

Toelichting

Inhoudsopgave

<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>5</u>
<u>1.4 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>6</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>3.1 Historisch analyse van het gebied</u>	<u>12</u>
<u>3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied</u>	<u>13</u>
<u>3.3 Functionele analyse van het gebied</u>	<u>14</u>
<u>4.1 Inleiding</u>	<u>15</u>
<u>4.2 Luchtkwaliteit</u>	<u>15</u>
<u>4.3 Wegverkeerslawaaï</u>	<u>16</u>
<u>4.4 Bodem</u>	<u>16</u>
<u>4.5 Water</u>	<u>16</u>
<u>4.6 Flora en fauna</u>	<u>17</u>
<u>4.7 Archeologie</u>	<u>17</u>
<u>4.8 Mobiliteit en infrastructuur</u>	<u>18</u>
<u>4.9 M.e.r.- beoordeling</u>	<u>18</u>
<u>6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)</u>	<u>21</u>
<u>6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)</u>	<u>21</u>
<u>6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>22</u>
<u>6.4 Regeling woonpercelen</u>	<u>24</u>
<u>6.5 Regeling overige bestemmingen</u>	<u>26</u>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Roosendaal wil een flexibele(r) planologisch-juridische regeling treffen voor een deel van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan “Moerstraten”. Meer concreet betreft het de gronden (gelegen aan) De Gebrande Hoef fase II te Moerstraten.

De gewenste flexibiliteit betreft de bouwwijze c.q. de vorm van woningbouw – te weten: aaneengebouwd en/of twee-aaneen en/of geschakeld en/of vrijstaand – die, uitgezonderd gestapelde woningbouw, mogelijk moet zijn binnen ruime bouwvlakken alsmede een vergroting van de bouwhoogte tot 7,0 en 9,0 meter voor delen van het plangebied.

Uitgangspunt is derhalve het realiseren van een grote differentiatie aan woningen. Niet alleen in typologie, maar ook in oppervlak (starters, doorstromers, senioren). Uit het woonbehoefte-onderzoek is immers gebleken dat er een behoefte bestaat aan woningen voor veel doelgroepen. Op deze manier ontstaat er een courant(er) plan dat tevens nog steeds ruimtelijk, maatschappelijk en financieel uitvoerbaar is. Uitgangspunt blijft namelijk dat de woningen worden gebouwd voor de eigen woningbehoefte, qua type woningen goed aansluiten bij de woningbouwbehoefte, duurzaam en divers zijn. Hiermee streeft de gemeente het behoud en/of de verbetering van de leefbaarheid van de kern Moerstraten na.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan “Moerstraten” te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Doel

Dit bestemmingsplan besteedt aandacht aan de planologische, ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en zijn directe omgeving. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische relevante aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende, deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

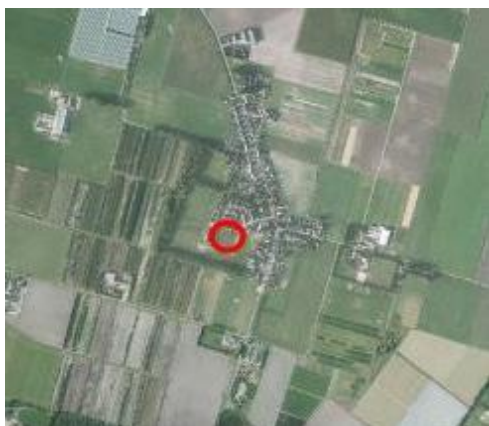
Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Moerstraten. Op onderstaande luchtfoto (bron: ruimtelijkeplannen.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omljnd / omcirkeld aangeduid.

