

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	14
2.4 Beleid waterschap	18
2.5 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	28
3.1 Historische analyse van het gebied	28
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	29
3.3 Functionele analyse van het gebied	30
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	33
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	33
4.2 Luchtkwaliteit	34
4.3 Geur	35
4.4 Externe veiligheid	36
4.5 Transport en externe veiligheid	37
4.6 Geluid	38
4.7 Bodem	38
4.8 Water	39
4.9 Flora en fauna	41
4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	43
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	45
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	45
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	45
5.3 Functionele ontwikkelingen	49
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	51
6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)	51
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	51
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	52
6.4 Regeling bestemmingen	53
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK	57
8.1 Overleg	57
8.2 Inspraak	57
8.3 Inspraak- en overlegrapportage	57

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief van Aramis en Groenhuysen (verenigd in Opmaat) om de Bloemschevaert (verzorgingshuis en seniorenwoningen) te herontwikkelen tot onderdeel van de Woonservicezone Kortendijk. Dit door sloop van de huidige woningen en voorzieningen (inclusief woonzorgcentrum). Hiervoor in de plaats wordt nieuwbouw gerealiseerd in een groene parkachtige omgeving.

De Bloemschevaert is nu reeds een verzorgingshuis en de Covellijndijk bestaat enkel uit woningen voor de doelgroep ouderen. Op grond van de huidige eisen en inzichten met betrekking tot wonen vertoont het huidige complex slijtage. De woningen zijn wat betreft oppervlak en kwaliteit niet meer van deze tijd. Tevens kan worden geconstateerd dat de woningen eenzijdig zijn van opbouw en dat differentiatie van de woningen beperkt is.

Binnen de toekomstige Woonservicezone wordt het mogelijk een brede doelgroep van mensen te huisvesten. Een woongebied niet enkel gericht op de doelgroep ouderen, zoals nu het geval is. Maar geschikt voor een doelgroep die wat leeftijd betreft varieert. Tevens waar bewoners naar gelang noodzakelijke intensiteit van zorg een wooncarrière kunnen maken binnen de Woonservicezone.

1.2 Doel

De Bloemschevaert is thans vervat in het bestemmingsplan "Kortendijk". De ontwikkelingen in het gebied zijn op een aantal punten strijdig met de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan. Zo valt onder andere de voorgestane bebouwing buiten het bebouwingsvlak. Daarnaast is een gedeelte van de nieuwbouw geprojecteerd in de bestemming 'Maatschappelijk' op basis waarvan de beoogde functie niet is toegestaan. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt veranderd door 'Wonen'. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid.

Doel van dit bestemmingsplan is om de herontwikkeling van het gebied planologisch mogelijk te maken.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Kortendijk aan het eind van de Covellijndijk. Aan de noord- en westzijde wordt de buurt afgesloten door de de watergang de Dijkwetering.



Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kortendijk', dat op 29 maart 2007 door de gemeenteraad van Roosendaal is vastgesteld en op 9 oktober 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd.

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen; wonen, maatschappelijk, verkeer en groen. Echter liggen deze bestemmingsvlakken op een andere locatie dan in het toekomstige plan is voorzien.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Vigerend 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. In hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld met betrekking op het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat een visie op het plangebied, waarbij met name de planologische aspecten en de 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

De Europese Kaderrichtlijn Water (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. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elk RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn (RWSR=Regionale Watersysteem Rapportage). Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. De KRW is al 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:

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

Deze vragen worden in paragraaf 4.8 beantwoord.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

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 ruimtevergende 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 2020, 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. Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Ook toetst het rijk of provincies en WGR (Wet gemeenschappelijke regeling)-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen. Een plusregio (ook wel stadsregio genoemd) is een regionaal openbaar lichaam van verscheidene Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied waaraan wettelijke taken zijn toebedeeld. Plusregio's moeten de regionale afstemming in de desbetreffende stedelijke gebieden op het terrein van wonen, werken, verkeer en vervoer verbeteren.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

Op dit moment is een Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure. Deze ontwerp Structuurvisie moet de Nota Ruimte gaan vervangen.

2.2.2 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Inleiding

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.

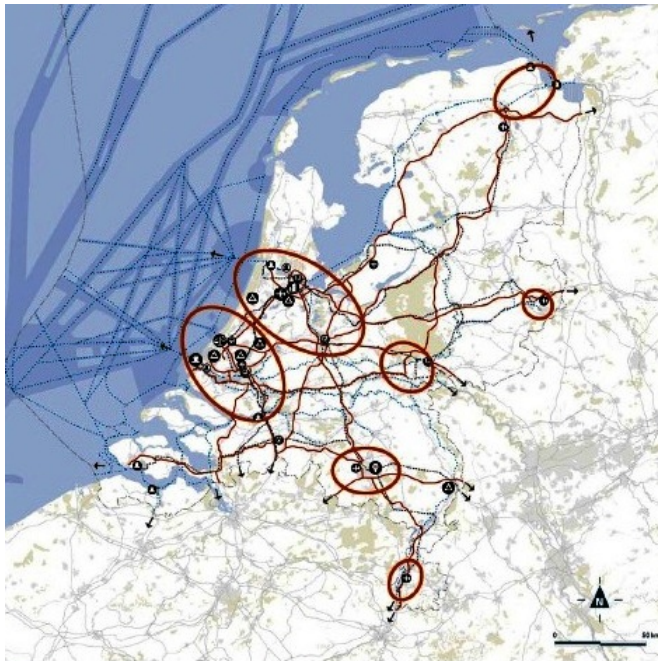
Samenhangende visie

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland past het voornemen om de Olympische en Paralympische Spelen in 2028 naar Nederland te halen.

Toezicht

Het Rijk zal bestemmingsplannen niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

2.2.3 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 (bijvoorbeeld dubbelbestemming) 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 hand liggend (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.

2.2.4 Waterwet

Inleiding

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 orderingsbeleid 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.

2.2.5 Structuurvisie Buisleidingen

De Structuurvisie Buisleidingen (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) moet het vervoer van gevaarlijke stoffen op (inter)nationaal niveau door buisleidingen faciliteren, met een zo beperkt mogelijke aanspraak op de ruimte. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur vastgelegd van ruimtelijke reserveringen (buisleidingstroken) voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland.

De Structuurvisie bevat een integrale ruimtelijk-economische visie op duurzaam buisleidingentransport voor de periode tot 2035. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. De Structuurvisie buisleidingen wordt de opvolger van het Structuurschema buisleidingen uit 1985. In het Structuurschema waren ook leidingstroken gereserveerd. De doorwerking van de ruimtereservering in ruimtelijke plannen was destijds echter niet wettelijk geregeld. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, heeft met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent in de Structuurvisie.

De leidingstroken zullen doorvertaald moeten worden in bestemmingsplannen om een onbelemmerde doorgang bij de toenemende ruimtedruk te garanderen. Gemeenten zullen wettelijk worden verplicht om in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de buisleidingstroken. Het ruimtelijk borgen van leidingstroken in bestemmingsplannen geeft initiatiefnemers de zekerheid van een ongestoorde ligging. Er is en komt geen bebouwing op of bij de leidingstrook. Voor gemeenten geeft het vastleggen van de nieuwe hoofdstructuur duidelijkheid en zekerheid over waar wel en geen ruimte moet worden vrijgehouden. Dit kan betekenen dat ruimte vrijkomt die oorspronkelijk werd vrijgehouden op grond van de stroken en veiligheidscontouren in het oude Structuurschema. Het kan ook leiden tot ruimtelijke beperkingen waar nieuwe reserveringen worden neergelegd. In vrijwel alle gevallen geldt echter dat reeds één of meerdere leidingen aanwezig waren. De nieuwe leidingstroken zijn zoveel mogelijk zo gekozen, dat knelpunten worden vermeden, zoals overlap met geplande nieuwbouw. Waar toch knelpunten optreden, wordt bovendien ruimte gegeven aan lokaal maatwerk.

Roosendaals grondgebied

Twee van de hoofdverbindingen zijn gelegen op Roosendaals grondgebied. De verbinding Rijnmond-België-Duitsland ligt aan de zuidzijde van Roosendaal en is essentieel voor een variëteit aan stoffen: aardgas, olie(producten), chemische stoffen en CO₂. Het betreft een verbinding die al was opgenomen in het Structuurschema Buisleidingen van 1985.

De verbinding Rijnmond-Zeeland-België is eveneens essentieel voor een variëteit van stoffen. Op deze verbinding ligt de Buisleidingenstraat. Dit is een buisleidingenstrook die nadrukkelijk bestemd is voor het leggen van leidingen en wordt beheerd door de Stichting Buisleidingenstraat Nederland. De buisleidingenstraat heeft nog voldoende capaciteit voor nieuwe leidingen.

Geen van deze verbindingen heeft invloed op het plangebied.



Concept-visiekaart, hoofdverbindingen op Roosendaals grondgebied

2.2.6 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende regelingen, worden van toepassing op buisleidingen met een extern veiligheidsaspect, zoals hogedruk aardgasleidingen, brandstofleidingen van bepaalde categorieën en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De buisleidingen waarop het Bevb van toepassing wordt, zullen worden aangewezen bij ministeriële regeling. Het Bevb is gebaseerd op het externe veiligheidsbeleid.

Regelgeving m.b.t. buisleidingen

In 2007 is het Registratie-besluit externe veiligheid in werking getreden op basis waarvan risicogegevens van buisleidingen worden geregistreerd en vrijgegeven. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen waarmee het toezicht op, de registratie van en de afweging van veiligheidsrisico's nabij buisleidingen moet verbeteren. Tevens wordt via een nieuwe Structuurvisie Buisleidingen het strategisch beleid inzake buisleidingen verder uitgewerkt (zie 2.2.4).

Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het Bevb is niet van toepassing op:

- leidingen zijn gelegen op het continentaal plat of in de territoriale zee;
- gasleidingen die deel uitmaken van het gasdistributienet onder de Gaswet (< 16 bar);
- andere mogelijk planologisch relevante leidingen zoals elektriciteits-, afvalwater- en rioolwaterleidingen (deze leidingen kennen geen waarden voor het PR en GR, dus zijn niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid);
- leidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting, tenzij de inrichting geen zeggenschap heeft over deze leidingen.

Regels voor de exploitant en de risiconormering

Voor de exploitant geldt een zorgplicht. Dit betekent dat hij alle maatregelen treft die redelijkerwijs van hem gevergd kunnen worden om de risico's voor de omgeving te beperken.

Bij het in (her)gebruik nemen, uit gebruik nemen of wijzigen van de stof en druk van de leiding geldt een meldingsplicht voor leidingexploitanten. Daarnaast moet bij een wijziging van de leidinggegevens of het in hergebruik nemen van een leiding onderzoek worden verricht naar de invloed van die wijziging op het PR en het GR. Bij een negatieve invloed van de voorgenomen wijziging op het plaatsgebonden risico of het groepsrisico kan deze wijziging slechts worden doorgevoerd, indien deze in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.

De exploitant zal actuele gegevens en berekeningen beschikbaar moeten hebben omtrent het PR van zijn buisleidingen. Bij aanleg van een nieuwe leiding zijn bij de exploitant ook actuele gegevens over het GR aanwezig. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van leidingen kan altijd bij de exploitant naar actuele gegevens worden gevraagd. De verantwoordelijkheid voor het berekenen van het GR ligt echter bij de initiatiefnemer.

Wanneer de leiding niet voldoet aan de eisen uit het besluit, is het verboden om een leiding in werking te hebben (zie artikel 3 Bevb). Op basis van het overgangsrecht heeft de exploitant drie jaar na inwerkingtreding van het besluit de tijd om te zorgen dat de leidingen voldoen aan het PR.

Buisleidingen in bestemmingsplannen

Op basis van het Bevb is het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of de vestiging van een beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, moet in de plantoelichting door het bevoegd gezag worden verantwoord hoe met de richtwaarde voor het PR rekening is gehouden en moet het GR worden verantwoord.

