

TOELICHTING

Bestemmingsplan Stadsoevers

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>5</u>
<u>1.2 Doel</u>	<u>5</u>
<u>1.3 Ligging plangebied</u>	<u>6</u>
<u>1.4 Geldende bestemmingsregeling</u>	<u>7</u>
<u>1.5 Leeswijzer</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 2 Beleidskader</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>9</u>
<u>2.2 Provinciaal en regionaal beleid</u>	<u>9</u>
<u>2.3 Beleid waterschap</u>	<u>12</u>
<u>2.4 Gemeentelijk beleid</u>	<u>14</u>
<u>2.5 Planologische afweging</u>	<u>20</u>
<u>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</u>	<u>22</u>
<u>3.1 Historische analyse van het gebied</u>	<u>22</u>
<u>3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied</u>	<u>22</u>
<u>3.3 Functionele analyse van het gebied</u>	<u>25</u>
<u>Hoofdstuk 4 Onderzoeken</u>	<u>27</u>
<u>4.1 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>27</u>
<u>4.2 Luchtkwaliteit</u>	<u>28</u>
<u>4.3 Geur</u>	<u>30</u>
<u>4.4 Externe veiligheid</u>	<u>31</u>
<u>4.5 Geluid</u>	<u>36</u>
<u>4.6 Bodem</u>	<u>39</u>
<u>4.7 Belemmeringen</u>	<u>39</u>
<u>4.8 Water</u>	<u>39</u>
<u>4.9 Flora en Fauna</u>	<u>42</u>
<u>4.10 M.e.r.</u>	<u>44</u>
<u>4.11 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie</u>	<u>45</u>
<u>4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2</u>	<u>46</u>
<u>Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied</u>	<u>49</u>
<u>5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden</u>	<u>49</u>
<u>5.2 Ruimtelijke streefbeelden</u>	<u>50</u>
<u>5.3 Functionele streefbeelden</u>	<u>70</u>
<u>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</u>	<u>73</u>
<u>6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)</u>	<u>73</u>
<u>6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling</u>	<u>73</u>
<u>6.3 Regeling woongebieden</u>	<u>75</u>
<u>6.4 Regeling overige bestemmingen</u>	<u>76</u>
<u>6.5 Gemengde gebieden</u>	<u>78</u>
<u>6.6 Nadere toelichting bijzondere woonvormen</u>	<u>79</u>
<u>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>81</u>
<u>Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak</u>	<u>83</u>
<u>8.1 Overleg</u>	<u>83</u>
<u>8.2 Inspraak</u>	<u>83</u>

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kwaliteiten en planhistorie van Stadsoevers

Kwaliteiten Stadsoevers

Het gebied Stadsoevers heeft veel potentie. Zo ligt het zeer strategisch ten opzichte van verschillende verkeersmodaliteiten, kent het zeer sterke waterstructuren in de vorm van de Molenbeek en de Roosendaalse Vliet en vormen de Kade en het Kadeplein een fantastisch koppelstuk richting de binnenstad.

Ook de ontwikkelingen die in de afgelopen jaren reeds gerealiseerd zijn, vormen een goede basis om op door te bouwen. Het SmartClimateGrid, de Passerelle, het Kellebeekcollege en het aangekochte EKP, zijn allemaal puzzelstukjes die in de juiste samenstelling het gebied nu al kleur geven.

Planhistorie

Al rond de eeuwwisseling startten voor het gebied Stadsoevers plannen met grote ambities, zoals het ondergronds brengen van de sporen en het verplaatsen van het station. Deze ambities vertaalden zich enkele jaren later in een ontwikkelopgave naar een woongebied met hoge dichtheid en onderscheidende kwaliteit. Als juridisch kader voor de ontwikkelopgave is in 2009 het bestemmingsplan Spoorhaven 1e fase vastgesteld. Door de crisis werden de risico's voor uitvoering te groot en is vervolgens realisatie in fases onderzocht. Ook dit bleek niet haalbaar. Toch zijn belangrijke delen van het plan Spoorhaven tot stand gekomen, zoals het eerder genoemde Kellebeekcollege en de Passerelle, die als geslaagde projecten kunnen worden beschouwd. Er ligt nu een nieuwe kans om met inzicht en marktomstandigheden van deze tijd, het gebied een grotere betekenis te geven voor Roosendaal.

Nieuw bestemmingsplan Stadsoevers

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de nieuwe, actuele ambities voor het gebied vertaald in een nieuw juridisch kader. Een kader dat uitgaat van kwaliteiten en dat meer bewegingsvrijheid biedt voor het invullen van die kwaliteiten de komende jaren.

Deelgebieden

Het gemeentelijk ontwerpteam Stadsoevers is aan de slag gegaan met verschillende varianten voor invulling van de deelgebieden. Daaruit resulteren de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. De Ruimtelijke Positionering van Stadsoevers (december 2015) vormt de basis voor de bestemmingsregeling. Hieruit volgen kwaliteitseisen voor markante locaties, wandvorming, verspreide bebouwing en globale hoogtematen. Per deelgebied kan een andere set regels van belang zijn, afgestemd op de beoogde kwaliteiten van het betreffende gebied.

Milieu

Tegelijkertijd is gewerkt aan inzicht in de milieuaspecten. Belangrijk is dat voor uiteenlopende vraagstukken passende oplossingen zijn gevonden. Hiervoor is door de OMWB de notitie Milieuaspecten Stedenbouwkundig Raamwerk (12 oktober 2015) opgesteld. De oplossingen worden in de bestemmingsregeling vertaald in de vorm van situeringseisen en hoogtematen van gebouwen, bijvoorbeeld voor afscherming voor achterliggende deelgebieden. De regeling krijgt een toegevoegde waarde wanneer ook duidelijk blijkt waar en hoe kan worden gebouwd, indien de benodigde afschermende bebouwing voor in het direct aangrenzende deelgebied nog even op zich laat wachten. Hiermee neemt de flexibiliteit voor de realisering van deelgebieden namelijk toe. En dat is in het huidige tijdsgewricht gewenst.

1.2 Doel

Transformatie verouderd bedrijventerrein naar Stadsoevers

Het gebied Stadsoevers (voorheen Spoorhaven 1e fase) ligt aan de rand van het stadscentrum van Roosendaal en maakt tot nu toe deel uit van het bedrijventerrein Stationswerf. Dit deel van het bedrijventerrein kenmerkt zich door een uitgestrekt, extensief bebouwd terrein met veelal verouderde industrie, deels verlaten bedrijfsgebouwen en een spooreplacement. Het spoor en het spooreplacement vormen daarbij een barrière tussen Stadsoevers en de binnenstad.

Belangrijke kansen voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering

De gunstige ligging van Stadsoevers, zo dicht bij de binnenstad, biedt grote kansen om er nieuwe functies te vestigen die aanvullend zijn op de functies in het stadscentrum. Het is een van de schaarse gebieden binnen de stadsgrenzen waar het nog mogelijk is een grote kwaliteitswinst te boeken door intensiveren, combineren en transformeren van de ruimte. Het is bij uitstek de plaats voor het vestigen van functies die van belang zijn voor het functioneren van de gehele stad.

Planvorming

De inzet van dit bestemmingsplan is de metamorfose van het gebied Stadsoevers tot multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies. Hierbij staat het bieden van uiteenlopende mogelijkheden voor een diversiteit aan ontwikkelingsmogelijkheden voorop.

Het is de bedoeling dat de nieuwe planopzet veel ruimte biedt voor initiatieven die op dit moment bekend zijn en tegelijkertijd voor initiatieven die nog onbekend zijn en over enkele jaren als nieuwe concepten in de markt worden gezet. Ook dat maakt het bestemmingsplan mogelijk.