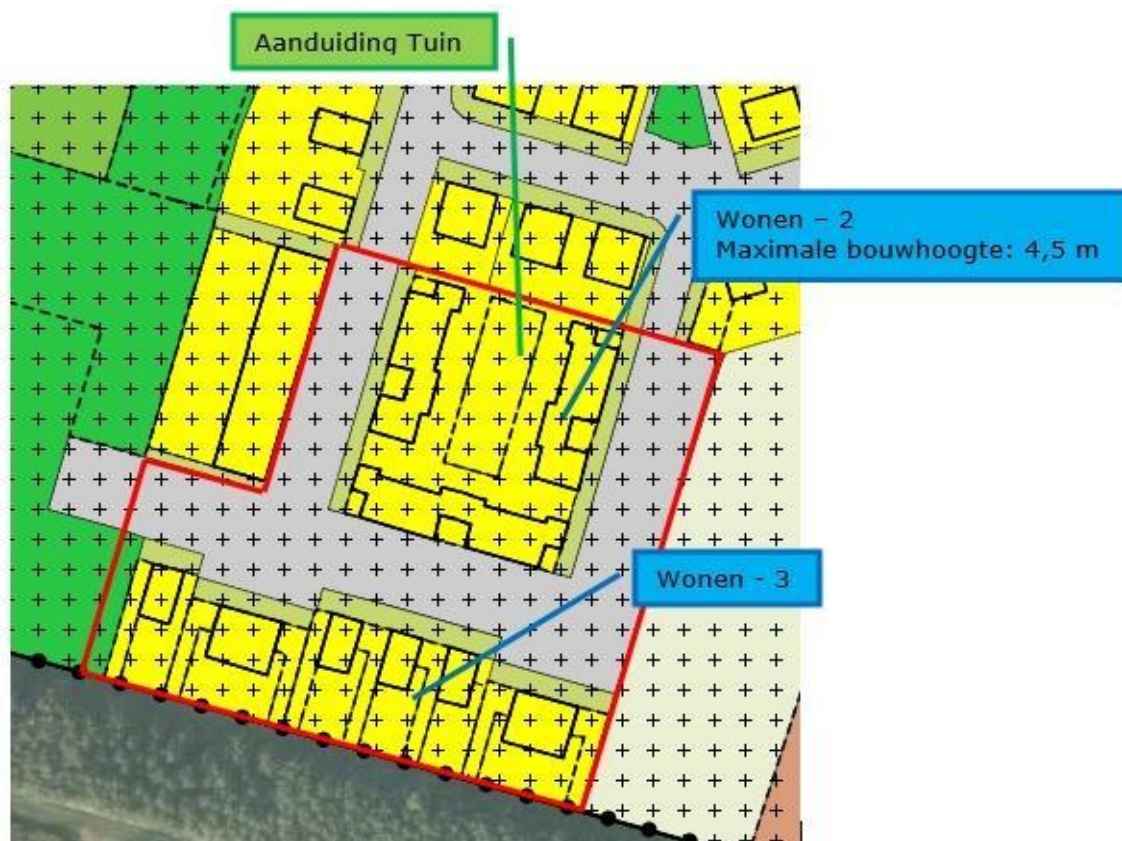




1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse van de planlocatie vigeert het bestemmingsplan “Moerstraten”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad van Roosendaal d.d. 18 februari 2011 en onherroepelijk geworden d.d. 21 september 2011.

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van het thans vigerende bestemmingsplan. De ligging en globale begrenzing van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan “Herziening Moerstraten, De Gebrande Hoef II” zijn rood omlijnd aangegeven.



Afbeelding: uitsnede verbeelding vigerende bestemmingplan “Moerstraten”

Het plangebied kent de bestemmingen 'Wonen – 2', 'Wonen – 3', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en diverse aanduidingen, waaronder de functieaanduiding 'tuin'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen deze regels, met name omdat:

- het plangebied thans (relatief) eng begrensde bouwvlakken bevat met, voor een klein gedeelte, tevens de functieaanduiding 'tuin';
- de bouwhoogte van als 'Wonen – 2' bestemde gronden een maximale bouwhoogte hebben van 4,5 meter.

1.5 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft het plangebied vanuit historisch, ruimtelijke en functioneel perspectief. Hoofdstuk 4 bevat een uitgebreide beschrijving van de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten.

In hoofdstuk 5 wordt een visie op het plangebied gegeven. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 6; het onderdeel economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7, terwijl hoofdstuk 7 de slotconclusie bevat. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor een korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het bestemmingsplan.