De buisleiding inclusief de belemmeringenstrook wordt bestemd. Binnen de belemmeringenstrook moet een bouwverbod behoudens ontheffing worden opgenomen en een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de ongestoorde ligging van de leiding.

Overgangsrecht

Het bestemmingsplan bevat de ligging van de leidingen die onder de werkingssfeer van het Bevb vallen. Uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het Bevb moeten buisleidingen conform de regels van het Bevb zijn opgenomen in bestemmingsplannen. Dit betekent dus onder meer dat de belemmeringenstrook op de verbeelding en in de planregels is opgenomen en dat op grond van de planregels binnen deze strook een verbod voor het oprichten van bouwwerken en een aanlegvergunningstelsel geldt om graafschade te voorkomen.

Ook bij een consoliderend plan dienen buisleidingen op de juiste wijze in het bestemmingsplan geregeld te zijn. Van een consoliderend plan kan in dit geval gesproken worden als geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt en geen nieuwe functies met een externe veiligheidscontour. Het is voor bestemmingsplanmakers van belang zich bewust te zijn van de vereisten die onder andere het Bevb aan bestemmingsplannen gaan stellen. Ook een consoliderend plan bevat een toetsingskader voor ontwikkelingen die zich (op grond van afwijkingen van het plan) mogelijk in een later stadium voordoen. Daarnaast kunnen zich bij consoliderende plannen knelpunten voordoen die nog niet eerder naar voren zijn gekomen.

In hoofdstuk 4 wordt onder [4.4](#) getoetst aan dit besluit.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Inleiding

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.

Relatie met de Agenda van Brabant

Na vaststelling van de ontwerp structuurvisie in februari 2010, hebben Provinciale Staten in juni 2010 de Agenda van Brabant vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de provincie voor de komende jaren en de rol die de provincie daarin neemt beschreven. Dit heeft direct invloed op de structuurvisie. De structuurvisie is de eerste van vier strategische beleidsdocumenten (Provinciaal Waterplan, Provinciaal Verkeers en Vervoersplan en het Provinciaal Milieu Plan) dat na de Agenda van Brabant wordt vastgesteld. In de structuurvisie komen de ruimtelijk-fysieke opgaven uit de drie andere strategische plannen samen. In die zin is de structuurvisie een integratiekader voor die plannen en bepalend voor de rol die de provincie neemt in het ruimtelijk fysieke domein. De Agenda van Brabant benoemt het ruimtelijk-fysieke domein als één van de kerntaken voor de provincie.

De lijn van de Agenda van Brabant is als volgt in de concept-structuurvisie verwerkt:

- Algemeen: de structuurvisie vormt de uitwerking en verdieping van de keuzes uit de Agenda van Brabant voor het ruimtelijk fysieke domein;
- Hoofdstuk 2 Trends en ontwikkelingen: de ruimtelijke opgaven uit de structuurvisie sluiten aan bij de ruimtelijk relevante opgaven uit de Agenda van Brabant;
- Hoofdstuk 3 Visie: de ruimtelijke visie staat in het perspectief van het optimaliseren van het vestigings- en leefklimaat van Brabant, vanuit het streven naar een complete kennis- en innovatieregio;
- Hoofdstuk 4 Sturingsfilosofie: de sturingsfilosofie is benaderd vanuit de drie kernrollen: gebiedsautoriteit, systeemverantwoordelijke en regisseur van de uitvoering. Dit sluit aan op de vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

Inhoud Structuurvisie

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een '**Deel A Visie en sturing**', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In '**Deel B Structuren en beleid**' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: *1. de groenblauwe structuur, 2. het landelijk gebied, 3. de stedelijke structuur en 4. de infrastructuur.*

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur.

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is. Ook wordt in de

structuurvisie aangegeven hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het behoud en de versterking van de landschapskenmerken die bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype.

De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de Verordening ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

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.

Gedeputeerde Staten hebben op 20 juli 2010 de structuurvisie vastgesteld. Hierbij zijn de inspraakreacties betrokken. Op 24 september 2010 volgde eerst de bespreking in de statencommissie Ruimte en Milieu en vervolgens op 1 oktober 2010 de besluitvorming in Provinciale Staten.

2.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant (vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 8 maart 2011) 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.

Hierna wordt verder ingegaan op de Verordening voor zover die betrekking op het plangebied.

Stedelijke ontwikkeling

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 (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.

Het plangebied valt in het door de provincie aangegeven 'stedelijk concentratiegebied'. In de verordening ruimte is het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld en op kaart verbeeld. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij -binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.6), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.7) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8).

Op het plangebied Bloemschevaert is artikel 3.2 'stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied' van de Verordening van toepassing

De Verordening ruimte bevat specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien. De noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken, wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de

gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden afspraken gemaakt over de plancapaciteit voor de gemeente. De gemeentelijke woningbouwprogrammering is afgestemd op deze afspraken. Jaarlijks wordt door middel van een matrix aan de Provincie een overzicht gestuurd met de laatste stand van zaken met betrekking tot woningbouwprojecten zoals ze in de gemeente zijn geprogrammeerd.

2.3.3 Provinciaal Waterplan .Waar water werkt en leeft.

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant:
De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- *Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.*
- *Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.*
- *Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).*

In Noord-Brabant worden acht waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke doelstellingen gelden, namelijk:

- Functie 'Waternatuur'
- Functie 'verweven voor waterlopen'
- Functie 'ecologische verbindingzone langs waterlopen'
- Functie 'Scheepvaart'
- Functie 'Zwemwater'
- Functie 'water voor de Groene Hoofdstructuur'
- Functie 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven. De functie 'scheepvaart' daarentegen is nieuw. De functie 'verweven' is een verbreding van de functie 'viswater' uit het WHP 2003, die in dit plan is vervallen.

2.3.4 Cultuurhistorische waardenkaart

Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De cultuurhistorische waardenkaart is te raadplegen op de site van de provincie Brabant en bestaat uit de volgende onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- 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.

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

Begin 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Cultuurhistorische Waardenkaart 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.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied niet gewaardeerd, omdat het deel uitmaakt van de bebouwde kom. Uit het plangebied zijn echter geen vondstmeldingen bekend, evenmin zijn er in de wijde omgeving ooit archeologische vondsten aangetroffen.

2.3.5 Aardkundige waardenkaart

De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in het streekplan en voorzien van aanvullende ruimtelijke bescherming.

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in én buiten de veertig gebieden. Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden. In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen

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 ect.;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m² verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2000 m². 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 herhalingsperiode van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming.

Waterkwaliteitsaspecten 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.

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- *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 .Thuis in Roosendaal.; woonvisie 2010-2020

Roosendaal wil bestaande 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 is 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 perseptief bieden

- a. Roosendaal is de Woonstad
- b. Roosendaal weet inwoners aan de gemeente te binden
- c. De woonomgeving in Roosendaal biedt perspectief

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

- a. De inwoners zijn verbonden met en geboeid door hun woonbuurt
- b. Gedifferentieerde wijken, harmonieuze buurten
- c. Wijken en dorpen zijn veilig en vertrouwd

Thema III: Samenwerking

- a. 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

Van visie naar uitvoering

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 uitgangspuntenbij 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.

De gemeente kan nooit alleen alle ambities uit de woonvisie realiseren. Daarvoor zoekt zij partnerschap met verschillende partijen. Met corporaties in de vorm van het maken van prestatieafspraken, met bewoners als gesprekspartner in concrete gebiedsontwikkelingen en met ontwikkelaars /beleggers in de vorm van overeenkomsten.

De woonvisie wordt vertaald in een tweetal sturingsinstrumenten. Ten eerste is dat een kaderovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente waarin afspraken gemaakt worden over het partnerschap en de woonconvenant, waarin weer concrete prestatieafspraken zijn vastgelegd. Het tweede sturingsinstrument is de woningbouwprogrammering. De woonvisie kent een beleidscyclus van 4 jaar. Dat wil zeggen dat begin 2013 gestart zal worden met het opstellen van de uitgangspunten voor de evaluatie van de woonvisie. De resultaten van deze evaluatie zijn vertrekpunt voor de herijking van de woonvisie.

2.5.2 Woningbouwprogrammering roosendaal 2004-2010

De woningmarkt is steeds aan verandering onderhevig. Het is belangrijk om als gemeente hierop in te spelen door op het juiste tijdstip, de juiste typen woningen op de juiste plekken in onze stad en dorpen te ontwikkelen. Daartoe is een continue afstemming van de vraag naar en het aanbod van woningbouwlocaties noodzakelijk. De Beleidsnota "Kwantitatieve en kwalitatieve Woningbouwprogrammering Roosendaal 2004-2010, kortweg de Beleidsnota Woningbouwprogrammering, beschrijft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2004-2010 en is een herijking van de in december 2002 vastgestelde versie. De nota probeert de vele herstructureringsinitiatieven in het bestaand stedelijk gebied van zowel gemeente als ontwikkelaars te kanaliseren. Zij zet de locaties mede op basis van de StructuurvisiePlus in volgorde. Immers niet altijd en overal kan gebouwd worden.

De woningbouwprogrammering is een vertaling van enerzijds de doelstellingen in de woonvisie, anderzijds de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en de bevolkings- en woningbehoefteprognoses.

De woningbouwprogrammering wordt periodiek geïnventariseerd. Bij deze periodieke inventarisatie wordt bekeken of het overzicht met mogelijke woningbouwlocaties in de programmering dient te worden geactualiseerd.

Bloemschevaert

De ontwikkeling Bloemschevaert is in overeenstemming met de nota Woningbouwprogrammering.

2.5.3 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: zorg behoevende ouderen en mensen met een verstandelijke beperking, lichamelijke beperking of psychiatrische achtergrond.

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.

2.5.4 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2008-2015 (partijle actualisatie)

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De thans voorliggende rapportage bouwt voort op het in 2004 vastgestelde GVVP, aangevuld met de bevindingen uit de evaluatie. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd.

Het geactualiseerde GVVP is het integrale verkeers- en vervoerskader voor de periode 2008–2015 met een doorkijk tot 2025. Het dient bij lopende en toekomstige ontwikkelingen gehanteerd te worden als leidraad voor het beleid, beleidsuitwerking en uitvoering van projecten. Het betreft hier een partiële actualisatie. Slechts de onderdelen waarin veranderingen zijn opgetreden, zijn in dit GVVP aangepast.

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de thema's mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Verder zijn aanullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

De nadruk van het GVVP ligt op de kern Roosendaal.

Naar aanleiding van een aantal geplande ruimtelijke ontwikkelingen in de wijk Kortendijk, waarvan de herontwikkeling van de Bloemschevaart onderdeel uitmaakt, is een Verkeersonderzoek Ruimtelijke Ontwikkelingen Kortendijk uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat als gevolg van de ontwikkelingen van de Bloemschevaart de etmaalintensiteiten op de Covellijndijk, Burgemeester Schneiderlaan en Takspui licht toenemen. Vanuit het oogpunt van verkeersafwikkeling gezien bestaat geen noodzaak tot doortrekking van de Covellijndijk.

2.5.5 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan (november 2004) is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensieve en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met water binnen Roosendaal wordt omgegaan. De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop dit bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten". Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doestellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar

minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie.