Daadwerkelijke ontwikkeling van deelgebieden is belangrijk. Welk deelgebied eerst aan bod komt of dat vanuit één richting wordt ontwikkeld, is open gelaten. Het bestemmingsplan bevat een verscheidenheid aan invullingen en volgorde in deelgebieden.

De basis voor de ruimtelijke kwaliteit is gelegd in de 'Ruimtelijke Positionering' van Stadsoevers (december 2015). Hiermee wordt een helder ruimtelijk kader geboden. Met name de opzet, maatvoering en inrichting van de openbare ruimte is van betekenis. Binnen die lijnen, de wegen met groen, krijgt het gebied een eigen, afwisselende invulling en elders weer een sterke samenhang in stedelijkheid. Hiervoor zijn spelregels nodig, die vooral ruimte bieden, gecombineerd met specifieke kwaliteitsdoelstellingen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Jan Vermeerlaan en de Borchwerf aan de noordzijde;
- de Industriestraat aan de noord-oostzijde;
- de Oostelijke Havendijk aan de oostzijde;
- de Kade, Turfberg en Pater Damiaanstraat aan de zuidzijde;
- Scherpdeel aan de westzijde.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3 Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende regelingen.

Naam regeling	plantype	Vastgesteld
Spoorhaven 1e fase	bestemmingsplan	12-03-2009
	herstelbesluit	02-11-2011
Wijzigingsplan Spoorhaven 1e fase dagopvang	ROC bestemmingsplan	11-03-2014

Deze regelingen maken reeds de transformatie naar een nieuw stedelijk gebied mogelijk.

1.5 Leeswijzer

De opzet van de toelichting is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader.
- In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de resultaten vermeld van de toetsing van het plan aan ruimtelijke aspecten en milieuaspecten.

- Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving en de vertaling van hoofdstuk 2, 3 en 4 daarin.
- In hoofdstuk 6 is de toelichting op de juridische regeling opgenomen.
- Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 8 gaat in op de overleg- en inspraakprocedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; maart 2012) schetst het kabinet in algemene termen hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Toetsing en conclusie

Er zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen nationaal beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro) en dus tevens onderdeel uitmaakt van het rijksbeleid.

Toetsing en conclusie

In paragraaf [4.12](#) wordt de inhoud van de Ladder uitgebreid beschreven. Vervolgens wordt het plan hieraan getoetst. Op basis van de toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant zijn de provinciale doelstellingen benoemd. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied.

De structuurvisie bevat twee leidende principes:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.
- Ruimtelijke keuzes moeten bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Voor de bestaande stedelijke structuur zijn vervolgens de volgende ambities gedefinieerd.

Concentratie van verstedelijking

- De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.
- Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.
- Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

Inspelen op demografische ontwikkelingen

- De provincie vindt het belangrijk dat tijdig wordt ingespeeld op de (toekomstige) bevolkingsontwikkelingen en dat de bewustwording rond deze thematiek wordt vergroot. Het regionaal afstemmen van de woningbouwplanning is belangrijk.

Zorgvuldig ruimtegebruik

- De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

- De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.

Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur

- Een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur draagt bij aan een goede bereikbaarheid en daarmee aan het (inter)nationale vestigingsklimaat van Noord-Brabant. De provincie wil dat verstedelijking en infrastructuur in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

Versterking van de economische clusters

- Het plangebied maakt deel uit van een economisch cluster. Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. De provincie geeft samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden invulling aan de ondersteuning van deze clusters.

Toetsing en conclusie

Uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in paragraaf [4.12](#) blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook de bereikbaarheid van het plangebied is hier getoetst. Het plangebied maakt onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur van Roosendaal. De ontwikkeling betreft dan ook herstructurering van bestaand stedelijk gebied. In paragraaf [2.4](#) is beschreven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de regionale woningbouwafspraken. Daarnaast is in het plan Stadsoevers veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, water- en groenelementen en draagt de ontwikkeling bij aan het beter beleefbaar maken van de Molenbeek en de Roosendaalse Vliet. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

In 2014 is de Verordening Ruimte aangevuld en aangepast. Voor het bestemmingsplan Stadsoevers zijn de volgende artikelen uit de verordening van belang.

Artikel 3 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In bestemmingplannen voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een verantwoording te worden opgenomen waar uit blijkt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ook dient te worden toegelicht hoe het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied zijn toegestaan, mits een verantwoording is opgenomen over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Artikel 4.8 Detailhandelslocaties

Er mag voorzien worden in ontwikkeling of uitbreiding van een detailhandelslocatie in bestaand stedelijk gebied, tenzij dit leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. Er dient wel gemotiveerd te worden hoe de afspraken met betrekking tot detailhandel uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen.

Artikel 11 Ecologische verbindingzone

De Molenbeek en directe omgeving daarvan is aangewezen als ecologische verbindingzone. In deze zone moet voorzien worden in het behoud van de ecologische verbindingzone. Een bestemmingsplan moet regels stellen om te voorkomen dat het gebied hiervoor minder geschikt wordt. Er gelden onder andere beperkingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. De ecologische waarden van de zone dienen in deze regels te worden beschermd.

Artikel 18 Behoud en herstel van watersystemen

De Molenbeek en directe omgeving daarvan is tevens aangewezen als gebied voor het behoud en herstel van watersystemen. Een bestemmingsplan moet regels stellen om te voorkomen dat het

gebied hiervoor minder geschikt wordt. Er gelden onder andere beperkingen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het waterschapssbestuur moet bij het opstellen van het plan betrokken worden.

Toetsing en conclusie

Uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 4.12) blijkt hoe het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast. In paragraaf 2.4 is ingegaan op de woningbouwplanning die regionaal is afgestemd. De beoogde kleinschalige detailhandel vormt geen detailhandelslocatie zoals bedoeld in de verordening, de regeling als opgenomen in artikel 4.8 is dan ook niet van toepassing. Ter plaatse van de ecologische verbindingzone en de zone voor behoud en herstel van watersystemen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Ook is in de regeling de omvang en de kwaliteit van de verbindingzone vastgelegd. De ontwikkeling past hiermee binnen de Verordening Ruimte.

Detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020

Voor de regio West-Brabant is de 'Detailhandelsvisie West-Brabant 2014 - 2020' opgesteld. Het hoofddoel van de Regio is het bijdragen aan het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en er gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur.

In dit kader wil de Regio West-Brabant bijdragen aan:

- Het in stand houden van een goede consumentenverzorging: de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels.
- Het scheppen van randvoorwaarden voor goed functionerende ondernemingen: het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelsondernemers waarbij een rendabele exploitatie van de onderneming mogelijk is en perspectief voor de langere termijnen geboden wordt.

Om de hoofddoelen te bereiken, dient de concurrentiekracht van de detailhandel in West-Brabant als geheel versterkt te worden. Zo kan voorkomen worden dat er meer koopkracht af gaat vloeien naar andere gebieden en tevens kan meer koopkracht van buiten aangetrokken worden. Om dit te bereiken wordt ingezet op:

- een versterking van de bovenregionale aantrekkingskracht van de detailhandel in West-Brabant (in combinatie met andere toeristisch-recreatieve voorzieningen);
- een kwaliteitsverbetering van het aanbod;
- behoud of versterking van die detailhandelsvoorzieningen die belangrijk zijn voor de consumentenverzorging in kleine(re) kernen, waar het consumentendraagvlak ook voldoende perspectief geeft voor de langere termijn;
- een krachtige ontwikkeling van de hoofdwinkelcentra (in onderlinge samenhang);
- een sterke structuur van perifere detailhandel, complementair aan de reguliere winkelcentra;
- een accent op vernieuwing en herstructurering in plaats van uitbreiding van het aanbod;
- formele en informele sturing vooral op ruimtelijk-functionele kwaliteit: streven naar diversiteit en complementariteit;
- het beperken van de negatieve effecten van leegstand;
- verbetering van de samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen ondernemers en de gemeente.

