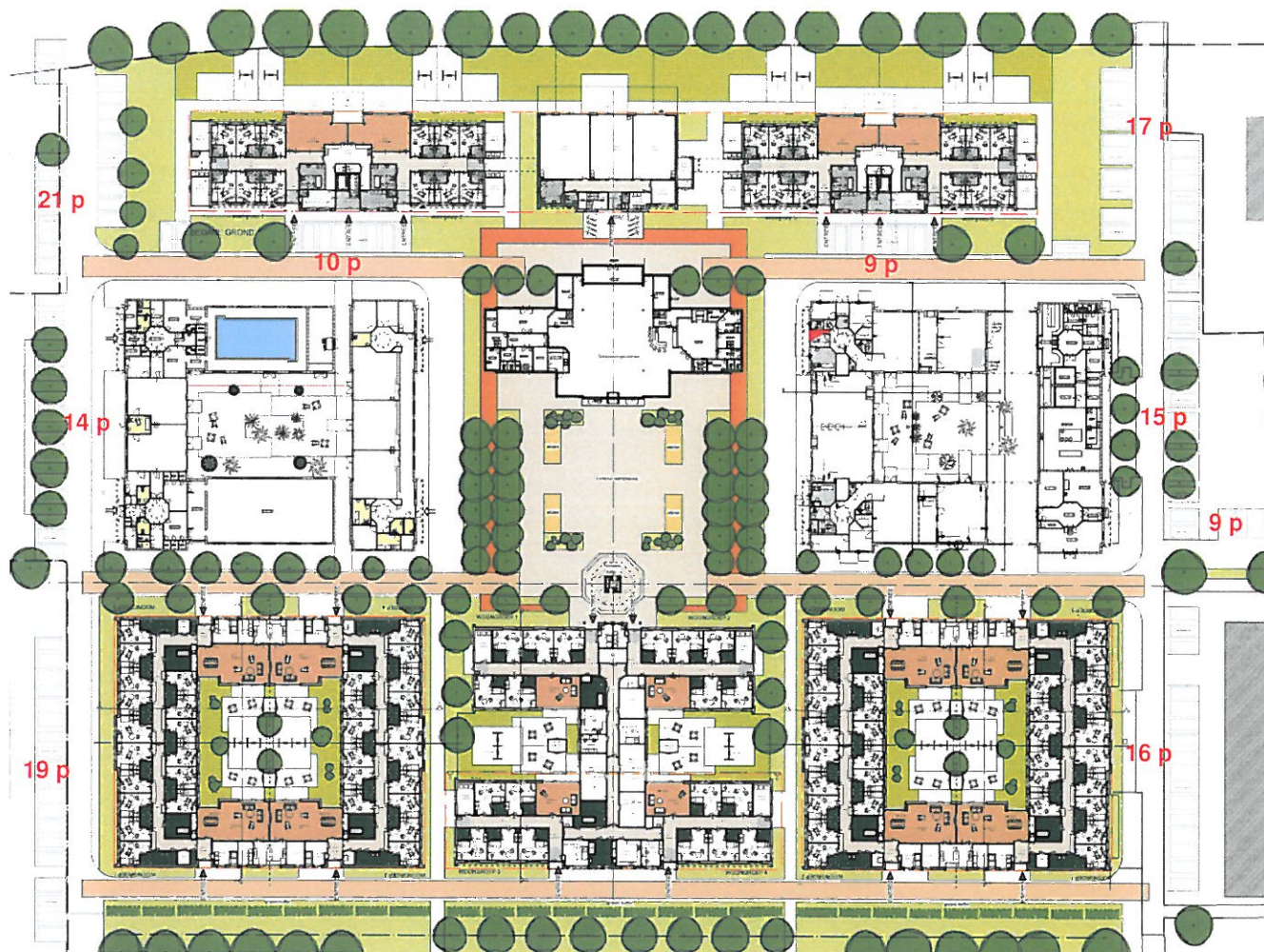
De toename van het aantal bewoners/zorgappartementen heeft invloed op het aantal parkeerplaatsen. Op het terrein van Sterrebos zijn op dit moment 125 parkeerplaatsen ondergebracht.