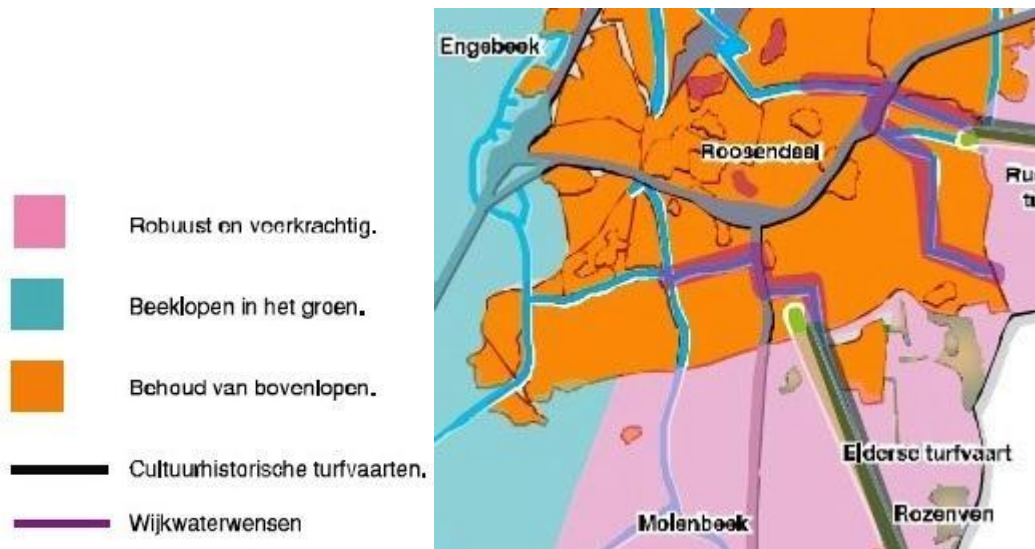
Boven op deze doelstellingen worden vanuit het Waterplan extra ambities geformuleerd: 'de na te streven kwaliteit'. Deze verschilt per deelstroomgebied. In het ene geval ligt het accent meer op waterkwaliteit en beleving en in het andere stroomgebied hangt deze extra ambitie samen met het doelmatig afvoeren van grote hoeveelheden water. Deze ambitie wordt omschreven in de vorm van typologieën die samenvallen met één of meerdere deelstroomgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van vijf typologieën:

1. *'beeklopen in het groen'*: met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
2. *'robuust en veerkrachtig'*: ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
3. *'behoud van bovenlopen'*: met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
4. Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als *'wijkwaterwensen'*; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
5. Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: *'cultuurhistorische turfvaarten'*: Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

Realisatie van deze aanvullende ambities zal nadrukkelijk aanvullend op de basiskwaliteit plaatsvinden. Mede door de verankering in het vigerend beleid zal de prioriteit liggen bij de basiskwaliteit.

Bloemschevaert

Met name in het westelijk deel van de gemeente ontspringt een aantal beeklopen die noordwaarts stromen en de gemeentegrens met Steenbergse passeren. Voor deze watersystemen wordt met de typologie 'behoud van bovenlopen' een goed nabuurschap nagestreefd. Deze typologie is van toepassing op de gehele wijk Kortendijk. Voor de Dijkwetering geldt bovenop de typologie 'behoud van bovenlopen' aanvullend de typologie 'wijkwaterwensen'. Deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde.



Waterplan Roosendaal

2.5.6 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013, vastgesteld op 16 december 2009, 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 perceelegeenaar 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:

1. Goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
2. Zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
3. Met het rioleringssysteem het milieu zo min mogelijk belasten;
4. Uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
5. Bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;
6. Inzicht krijgen in grondwatersysteem Roosendaal door het opzetten van een meetstelsel en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

2.5.7 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" 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.

In november 2009 is er met betrekking tot het plangebied Bloemschevaart een veiligheidscan opgesteld. Uitgangspunten uit dit rapport zijn:

- Woonkeur: woningen zijn levensloopbestendig.
- PKVW: het keurmerk behalen voor het gehele plangebied of op zoveel mogelijk elementen voldoen aan de eisen van het PKVW.

2.5.8 Beleidsnota Handhaving ???Programmatisch handhaven, dé 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.

2.5.9 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de per 1 januari in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Ook voor de gemeente Roosendaal is een Welstandsnota vastgesteld.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. 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.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

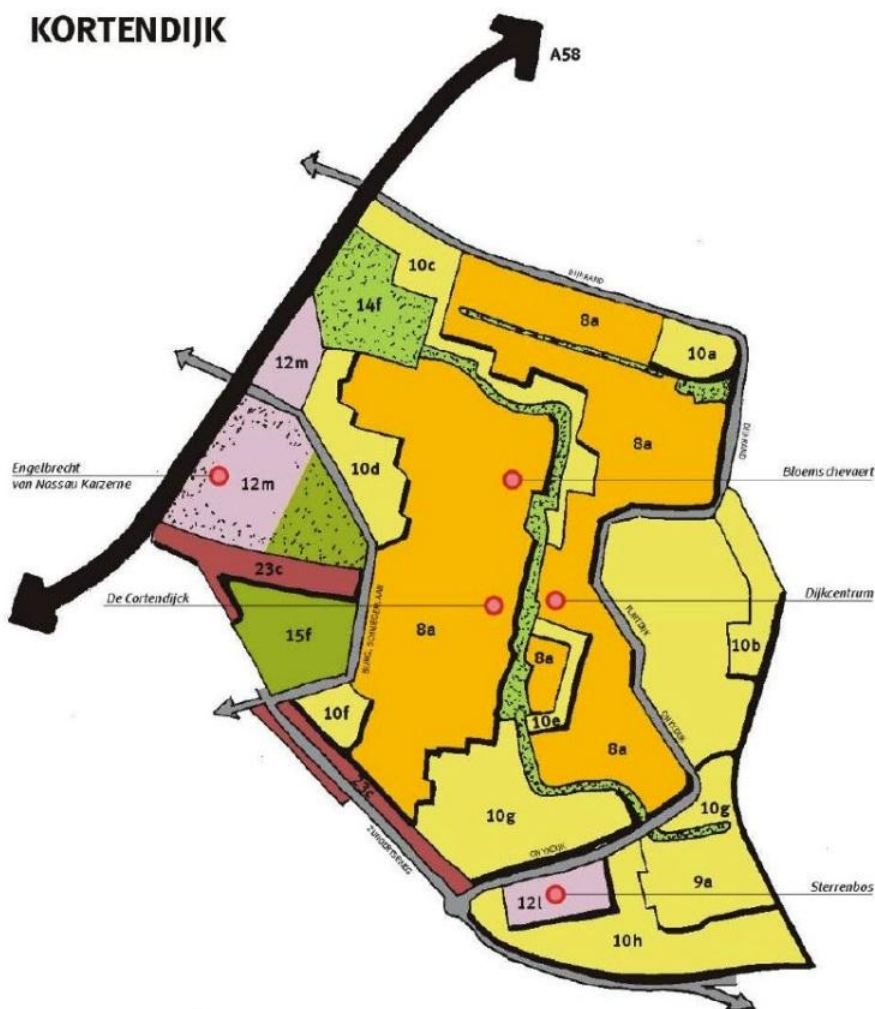
Kortendijk

De wijk Kortendijk is in de jaren zeventig ontwikkeld aan de oostelijke zijde van Roosendaal. De wijk is een (overwegend) introvert woongebied met een op woonerf of -hof gerichte verkaveling met een kronkelig en bochtig verloop van het stratenpatroon en verspringende rooilijnen. In deze introverte woonwijk is een gevarieerd aanbod aan woningtypen te vinden met een samenhangende vormgeving per buurt. De met veel groen ingerichte woonwijk wordt gekenmerkt door de openbare ruimte, de centrale parkeerplaatsen en de ontsluiting van de woningen door de voetpaden. Beeldbepalende elementen in de wijk Kortendijk zijn de Engelbrecht van Nassaukazerne, de Cortendijck, het Dijkcentrum, de Bloemschevaert en wooncomplex voor verstandelijk gehandicapten Sterrebos. In deze woonwijk is een gevarieerd aanbod aan woningtypen te vinden met een samenhangende vormgeving per buurt. In de wijk zijn naast diverse andere buurtjes een achttal buurten te onderscheiden met de kenmerken van individuele woningbouw. Deze buurten bevinden zich hoofdzakelijk langs de randen van de wijk en langs de interne hoofdstructuur.

VERKLARING

-  Ruimtelijke eenheid
-  Lintstructuur
-  Groenstructuur
-  Pleinen
-  Kantoren en voorzieningen
-  Bedrijven en industrie
-  Infrastructuur
-  Snelweg
-  Spoor
-  Spoorzone
-  Water
-  Sportvelden
-  Beeldbepalende elementen

KORTENDIJK



Belangrijkste structuren en

ruimtelijke eenheden in Langdonk o.g.v. de Welstandsnota

De Bloemschevaart is in de Welstandsnota gelegen in gebied 8a. Daarover wordt het volgende gezegd:

In de wijk Kortendijk staan diverse woningtypen met een uiteenlopend aantal bouwlagen en verschillende kapvormen. In veel gevallen loopt het dakvlak van de woning door over een uitbouw waardoor een asymmetrische kapvorm ontstaat. Het merendeel van de woonbebouwing bestaat uit één tot drie lagen met kap en zijn geschakeld. Daarnaast zijn er verschillende appartementencomplexen te vinden met diverse bouwhoogten. Opvallend is het gedifferentieerde gevelbeeld binnen één bouwblok dat wordt veroorzaakt door de verhevigde plasticiteit/ dieptewerking van de gevels. Daarnaast komen onregelmatige verspringingen en verdraaiingen van de voorgevellijnen en afwisselende bouwhoogten binnen één bouwblok voor, die dit gedifferentieerde gevelbeeld nog eens versterken.

2.5.10 Nota prostitutiebeleid

In de Nota prostitutiebeleid is bepaald dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de woonwijken geen seksinrichtingen worden toegestaan:

- in of aan woonstraten;
- in straten waar sprake is van concentratie van recreatieactiviteiten, winkels en activiteiten die of belastend zijn voor het woon- of leefklimaat dan wel voor de openbare orde;
- in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele instellingen of sportaccommodaties waar zich in belangrijke mate minderjarigen bevinden dan wel hun bezigheden hebben.

Deze eisen gelden voor bestaande vestigingen na beëindiging door de huidige exploitant. Uit analyse blijkt dat, gelet op de criteria, in Langdonk geen ruimte kan worden geboden voor seksinrichtingen.

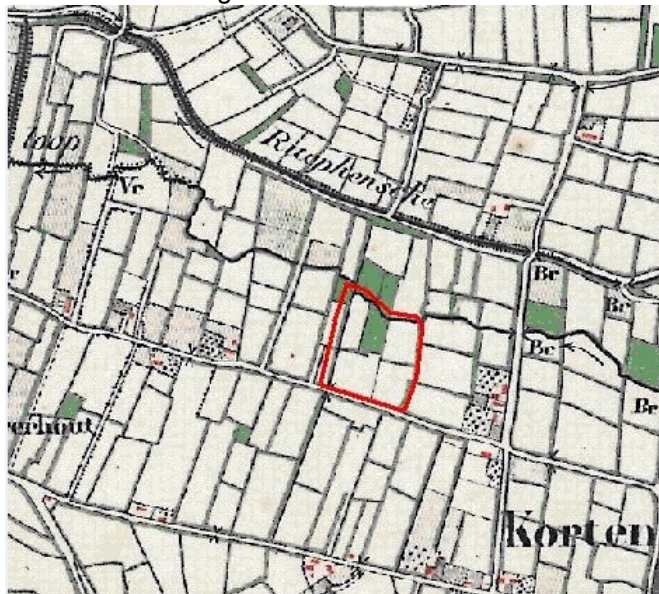
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische analyse van het gebied

Het gebied maakt deel uit van een pleistocene dekzand-afzettingen, dat in het verre verleden met veengroei was bedekt. Het vormde een deel van de grote veenontginningen uit de 13de eeuw (Vlaamse Moer e.o. tussen Roosendaal en Rucphen). Na de ontginningen bleef een laag en vochtig gebied over, dat pas vrij laat in cultuur werd gebracht. De meeste boerderijen dateren uit de 18de eeuw en later. Naast gekanaliseerde oude turfvaarten, zoals de Rucphense vaart, waren er ook kleinere waterlopen, zoals de sterk meanderende Krampenloop. Deze heeft waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong.