Hieruit volgen de volgende beleidslijnen:

- dynamiek detailhandel in goede banen leiden;
- schaalvergroting op de juiste plek faciliteren;
- complementariteit en onderscheidend vermogen nastreven;
- ruimtelijke concentratie bevorderen;
- inzetten op behoud consumentenverzorging kleine kernen;
- leegstandsontwikkeling in goede banen leiden;
- aandacht voor mogelijkheden fasering;
- aandacht voor herstructurering;
- versterken toeristisch-recreatieve detailhandelsstructuur.

De visie is vooral gericht op grootschalige detailhandel, met uitzondering van enkele specifieke detailhandelsonderwerpen die niet van toepassing zijn op deze ontwikkeling.

Toetsing en conclusie

Het plangebied Stadsoevers grenst aan het kernwinkelgebied van de gemeente Roosendaal. In het bestemmingsplan worden enkele kleinschalige detailhandelfuncties gerealiseerd. Deze bevinden zich rond de Zwaikom. Ook aan de Kade is detailhandel mogelijk, aangezien dit een aanloopstraat naar het kernwinkelgebied is. In de regels is verspreid over de verschillende bestemmingen maximaal 2.400 m² detailhandel mogelijk, in eenheden van 200 m². dit is 800 m²

minder dan in het geldende bestemmingsplan Spoorhaven. Dergelijke kleinschalige detailhandelsvoorzieningen zijn niet in strijd met het regionale detailhandelsbeleid.

2.3 Beleid waterschap

Waterschap Brabantse Delta stelt regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Deze regels worden aangeduid als 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta'. Dit is een verordening met voorschriften die aangeven wat mensen en bedrijven wel en niet mogen in en om waterlopen en dijken.

In de keur staan onder meer regels voor het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van water. Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie/infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater en kleiner is dan 2.000 m², kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Indien het afvoerend oppervlak groter is dan 2.000 m², is voor het lozen op oppervlaktewater wel een vergunning van het waterschap nodig. Bij het verlenen van een vergunning wordt de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden 2009' (juli 2009) gehanteerd.

Het waterschap hanteert hierbij de onderstaande voorkeursvolgorde om te bepalen welke soort maatregel in de gegeven situatie het beste van toepassing is. De voorkeursvolgorde moet van boven naar beneden wordt doorlopen:

1. Infiltreren.
2. Retentie aanleggen binnen het plangebied.
3. Retentie aanleg buiten het plangebied.
4. Berging zoeken in bestaand watersysteem.

Voor compenserende maatregelen ten aanzien van afvoer naar oppervlaktewater wordt de afstroming vergeleken met de landbouwkundige afvoer. Het verschil tussen de afstroming en de landbouwkundige afvoer moet in een voorziening worden gecompenseerd. De compenserende voorziening moet ervoor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren. Deze normen zijn in de genoemde beleidsregel opgenomen.

Keur Waterschap Brabantse Delta

Algemeen

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 het 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:

1. handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
2. handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
3. de scheepvaart;

4. uitbreidingen met een toename van > 2.000 m² verhard oppervlak.

Op planniveau is het van belang om rekening te houden met eventuele compensatie voor de uitbreiding van verhard oppervlak > 2.000 m². De compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

1. infiltreren;
2. retentie binnen het plangebied;
3. retentie buiten het plangebied;
4. berging in bestaand watersysteem.

Bij de dimensionering van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. De retentiebehoefte is het grootst bij T=100 en hierdoor is deze waarde maatgevend voor de planvorming.

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 onder een AMvB vallen (immissietoets).
- Kleine lozingen:
 1. hemelwater;
 2. met geringe milieurelevantie;
 3. uit gemengde rioelstelsels.

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

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (in werking getreden op 22 december 2015) staan doelen en maatregelen voor de periode van 2016 tot en met 2021. Ook beschrijft het waterschap hoe ze inspeelt op de veranderende omstandigheden, zoals het klimaat. In vijf jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het Waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen.

Het plan is opgezet vanuit de maatschappelijke toegevoegde waarde van het waterbeheer. Bij de beschrijving van de doelen van het waterbeheer komen de volgende invalshoeken aan bod.

- Risico's beheersen: Het werk van het waterschap is gericht op het beheersen van risico's voor de mensen, de bedrijven en het (water)milieu en zo de kwaliteit van leven te behouden en waar nodig te verbeteren voor de huidige en toekomstige generaties. Deze invalshoek gaat uit van de huidige gebruiksfuncties en van de gemaakte afspraken over acceptabele risico's (vastgelegd in wet- en regelgeving of in convenanten).
- Duurzame ontwikkeling: Het waterbeheer is ook gericht op het ondersteunen van een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. Het gaat dan om het gebruik van de openbare ruimte en economische en natuurontwikkelingen. Werken aan een robuust beheer van het watersysteem en de afvalwaterketen is van toegevoegde waarde voor al deze ontwikkelingen.
- Maatschappelijk verantwoord en vernieuwend: Er zijn diverse maatschappelijke ontwikkelingen die om verantwoorde keuzes vragen. Dit plan geeft aan welke rol het waterschap kiest in verschillende maatschappelijke thema's, zoals energie en de ontwikkelingen in de gezondheidszorg. Ook wil het waterschap de maatschappelijke betrokkenheid vergroten.
- Effectief en efficiënt: Het waterschap streeft naar een goede kwaliteit van het werk tegen zo laag mogelijke kosten en een minimale kwetsbaarheid. Samenwerking met diverse partnerorganisaties en het stimuleren van initiatieven van burgers en ondernemers zijn daarbij van groot belang.

De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Daarnaast geven diverse ontwikkelingen aanleiding tot nieuwe accenten, waaronder het Deltaprogramma.

Nieuwe accenten in het plan zijn de volgende.

- De versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren).
- Inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief.
- Helder zijn over de beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruiksfuncties.
- Een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen).
- Dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en de regionale verschillen daarin.

Anders dan het vorige waterbeheerplan beschrijft dit plan niet alleen het beheer van het watersysteem, maar ook het beheer van de zuiveringen en de bijbehorende transportstelsels. De algemene term 'waterbeheer' kan daarbij dus breed worden opgevat. Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

Toetsing en conclusie

In paragraaf 4.8 wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid van het waterschap. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling binnen het beleid past.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

In de structuurvisie zijn twee beleidsuitgangspunten gesteld:

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

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

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten.
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is.
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie, die mede bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden.
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied.
- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving.
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied.
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer.
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid.
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen.
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

De haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes.

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

Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt binnen de bestaande stedelijke structuur van de stad Roosendaal. Duurzaamheid is uitgangspunt en uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt hoe het principe van zuinig ruimtegebruik is toepast. Er is veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en het beleefbaar maken van de aanwezige kwaliteiten zoals de Molenbeek en de Roosendaalse Vliet. Deze kwaliteiten vormen de basis voor de ontwikkeling van het gebied. In het plan Stadsoevers wordt een aantrekkelijk woongebied gecreëerd door het integreren van water- en groenelementen met woonfuncties en het inrichten van de openbare ruimte op een zodanige manier dat ook hier van deze elementen kan worden genoten.

De beoogde woningen maken onderdeel uit van het woningbouwprogramma. De regeling biedt veel flexibiliteit zodat kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen in de markt.

Gelet op het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

In de detailhandelsnota zijn de volgende uitgangspunten leidend.