2 Beleidskader

Het Rijk, de provincies en de gemeenten zijn verantwoordelijk én bevoegd voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincie beschikken volgens de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen verwezenlijken. Daarnaast kunnen Rijk en de provincie algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het voorliggende bestemmingsplan “Herziening Moerstraten, De Gebrande Hoef II” heeft vanuit beleidsmatig oogpunt weinig tot geen relevantie. De insteek van het voorliggende bestemmingsplan – woondoeleinden met bijbehorende infrastructurele voorzieningen en (groen)inrichting – wijzigt namelijk niet in vergelijking met de insteek van het vigerende bestemmingsplan “Moerstraten”. Wel wordt met dit bestemmingsplan voor een flexibele(r) bouwwijze c.q. vorm van woningbouw gekozen binnen ruime(re) bouwvlakken alsmede voor een vergroting van de bouwhoogte tot op plaatsen 7,0 en 9,0 meter voor gedeeltes van het plangebied. Een en ander doet echter op geen enkele wijze afbreuk aan de ruimtelijke beleidsdoelstellingen en -uitgangspunten van Rijk en provincie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), per 1 juli 2017

Toetsingskader

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

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke

ontwikkeling wordt genoemd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt 'in beginsel' dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking (plan)gebied

Is in het geval van onderhavig (bestemmings)plan sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Ja, het betreft de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Nee, er is geen sprake van nieuw beslag op de ruimte. Onderhavig bestemmingsplan maakt immers niet meer bebouwing mogelijk dan er op grond van het thans nog geldende bestemmingsplan "Moerstraten" aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Er is derhalve ook geen sprake van een functiewijziging. Voorliggende planherziening heeft primair als doelstelling een flexibele(r) bouwwijze c.q. vorm van woningbouw gekozen binnen ruime(re) bouwvlakken te geven alsmede een vergroting van de bouwhoogte tot op plaatsen 7,0 en 9,0 meter.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied?

Vanuit lokaal perspectief betreft dat Moerstraten met enige overloop uit de rest van de gemeente Roosendaal.

Marktsituatie

De gemeente Roosendaal streeft naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Dit streven komt onder meer terug in haar beleid ten aanzien van wonen en woningbouw.

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in kleine kernen. Dat is ook waar dit plan aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwbouw creëren we enerzijds de mogelijkheid om te blijven wonen in de eigen dorpsgemeenschap. Aan de andere kant bieden we een woonmilieu aan dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied als geheel.

In Moerstraten wil de gemeente inspelen op de woningbehoefte van de inwoners van het dorp. Dit kan bijdragen aan de instandhouding van de dorpsgemeenschap. Vooral jongeren hebben moeite met het vinden van een geschikte woning in Moerstraten. De doorstroming is beperkt en er worden woningen verkocht aan mensen van buiten het dorp.

Strategische nieuwbouw kan de doorstroming op gang brengen. De gemeente wil graag in Moerstraten een school en verenigingen behouden en wil daarom in Moerstraten voldoende draagvlak creëren voor een school, maar dan moeten er voor gezinnen met kinderen in de dorpen voldoende huisvestigingsmogelijkheden zijn. Dit kan bereikt worden op twee manieren:

1. meer seniorenwoningen realiseren met als gevolg toenemende doorstroming waardoor in Moerstraten meer woningen voor gezinnen beschikbaar komen;
2. het bieden van bouwkvavels binnen contouren zodat gezinnen de mogelijkheid hebben in Moerstraten zelf te bouwen.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied conform de definitie in artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het woningbouwplan in eerste instantie bedoeld voor de groeibehoefte van de kern Moerstraten, als onderdeel van de totale regionale behoefte aan woningen.

Volgens de Structuurvisie Roosendaal 2025 wordt de kern Moerstraten gezien als één van de meest kleinschalige dorpen binnen de gemeente Roosendaal. Het dorp vormt een lang woonlint in een grootschalig agrarisch landschap. Gestreefd wordt om het voorzieningenniveau in de kleine kernen te handhaven en tevens een kwaliteitsimpuls te geven. Voor de kern Moerstraten geldt als uitgangspunt dat de kleinschalige basisvoorzieningen en de sportvelden behouden blijven.