Het terrein van het plangebied Bloemschevaart lag oorspronkelijk betrekkelijk laag ten opzichte van de omgeving, ongeveer op 5 meter +NAP (topografische kaart 1980). Zuidwaarts steeg het terrein tot 8 meter (bij Hildonk en omgeving). Door het opbrengen van stalmest ontstond geleidelijk aan een vruchtbare laag teelaarde. Wanneer deze lagen dikker zijn dan 50 cm, wordt gesproken van enkeerdgronden. Op de bodemkaart is het grootste deel van Kortendijk als enkeerdgronden gekarteerd. Het plangebied valt hier net buiten omdat het deel uitmaakte van de bebouwde kom ten tijde van de kartering. Aangenomen wordt dat ook hier enkeerdgronden liggen.

Eertijds maakte het plangebied deel uit van een open landelijk gebied ten oosten van Roosendaal. Het lag vlakbij het buurtschap Kortendijk. Een oud element in dit gebied was (en is) de Cinnaberdijk, die een voortzetting is van de Voorstraat in Roosendaal en als landweg naar Rucphen leidde. Een ander element is de Crampenloop, een oude waterloop tussen de genoemde straat en de noordelijker gelegen Rucphense vaart. De topografie is als zodanig afgebeeld op de kaart van 1870. Het plangebied ligt tussen de waterloop en de oude straat. Bij de totstandkoming van de huidige wijk werd de Crampenloop zuidwaarts afgebogen langs de Diamantdijk. Het terrein was deels als weide en deels als akker in gebruik. Deze situatie was omstreeks 1970 nog vrijwel onveranderd.



Topografische kaart 1870; in rood het plangebied Bloemschevaart.

De wijken Kortendijk, Westrand, Tolberg en Langdonk gelegen aan de zuidkant van de A58, stammen uit een latere periode dan de wijken aan de noordkant van de A58. Het woningbestand in Kortendijk is nagenoeg geheel gebouwd na de jaren '60, waarbij het merendeel in de jaren '70 tot stand is gekomen. Het betreft laagbouw, vooral rijenwoningen.

De wijk Kortendijk is in de jaren '80 gebouwd en de woningvoorraad is afgestemd op de toenmalige vraag: grondgebonden eengezinswoningen. Jarenlang was Kortendijk een kinderrijke wijk, maar nu de wijk en haar inwoners ouder worden, wijzigt de demografische structuur. Wanneer het demografisch profiel van de wijk verandert, veranderen de behoeften en om daarin te voorzien dienen de

voorzieningen, de gebouwde omgeving en de openbare ruimte mee te veranderen. Dit proces is noodzakelijk om de wijk leefbaar te houden voor de inwoners ervan.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

In het plangebied zijn de stedenbouwkundige principes uit de periodes van de jaren '70 en '80 goed herkenbaar: voornamelijk laagbouw. Het gebied wordt eenzijdig ontsloten via de Covellijndijk, waardoor de verbondenheid met de omgeving slechts eenzijdig is. Er is sprake van een eindpunt van de buurt. Het plangebied oogt als een recreatie gebied met een informele opzet van de bebouwing. Het huidige terrein is zeer extensief bebouwd maar kent een hoge mate van openbaarheid. Zuidelijk in het plangebied is halverwege het terrein het huidige verzorgingshuis Bloemschevaart gesitueerd. Dit gebouw heeft een duidelijke, eigenstandige functie binnen de stedenbouwkundige opzet en torent uit boven de bescheiden opzet van de omringende laagbouw.

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Het plangebied is gelegen op de meest zuidoostelijke punt van het gebied van de C Dijken. De ligging van de Covellijndijk is opmerkelijk. Er is sprake van een eindpunt van de buurt. Het ligt op een soort groen eiland van rust, slechts door één autoverbinding (Covellijndijk) ontsloten.

De Bloemschevaart is nu reeds een verzorgingstehuis en de Covellijndijk bestaat enkel uit woningen voor de doelgroep ouderen. Op de locatie is een complex van wonen en zorg gelegen, bestaande uit een verzorgingshuis (6 lagen, 119 plaatsen) en 96 aanleunwoningen met zorgdiensten. Het huidige karakter kan getypeerd worden als een ontspannen woongebied dat voor een groot gedeelte bestaat uit laagbouwoningen. De woonomgeving wordt gekenmerkt door een groene en parkachtige omgeving. Tevens wordt het woongebied gekenmerkt door een hoge mate van openheid.



Stedenbouwkundige structuur

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is voor gemotoriseerd verkeer eenzijdig ontsloten via de Covellijndijk. Westelijk van het gebied ligt een vrijliggend fietspad dat dient als onderdeel van het fietsnetwerk voor Kortendijk, het BC-pad. Langzaam verkeer maakt gebruik van dit BC-pad.

3.2.3 Groen en water

Het plangebied ligt als een eiland ingebed in het groen en wordt omsloten door water. De groenstructuur is opgezet door het trekken van groene strips die liggen opgespannen tussen de watergang en de westelijke gelegen B-Dijken. Het gebied oogt als een recreatiegebied met een informele opzet van de bebouwing. De woningen hebben kleine voortuinen en een informele strook aan de achterzijde van de woningen afgeperkt met struiken en hagen naar de groene strips. Groenzone rond de watergang en groene strips in de woonomgeving vloeien in elkaar over zonder harde en duidelijke grenzen tussen privé en openbaar.

De watergang, Dijkwetering genaamd, is gegraven bij de ontwikkeling van de wijk Kortendijk. De groenzone rond de watergang is géén ecologische verbindingzone volgens provinciaal beleid. Het vormt wel een groene, natuurlijke drager voor de omgeving.



Groenzone langs de Dijkwetering

3.2.4 Sociale veiligheid

Onder sociale veiligheid wordt verstaan het aantal meldingen/aangiftes dat is binnengekomen bij de politie in de loop van 12 maanden, onderscheiden naar verkeer (verkeersongevallen, geen overtredingen), parkeren (parkeerprobleem), diefstal (uit woningen, auto, ect: geen bedrijven), geweld (met en zonder letsel, bedreigingen, zedendelicten), vandalisme (vernielingen, graffiti, dierenmishandeling) en sociale problemen (onder andere burenruzies, conflicten, overlast, geluidshinder, zelfdoding). Bij diefstal, geweld en vandalisme (vernieling auto, openbaar vervoer, ect.) worden alleen aangiftes geteld; bij verkeer, parkeren, sociale problemen en vandalisme (baldadigheid, graffiti, dierenmishandeling) alle meldingen.

Roosendaalse trends

Volgens de bewonersenquête 2009 is er een dalende lijn te zien in het aantal vervelende voorvallen die zich vaak voordoen in de buurt. Op een paar uitzonderingen na, waar juist een lichte stijging is, dit zijn 'overlast omwonende', 'graffiti' en 'parkeeroverlast'. Uitschieter is net als voorgaande jaren 'te hard rijden', een derde van de bewoners ondervindt hier vaak hinder aan. Bijna een kwart van de bewoners ervaart vaak parkeeroverlast.

Kortendijk

Op basis van het gewogen aantal aangiftes en meldingen bij de politie is evenals voorgaande jaren een totaal score gemaakt. De wijk Kortendijk scoort op veel aspecten beter dan gemiddeld. Het rapportcijfer voor de veiligheid in de eigen buurt is licht gestegen, van 6,9 in 2007 naar 7,1 in 2009.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het huidige gebied kent diversen functies. In de volgende paragrafen worden de bestaande functies nader beschreven.

3.3.2 Wonen

Het gebruik in het plangebied is hoofdzakelijk wonen met daaraan verbonden voorzieningen (zorgvoorzieningen). In het gebied bevinden zich een verzorgingshuis met 119 plaatsen en 96 aanleunwoningen met zorgdiensten.



Bestaande woningen

3.3.3 Detailhandel

Op zeer korte afstand van het plangebied is het winkelcentrum 't Dijkcentrum gelegen. In het wijkcentrum is een redelijk compleet aanbod aanwezig gericht op de wijk Kortendijk, waar de Bloemschevaert onderdeel van uitmaakt. Het aanbod in zowel de dagelijkse als niet dagelijkse artikelensector is redelijk compleet aanwezig. Ook qua aanvullende voorzieningen is het aanbod nagenoeg compleet. Voorzieningen als een apotheek, bibliotheek, horeca, bank en reisbureau zijn aanwezig. De totale vloeroppervlakte voor dagelijkse artikelen in het Dijkcentrum bedraagt 1.760m². Direct ten noorden van het wijkcentrum is het Dijksteeke gelegen. Het wijkcentrum ligt centraal in de wijk en is aan wijkontsluitingsweg Flintdijk gelegen. Tevens is het wijkcentrum een belangrijke voorziening voor de woonwijk. Op de begane grond zijn de winkels gevestigd met daarboven woningen. Het wijkcentrum wordt ingesloten door woonbebouwing, wat expansie van het wijkcentrum nagenoeg onmogelijk maakt.

3.3.4 Dienstverlening

Commerciële dienstverlening en kantoren zijn niet aanwezig in het plangebied. Alleen op het gebied van zorgverlening zijn er voorzieningen aanwezig.

3.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Zuidelijk in het plangebied is halverwege het terrein het huidige verzorgingshuis Bloemschevaert gesitueerd.



Huidige verzorgingshuis Bloemschevaert

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven op gronden van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De VNG-publicatie is voor dit advies als uitgangspunt gehanteerd.

4.1.1 Bestaande situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Kortendijk', vastgesteld op 29-03-2007 door de gemeenteraad van Roosendaal, is voor het onderhavige plangebied in de toelichting de volgende tekst opgenomen:

Bijzondere woonvormen

- Aan de Covellindijk ligt het verzorgingshuis De Bloemschevaert. Rondom zijn aanleunwoningen geconcentreerd. De groene setting is kenmerkend.

In de voorschriften staat in artikel 2.5 Maatschappelijk (M) het volgende vermeld:

Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- / kinderopvang, onderwijs, sporthallen, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn en bijbehorende voorzieningen zoals ont-sluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, alsmede in ondergeschikte mate voor een bijbehorende horecavoorziening;*
- b. speel-, spel- en sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;*
- c. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorzieningen": uitsluitend voor nutsvoorzieningen;*
- d. ter plaatse van de aanduiding "dierenverblijven en bergingen": uitsluitend dierenverblijven en bergingen".*

4.1.2 Nieuwe situatie

De herontwikkeling van Bloemschevaert voorziet in appartementen, zorgvoorzieningen (mogelijk inclusief kinderdagverblijf) en parkeerplaatsen, waarvan een aantal in een parkeergarage en de overige in openbaar gebied.

Invloed van het plan op de omgeving

Binnen het plangebied zijn de volgende activiteiten relevant:

Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code 2008	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.	Verkeer
Verpleeghuizen	871	10	0	30C	0	30	2	1P*
Kinderopvang	8891	0	0	30	0	30	2	2P**
Autoparkeerterreinen, parkeergarages	5221.1	10	0	30C	0	30	2	3P***

* Er is sprake van een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

** Er is sprake van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

*** Er is sprake van een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

Het milieuaspect geluid is bij alle genoemde bedrijfsactiviteiten bepalend voor de richtafstand. Deze richtafstand van 30 meter, bepaald door het milieuaspect geluid, reikt niet over de grens van het plangebied en derhalve ook niet over de omliggende aanwezige woningen. De woningen binnen het plangebied behoren tot de Bloemschevaert.

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een mogelijke belemmering voor de realisatie van de herontwikkeling van Bloemschevaert.

Invloed van de omgeving op het plan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Kortendijk. In dit bestemmingsplan zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan met een grote milieu-impact. In het kader van dit advies kan om die reden het onderzoek naar bedrijvigheid tot een straal van 200 meter uit de plangrens worden beperkt. Het bedrijvenbestand MPM4all in gebruik bij de RMD en de website van de Kamer van Koophandel zijn geraadpleegd.

Binnen een straal van 200 meter uit het bestemmingsplan bevinden zich woningen. Aan het adres van een aantal woningen is een bedrijfsactiviteit gekoppeld. Deze activiteiten lopen uiteen van een adviesbureau tot persoonlijke dienstverlening.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (uitgave 2009) zijn deze activiteiten geplaatst in milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Deze richtafstand behorende bij de aanwezige bedrijfsactiviteiten reikt niet over het plan-gebied.

Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een mogelijke belemmering voor de realisatie van de herontwikkeling van Bloemschevaert.

Conclusie:

Vanuit de optiek van bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een mogelijke belemmering voor de realisatie van de herontwikkeling van Bloemschevaert.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een

bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Niet in betekende mate

In artikel 5.16 Wm is gesteld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Situatie ter plaatse

Bloemschevaert is gelegen aan de Covellijndijk. De Covellijndijk gaat over in de C-dijk en de C-dijk ontsluit op de Takspui. Als gevolg van de herontwikkeling neemt de verkeersintensiteit zowel op de C-dijk als de Takspui met circa 700 motorvoertuigen/etmaal toe. Deze toename van de verkeersintensiteit is kleiner dan de maximale toename van de verkeersintensiteit die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag).

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Tenslotte wordt opgemerkt dat, gezien de specifieke plaatselijke situatie, ruimschoots aan de van toepassing zijnde luchtkwaliteitsnormen kan worden voldaan.

Gevoelige bestemmingen

In het Besluit gevoelige bestemmingen is bepaald dat bepaalde bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 300 meter langs rijkswegen en binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in een dergelijke zone de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigen te) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

In dit geval gaat het om een woonzorgcomplex, dat kan worden beschouwd als een 'gevoelige bestemming' zoals hier bedoeld, maar het project ligt niet langs een drukke rijksweg of provinciale weg (en evenmin langs een drukke gemeentelijke weg) en er is geen sprake van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO₂. Gelet op het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen is in dit geval geen sprake van een realisatieverbod voor de beoogde functie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking is voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geur

In het plangebied en in de directe en de wijdere omgeving van het plangebied bevinden zich geen geuremitterende bedrijven waarvan de geurinvloed reikt tot in het plangebied. Een knelpunt op het gebied van (bedrijfs)geur is niet te verwachten.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

Het aspect 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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. 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.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van één Bevi-inrichting is gelegen, namelijk het spoorwegemplacement Roosendaal.

In de Revi (juli 2009) is de verwijzing opgenomen naar de "Handleiding risicoberekeningen Bevi, versie 3.2" (Hari). In de Hari is aangegeven dat voor Spoorwegemplacements nog een rekenmethodiek wordt ontwikkeld die aansluit bij Safeti-NL. Totdat de nieuwe rekenmethode beschikbaar is, wordt geadviseerd om gebruik te maken van het "Rekenprotocol Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, Oranjewoud/ Save 2006".

Uit het rekenprotocol blijkt dat het invloedsgebied van toxische stoffen (die op het emplacement behandeld kunnen worden) meerdere kilometers bedraagt (3.000 meter).

4.4.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op een afstand van ca. 2.200 meter (gemeten vanaf de westgrens van het plangebied) tot aan het emplacement. Dit betekent dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het emplacement, waardoor het Bevi van toepassing is.

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan "Spoorhaven Roosendaal" zijn door Oranjewoud/SAVE risicoberekeningen uitgevoerd voor het goederenemplacement zowel voor de bestaande als de toekomstige (Spoorhaven) situatie waarbij gebruik is gemaakt van het rekenprotocol.

Uit het eindrapport (Onderzoek Save Spoorhaven, 25 augustus 2008, revisie 03) blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgevonden risico 10^{-6} per jaar wordt berekend. Het maximaal berekende groepsrisico is gelijk aan de oriënterende waarde.

4.4.2 Nieuwe situatie

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van het emplacement is niet gelegen binnen het plangebied. Het plangebied ligt wel in zijn geheel binnen het invloedsgebied van het emplacement. Het bestemmingsplan Bloemschevaart wordt opgesteld om de herontwikkeling van Bloemschevaart mogelijk te maken. De herontwikkeling voorziet in appartementen, zorgvoorzieningen (mogelijk inclusief kinderdagverblijf) en parkeerplaatsen.

Het groepsrisico wordt voor een belangrijk deel bepaald door toxische stoffen en brandbare gassen (BLEVE). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een BLEVE van spoorwagons. De effecten die reiken tot het plangebied blijven dan ook beperkt tot toxische effecten. Uit een nadere analyse ten tijde van de externe veiligheid onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan Spoorhaven 1e fase (eind 2008) bleek dat het maximale groepsrisico met name wordt veroorzaakt door het BLEVE-scenario en de aanwezige bevolking binnen een afstand van 300 meter van de spoorlijn. Bevolking buiten deze afstand is weliswaar van belang voor de toxische scenario's (zoals ammoniak) maar levert geen bijdrage aan de maximale hoogte van het groepsrisico.

De invloed van de ontwikkelingen m.b.t. bestemmingsplan Bloemschevaart op het groepsrisico is vanwege de afstand tot aan de bron (zeer) beperkt.

4.5 Transport en externe veiligheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen.

Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Indien binnen het invloedsgebied 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. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door de stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Op 19 augustus 2009 heeft het kabinet het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegezonden aan de Tweede Kamer. Dat ontwerpbesluit is op 28 augustus 2009 voorgepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2009, nr. 12819). Het ontwerp besluit regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen wordt daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Het ministerie van VROM adviseert om te anticiperen op deze toekomstige regelgeving waarbij gebruik gemaakt kan worden van het RRGs en de diverse publicaties van VROM en het RIVM.

Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een spoorlijn gelegen, hetgeen betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is voor externe veiligheid.

Het plangebied is daarnaast op meer dan 200 meter (zelfs buiten het invloedsgebied) gelegen van een risicorelevante vaarweg voor externe veiligheid.

Het plangebied is eveneens op meer dan 200 meter van een autoweg (A58) gelegen, hetgeen betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg voor deze ruimte-lijke ontwikkeling niet risicorelevant is voor externe veiligheid.

Gemeentelijke wegen

Het plangebied grenst aan de Cinnaberdijk. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" (rapportage 21 januari 2008) blijkt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen plaatsvindt welke direct zijn gelegen in of nabij het plangebied.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de gemeentelijke wegen in of nabij deze ruimtelijke ontwikkeling is niet risicorelevant voor externe veiligheid.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen nabij deze ruimtelijke ontwikkeling is dan ook niet risicorelevant voor externe veiligheid.

Conclusie transport en externe veiligheid

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg en door buisleidingen is niet risicorelevant voor de ontwikkeling Bloemschevaart.

4.6 Geluid

Inleiding

In de Wet geluidhinder (Wgh) 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 industrieterreinen. Het bestemmingsplan Bloemschevaert voorziet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Onderzocht dient derhalve te worden of de geluidbelasting op het plangebied de voorkeursgrenswaarden, die ingevolge de Wet geluidhinder gelden voor gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen, overschrijdt.

Industrielawaai

Het plan Bloemschevaert is niet gelegen binnen de zone van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is enkel en alleen binnen de zone van de Flintdijk gelegen. Gezien de verkeersintensiteit (een weekdaggemiddelde intensiteit van ca. 6.000 in het jaar 2020) op de Flintdijk en de ligging van de Flintdijk ten opzichte van het plangebied kan gesteld worden, dat de geluidbelasting vanwege de Flintdijk in het plangebied te allen tijde min-der dan 48 dB (zijnde de voorkeursgrenswaarde) bedraagt. De overige wegen rondom en in het plangebied krijgen voor het jaar 2020 een 30 km/h status, en vallen daarmee buiten het regime van de Wgh.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoorweglawaai is zodoende niet noodzakelijk en niet uitgevoerd.

4.7 Bodem

Inleiding

De beschikbare bodem(kwaliteit)gegevens van plangebied Bloemschevaert worden navolgend besproken.

Regionale bodemopbouw en grondwaterbeschermingsgebied

De regionale bodemopbouw in de omgeving van de locatie kan als volgt worden omschreven; De bodem in de regio van de onderzoekslocatie is tot een diepte van circa 65 meter beneden maaiveld voornamelijk opgebouwd uit fijn zand ("middelste fijn"). Daaronder wordt tot een diepte van ongeveer 82 meter beneden maaiveld grof zand aangetroffen ("onderste grof"). Op een diepte van circa 82 meter beneden maaiveld bevindt zich een circa 22 meter dikke scheidende laag, bestaande uit klei ("afzetting van Kallo").

De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Bodemkwaliteitsgegevens

Om een indruk te krijgen van de bodemkwaliteit zijn de volgende bronnen ingezien.

Wm-dossiers

Uit het Wm-dossier van zorgcentrum de Bloemschevaert blijkt dat aan Covellijndijk 22 een centrum voor wonen en zorg gesitueerd is. In 2005 is een wijziging op het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer gemeld en goedgekeurd. Hierbij is opgemerkt dat door de melder (Stichting Groenhuysen) is aangegeven dat het zorgcentrum nog maximaal 2 jaar zou bestaan, waarna het gesloopt wordt om een nieuw wooncentrum te bouwen.

Tankenbestand

Op de locatie staan geen ondergrondse brandstoftanks geregistreerd.

Historisch bodembestand

In het historisch bodembestand zijn geen verdachte locaties opgenomen die gelegen zijn binnen het plangebied.

Bodeminformatiesysteem

In het bodeminformatiesysteem is een bodemonderzoek dat is uitgevoerd binnen het plangebied en een bodemonderzoek dat is uitgevoerd aangrenzend aan het plangebied opgenomen. In 2003 is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de wijk Kortendijk. Hierbij is binnen het plangebied 1 boring geplaatst en geanalyseerd. Uit toetsing van de analyseresultaten aan de nieuwe normen blijkt dat de concentraties van de onderzochte parameters onder de achtergrondwaarde blijven.

In 2007 is aangrenzend aan het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd voor de aanleg van een persleiding. Hierbij is het BC-pad onderzocht en hieruit blijkt dat de bodem onder dit pad sterk puin- en kolengruishoudend is. Met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is het BC-pad een oud pad en zijn de puin en kolen in het verleden aangebracht als wegverharding. In de analyseresultaten van de onderzochte monsters van het BC-pad is slechts een lichte verontreiniging met koper, nikkel, PAK en minerale olie aangetoond.

Bodemkwaliteitskaart

Het plangebied Bloemschevaert ligt in de schone zone.

Conclusie

Op grond van de bovenstaande informatie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit op het terrein een belemmering vormt voor de herontwikkeling.

Wel wordt opgemerkt dat de genoemde bodemkwaliteitgegevens gedateerd zijn. Bij de aanvraag van de bouwvergunning dient een NEN 5740 bodemonderzoek uitgevoerd te worden om na te gaan of de actuele bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het afgeven van de bouwvergunning.

Door de RMD is een notitie 'Milieusepten bestemmingsplan Bloemschevaert Roosendaal' opgesteld waarin alle aspecten zoals vermeld in de paragrafen 4.1 tot en met 4.7 aan de orde komen. Deze notitie is als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.8 Water

4.8.1 Aanleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden doorlopen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstelling zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Woningstichting Aramis Allee Wonen is voornemens het woonzorgcentrum Bloemschevaert te herontwikkelen. Aangezien deze ontwikkeling niet binnen het bestaande bestemmingsplan past wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Als onderdeel van deze procedure dient een waterparagraaf te worden opgesteld. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

4.8.2 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. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS .

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' (september 2009) opgesteld. Deze is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. In het geval van Bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

4.8.3 Beleid

Voor het rijksbeleid en het beleid van het waterschap wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

4.8.4 Huidige situatie

Het woonzorgcentrum Bloemschevaart ligt in de wijk Kortendijk aan de Covelijndijk en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de watergang Dijkwetering.

In de huidige situatie is reeds een woonzorgcomplex aanwezig dat bestaat uit 96 aanleunwoningen en een hoofdgebouw. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 36.769 m². Het bebouwd oppervlak beslaat 10.653 m² daarnaast is 12.372 m² terreinverharding aanwezig.

In het plangebied is een geotechnisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem in het plangebied overwegend uit matig fijn zand bestaat, die afwisselend zwak siltig en matig siltig is. In enkele boringen is een dunne kleilaag aangetroffen. De GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) in het gebied is vastgesteld op circa 4,5 m+NAP (1,5-1,7 m-mv).