- Optimalisering consumentenverzorging centraal: het gaat daarbij om de verzorging van de lokale en regionale consument in perspectiefrijke winkelgebieden.
- Vernieuwing van detailhandel faciliteren door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw duurzaam ruimtegebruik door nieuwe ontwikkelingen te laten plaatsvinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
- Type koopgedrag leidend voor keuzes en positionering winkelgebieden. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

In de detailhandelsnota wordt een hiërarchie van winkelgebieden voorgestaan:

- binnenstad;
- perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen;
- Rosada als themacentrum gericht op designer outlet;
- Oostpoort;
- verspreid gelegen bewinkeling.

Topprioriteit wordt gegeven aan het versterken van de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad. Belangrijke speerpunten zijn daarbij: het inzetten op een compacte binnenstad, leegstandsbestrijding, het intensiveren van de samenwerking en het verbeteren van de bereikbaarheid.

De perspectiefrijke centra in wijken, buurten en dorpen zijn vooral bedoeld voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Op enkele plekken wordt uitbreiding beperkt mogelijk gemaakt wanneer dit noodzakelijk is om consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te kunnen houden.

Rosada wordt ten opzichte van de binnenstad complementair gepositioneerd als designer outlet. Belangrijk is om zuiver te blijven in de branchering van Rosada.

Oostpoort is bedoeld voor aanbod wat direct gerelateerd is aan het woonthema of wat ruimtelijk niet in te passen is in de binnenstad en op wijk- en buurtniveau.

Verspreid gelegen bewinkeling dient zoveel mogelijk te worden geconsolideerd en teruggedrongen.

Toetsing en conclusie

Het plangebied Stadsoevers grenst aan het kernwinkelgebied van de gemeente Roosendaal. In het bestemmingsplan worden enkele kleinschalige detailhandelsfuncties gerealiseerd. Deze bevinden zich rond de Zwaikom. Ook aan de Kade is detailhandel mogelijk, aangezien dit een aanloopstraat naar het kernwinkelgebied is. In de regels is verspreid over de verschillende bestemmingen maximaal 2.400 m² detailhandel mogelijk, in eenheden van 200 m². De detailhandel maakt onderdeel uit van het voorzieningenniveau van de nieuwe wijk en daarmee het totaalconcept van Stadsoevers.

Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020

De woonvisie is vertaald in drie thema's, waaraan doelstellingen en ambities zijn gekoppeld. Deze zijn hierna weergegeven.

Thema I: Binden en perspectief bieden

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

Thema II: Leefbare Wijken en Buurten

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

Thema III: Samenwerking

- Van overheid naar partnerschap.

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 het woonconvenant, waarin weer concrete prestatieafspraken zijn vastgelegd.
- Het tweede sturingsinstrument is de woningbouwprogrammering. De woonvisie beschrijft de ambities van Roosendaal op het terrein van wonen. Om van visie naar uitvoering te komen hanteert de gemeente het instrument van woningbouwprogrammering. Daarnaast worden kwalitatieve opgaven verwerkt in verschillende programma's (veiligheid, leefbare wijken en dorpen, wonen).

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling past binnen de woonvisie. Hierna wordt besproken hoe de ontwikkeling binnen de sturingsinstrumenten past.

Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

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

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

Met de actualisatie van het bestaande woningbouwprogramma wordt gezorgd voor een adequaat aanbod van woningen waarbij de omvang van de te realiseren woningaantallen de eerste jaren sterk bepaald wordt door vraag en afzetmogelijkheden.

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

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

De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn tot en met 2015 en de periode 2016 tot en met 2020.

Een en ander heeft geleid tot een afwaardering van zo'n 600 woningen. Voor de destijds opgenomen verzamellocaties zoals centrumgebied, credogebied, visiegebied poort van West en de onderwijscarrousel zijn bijvoorbeeld in de loop der jaren ook wat wijzigingen opgetreden, met een vermindering van het aantal woningen tot gevolg.

Prioriteren

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

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

Een aantal woningen is tenslotte geplaatst in de categorie 'nader te bepalen'. Deze woningbouwinitiatieven vallen eveneens onder de noemer zachte plancapaciteit. Bij deze plannen is er nog onvoldoende zicht op, in welke periode omzetting naar harde plancapaciteit is te verwachten. Realisering na 2020 is hierbij ook niet uit te sluiten.

Toevoegen

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

- Het is belangrijk een flexibele aanpak van de woningbouwprogrammering 2012-2020 te kunnen hanteren. In de komende periode zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt bepalend en in eerste instantie moet er geconcentreerd worden op de plannen met de grootste realiteitswaarde (harde plancapaciteit). Hierbij is de marktvrage leidend en zijn de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en de geformuleerde randvoorwaarden richtinggevend. Op basis van monitoring wordt de bouwprogrammering continu gevolgd.
- Door het hanteren van de gestelde randvoorwaarden zal blijken hoe de programma's van, met name de grotere bouwprojecten, zich onderling verhouden ten opzichte van de totale programmering. Dit heeft geleid tot een bijstelling van grondexploitaties op basis van aangepaste woningaantallen, uitgiftetempo en planhorizon.
- Om de doorstroming op de woningmarkt in beweging te krijgen wordt naast het bouwen van kleinere hoeveelheden woningen ook meer vraaggericht gebouwd in de komende jaren. Dit vraagt om flexibele bouwconcepten inspelend op de vraag van de consumenten. Hierbij wordt gedacht

aan: te woon (huur > koop op termijn), erfpachtconstructies (latere grondafname), atelierwoningen (mengvorm woon-werk), menubouw (modulaire keuzes) etc.

- Tevens wordt er ingezet op energiebesparing en structureel lagere woonlasten zoals ook in de prestatieafspraken van het woonconvenant zijn opgenomen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering. Daarnaast is het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd flink gereduceerd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Spoorhaven 1e fase. De flexibele bestemmingsregeling zorgt ervoor dat gemakkelijk kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen in de markt.

Woonagenda 2015 - 2018

Tot 2030 zijn circa 3.250 nieuwe woningen nodig. De gemeente Roosendaal werkt toe naar een woningvoorraad voor meer kleine huishoudens waar een groter aandeel particuliere huur wordt verwacht. Onbekend is of de doorstroming van ouderen op gang komt. Daardoor kan het gebeuren dat zowel in de huur- als de koopsector het aantal scheefwoners toeneemt. Daarom is een vraaggerichte en flexibele woningbouwprogrammering belangrijk.

Er is een onderzoek naar de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen uitgevoerd door Fakton/Smartagent. Op basis hiervan is een actieplan opgesteld, waarvan de volgende punten van belang zijn voor het gebied Stadsoevers.