Onderstaande parkeerbalans toont de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige situatie rekening houdend met de gestelde parkeernorm van de gemeente Roosendaal:

Parkeerberekening n.a.v. gebouwen		norm : gemeente Roosendaal 2011	
	BEREKENING 2006	BEREKENING 2011	
Sterrebos			
aantal (zorg-)woningen	18	20	
aantal bewoners / woning	5	6,6	
parkeernorm	0,6 /won.	0,6 /won.	
parkeerplaatsen	54 pp	79,2 pp	
Verzorgend personeel (FTE)			
parkeernorm	0,7 / FTE	0,7 / FTE	
parkeerplaatsen	25,2 pp	24,5 pp	
kantoorruimte			
parkeernorm	1,7 / 100 BVO	1,7 / 100 BVO	
parkeerplaatsen	15,3 pp	15,3 pp	
praktijkruimten			
parkeernorm	2 /praktijkruimte	0 nvt 2 /praktijkruimte	
parkeerplaatsen	16 pp	0 pp	
kinderopvang			
FTE's	6	6	
parkeernorm	0,7 / FTE	0,7 / FTE	
parkeerplaatsen	4,2 pp	4,2 pp	
fysiotherapie			
praktijkruimten	3	3	
parkeernorm	2 /praktijkruimte	2 /praktijkruimte	
parkeerplaatsen	6	6	
aantal benodigde parkeerplaatsen	121 pp	129 pp	

3.d parkeerbalans toekomstige situatie

De nieuwe inrichting van het terrein van Sterrebos geeft ruimte aan 130 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de gestelde parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn op de volgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.



3.d inventarisatie parkeerplaatsen nieuwe situatie: $21+14+19+10+9+17+15+9+16 = 130$ parkeerplaatsen.

4. ONDERZOEKEN

4.1 Archeologie

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden, is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden liggen. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet kan worden gebouwd, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor de onbebouwde delen van het plangebied een middelhoge verwachting op het aantreffen archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd geldt. Ter plekke van de huidige bebouwing geldt in verband met op een foto zichtbare verstoringen tot circa 1 m -mv een lage verwachting op het aantreffen van nog intact aanwezige archeologische resten.

Uit het daaropvolgende inventariserende veldonderzoek blijkt dat het plangebied op een (lage) afgegraven dekzandrug ligt. De oorspronkelijke podzolbodem is vanwege het graven van een circa 60 tot 105 cm diepe bouwput afgetopt tot in de C-horizont. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen als gevolg van deze bodemverstoringen niet meer "in situ" worden aangetroffen. Naast de grootschalige verstoringen zijn er in het opgeboorde materiaal geen archeologische indicatoren en/of vondstmateriaal aangetroffen, die kunnen duiden op menselijke activiteit.

Op basis van bovenstaande gegevens is de kans op het aantreffen van archeologische resten laag. Een vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn te vinden in de rapportage "Roosendaal plangebied Onyxdijk 185 (woongemeenschap Sterrebos)"; Archeologische bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), decemberr 2011, rapport V-11.0350, BAAC bv te vinden in bijlage III.

Bijlage V bevat een addendum behorende bij rapport archeologie V-11.0350, 15 maart 2012, BAAC bv

4.2 Bodem

Samenvatting en advies

Het onderzoek in kader van de Bouwverordening heeft tot doel het, middels steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem met het oog op de voorgenomen nieuwbouw.

Aan de hand van het onderzoek dient te worden nagegaan of op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigde stoffen in de grond of in het freatisch grondwater boven de streef- of achtergrondwaarde aanwezig zijn.

Ten behoeve van het vooronderzoek is op basis van het gestelde in NEN 5725 gebruik gemaakt van historisch en recenter kaartmateriaal, grondwaterkaarten, gemeentelijke archieven (bouwvergunning, milieuvergunningen, tanks, bodemonderzoeken).

Voor het plangebied geldt:

Resultaten

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en xylenen gemeten.

Conclusie

Daar barium en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegde gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een visuele inspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

De gehele rapportage "Verkennd bodemonderzoek" uitgevoerd door ingenieursbureau Lankelma. Rapport 63292-A d.d. 9 november 2011 is te vinden in bijlage I.

4.3 Waterhuishouding

De nieuwbouw van de 20 SGLVG appartementen heeft gevolgen voor het oppervlak verhard terrein en verhard dakoppervlak. De situatie wijzigt als volgt:

Huidig gebruik

De huidige situatie bevat een gebouw van 640 m². Voor het gebouw is een noodgebouw geplaatst met daaromheen gelegen verharding. Tevens zijn enkele verharde paden en wegen in het plangebied om het gebouw gelegen.