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied C1. In dit rioleringsgebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De Dijkwetering sluit in het zuiden aan op de Omloop Bakkersberg. Het gehele gebied behoort tot het stroomgebied van de Molenbeek. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied.

4.8.5 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt er op het plangebied een woonservicezone gerealiseerd bestaande uit huur- en koopappartementen, kleinschalige groepswoningen en een dienstencentrum. Volgens het ontwerp zal in de toekomstige situatie 12.362 m² bebouwd worden. Daarnaast wordt 9.602 m² bestrating en 3.545 m² verharde paden gerealiseerd. In de toekomstige situatie zal 41% van het terrein verhard zijn. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak dus toe met 2.484 m².

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van het woonzorgcomplex dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op het aanwezige gemengde rioolstelsel van de gemeente. Ter hoogte van de Chromiedijk zal middels een inspectieput een overnamepunt worden gerealiseerd tussen het gemengde rioolstelsel van de gemeente en de vuilwaterriolering van het gebied van Aramis Allee Wonen. Binnen het project zal het gescheiden rioolstelsel in eigendom en beheer komen van Aramis Allee Wonen.

Hemelwater

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning van de afkoppelkansenkaart van gemeente Roosendaal kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. In het uitgevoerde geotechnisch onderzoek is geconcludeerd dat in het gebied infiltratiemogelijkheden aanwezig zijn. De grondwaterstanden en de doorlatendheid van de bodem zijn hiervoor geschikt. In verband met de aanwezigheid van lokale kleilaagjes wordt geadviseerd om uit te gaan van één groot infiltratiesysteem en niet voor een verzameling kleine, particuliere infiltratiesystemen.

Omdat bij deze ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² toeneemt dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Brabantse Delta. In de vergunning zal bepaald worden dat de afvoer naar oppervlaktewater gedoseerd wordt en retentie gerealiseerd dient te worden.

De infiltratievoorziening dient een inhoud van circa (78 mm x 2.484 m² =) 194 m³ te krijgen, met gestuurde afvoer op de Dijkwetering. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat

het hemelwater optimaal kan infiltreren in bodem. Indien het hemelwater volledig wordt geïnfiltreerd en er geen afvoer naar de Dijkwater plaatsvindt, is er geen vergunning van het waterschap nodig.

Conform het Nationaal Bestuursakkoord Water dient wateroverlast ter plaatse van de bebouwing te worden voorkomen tot neerslaggebeurtenissen met een herhalingsperiode van 100 jaar. In deze situaties is water op straat wel toegestaan. Daarom wordt geadviseerd het bouwpeil minimaal 0,2 m hoger te leggen dan de terreinverharding en het straatpeil in de directe omgeving. Op deze manier wordt voorkomen dat hemelwater afstroomt in de richting van de bebouwing.

Momenteel vindt onderhoud van de Dijkwetering plaats door de gemeente vanaf een boot. In de toekomst wordt het beheer van de watergang mogelijk overgedragen aan waterschap Brabantse Delta. Er dient rekening te worden gehouden met een onderhoudsstrook parallel aan de Dijkwetering

Waterkwaliteit

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende 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.

4.8.6 Randvoorwaarden

- Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² zal toenemen is conform de Keur van het waterschap Brabantse Delta een vergunning vereist.
- Er dient een infiltratievoorziening te worden gerealiseerd van ca 194 m³, met gestuurde afvoer naar de dijkwetering. Indien het hemelwater volledig wordt geïnfiltreerd en er geen afvoer naar de Dijkwater plaatsvindt, is er geen vergunning van het waterschap nodig.
- Gemeente is bevoegd gezag voor het eisen van de infiltratievoorziening.
- Het huishoudelijk afvalwater dient te worden afgevoerd naar de bestaande gemengde riolering.
- Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlopende 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.

4.9 Flora en fauna

Om in beeld te kunnen brengen of de beoogde ontwikkeling negatieve gevolgen heeft voor de flora- en fauna in het gebied, is op 6 april 2010 door bureau Waardenburg in het plangebied veldonderzoek verricht. Dit onderzoek is als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.

Beschermde planten zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. In het plangebied zijn geen beschermde ongewervelden aangetroffen. Op grond van het ontbreken van geschikte biotopen worden deze soorten ook niet verwacht. Door het ontbreken van wateren in het plangebied is het voorkomen van beschermde vissoorten uitgesloten. Het plangebied is langs een watergang gesitueerd. In deze watergang worden echter geen werkzaamheden uitgevoerd. Derhalve is de watergang niet bemonsterd. Wel wordt een oeverkop aangebracht. Dit zal onder ecologische begeleiding en buiten het broedseizoen gebeuren.

Tijdens het veldbezoek is één exemplaar van de gewone pad waargenomen. Strikter beschermde soorten amfibieën zijn in het plangebied niet te verwachten door het ontbreken van geschikt biotoop en waarnemingen in de directe omgeving. Er zijn geen beschermde reptielen aangetroffen, deze worden ook niet verwacht. De hoge flat is potentieel geschikt als broedplaats van de gierzwaluw. In het plangebied werd een plukplaats van sperwer gevonden. Nesten van een huismus en sperwer werden tijdens het veldbezoek echter niet aangetroffen en het is onwaarschijnlijk dat zij later in het jaar wel in het plangebied zullen voorkomen.

In het plangebied zijn diverse algemene soorten beschermde grondgebonden zoogdieren te verwachten als bosmuis, gewone bosspitsmuis, egel, huisspitsmuis en mol. Van de strikter beschermde grondgebonden zoogdieren is de eekhoorn mogelijk incidenteel in het plangebied aanwezig, getuige op de aanwezigheid van geschikt leefgebied in het buitengebied van de stad. Nesten van eekhoorns zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en het is onwaarschijnlijk dat zich een populatie van eekhoorns in het plangebied bevindt. Tijdens het veldbezoek zijn drie soorten vleermuizen waargenomen, namelijk de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. De eerste twee genoemde soorten zijn gebouwbezonend. Het is mogelijk dat verblijfplaatsen van deze

soorten in het plangebied voorkomen omdat veel gebouwen geschikt zijn als verblijfplaats. Verblijfplaatsen werden tijdens het bezoek niet vastgesteld, maar het is mogelijk dat deze tijdens nader onderzoek wel gevonden zouden worden.

Effecten van bovenstaande ondervindingen uit het veldonderzoek zijn als volgt:

In het plangebied komt landbiotoop van gewone pad en mogelijk bruine kikker en kleine watersalamander voor. De ingreep zal leiden tot een tijdelijk verlies van (een beperkt deel van het) leefgebied. Gelet op de hoeveelheid beter leefgebied in de omgeving (parken, oevers) kunnen negatieve effecten op de lokale populatie worden uitgesloten. De hoge flat is potentieel geschikt als broedplaats van de gierzwaluw. De gierzwaluw komt niet voor op de rode lijst. Daarnaast zijn in het stedelijke gebied van Roosendaal voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig. De flat zal daarom niet van wezenlijk belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van deze soort. Negatieve effecten kunnen worden voorkomen door (kunstmatige) nestgelegenheid aan te bieden. De ingreep zal leiden tot een beperkt (tijdelijk) verlies van (een deel van het) leefgebied van bosmuis, gewone bosspitsmuis, egel, huisspitsmuis en mol. Daarnaast kunnen als gevolg van de ingrepen mogelijk verblijfplaatsen van deze soorten vernietigd worden en mogelijk enkele dieren gedood. Dit heeft geen negatieve effecten op de gunstige staat van instandhouding van aanwezige populaties.

Het is mogelijk dat de te slopen gebouwen worden gebruikt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger (zomer- en/of winterverblijf). Deze soorten zijn waargenomen in het plangebied. Daarnaast is het voorkomen van paarplaatsen van vleermuizen in het plangebied mogelijk. Aangezien de nieuwbouw mogelijkheden kan bieden voor nieuwe verblijfplaatsen, en paarplaatsen is de verwachting dat de ingreep geen permanente aantasting van de functionaliteit van het gebied hoeft te betekenen. Op dit moment is door het ontbreken van een volledige inventarisatie niet goed in te schatten wat de effecten van de voorgenomen ingreep op vleermuizen zijn. Indien de ligging van verblijfplaatsen bekend is kan schade beperkt worden door gefaseerd te slopen, waarbij kraamkolonies in de zomer worden ontzien (slopen in najaar of winter). De functie die het plangebied vervult voor vleermuizen wordt pas duidelijk wanneer informatie beschikbaar is over het aantal, de locatie en type verblijfplaatsen van welke vleermuissoorten. Zonder deze informatie is niet goed te onderbouwen welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn om eventuele calamiteiten te voorkomen en de (mogelijke) functie die het plangebied heeft voor vleermuizen in stand te houden. Nader onderzoek wordt daarom aanbevolen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied algemeen voorkomende beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren voorkomen. Voor deze soorten geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontheffingen en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Het plangebied heeft mogelijk een functie als broedgebied voor de gierzwaluw. De nesten van de gierzwaluw zijn jaarrond beschermd middels artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Mocht deze soort daadwerkelijk in het plangebied broeden, dan dient voorafgaand aan de sloop van de bebouwing een alternatieve nestlocatie (bijvoorbeeld gierzwaluw dakpannen) aangeboden te worden. Op deze manier blijft deze functionaliteit van het broedgebied in tact. Door in de nieuwbouw een nestgelegenheid te creëren wordt de functie duurzaam behouden. In dat geval hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied komen in ieder geval de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis voor. Het is mogelijk dat specifiek gewone dwergvleermuis en laatvlieger van de bebouwing gebruik maken. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de rosse vleermuis zijn niet te verwachten vanwege het ontbreken van daartoe geschikte boomholtes. Tevens foerageert de soort veelal op grote hoogte en is niet gebonden aan landschappelijke structuren. Het plangebied als zodanig biedt geen belangrijke functie als foerageergebied en/of vliegroute. De gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn strikt beschermd door de Flora- en faunawet. De sloop kan daarom gevolgen hebben op deze twee soorten. Omdat in de directe omgeving van het plangebied veel geschikt leefgebied van de gewone dwergvleermuis aanwezig is, heeft de geplande sloop geen negatieve gevolgen voor de gunstige staat van instandhouding van de lokale of landelijke populatie van de gewone dwergvleermuis. Nader onderzoek wordt aanbevolen omdat op voorhand niet is in te schatten welke mitigerende maatregelen nodig zijn.

Aanbevelingen:

Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus. Indien de werkzaamheden binnen dit seizoen zijn gepland kunnen deze worden uitgevoerd indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Dit kan door voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden de bomen en/of beplanting te controleren op nesten. Geadviseerd wordt naar het voorkomen van vleermuizen en gierzwaluw nader onderzoek uit te voeren. Van deze soorten kan op basis van de quickscan onvoldoende worden ingeschat wat de mogelijke effecten zijn van de geplande ingreep en welke mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn om de (mogelijke) functie die het plangebied heeft voor vleermuizen in stand te houden.

Het onderzoek naar de gierzwaluw kan worden gecombineerd met vleermuisonderzoek. Uitgaande van een mogelijke functie van het plangebied als verblijfplaats van vleermuizen worden op voorhand de volgende maatregelen aanbevolen. Voorafgaand aan de sloop dienen alternatieve verblijfplaatsen aangeboden te worden zoals bijvoorbeeld vleermuiskasten (hiervoor is geen onderzoek nodig). Gelet op het aantal gebouwen lijkt het onwaarschijnlijk dat de sloop binnen een korte periode uitgevoerd kan worden. Geadviseerd wordt daarom om de sloop gefaseerd uit te voeren. De gebouwen waar een verblijfplaats van vleermuizen is vastgesteld kunnen dan precies in de minst schadelijke periode gesloopt worden. Voor de gewone dwergvleermuis is dit april begin mei en augustus. Door specifieke aanpassingen aan de uitvliegopening voorafgaand aan de sloop kan voorkomen worden dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden nog in het gebouw aanwezig zijn. Nader onderzoek zal aangeven welke gebouwen dit betreft. Door bij de nieuwbouw nieuwe potentiële verblijfplaatsen aan te bieden wordt de functie van het leefgebied niet aangetast en is een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig.