1. We ondernemen actie tegen het probleem van de betaalbaarheid van woningen (onder andere meer ruimte voor particuliere huur).
2. We staan tijdelijk een toename van de goedkope voorraad toe.
3. We geven extra aandacht aan de zwakste doelgroepen (onder andere goedkope starterswoningen voor jongeren, huisvesting voor arbeidsmigranten).
4. We gaan een nieuwe woningbouwprogrammering opstellen.
 1. We zoeken een goede balans tussen innovatie, vraaggericht aanbod en overaanbod.
 2. Met een afnemende groei van de woningvoorraad in het verschiet zal het resterend nieuwbouwprogramma strategisch moeten worden ingezet, met sturing vanuit de toekomstige voorraad. Dit proces vraagt om een goede afstemming met marktpartijen
 3. We zullen vraag- en voorraadontwikkelingen nauwgezet volgen om zodoende met actuele ontwikkelingen in de woningmarkt te kunnen sturen op de toekomstige woningvoorraad.
 4. Nieuwbouwproducten moeten waarde toevoegen aan hun omgeving, de identiteit van het dorp of stad versterken en waar mogelijk moet de cultuurhistorie van de omgeving gebruikt worden.
 5. Appartementen worden veelal in de bestaande voorraad, of bestaand leegstaand vastgoed gerealiseerd, we zijn terughoudend met nieuwbouwappartementen
 6. In het bestaand bebouwd gebied is relatief weinig grond beschikbaar voor grondgebonden woningen en vrije sector kavels. Waar mogelijk krijgen deze marktsegmenten voorrang.
 7. We stimuleren een snellere doorloop in projecten. Doordat er teveel projecten op de markt worden aangeboden duurt het langer voordat ze in aanbouw worden genomen. De gemeente wil dit versnellen.
 8. Projecten worden in kleinere tranches op de markt gebracht.
 1. Rendabelheid is een belangrijk criterium in de selectie van de woningbouwprogrammering
 2. Bij gemeentelijke projecten en in gemeentelijke samenwerkingsovereenkomsten wordt de 70% norm niet meer geaccepteerd. Een zo snel mogelijke realisatietermijn is het uitgangspunt.
 3. Intentieovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten en Omgevingsvergunningen worden in tijd gelimiteerd.
 4. Empower de lokale economie.
 1. We intensiveren de samenwerking van lokale partijen op alle onderdelen van deze woonagenda. Participatie biedt alle ruimte voor het excelleren van de partners op de woningmarkt.
 2. Wonen is onderdeel van de economische agenda. Er is meer werkgelegenheid in de bouwsector gewenst.
 3. De verbinding van lokale partijen moet leiden tot maatwerk dat beter aansluit bij de Roosendaalse consumentenwensen
 4. Dring leegstand terug met behulp van een economisch rendabel woningprogramma.
 5. We bieden ruimte voor innovatie en experimenten die het Roosendaals DNA versterken.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering. Daarnaast is het aantal woningen dat zal worden gerealiseerd flink gereduceerd. De flexibele bestemmingsregeling

zorgt ervoor dat gemakkelijk kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen in de markt. Daarmee sluit het plan aan bij het actieplan zoals geformuleerd in de Woonagende 2015-2018.

Beleidsnota Toekomst voor het verleden

De beleidsnota 'Toekomst voor het verleden' (vastgesteld in 2007) is een integrale nota over alle aspecten van de fysiek-ruimtelijke aspecten van de cultuurhistorie:

- monumentale gebouwen;
- historische stedenbouw (structuren);
- archeologie;
- historisch groen.

Deze nota vormt het uitgangspunt van het College voor de uitvoering van de daarin neergelegde beleidsvoornemens. De nota omvat alleen tastbare cultuurhistorische waardevolle aspecten in of bovenop de bodem van de gemeente Roosendaal. Deze aspecten kunnen bestaan uit (delen van) gebouwen, archeologische vondsten, waardevolle archeologische gebieden en vanuit cultuurhistorische overweging waardevol groen, zoals monumentale bomen of historische parken. Het gaat dus niet in op de roerende zaken zoals museale stukken en niet op klederdrachten, dialecten, kunst- en cultuuruitingen en dergelijke.

Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg

De komende jaren wil de gemeente zich meer gaan toeleggen op de samenhang van het monument en de omgeving waarin het monument gesitueerd is. Dit betekent niet, dat individuele bescherming van monumenten niet meer aan de orde is, maar dat meer aandacht wordt geschonken aan de omgeving van het monument. Ook zal méér aandacht worden geschonken aan stedenbouwkundige structuren.

De gemeente Roosendaal bezit momenteel 79 rijksmonumenten (inclusief complexen) en circa 300 gemeentelijke monumenten.

Archeologie

De archeologische bescherming wordt geregeld op basis van een stelsel van archeologische aandachtsgebieden met indicaties van (lagere of hogere) waarden. De provincie heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant opgesteld met een waardering van mogelijke archeologische gebieden waarvan de bescherming in het bestemmingsplan middels een aanlegvergunning geregeld dient te worden. Aangezien de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed wordt gedecentraliseerd, dienen de gemeenten binnen dit kader hun eigen beleid te ontwikkelen.

Roosendaal heeft geen eigen dienst of een specifieke archeologiemedewerker. Om toch voldoende geëquipeerd te zijn met deskundigheid is de gemeente in 2007 een samenwerkingverband aangegaan met de gemeente Bergen op Zoom.

Ook is in de beleidsnota de wens uitgesproken te komen tot een archeologische waardenkaart. De informatie die daaruit wordt verzameld, geeft een gemeentedekkend overzicht over het archeologische erfgoed in de gemeente. De archeologische waardenkaart maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart.

Historisch groen

Er is een gemeentedekkend overzicht van monumentale bomen in Roosendaal. Er staan ongeveer 240 bomen op deze lijst. Deze inventarisatie is uitstekend geschikt om 1 op 1 tot 'historisch groen' te bestempelen en als zodanig waarde aan toe te kennen.

Alle monumentale bomen die op de gemeentelijke lijst staan, zijn beschermd. Deze bomen mogen niet gekapt worden. Recentelijk is de waardevolle bomenkaart aangevuld.

Toetsing en conclusie

In het plangebied zijn een aantal kleine monumenten aanwezig. Behoud hiervan is uitgangspunt. Er zijn geen monumentale bomen aanwezig. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologie en cultuurhistorie worden uitgebreid besproken in paragraaf [4.11](#).

Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

archeologie, historisch-geografische elementen en structuren, en historische stedenbouw (structuren, rijks- en gemeentelijke monumenten) en vormt een afwegingskader waarbij het aspect cultuurhistorie in brede zin bij ruimtelijk ordeningsbeleid betrokken wordt.

Toetsing en conclusie

In het plangebied zijn geen monumenten of monumentale bomen aanwezig. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologie en cultuurhistorie worden uitgebreid besproken in paragraaf [4.11](#).

Welstandsnota

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

Toetsing en conclusie

In de welstandsnota is het gebied aangemerkt als bedrijventerrein en vervolgens aan welstandsvrij. Met het oog op de nieuwe woonfunctie is de welstandsnota niet van toepassing. In het boek 'Stadsoevers Roosendaal' zijn de uitgangspunten voor het uiterlijk van de woningen en de uitstraling van het gebied als geheel uitgewerkt.

2.5 Planologische afweging

De plannen voor Stadsoevers resulteren in een transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een duurzaam nieuw stedelijk gebied waarin naast woningen diverse belangrijke stedelijke functies worden gesitueerd. Aanvullend wordt in bestaande gebouwen en op markante plaatsen, zoals nabij de kom van de Roosendaalse Vliet, ruimte geboden voor functies die voor die locaties zorgen voor extra beleving of een passende invulling geven aan de plinten van gebouwen. Het gebied krijgt een intensiever ruimtegebruik ten opzichte van de bestaande situatie, aanzienlijk duurzamer en van een grote betekenis voor de stad Roosendaal en het centrumgebied en Westrand in het bijzonder. De beoogde invulling van het gebied past uitstekend binnen het stedelijk weefsel. Daarmee wordt dan ook aan alle beleidsnota's voldaan die door het Rijk, provincie en gemeente zijn vastgesteld.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is sprake van een halvering van het aantal te realiseren woningen. ook de omvang aan functies neemt aanzienlijk af. Dit blijkt uit de analyse die is opgenomen in paragraaf [4.12](#). Daarmee wordt adequaat gereageerd op de huidige en toekomstige marktsituatie. Het programma wordt sterk gereduceerd, zoals in diverse beleidsnota's als ambitie is geformuleerd.