De gemeente streeft derhalve naar een evenwichtige woningmarkt met voldoende, goede, betaalbare, gevarieerde en passende woningen. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het (bouw)plan gegarandeerd zijn. Een en ander komt tot tevens uitdrukking in de beleidsstukken 'Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020' en de Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een verdere bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke doelstellingen binnen de gemeente Roosendaal.

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de beleidsstukken van de gemeente Roosendaal. Het voorliggende woningbouwplan is derhalve in overeenstemming met de gemeentelijke prioriteiten, beleidsdoelstellingen en uitgangspunten.

Conclusie

Omdat geen sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3 Beschrijving plangebied

3.1 Historisch analyse van het gebied

Moerstraten betekent 'bij de lintbebouwing in het veen' en verwijst daarmee naar de turfgraverij. Het kerkdorp Moerstraten was oorspronkelijk een zelfstandige heerlijkheid. Later werd het een gemeente. Moerstraten maakte aanvankelijk deel uit van het kwartier van Wouw onder het Markizaat. In de 16de eeuw is er sprake van een kapel; in 1561 was met de bouw van een nieuwe kapel een begin gemaakt. Deze deed ook dienst als vierschaar of dorps huis, dat werd verpacht. Bij de belegering van Bergen op Zoom door de Fransen in 1747 werd het gebouw totaal vernield. In 1750 werd met de herbouw begonnen. Na de opheffing van Moerstraten als gemeente in november 1810 hield het officiële karakter van het rechthuis op. Het huis bleef nog lang in gebruik als herberg. Bij de bevrijding in 1944 ging het huis, dat de naam van kapel bleef behouden, geheel verloren. Een deel van Moerstraten behoorde kerkelijk onder Wouw en een deel onder Heerle. Reeds in de middeleeuwen was Moerstraten een zelfstandige gemeente met een eigen schepbank, ondanks het feit dat deze gemeenschap zeer klein van omvang was (in 1580 woonden er ongeveer 40 gezinnen, in 1687 31 en in 1800 50). Kenmerkend was dat Moerstraten geen echt dorp was. Voordat in 1925 de kerk gebouwd was, lagen er aan de hoofdstraat, waar nu het dorp ligt, slechts enkele huizen, waaronder de herberg 'in de kapel', het oude gemeentehuis of 'vierschaar' van Moerstraten. De andere bebouwing lag ruim over het landschap verspreid en bestond uit enkele grote hoeven, wat kleinere boerderijen en wat landarbeidershuisjes. In 1810 is de gemeente Moerstraten bij Wouw gevoegd. De totstandkoming van de kerk in 1925 en de school in 1927 hebben de aanzet gegeven tot het proces van (ruimtelijke) kernvorming. Moerstraten breidde zich tot de jaren 80 van de vorige eeuw uitsluitend uit door middel van lintbebouwing, voornamelijk langs de Moerstraatseweg en in mindere mate langs de Hellegatsestraat.

De vraag naar meer woningen vereiste een meer geconcentreerde en planmatige opzet. Met de totstandkoming van enkele woningen aan de Heivelddreef in 1981 leek de ontwikkeling van de tijd daarvoor doorbroken, doordat deze woningen de aanzet leken tot een nieuwe uitbreidingsrichting (westelijke zijde). In de jaren 80 van de vorige eeuw is een uitbreidingsplan ontwikkeld voor het gebied De Gebrande Hoef – De Wever. In de jaren 90 van de vorige eeuw werd dit woongebied wederom uitgebreid.



Afbeelding: Bebouwingsstructuur Moerstraten ca. 1850

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

Stedenbouwkundige analyse

De kern Moerstraten ligt ten (noord)westen van de kernen Wouw en Roosendaal, te midden van karakteristiek open landschap. Het onderhavige plangebied omvat enkel een gedeelte van de uitbreidingslocatie De Gebrande Hoef II.

De Gebrande Hoef ontsluit een woongebied met de eigenschappen van thematische woningbouw. De bebouwing betreft overwegend twee-onder-één-kap woningen in twee bouwlagen. De woningen zijn traditioneel vormgegeven met donkerrood of bruin metselwerk en een zadeldak.