Aanvullend ecologisch onderzoek

In 2010 is aanvullend ecologisch onderzoek verricht naar vleermuizen (specifiek de Gewone dwergvleermuis en de Laatvleiger) en gierzwaluwen en hun nesten.

Het doel van het onderzoek was het antwoord geven op de vraag of in het plangebied vaste verblijfs- of gebruikslocaties aanwezig zijn voor vleermuizen en gierzwaluwen en in hoeverre negatieve effecten optreden door de geplande ingrepen. Dit onderzoek is als losse bijlage bij de toelichting gevoegd.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste rust-, verblijfs-, overwinterings- of voortplantingslocaties van vleermuizen aangetroffen. Uitvliegende of zwermdende dieren zijn niet waargenomen.

Ruimtelijke ingrepen in het plangebied hebben door het ontbreken van van genoemde plaatsen geen nadelige effecten op de instandhouding van de lokale populaties. Een ontheffing op de Flora- en faunawet is daarom niet nodig.

Gierzwaluwen

Er zijn geen gierzwaluwnesten aangetroffen of invliegende dieren die op nestlocaties zouden duiden. De planlocatie als geheel wordt zeer extensief bezocht door individuele gierzwaluwen.

4.10 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

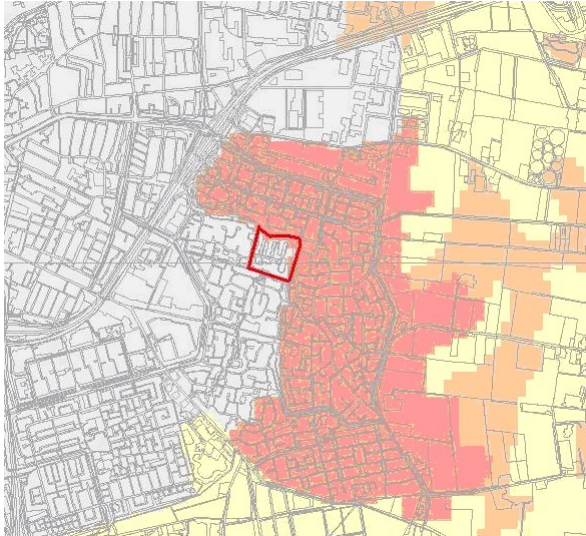
Op de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) is het plangebied niet gewaardeerd, omdat het deel uitmaakt van de bebouwde kom. Op de IKAW worden de wel gekarteerde gebieden met enkeerdgronden steeds als gebieden met een hoge archeologische trefkans aangeduid. De reden is dat de dikke lagen teelaarde de eventuele onderliggende archeologische sporen goed afdekken en beschermen. Op basis van de ligging en extrapolatie van de enkeerdgronden zou ook het plangebied een hoge archeologische trefkans vertegenwoordigen.

Uit het plangebied zijn echter geen vondstmeldingen bekend, evenmin zijn er in de wijde omgeving ooit archeologische vondsten aangetroffen.

Op basis van het historisch grondgebruik en de relatief lage ligging, is de kans zeer klein dat het gebied in het verre verleden (vóór de Middeleeuwen) ooit bewoond is geweest. Er was sprake van een veenlandschap, waar alleen bewoning op de hogere donken en stroomruggen mogelijk was. Die ontbreken hier. Na de veenontginning was er een laag drassig terrein dat niet geschikt was om te wonen. Pas in de laatste 300 jaar is het gebied weer in cultuur gebracht, zonder dat er in de onmiddellijke omgeving boerderijen verschenen. Het vrij 'lege' karakter van het gebied bleef tot 1970 bewaard.

Het voorkomen van de enkeerdgronden is dus nog geen garantie dat er ook daadwerkelijk archeologische resten te verwachten zijn. De kans op het aantreffen van archeologische sporen is dan ook eerder klein te noemen.

Bovendien is het plangebied in de periode na 1970 intensief bebouwd met woningen en een zorgcentrum. Daarbij werd de ondergrond voor een groot deel geroerd. Eventuele sporen zijn daarbij verloren gegaan.



Uitsnede uit de IKAW. De rode zone heeft een hoge archeologische verwachting. Het grijze deel is niet gekarteerd. In rode omlijning het plangebied.(bron:Archis2).

Geconcludeerd kan worden dat voor het onderhavige gebied geen aanvullende archeologische inventarisatie noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Kortendijk is in de jaren '80 gebouwd en de woningvoorraad is afgestemd op de toenmalige vraag: grondgebonden eengezinswoningen. Jarenlang was Kortendijk een kinderrijke wijk, maar nu de wijk en haar inwoners ouder worden, wijzigt de demografische structuur. De Bloemschevaert is nu reeds een verzorgingshuis en de Covellijndijk bestaat enkel uit woningen voor de doelgroep ouderen. Wanneer het demografisch profiel van de wijk verandert, veranderen de behoeften en om daarin te voorzien dienen de voorzieningen, de gebouwde omgeving en de openbare ruimte mee te veranderen. Dit is noodzakelijk om de wijk leefbaar te houden voor de inwoners ervan. Het herontwikkelen van het plangebied maakt dit mogelijk.

In het Masterplan Wonen, Welzijn Zorg 2004-2015 is de ambitie van de gemeente verwoord om in de hele stad zogenaamde Woonservicezones te ontwikkelen. De wijk Kortendijk is aangewezen als één van de te ontwikkelen Woonservicezones. De relatie met het wijkwinkelcentrum Kortendijk speelt hierbij een belangrijke rol. Een Woonservicezone is bovenal een gewone woonwijk of een onderdeel ervan ingericht met aangepaste of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijn/dienstverlening en zorg. Centraal in de Woonservicezone ligt een steunpunt waaromheen 24-uurszorg en -toezicht geboden kan worden. Belangrijk zijn factoren als veiligheid en geborgenheid. Een Woonservicezone ontstaat als organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg samenwerken.

Het plan omvat een herontwikkeling van het gebied zodat de volgende woonvormen: intramuraal, clusterwonen, beschut wonen in een woonzorgcomplex en zelfstandig wonen met thuiszorg – hier kunnen worden gerealiseerd.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling geldt op basis van de ruimtelijke en functionele analyse en beschrijving van de openbare ruimte de volgende uitgangspunten:

- Een gebied van circa 62.000 m² met een te herontwikkelen gedeelte van circa 36.500 m², gelegen in de wijk Kortendijk.
- Het gebied moet worden gezien als een onderdeel van de wijk Kortendijk (en in bredere zin de stad Roosendaal) als dusdanig ruimtelijk ingepast moet worden, waarbij de zuid-oosthoek zicht opent richting de Diamantdijk en het Dijkcentrum.
- Functies in het gebied maken onderdeel uit van de Woonservicezone Kortendijk en zijn aanvullend op de functies in het Dijkcentrum. De concentratie van voorzieningen met betrekking tot de woonservicezone is gelegen in het Dijkcentrum. Afstemming met de nieuwe ontwikkeling is hier noodzakelijk.
- Realiseren zorginfrastructuur Bloemschevaert van maximaal 1.400 m² met hierin minimaal:
 - * een wijkrestaurant;
 - * zorgdiensten: 24-uurszorgpost, -begeleiding en -toezicht en alle vormen van zorg voor de AWBZ-functies 1 t/m 6;
 - * fysiotherapiediensten;
 - * recreatieve voorzieningen
 - * optioneel 300 m² ten behoeve van welzijn en zorg gerelateerde bedrijven (zoals een Kinderdagverblijf).

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

5.2.1 Nieuwe ontwikkelingen

Het project betreft een volledige herontwikkeling van het gebied tot een woonservicezone na sloop van de bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie is er ruimte voor ongeveer 300 wooneenheden, diverse zorgvoorzieningen en parkeerplaatsen waarvan een gedeelte in een parkeergarage en de rest in het openbaar gebied. Naast koop- en huurappartementen wordt een uniek verblijfsconcept in een

intramurale setting op maaiveldhoogte in twee woonclusters gerealiseerd. Er is voorzien in een stedenbouwkundig ensemble dat aanhaakt op de parkachtige structuur. Het concept doet recht aan de typische verkaveling van de wijk Kortendijk uit de jaren zeventig van de vorige eeuw, maar is vanwege de omvang van het programma wel hoger: alle woningen zijn gestapeld.

Het verkavelingsplan gaat uit van geclusterd wonen, dat zich orienteert op de parkachtige omgeving en tegelijkertijd voorziet in semi-openbare binnenhoven. Het plan kent drie woonclusters met huurwoningen, waarvan het meest zuidelijke gebouw op de begane grond kleinschalig groepswoon heeft. Het hoofdgebouw heeft een dienstencentrum waarboven het wonen zich afwikkelt rondom een atrium. Naast een gewogen verdeling van koop- en huurappartementen zijn er kleinschalige groepswoonronden rondom het atrium gesitueerd. Een viertal urban villa's langs het water met hoofdzakelijk koopappartementen completeert het gevarieerde programma van ca. 300 eenheden.

De geplande bebouwing kent een getrapte opbouw van 2 tot 4 lagen langs een lommerrijk parkeerterrein met een hoogteaccent van maximaal 8 lagen (= 7 verdiepingen en maximaal 28 m hoog).

Hieronder wordt door middel van een aantal afbeeldingen een impressie van het verkavelingsplan gegeven (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend). Bomen zijn niet op de afbeeldingen opgenomen.



Totaalbeeld na herontwikkeling



Zicht op fase 1a en hoofdgebouw vanaf buiten parkeerhoven op binengebied

Er zijn 3 typen gebouwen te onderscheiden:

- Hoofdgebouw
- Bouwclusters
- Watervilla's

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw gaat een wijkfunctie vervullen. De zichtbaarheid en vindbaarheid van dit gebouw zijn cruciaal voor de buurt maar ook voor de wijk. De plaatsing van het hoofdgebouw is nabij het BC pad bij de toekomstige verbinding naar de D-Dijk gericht op de beek. Zo zal het gebouw de spil vormen voor het complex en een zeer duidelijke positie innemen binnen de woonservicezone. De

hoogteaccenten binnen de buurt liggen dan ook op deze plaats. Het hoofgebouw heeft een gelede opzet met bouwhoogten die variëren tussen de 3 en 8 bouwlagen. Het betreft een gesloten bouwblok. Op de begane grond wordt ruimte gereserveerd voor verschillende voorzieningen, zoals een wijkrestaurant. Vanaf de 1^e tot en met de 7^e verdieping worden huurwoningen gerealiseerd. Tussen de deelgebouwen wordt (half) verdiept geparkeerd. Het centrum van voorzieningen is gericht op het ontmoeten van de bewoners van de Bloemschevaart en het Dijkcentrum. Er worden gemeenschappelijke terrassen ontwikkeld, een terras buiten als uitnodiging voor de wijk Kortendijk. Een terras binnen in de binnentuin en/of atrium.



Hoofgebouw in 8 lagen.



Binnentuin van fase 1a/1c waarbij de loopbrug verbindend element is.



Zicht op fase 2 (noordelijk plandeel)

Bouwclusters

Semi-gesloten bouwblokken met een duidelijke binnen en buitenzijde. Het bouwcluster zal worden opgebouwd uit een gedifferentieerde bebouwing in typen en bouwhoogte. Alle bouwclusters zullen met de woonfuncties direct gericht zijn op het groene collectieve openbaar gebied.

De bouwclusters bestaan uit 2 tot 4 woonlagen. De woningen worden verticaal of horizontaal ontsloten via bijvoorbeeld een galerij of corridor. Er worden in totaal 3 clusters gerealiseerd. Elk cluster bestaat uit 4 blokken, een blok bestaat uit 6 tot 26 woningen.

In het hoofdgebouw wordt voor deze woningen een zorginfrastructuur gerealiseerd van 4 m² per woning.