Het nieuwe programma met een hoog ambitieniveau geeft invulling aan de beleidsnota's die zich richten op hoogwaardige transformatie van stedelijk gebied met een actueel passend programma resulterend in een versterking van de stedelijke structuur en aanzienlijke kwaliteitsverbetering en duurzamer ruimtegebruik.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Historische analyse van het gebied

Het plangebied kent vele gezichten. Een van de oudste routes in Roosendaal verbindt de Markt met het Stadsoeversgebied. De spoorlijn en naastgelegen Stationsstraat die de route doorsnijden zijn pas eind 19e eeuw aangelegd. Het vormde het begin van een lange periode waarin Roosendaal een belangrijke internationale spoorstad was. Tot de 'moderne' laat 19e eeuwse infrastructurele projecten hoort ook de kanalisering van de Roosendaalse Vliet, een operatie die van de beek een industrieel kanaal maakte. De nieuwe infrastructuur leverde Roosendaal naast de besloten ruimte rond de Oude Markt, een nieuw soort grote ruimtes op.

Ten noorden van Roosendaal was vroeger een land van kreken en gorzen dat in latere jaren steeds verder werd bedijkt. De belangrijkste kreken, zoals de Roosendaalse Vliet, behielden hun waterafvoerende functie.

In Stadsoevers is lange tijd het overslagpunt van de turf geweest. Dat is het overladen van de turf vanuit de kleinere vaarten op de Roosendaalse Vliet. Hier vandaan werd de turf verscheept naar grotere steden. Halverwege de negentiende eeuw deed het spoor zijn intrede. Daarna is duidelijk te zien dat begin twintigste eeuw de industrie langs het water toeneemt, want in het gebied komen met name aan de oostzijde tussen het spoor en de Roosendaalse Vliet steeds meer industriële panden te staan. Dit zijn voornamelijk suikerfabrieken die een geheel eigen cluster vormen tussen de Oostelijke Havendijk en de Industriestraat. Voor de industrie en de steeds grotere schepen werd een zwaikom uitgegraven.

Tot de jaren zeventig van de twintigste eeuw had de Roosendaalse Vliet grote betekenis voor de beroepsvaart. Suikerfabrieken, zand- en grindbedrijven, een betonmortelcentrale en een oliedistributiecentrum in Roosendaal hadden een vestiging aan het water voor de aan- en afvoer van grondstoffen. De jaren 1967 en 1968 waren topjaren met een geschat tonnage van één miljoen per jaar. Daarna liep het terug door de opkomst van goederenvervoer over de weg. Bedrijven verplaatsten zich waardoor nog vóór de eeuwwisseling het vrachtvervoer per schip over de Roosendaalse Vliet tot nul was gereduceerd. Dit had ook te maken met het graven van het Mark-Vlietkanaal in 1983. Hierdoor kwam Roosendaal rechtstreeks in verbinding met de Dintel en zo had de Roosendaalse Vliet voor het scheepvaartverkeer nauwelijks nog betekenis.

Lange tijd heeft de Molenbeek de vrije loop gehad vanwege de ligging buiten de stad. Door de naoorlogse groei van Roosendaal, en met de komst van uitbreidingen zoals Westrand en Borchwerf, is de Molenbeek steeds verder ingedamd. Het is goed te zien dat de Roosendaalse Vliet en de Molenbeek vroeger samen één systeem waren en dat ze door de tijd heen steeds verder uit elkaar getrokken zijn. In de laatste fase is de nieuw aangelegde meander van de Molenbeek ter hoogte van het Kadeplein gegraven.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Het plangebied ligt aan de rand van het stadscentrum van Roosendaal: een uitgestrekt, extensief bebouwd terrein met veelal verouderde industrie en een spooreplacement. De gunstige ligging van Stadsoevers, zo dicht bij de binnenstad, biedt grote kansen om er nieuwe functies te vestigen die aanvullend zijn op de functies in het stadscentrum. Het is bij uitstek de plaats voor het vestigen van functies die van belang zijn voor het functioneren van de gehele stad. De inzet van dit bestemmingsplan is de metamorfose van het gebied tot multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en enkele commerciële functies.

Kadeplein

Het recent heringerichte Kadeplein (zie figuur 3.1) vormt de eerste stap in de ontwikkeling van Stadsoevers. Hier is zichtbaar gemaakt welke potentie het gebied heeft, wanneer de hoofdstructuren (in dit geval de Molenbeek) op een goede wijze ingepast worden in het gebied.

De Molenbeek heeft hier een duidelijk stedelijk karakter. Op de kop van de beek, naast het Polarbear-monument, is ruimte gemaakt voor de ondernemers om hier terrassen en andere

activiteiten te ontplooiën. Hierdoor ontstaat levendigheid op het plein en wordt het gebied een logisch koppelstuk tussen het oude lint en het nieuwe Stadsoeversgebied.



Figuur 3.1 Kadeplein (bron: Ruimtelijke Positionering Stadsoevers, december 2015)

Campus

Het gebied rondom de Kade met het Essent gebouw, het ROC en het Douanekantoor is aangeduid als de Campus. De huidige situatie van het campus-deelgebied is een losse verzameling van nieuwe en oude gebouwen en ruimtelijke structuren. Het is de knoop waar de oude linten en de Westrand samenkomen. De ruimtelijke structuren zijn de Kade, het Kadeplein, de Veemarkt, Zwaikom en de Wipwei en omgeving. Op de Kade en het Kadeplein na, kan gesteld worden dat deze ruimtes nu allemaal een zeer gedateerde en versleten indruk geven. Er is al een aantal ingrepen gedaan in de openbare ruimte. Zo is het Kellebeekcollege gebouwd en is de Wethouder Lanenstraat doorgetrokken.

Bedrijventerrein westzijde Roosendaalse Vliet

Het bedrijventerrein tussen de Roosendaalse Vliet en Scherpdeel ligt deels braak en is deels nog in gebruik. De verkaveling is gevarieerd, net als de omvang van de bedrijfspercelen en -gebouwen. De gevestigde bedrijven maken nog maar zeer beperkt gebruik van de Roosendaalse Vliet. Er is ook geen directe toegang tot het water vanaf het bedrijventerrein.

Ten noordwesten van dit bedrijventerrein ligt een aantal woonwagendplaatsen. Het beeld van de westgrens van dit gebied wordt sterk bepaald door de aanwezige ecologische verbindingzone. De zone vormt een groene overgang naar de aangrenzende woonwijk.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Het plangebied wordt in hoofdzaak ontsloten vanaf de Jan Vermeerlaan /Borchwerf en via de Kade vanaf de Burgemeester Freijterslaan.

Door een plaatselijk verbod voor vrachtverkeer op de Jan Vermeerlaan, tussen de Van Goghstraat en Scherpdeel, wikkelt een belangrijk deel van het verkeer zich in de huidige situatie af via de Industriestraat en Westelijke Havendijk in noordelijke richting, onder meer in de richting van afrit 20 op de A17 (Industrieterrein Borchwerf). Daarnaast wikkelt het verkeer zich via de Kade af in de richting van afrit 19 op de A17 (Roosendaal West) en afrit 23 op de A58 (Roosendaal Oost).

In de huidige situatie geldt in het plangebied formeel een 50 km/h-regime en wordt het langzaam verkeer, in afwijking van de richtlijnen van Duurzaam Veilig, gemengd met het autoverkeer

afgewikkeld. Binnen of aan de rand van het plangebied is geen openbaar vervoer aanwezig. Daarnaast is overal in het plangebied sprake van langsparkeren op de rijbaan en op eigen terrein.