Verhouding verhard / onverhard:

Daken	1100 m ²	Dak SGLVG + noodgebouw 1075 m ² Dak berging 25 m ²
Terrein verharding	1140 m ²	Verharding om noodgebouw en wegen en paden.
Onverhard terrein	970 m ²	Groen om gebouwen

Toekomstig gebruik

Het bouwplan bestaat uit een bouwblok met een oppervlak van 1370 m². Er zullen twee losse bergingen worden geplaatst. Om het gebouw wordt groen aangelegd. Aan de zuidzijde wordt tevens een groene buffer aangebracht. In onderstaande tabel zijn de kenmerken van de toekomstige situatie weergegeven.

Verhouding verhard / onverhard:

Daken	1380 m ²	Dak SGLVG gebouw 1370 m ² Dak bergingen 10 m ²
Terrein verharding	710 m ²	Paden om gebouw en terrassen tbv gebouw
Onverhard terrein	1120 m ²	Groen om gebouw

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het oppervlak onverhard terrein vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Gelijk aan de bestaande situatie zal het vuil- en hemelwater gescheiden afgevoerd worden. Een overzicht van de uitgangspunten wat betreft de afvoer van vuil- en hemelwater is omschreven in het volgende hoofdstuk.

4.4 Leidingen

De uitgangspunten voor de aanpassing van het leidingverloop betreffende het SGLVG gebouw zijn:

1. Ten behoeve van hemelwater en vuilwaterafvoeren worden de bestaande leidingen verwijderd en worden tussen de bestaande putten nieuwe leidingen gerealiseerd. De voorzieningen voor het SGLVG gebouw worden aangesloten op het nieuwe tracé. Afhankelijk van het tuin- en wegeninrichtingsplan wordt voorzien in aanvullende straatkolken.
2. Ten behoeve van gas- en waterleidingen wordt bij de bestaande aftakkingen voorzien van een afsluiter, waarna tussen de afsluiters een nieuw tracé wordt gerealiseerd. Bestaande leidingen worden verwijderd en de voorzieningen voor het SGLVG gebouw worden aangesloten op het nieuwe tracé.
3. Bestaande brandhydrant wordt verplaatst naar nieuwe positie in overeenstemming met huidige wet- en regelgeving.
4. Bestaande elektra voedingsleidingen worden verwijderd. Er wordt ten behoeve van het SGLVG gebouw voorzien in een nieuwe voedingsleiding vanaf hoofdverdeler LSA.
5. Bestaande straatverlichting wordt verwijderd. Afhankelijk van het tuin- en wegeninrichtingsplan wordt voorzien in aanvullende straatverlichting.
6. Het bestaand glasvezeltracé wordt tijdelijk ontmanteld middels een bypass. In de nieuwe situatie wordt een gedeeltelijk nieuw tracé gerealiseerd om het SGLVG gebouw aan te kunnen sluiten.

Het leidingverloop wat betreft elektra en vuil/hemelwaterafvoer in de bestaande en toekomstige toestand is opgenomen als bijlage IV bij deze onderbouwing.

4.5 Flora en Fauna

Strikt beschermde soorten

Het plangebied heeft enkele goed onderhouden groenperken, de bomen in het plangebied bevatten geen geschikte holtes. Er zijn geen watergangen in het plangebied aanwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de aanwezige biotopen, verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Voor vleermuizen specifiek geldt dat de bomen in het plangebied van onvoldoende omvang zijn en geen geschikte holtes beschikken voor het verblijven van de vleermuis. Vaste rust- en verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen waren ten tijde van het onderzoek niet uit te sluiten. Inmiddels zijn de betreffende gebouwen gesloopt, waardoor eventuele verblijfplaatsen van de vleermuis uit te sluiten zijn.

Huismus

Sporen van jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

In het golfplaten dak van het voormalige bestaande gebouw zijn enkele gaten gezien waardoor het dak geschikt is voor nesteling van de huismus. De aanwezigheid van de huismus was ten tijde van het onderzoek niet uit te sluiten. Inmiddels zijn de betreffende gebouwen gesloopt, waardoor eventuele verblijfplaatsen van de huismus uit te sluiten zijn. De vrijblijvende aanbevelingen uit het ondergenoemde rapport worden in overweging genomen voor uitvoering.

De gehele notitie "Briefrapport Flora en fauna" uitgevoerd door SAB Arnhem. Kenmerk RIJS/110605 d.d. 2 november 2011 is te vinden in bijlage II.

4.6 Geluid

Uit de notitie van RMD d.d. 10 februari 2012 welke als bijlage nr. VI is toegevoegd blijkt dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB ten gevolge van geluidshinder nimmer overschreden wordt.

Geluidshinder ten gevolge van bedrijven, industrie of spoorweg heeft op deze locatie geen betrekking zo blijkt uit de bovengenoemde notitie van RMD.