Verkeer en infrastructuur

Verkeersstructuur

De Gebrande Hoef is te karakteriseren als dorpsweg. Dit is een typische woonstraat. De verkeersstructuur in Moerstraten is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding: Topografische kaart met verkeersstructuur Moerstraten

Parkeren

Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein.

3.3 Functionele analyse van het gebied

Functionele hoofdstructuur

Moerstraten is een kleine kern (+ 675 inwoners) met vooral woningen. Ten noordwesten van het dorp ligt een tweetal voetbalvelden. De basisschool, de kerk, de winkels en twee horecazaken zijn centraal in het dorp gelegen.

Wonen

Het wonen is verreweg de belangrijkste of althans de meest voorkomende functie in de kern Moerstraten. Het grootste deel van de bebouwing in Moerstraten betreft woonbebouwing. Het zijn, op een enkele uitzondering na, grondgebonden woningen.

4 Onderzoeken

4.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt getoetst aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

Aan het vorenstaande kan worden toegevoegd dat in feite reeds in het kader van het bestemmingsplan “Moerstraten” de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen planontwikkeling op haalbaarheid zijn onderzocht. De insteek van het voorliggende bestemmingsplan – woondoeleinden met bijbehorende infrastructurele voorzieningen en (groen)inrichting – wijzigt namelijk niet in vergelijking met de insteek van het vigerende bestemmingsplan “Moerstraten”. Het voorliggende bestemmingsplan “Herziening Moerstraten, De Gebrande Hoef II” heeft daarmee – ook vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt – weinig tot geen relevantie. Een aantal onderzoeken welke is uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan “Moerstraten” en tevens van toepassing is op voorliggend planvoornemen wordt hierna nog kort nader belicht.

4.2 Luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan betreft (nog steeds) een plan voor de bouw van circa 25 woningen ten zuidwesten van de kern Moerstraten. De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van deze 25 woningen zal kleiner zijn dan de toename van de verkeersintensiteit bij een project van 500 woningen. De realisatie van dit plan zal daarom niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

4.3 Wegverkeerslawaai

Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting vanwege de Moerstraatseweg op de geprojecteerde nieuwbouw niet groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting vanwege de overige wegen nabij de uitbreidingslocatie bepaald. De geluidbelasting vanwege alle wegen nabij de uitbreidingslocatie op de geprojecteerde woningen bedraagt 51 dB (exclusief de aftrek conform artikel 110g Wgh). Hierbij is het verkeer op het nieuwe deel van De Gebrande Hoef maatgevend. Aangezien deze geluidbelasting met name wordt veroorzaakt door het verkeer naar de nieuwbouwwoningen zelf, het binnenniveau van 33 dB in de woningen wordt gerespecteerd en er geen sprake is van doorgaand verkeer, wordt het niet noodzakelijk geacht om maatregelen te treffen aan de weg.

4.4 Bodem

Tijdens het onderzoek zijn in zowel de boden- als de ondergrond geen concentraties boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater zijn barium, koper, zink, benzeen en xylenen licht verhoogd aangetroffen. Voor de overige onderzochte parameters zijn geen van de onderzochte parameters in een concentratie boven de streefwaarde aangetoond. De aangetroffen licht verontreinigingen in het grondwater geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie.

4.5 Water

Voorwaarden:

- Er dient een watervergunning bij het waterschap te worden aangevraagd indien de retentievoorziening met een overstort op oppervlaktewater wordt aangelegd. De inhoud dient te worden bepaald op grond van het volgens het bestemmingsplan toegestane verharding.
- Druk bereden wegen niet direct lozen op oppervlaktewater maar met een aanvullende voorziening (bijvoorbeeld VGS, bodempassage)
- Voor de geplande uitbreiding dient een aanvullend bodemkundig/hydrologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Indien infiltratie mogelijk is, dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.
- Het huishoudelijk afvalwater dient middels aparte vuilwaterleiding te worden afgevoerd naar de riolering.