Openbaar vervoer

Binnen of aan de rand van het plangebied is geen openbaar vervoer aanwezig. Op loopafstand van het plangebied (150 – 600 m) ligt een bushalte aan de Van Goghlaan waar stadsbus 31 (Westrand-Kortendijk) een halte heeft met een halfuursfrequentie. Daarnaast passeert buslijn 35 (Station NS – Belder – Keulsveld) tijdens de spitsuren met een halfuursfrequentie. De halte Burgemeester Freijterslaan (nabij Kade) wordt aangedaan door streeklijn 122 (BoZ - Breda) 1 maal per uur, stadslin 33 (Oud Gastel – Ziekenhuis – Tolberg West) 2 maal per uur en buurtbus 191 (Station NS –Bergen op Zoom) 1 per uur.

Het NS-station is hemelsbreed op korte afstand gelegen (400-800 m). De spoorlijn vormt ogenschijnlijk een barrière naar het station. Voor autoverkeer is het station te benaderen via de spoorwegovergang van de Kade (afstand 1.100-1.800 m). Voetgangers kunnen de passerelle gebruiken, die speciaal is gerealiseerd als verbinding tussen de binnenstad en Stadsoevers.

Fietsverkeer

In de huidige situatie maakt veel fietsverkeer gebruik van het plangebied. Dit zijn logisch gezien de belangrijke toeleidingswegen naar het centrumgebied. Daarnaast zorgt het ROC voor aanzienlijke fietserstromen. Deze maken vooral gebruik van de Jan Vermeerlaan /Borchwerf, Scherpdeel en de Kade.

Parkeren

Door het ruime profiel van diverse wegen in het plangebied, kan er langs de weg worden geparkeerd. De meeste parkeergelegenheid is gesitueerd op de bedrijfsperven zelf. Belangrijk is voorts de grootschalige parkeervoorziening nabij het Herstaco-stadion.

Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid laat te wensen over. Immers, het gecombineerde gebruik door vrachtverkeer en langzaam verkeer, heeft conflictsituaties tot gevolg. Daarnaast is het wegonderhoud voor een gedeelte achterstallig, hetgeen nadelig is voor een veilige verkeersafwikkeling.

3.2.3 Groen, water en ecologie

Het plangebied ligt in het stedelijk weefsel van Roosendaal en bestaat voornamelijk een bedrijventerrein, plaatselijk afgewisseld met groen. Het oostelijke en westelijke deel van het plangebied wordt gescheiden door de Roosendaalse Vliet.

Groen

De Roosendaalse Vliet, Scherpdeel en Wipwei bepalen het ruimtelijk karakter van het plangebied.

Roosendaalse Vliet

De Roosendaalse Vliet is een oude historische lijn in het plangebied. De lijn wordt begeleid door bomenrijen. Het water in de Roosendaalse Vliet stroomt in noordelijke richting de stad uit en mondt uit op het Volkerak. De Roosendaalse Vliet heeft sterk ingeboet aan economische waarde. De bedrijfsmatige betekenis van de Roosendaalse Vliet is nagenoeg geheel verloren gegaan.

Scherpdeel

Het Scherpdeel bepaalt de westelijke grens van het plangebied. Doordat de achterzijde van de woningen in west grenst aan het Scherpdeel is deze zijde met groen afgeschermd van het plangebied. Er bevindt zich een brede watergang met groene grasbermen en aansluitend bosschages.

Wipwei

De Wipwei betreft een voormalig bedrijvenperceel, dat reeds lange tijd niet is bebouwd. Het perceel is omzoomd met enkele bomen. Het perceel is voorzien van een grasmat die regelmatig wordt gemaaid.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is uiterst efficiënt en doelmatig ingericht. De representativiteit is laag. Op enkele plaatsen is begeleidende beplanting aanwezig. De ruimtelijke vitaliteit van de openbare ruimte is nog maar zeer beperkt.

Water

Bodemsoort

De deklaag in het plangebied heeft een dikte variërend van 0 tot 15 m en bestaat uit fijn, leemhoudend en humeus zand. De bodem is tot op een diepte van circa 5 m onder het maaiveld doorlatend. De bodem en de ontwateringsdiepte zijn niet geschikt om afgekoppeld water te kunnen infiltreren in de bodem.

Maaiveldhoogte en grondwater

De maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen NAP +1,5 m en NAP +3,0 m. Het gebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterstroming vindt plaats in de richting van de Nieuwe Roosendaalse Vliet. Deze heeft een drainerende werking op het plangebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland geldt ter plaatse van het plangebied grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature varieert tussen 0,4 m en 0,8 m onder het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m onder het maaiveld ligt. Momenteel treedt in het plangebied periodiek wateroverlast op.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in vrij afwaterend gebied; waterstanden worden niet gereguleerd door middel van gemalen. Centraal in het plangebied ligt de Roosendaalse Vliet, deze gaat ten noorden van het plangebied over in het Mark-Vlietkanaal. De afvoer van overtollig oppervlaktewater vindt plaats in noordelijke richting. De Roosendaalse Vliet heeft een functie voor de scheepvaart, de waterbodem is in 2008 gebaggerd.

Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich de Molenbeek, die in het verleden deels is gedempt. Direct ten zuiden van het plangebied vervolgt de Molenbeek haar oorspronkelijke loop. De waterkwaliteit van het oppervlaktewater is onbekend. In het plangebied wordt momenteel jaarrond een waterpeil van NAP +0,4 m gevoerd.

Riolering

Het plangebied ligt in de rioleringsgebieden A1, A2, A3 en E1. De gemeente Roosendaal is beheerder van het rioolstelsel. Het riool in het plangebied bestaat grotendeels uit een gemengd stelsel, enkel rioleringsgebied A2 bestaat uit een gescheiden stelsel. Zowel de Roosendaalse Vliet als de Molenbeek ontvangen water van riooloverstorten van het gemengde rioolstelsel.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie de volgende functies te onderscheiden:

- industrie en bedrijvigheid;
- wonen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- water en groen.

3.3.2 Industrie en bedrijvigheid

Het plangebied is te omschrijven als een ouder bedrijventerrein met een gemêleerd karakter. In het noordoosten grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Borchwerf, aan de westzijde aan de woonwijk West en aan de oostzijde aan het spooreplacement.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een verouderde bedrijfsstructuur. De gevestigde bedrijven variëren van milieucategorie 1 tot en met 4, waarbij de zwaardere bedrijven met name aan de oostzijde van het plangebied zijn of waren gevestigd. De bedrijvigheid bestaat nagenoeg geheel uit industrie, overslag en /of groothandelsbedrijven, distributiebedrijven en opslag. Enkele bedrijven zijn voorzien van een bedrijfswoning. Ten oosten van het plangebied zijn het voormalige Wubbenterrein en Herstaco-stadion met bijbehorende kantoren gelegen.

3.3.3 Wonen

Aan de kruising Scherpdeel /Jan Vermeerlaan is het woonwagencentrum Scherpdeel gelegen. Dit woonwagencentrum is gerealiseerd in 1986 en omvat vier standplaatsen.

3.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is het Kellebeekcollege gesitueerd. Het gebouw biedt plaats aan een school voor middelbaar beroepsonderwijs, een gezondheidscentrum en aan een kinderdagverblijf.