4.7 Lucht

De bouw van het SGLVG gebouw behelst de toename van 8 zorgappartementen ten opzichte van de capaciteit van het bestaande gebouw op deze plek (van 12 naar 20 wooneenheden). Deze toename van het aantal appartementen is van dusdanig kleine omvang dat de ontwikkeling niet in een betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Evenmin is de toename van het verkeer nagenoeg nihil, zie kopje 4.6 Geluid. Ook hierdoor valt dus geen afname van luchtkwaliteit te verwachten.

Via de monitoringstool van het ministerie van IenM zijn de concentraties PM₁₀ en NO₂ voor het afgelopen jaar te vinden. Voor de twee wegen waar de hoogste concentraties fijnstof en stikstofdioxide te verwachten zijn, de Onyxdijk en de Zundertseweg, toont de Monitoringstool voor de jaren 2011, 2015 en 2020 een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide van lager dan 37 µg/m³ en een jaargemiddelde concentratie fijnstof lager dan 30 µg/m³. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de door op Europees niveau vastgestelde grenswaarde van 40 µg/m³. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.8 Externe veiligheid en milieuzonering

Het voorliggende bouwplan voorziet in een uitbreiding van het bebouwd oppervlak binnen de bestaande bebouwing. Gezien de setting van de bestaande bebouwing op het terrein van Sterrebos en de positie van het nieuw te bouwen gebouw binnen deze setting, kan gesteld worden dat het voorgestelde bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor wat betreft toename van de risico's ten opzichte van de bestaande situatie. Verder onderzoek is in dit verband dan ook achterwege gelaten.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het bouwproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisatie van de appartementen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

4.10 Conclusies onderzoeken

Door de relatief kleinschalige uitbreiding van het aantal vierkante meters ten opzichte van de bestaande hoeveelheid bebouwing op het terrein van Sterrebos zijn de volgende onderzoeken relevant:

Bodemonderzoek: er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

Flora en fauna: In de omgeving van het bestaande SGLVG gebouw zijn vaste nest- of verblijfplaatsen aangetroffen waar strikt beschermde diersoorten kunnen verblijven. Het bestaande SGLVG gebouw is gesloopt waardoor eventuele verblijfplaatsen in het gebouw verdwenen zijn.

Archeologie: Naast de grootschalige verstoringen zijn er in het opgeboorde materiaal geen archeologische indicatoren en/of vondstmateriaal aangetroffen, die kunnen duiden op menselijke activiteit. Op basis van onderzochte gegevens is de kans op het aantreffen van archeologische resten op de locatie laag.

Op basis van bovenstaande conclusies kan worden gesteld dat de bouw van de 20 SGLVG appartementen geen negatieve milieueffecten met zich mee brengt.

5. MOTIVATIE

De voorgenomen bouw zal plaatsvinden op het Sterrebos-terrein aan de Onyxdijk 167 te Roosendaal. De initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied nieuwbouw te realiseren in de vorm van 20 SGLVG appartementen op de plek waar op dit moment 2 woongroepen zijn gelegen met elk 6 kamers.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Kortendijk" en is bestemd tot "Maatschappelijk". De realisatie voorziet echter in een afwijking van het in het bestemmingsplan omschreven bouwvlak. Door het verhogen van het bebouwd oppervlak wordt er gedeeltelijk gebouwd in het vlak bestemd als verkeer en maatschappelijk zonder bebouwing.

Voor het bouwplan geldt:

Ruimtelijk / planologisch

- Het project voorziet in een passende invulling welke overeenkomt met de bestaande karakteristieken van het Sterrebos-terrein;
- De gemeente Roosendaal heeft aangegeven voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wabo;
- Het plan draagt positief bij aan de doelstellingen omschreven in de Nota Ruimte;
- Het bouwvoorstel voldoet aan het huidige- en toekomstig provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Het plan is in de vergadering van 22-12-2011 goedgekeurd door de welstandcommissie;
- Cultuurhistorische- en natuurwaarden worden niet aangetast

Duurzaamheid

- Bodemkwaliteiten voldoen;
- flora en fauna op het plangebied vormen geen belemmering;

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bouw van de 20 wooneenheden SGLVG geen negatieve effecten met zich mee brengt. Uit fysiek- ruimtelijk, stedenbouw- en waterhuishoudkundig, landschappelijk en milieutechnisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van het project.

Verzocht wordt een omgevingsvergunning via een projectafwijking te verlenen, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid a, onder 3° van de Wet algemene omgevingsrecht (Wabo) om de voorgenomen bouw toe te staan.