4.6 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet. Voordat de Wnb in werking treedt, wil de provincie, om dat te borgen, een aantal regels in de Omgevingsverordening vaststellen. Het betreft regels voor gebieden, soorten en houtopstanden, inclusief de verplichtingen die in de Wet Natuurbescherming zijn opgenomen.

De feitelijke inrichting van het projectgebied leidt niet tot knelpunten ten aanzien van de Wnb. Hieronder een overzicht van de belangrijkste conclusies en aanbevelingen:

- De werkzaamheden hebben geen gevolgen voor Natura 2000-gebieden of de EHS.
- De werkzaamheden in het projectgebied dienen buiten het broedseizoen (+ 15 maart tot 15 juli) plaats te vinden. Dit om te voorkomen dat verboden handelingen ten aanzien van broedvogels plaatsvinden. Als dit niet mogelijk is, kan de vegetatie voor aanvang van het broedseizoen worden verwijderd, zodat vogels zich niet in het projectgebied vestigen. Wanneer de werkzaamheden voor 15 maart aanvangen en onafgebroken plaats blijven vinden, zullen vogels buiten de (tijdelijke) verstoringzone gaan broeden en niet verstoord worden door de werkzaamheden.
- Negatieve effecten op kleine grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen grotendeels voorkomen worden door buiten het winterseizoen te werken.
- Voor de overige beschermde zoogdier- en amfibiesoorten ten aanzien waarvan verboden handelingen zijn te verwachten zijn, geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB artikel. 75 van de Flora- en faunawet.

4.7 Archeologie

De bodem van het terrein bestaat uit een relatief dun pakket van sterk vermengde aarde, waarin zich geen duidelijke archeologische indicatoren bevinden. De onderliggende veldpodzol is grotendeels door ploegen in de teelaarde opgenomen. De kans op het aantreffen van archeologische sporen is daarom zeer klein. Voor het terrein wordt dan ook geen nader archeologisch onderzoek vereist. Wel is het van belang om alert te zijn op eventuele toevalsvondsten tijdens het bouwrijp maken. Deze moeten conform de Monumentenwet onmiddellijk worden gemeld aan de gemeente Roosendaal.

4.8 Mobiliteit en infrastructuur

De ontsluiting van de (de parkeervoorzieningen in het plangebied) vindt plaats via De Gebrande Hoef en wijzigt derhalve niet van de vigerende planologische situatie. Het nieuwe plan zal verder niet of nauwelijks leiden tot een toename van het aantal woningen. De nieuwe situatie zal derhalve, ten opzichte van de bestaande c.q. de huidige planologisch toegestane situatie, niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling, streeft de gemeente ook naar een goede parkeerbalans bij nieuwe stedelijke functies. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden.

4.9 M.e.r.- beoordeling

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingsystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje');
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het betreft een stedelijk ontwikkelingsproject (cat. D 11.2) welke zowel in kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit staat.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is door De Roever Omgevingsadvies een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De aanmeldnotitie is als bijlage opgenomen. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er, gezien de kenmerken en plaats van de beoogde ontwikkeling in relatie met de potentiële effecten daarvan, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu zullen zijn.

5 VISIE OP HET PLANGEBIED

De bestaande situatie vormt de basis van het bestemmingsplan. Daarnaast dient het bestemmingsplan bij te dragen aan een mogelijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Op basis van het beleid zijn er geen specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de bestaande kern op te noemen.

Hoewel de leefbaarheid in de kleine kernen onder druk staat, probeert de gemeente, mits planologisch aanvaardbaar, zoveel mogelijk mee te werken aan initiatieven om de leefbaarheid te behouden of te verbeteren.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de volgende aspecten van belang.

- het bestemmingsplan moet voldoen aan meest actuele planologische regelingen;
- het bestemmingsplan dient te voldoen aan de wettelijke eisen in het kader van de digitalisering van bestemmingsplannen;
- het stedenbouwkundig plan dient vertaald te worden in een goede en daar waar mogelijk flexibele juridische-planologische regeling.