Een semi-gesloten bouwblokopzet maakt het mogelijk groene binnenruimten te realiseren die als dat noodzakelijk is (bijvoorbeeld psychogeriatrische zorg) af te sluiten. De opzet voorziet in een stelsel van openbare en semi- openbare buitenruimten die met voetpaden aan elkaar verbonden worden en al naar gelang de te vestigen doelgroep wel of niet openbaar worden gesteld.

Watervilla's

Een nieuwe structuur vormen de watervilla's aan de zuidoost-zijde van het plangebied.

Het woongebouw bestaat uit 4 blokken op een parkeerkelder. De blokken zijn 3 a 4 woonlagen hoog. Deze zone is gelegen langs de Diamantdijk.

De ontsluiting is afhankelijk van de prijscategorie. Elk woongebouw is een zelfstandige VVE. Alle woningen worden verkocht met een ondergrondse parkeerplaats.

Openbare ruimte

Voor het hele gebied is een integraal landschappelijk ontwerp gemaakt waarbij voor de beleving straks nauwelijks onderscheid kan worden gemaakt tussen de openbare ruimte en de semi-openbare ruimte die eigendom is van Aramis. De huidige groene beleving van het gebied komt op zijn minst terug of wordt verstrekt in de toekomstige situatie. Daar waar bomen gekapt dienen te worden, zal groencompensatie plaats vinden.

In de semi-openbare ruimte worden twee ruimtes onderscheiden:

- het centrum met parkeerterreinen en
- binnentuinen van de drie clusters

5.2.2 Groen

De huidige groenopzet van het gebied vormt de basis voor de ontwikkeling van de verschillende woonclusters. De groenstructuur moet waar mogelijk verder in oost-west richting worden versterkt om zo de westelijk gelegen B-dijken beter te binden aan de gebouwde en groene woonomgeving. Het groen is collectief openbaar gebied. De groene rand wordt ontsloten voor wandelaars en bewoners uit de wijk Kortendijk en omgeving. De beek blijft behouden en wordt versterkt als groene, natuurlijke zone.

De waardevolle bomen in het gebied blijven zoveel als mogelijk behouden. Bomen die moeten verdwijnen worden voldoende gecompenseerd. Bij de situering van nieuwe en bestaande bomen wordt rekening gehouden met voldoende ruimte tussen de bomen en de nieuwbouw, vanwege periodieke onderhoudswerkzaamheden aan de gevel en vanwege de aanwezigheid van ramen (zontoetreding en uitzicht).

De relatie tussen de wijk en het plangebied wordt verbeterd door middel van transparante overgangen. Tevens het verbeteren van de openbare ruimte t.a.v. veiligheid, verlichting en groenstructuur. Het is de bedoeling de groene randen functioneel actiever te benutten voor bewoners uit de omliggende wijk. Dit wordt bereikt door een speelplek te realiseren op de overgang naar de eengezinswoningen in westelijke richting voor peuters en kleuters en door een wandelpad langs de beek.

De groene, parkachtige woonomgeving vormt een belangrijk uitgangspunt. Het plangebied wordt daarom niet volledig bebouwd om de groene, parkachtige omgeving te waarborgen.

Doelstelling is tevens een grotere differentiatie aan te brengen in de groenstructuur. Dit komt onder andere tot uiting in variatie: naast de parkachtige omgeving komen er groene binnengebieden en een groene aankleding van de parkeerplaats.

5.2.3 Verkeer en infrastructuur

Ontsluiting

De ontsluiting van de Bloemschevaert voor gemotoriseerd verkeer vindt in de nieuwe situatie, net zoals nu het geval is, plaats via de Covellindijk. Als gevolg van de realisatie van de Bloemschevaert

nemen de etmaalintensiteiten zowel op de C-dijk als de Takspui met circa 700 mvt/etmaal toe. Op de Burg. Schneiderlaan is slechts een zeer beperkte toename in de etmaalintensiteiten te constateren. Vanuit verkeersafwikkelingsoverwegingen is er zowel voor de Bloemschevaert als voor de wijk en andere nog te realiseren voorzieningen geen reden om een extra onsluiting voor gemotoriseerd verkeer te ontwikkelen. Echter wordt er wel een keerlus aan de zijde van de Diamantdijk ten behoeve van toegankelijkheid van de nieuw te realiseren wijkzorgvoorzieningen, gecentraliseerd nabij het hoofdgebouw in de zuidoosthoek van het terrein van de Bloemschevaert, gerealiseerd. Deze keerlus is alleen bestemd voor ontsluiten van de zorgvoorzieningen. Het betreft geen doorgaande verkeersroute en zal dus geen onderdeel van de openbare ruimte vormen. De keerlus is bedoeld voor bezoekers die gehaald en gebracht dienen te worden om gebruik te maken van de zorgvoorzieningen. De keerlus wordt via een slagboom afgesloten.

Langzaam verkeer zal gebruik kunnen maken van het BC-pad. Het BC-pad wordt thans volledig vernieuwd en wordt tevens ter hoogte van de oversteek van de beek dusdanig verbreed dat deze geschikt is voor goed gebruik door mindervaliden en tevens dienst kan doen als calamiteitenontsluiting. Tevens zal na afronding van de bouwwerkzaamheden de overgang met de Diamantdijk naar nodig aangepast worden aan de doelgroep.

Parkeren

Om de parkeernorm haalbaar te maken binnen de gewenste groene opzet worden ook twee parkeergarages onder respectievelijk het hoofdgebouw en de urban villa's gesitueerd. Om het groene karakter van de buitenzijde van het plangebied te waarborgen is gekozen voor geconcentreerde parkeeroplossingen in het hart van het terrein.

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de door de gemeente vastgestelde parkeernormen van maart 2006. Deze zijn als bijlage bij de regels gevoegd.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per bus te bereiken.

Buslijn 2 en 312 komt langs het plangebied met frequentie van ieder half uur op werkdagen tot 's avonds 22.00 uur.

5.3 Functionele ontwikkelingen

Op de begane grond van het hoofdgebouw komt zorginfrastructuur met een bruto vloeroppervlak (BVO) van maximaal 1.400 m² en een nader te bepalen hoeveelheid m² 's aan commerciële ruimten.

De centrale ontmoetingsruimte is een multifunctionele ruimte. De centrale ontmoetingsruimte is opgedeeld in meerdere plekken. Vanuit die plekken heeft iedereen zicht op de centrale plek. Op bepaalde tijden heeft het de functie van een wijkrestaurant. Van dit restaurant kunnen de bewoners van de Bloemschevaert en wijkbewoners gebruik maken.

In de directe omgeving van de centrale ontmoetingsruimte wordt de winkel gesitueerd. De oppervlakte van de winkel bedraagt maximaal 50 m² netto vloeroppervlak (NVO). De winkel heeft een aanvullende functie.

De kantoorruimten hebben een totale minimale oppervlakte van 36 m². Vanuit het kantoor hebben de medewerkers zicht op de centrale ontmoetingsruimte, doordat het hier direct aan grenst.

5.3.1 Wonen

In totaal worden ongeveer 300 wooneenheden gerealiseerd. De invulling van de bestemming 'Wonen' zal, binnen de grenzen van ruimtelijke kwaliteit, gericht zijn op het verruimen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (verruimen individuele woonkwaliteit binnen waarborgen ruimtelijke kwaliteit).

5.3.2 Horeca

In het plangebied wordt een wijkrestaurant beoogd. Het wijkrestaurant bevindt zich in de centrale ontmoetingsruimte in het hoofdgebouw.

5.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Op de begane grond van het hoofdgebouw komt een zorginfrastructuur met diverse maatschappelijke voorzieningen. Dit betreffen:

- centrale ontmoetingsruimte \
- zorgdiensten (24-uurszorgpost)
- fysiotherapiediensten

5.3.4 Dienstverlening

In het hoofdgebouw zullen kantoorruimten aanwezig zijn die horen bij de diverse voorzieningen.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008), 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 2008 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. De toelichting maakt immers geen deel uit 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, grotendeels 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 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 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. 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 bij behorende 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:

a. Rechtszekerheid en klantgerichtheid

Dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.

b. Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten

een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.

c. 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.

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:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;

4. Specifieke gebruiksregels;
5. Afwijken van de gebruiksregels;
6. Omgevingsvergunning
7. 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. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzings.

Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingsplanwijziging 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. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels 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 planschaderisico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling bestemmingen

In deze paragraaf wordt de bestemmingsplanregeling voor de woonpercelen beschreven.

6.4.1 Bestemming Wonen

In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied komt slechts een van de vijf woonbestemmingen voor, nl. Wonen-4. Deze bestemming staat uitsluitend gestapelde woningen toe.

In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken op het erf toegestaan.

In het specifieke geval van de Bloemschevaert worden op de begane grond van het hoofdgebouw maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het gaat hierbij onder andere om zorgdiensten, fysiotherapie, recreatieve voorzieningen, andere functies ten behoeve van welzijn en overige zorg gerelateerde bedrijven. Om deze functies mogelijk te maken, wordt de binnen de bestemming 'Wonen -4' de aanduiding 'gemengd' toegepast

Onder een woning/wooneenheid 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 er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht. Het gaat uitdrukkelijk om drie mogelijke situaties: in een woning is of een huishouding gevestigd en/of een huishouding met daarnaast nog drie personen of vier (afzonderlijke) personen zonder huishouding.

Ook is het begrip 'wonen' is gedefinieerd: het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen'. Op deze manier worden de begrippen 'woning/wooneenheid' zoals opgenomen in de begripsbepalingen gekoppeld aan de verschillende woon-bestemmingen.

De nieuwe definitie van het begrip 'woning/wooneenheid' vloeit voort uit het paraplubestemmingsplan "Herijking begripsomschrijving woning (/wooneenheid) en huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven". Met deze nieuwe begripsomschrijving wordt de huisvesting van personen buiten het verband van een huishouden in woningen eenduidig en uniform geregeld.

Door deze eenduidige planologische regeling worden enerzijds mogelijkheden gecreëerd voor individuele personen, die samen geen huishouden vormen, om gehuisvest te worden in een woning. Anderzijds wordt er voorkomen, dat grote aantallen personen in woningen mogen verblijven waar dit niet passend is uit oogpunt van de ruimtelijke ordening.

Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

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 en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woonwijken. Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.

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 onaantoonbare parkeerdruk;
- Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en de uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten worden -mits aan bovenstaande voorwaarden is voldaan- rechtstreeks toegelaten.

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.

In de woonwijken is voor een dergelijke woonvorm naast een verbodsbepaling tegelijkertijd ook een omgevingsvergunningprocedure om te kunnen afwijken van de verbodsbepaling.

6.4.2 Bestemmingen Groen, Verkeer en Water

De gronden binnen de bestemming Groen zijn onder meer bestemd voor beplantingen, bermen en structureel groen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van algemeen nut alsmede ten behoeve van speel- en spelvoorzieningen worden gerealiseerd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden binnen de bestemming Verkeer zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, speel-, spelvoorzieningen, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen, kunstwerken en kunstobjecten.

De gronden binnen de bestemming Water zijn onder meer bestemd voor watergangen en andere waterpartijen. Verder zijn bermen en beplantingen toegelaten. Ook zijn binnen deze bestemming voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins, transformatorhuisjes en vergelijkbare voorzieningen toegelaten alsmede kunstwerken en kunstobjecten

Uitwisseling tussen de bestemmingen is toelaatbaar indien dit noodzakelijk is in het kader van het beleid inzake verkeers- en groenstructuur of de waterhuishouding. Tevens kunnen ondergeschikte delen van de openbare ruimte worden toegevoegd aan de woonpercelen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

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.

De gemeente is eigenaar van deel van het plangebied. Voor de grond waarvan de gemeente eigenaar is, is de exploitatie sluitend. Voor het gedeelte van het plangebied waarvan de gemeente geen eigenaar is, is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Het bestemmingsplan wordt in financieel economische zin dan ook 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.

8.3 Inspraak- en overlegrapportage

De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn opgenomen en verwerkt in een aparte rapportage.