Het bestemmingsplan “Moerstraten” had primair de functie van het juridisch regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Daarnaast heeft de gemeente met het bestemmingsplan ingezet om het gebied ten zuidwesten van de kern te ontwikkelen ten behoeve van woningen (De Gebrande Hoef II). Deze woningen worden gebouwd voor de eigen woningbehoefte. Uitgangspunt is verder het realiseren van een grote differentiatie aan woningen. Niet alleen in typologie maar ook in oppervlak (starters, doorstromers, senioren). Uit het woonbehoefte-onderzoek is immers gebleken dat er een behoefte bestaat aan woningen voor zeer veel doelgroepen.

In algemeenheid dienen alle woningen op de locatie te bestaan uit een rechthoekig volume met kap. De oriëntatie van de hoofdvolumes van de woningen is vastgelegd in een stedenbouwkundig ontwerp. Binnen deze bestemming zijn alleen een goot- en bouwhoogte opgenomen. Hiermee wordt een hoge mate van flexibiliteit nagestreefd, waarbij de situering van de bebouwing op het bouwperceel niet wordt bepaald in het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

6 Juridische aspecten

6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012) die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan. Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. In de omgevingsvergunning worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bijvoorbeeld 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 de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen. De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming. De begripsbepalingen en de wijze van meten moesten worden aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo.

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en

raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

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

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

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen.

Opbouw van de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

a. 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).

b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

Flexibiliteitsregels

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

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

- 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 woonpercelen

Methodiek

De bestemming ten aanzien van wonen zijn is in de standaard van de gemeente Roosendaal op de volgende wijze gespecificeerd: Wonen-5: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand.

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

- Binnen de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken binnen het aangegeven bouwvlak of, in het geval van bijbehorende bouwwerken, daarbuiten toegestaan, tenzij anders aangegeven.
- Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeken).

Voor de diverse gebouwen worden de volgende definities gehanteerd:

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

vier personen wanneer daarnaast geen huishouding is het gebouw is ondergebracht.

De diepte van hoofdgebouwen zal in beginsel 10 of 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan een andere diepte worden aangehouden.

Bestemming Wonen

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming Wonen worden de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald op 3 meter bij vrijstaande woningen (beide zijden) en bij twee-aan-één gebouwde woningen (één zijde).

Bijbehorende bouwwerken

De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 1 meter achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid. Bij aan elkaar grenzende woningen (rijenwoningen en geschakeld gebouwde woningen) is het van belang om schaduw hinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van het achter de woning te realiseren bijbehorend bouwwerk in de meeste gevallen wordt beperkt tot ten hoogste 3 meter. Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden 'dichtslibben', wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd en overdekt worden. De absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen bij percelen kleiner dan 200 m², niet meer dan 45 m² bij percelen van 200 m² tot 500 m², niet meer dan 60 m² indien het perceel 500 m² of groter is en niet meer dan 75 m² indien het perceel 1.000 m² of groter is. Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 meter te bedragen. De hoogte van de uitbouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking.

Bestemming Tuin

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen. In zijtuinen (bestemming Tuin) mag niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.

Voorwaarden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis, hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis in woonwijken. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast. In bestaande woonwijken zal zorgvuldig met vestiging dienen te worden omgegaan om te voorkomen dat de vrijheid van een individu de overlast voor velen kan betekenen. De bestemmingsregeling sluit aan op de regelingen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk zijn. Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1 derde lid van de Wet milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit bestemmingsplan;
 - De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
 - Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;

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

Mantelzorg

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

6.5 Regeling overige bestemmingen

Hieronder volgt een beschrijving van de regeling per bestemming.

Groen

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

Tuin

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

Verkeer

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, 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.

Waarde - Archeologie

Een groot gedeelte van het plangebied is mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Het opgenomen vergunningstelsel voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn, kunnen bepaalde werkzaamheden en bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

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. Alle te ontwikkelen gronden in het plangebied zijn in bezit van de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. Bij de uitbreidingslocatie Gebrande Hoef II is de gemeente de eigenaar van de grond. Bij deze uitbreiding zijn wel realisatiekosten gemoeid. De exploitatie van dit project is sluitend.

8 Overleg en inspraak

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.

Inspraak

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