3.3.5 Water en groen

Centraal in het plangebied stroomt de Roosendaalse Vliet via het Kadeplein en de Zwaaiikom in noordelijke richting de stad uit, om vervolgens uit te monden op het Volkerak. In de Jan Vermeerlaan is een beweegbare brug over de Roosendaalse Vliet opgenomen. De Roosendaalse Vliet heeft een beperkte functie voor de scheepvaart. Aan de westzijde van het plangebied ligt langs Scherpdeel een groen- en waterzone. Deze zone heeft een functie als waterberging en als ecologische verbinding.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

Het plangebied heeft te maken met milieubelasting vanuit diverse aspecten. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn vooral de aspecten geluidshinder, geurhinder van bedrijven en externe veiligheid. De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft in het kader van het bestemmingsplan Stadsoevers diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 tot en met 4 bij deze toelichting. In dit hoofdstuk komen de relevante conclusies voor het bestemmingsplan aan de orde. Daarnaast is ook de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk opgenomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van woningen nabij bedrijven of vice versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in dit bestemmingsplan de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen wordt voor dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerhande activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Onderzoek

Omgevingstype plangebied

Het plangebied sluit aan bij de bestaande woningen. Daarnaast is er sprake van een duidelijke scheiding tussen het woongebied en de bedrijven door de Jan Vermeerlaan en door de Westelijke en Oostenlijke Havendijk. Het grootste gedeelte van het gebied is daarom aan te merken als een rustige woonwijk. De geprojecteerde woningen in het noorden van het plangebied liggen echter direct langs de hoofdinfrastructuur, waardoor het omgevingstype gemengd gebied als uitgangspunt kan worden gehanteerd. Het omgevingstype gemengd gebied kan tevens worden gehanteerd voor het zuidelijk deel van het plangebied en de directe omgeving van de havenkom. In het zuidelijk deel van het plangebied is door de aanwezigheid van diverse functies namelijk sprake van een gemengd gebied. In de directe omgeving van de havenkom wordt gestreefd naar functiemenging.

Richtafstanden bedrijven

In de omgeving van het plangebied wordt voor onderstaande bedrijven niet voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie:

- Sensus Operations C.V.
- Suiker Unie Specialiteiten-fabriek (Van Gilse)
- Stadion
- ABS Hoppenbrouwers
- Flopac
- Jongmans Metaal

Voor alle bedrijven wordt, uitgaande van de grens van het plangebied, niet aan de richtafstand voor geluid voldaan. De eerste twee bedrijven maken deel uit van het gezoneerde industrieterrein Borchwerf/Stationsgebied. Het onderdeel geluid van deze bedrijven is daarom reeds berekend in het akoestisch onderzoek, waarvan het aspect industrielawaai is beschreven in paragraaf [4.5.3](#).

Voor Sensus Operations C.V. wordt tevens niet voldaan aan de richtafstanden voor geur, gevaar en stof. Voor Suiker Unie Specialiteitenfabriek wordt tevens niet voldaan aan de richtafstand voor geur. Voor ABS Hoppenbrouwers wordt voldaan aan de richtafstand voor geur, omdat het bouwvlak van de

toekomstige geurgevoelige bestemmingen op voldoende afstand van de Jan Vermeerlaan is gesitueerd. Het aspect geur is nader toegelicht in paragraaf [4.3](#).

Op basis van de risicokaart is voor alle bedrijven geconcludeerd dat er met betrekking tot gevaar geen belemmering is voor het plan. In het plangebied ligt aan het Kadeplein 4 een gasstation. Uit de risicokaart volgt dat vanwege het gasstation een veiligheidsafstand van 25 meter geldt. Deze afstand is opgenomen op de verbeelding, zodat wordt voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze afstand worden gesitueerd.

Daadwerkelijke milieubelasting

Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan, indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor de bedrijven die niet aan de richtafstand voldoen, is nader onderzoek gedaan (zie ook bijlage 1).

Op basis van de huidige bedrijfsvoering van Suiker Unie Specialiteitenfabriek en Sensus is er met betrekking tot geur en stof geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. De bedrijven Sensus en Suiker Unie Specialiteitenfabriek maken onderdeel uit van het gezonde industrieterrein. Voor de geluidbelasting vanwege het industrieterrein kan ter plaatse van nieuwe geluidgevoelige objecten niet worden voldaan aan de maximaal te verlenen hogere waarde. Na overleg is besloten gebruik te maken van de Interimwet Stad- en milieubenadering.

Het stadion maakt geen onderdeel uit van het gezonde industrieterrein, maar voor het stadion is in het bestemmingsplan geregeld dat ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen voldaan moet worden aan de volgende grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau:

- 55 dB(A) in de dagperiode
- 50 dB(A) in de avondperiode
- 45 dB(A) in de nachtperiode

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Spoorhaven 1e fase is het mogelijk geluidgevoelige objecten te realiseren op het perceel op de hoek Industriestraat/Borchwerf. Het stadion is derhalve geen belemmering voor het plan.

Voor de bedrijven ABS Hoppenbrouwers, Flopac en Jongmans Metaal is nader onderzoek gedaan naar de akoestische milieurechten. Op basis van de rapportage, die onderdeel uitmaakt van bijlage 1, zijn maatwerkvoorschriften opgelegd bij de bedrijven ABS Hoppenbrouwers en Flopac. De bedrijven ABS Hoppenbrouwers, Flopac en Jongmans Metaal vormen daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie

De ligging van de gevoelige functies in het gebied is afgestemd op de bedrijven in de omgeving. De bestaande milieuruimte van de bedrijven wordt gerespecteerd. Op enkele plaatsen aan de noordzijde van het gebied kan voor nieuwe woningen niet worden voldaan aan geldende grenswaarden voor industrie lawaai. In het belang van intensief ruimtegebruik en optimale leefomgevingskwaliteit worden met toepassing van de Interimwet stad- en milieubenadering hogere waarden vastgesteld. Binnen het plangebied zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk, hiervoor is de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

- De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
- Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd in of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

Op basis van de verkeersbewegingen die zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek is door de OMWB een luchtkwaliteitsberekening uitgevoerd (zie bijlage 2). Conform de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 zijn de concentraties van luchtverontreinigende stoffen NO₂ en fijn stof PM₁₀ en PM_{2,5} op 5 meter (van de wegrand) van de wegen in het plangebied berekend. De berekende concentraties zijn de concentraties die worden veroorzaakt vanwege de verkeersbewegingen op de weg. Hieruit blijkt dat berekende concentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ ruim onder de grenswaarden blijven en dat voldaan wordt aan de Wet milieubeheer (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2: Hoogste berekende concentraties luchtverontreinigende stoffen

locatie	NO ₂ jaargemiddelde (µg/m ³)	PM ₁₀ jaargemiddelde (µg/m ³)	PM ₁₀ etmaalgemiddelde aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM ₁₀ groter is dan 50 µg/m ³	NO _{2,5} jaargemiddelde (µg/m ³)
Grenswaarden	40,0	40,0	35	25
Contourpunt 29	15,9	16,8	5	11,2
Contourpunt 20	15,8	16,9	5	11,2
Contourpunt 9	15,3 16,8 5 11,2			

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Geur

In het plangebied worden nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt. Daarom is onderzoek gedaan naar de mogelijke geurbelasting van het plangebied door bedrijven in de omgeving. Dit onderzoek is opgenomen als onderdeel van het rapport 'Bedrijven en milieuzonering Stadsoevers' dat is opgenomen in bijlage 1.

Onderzoek

Sensus

Voor dit bedrijf is een revisiemilieuvergunning verleend op 9 juli 2002 (met een corrigerende beschikking van 5 augustus 2003). Aan de vergunning zijn (onder andere) voorschriften ter beperking van de geuremissie verbonden. In de considerans van de milieuvergunning is vermeld:

- een richtwaarde van 2 ge/m³ als 98 percentiel (de richtwaarde is de geurconcentratie waarbij het percentage gehinderden groter wordt dan 12%);
- een grenswaarde van 4 ge/m³ als 98 percentiel (de grenswaarde is de geurconcentratie waarbij het percentage gehinderden groter wordt dan 20% of ernstige hinder waarschijnlijk is).

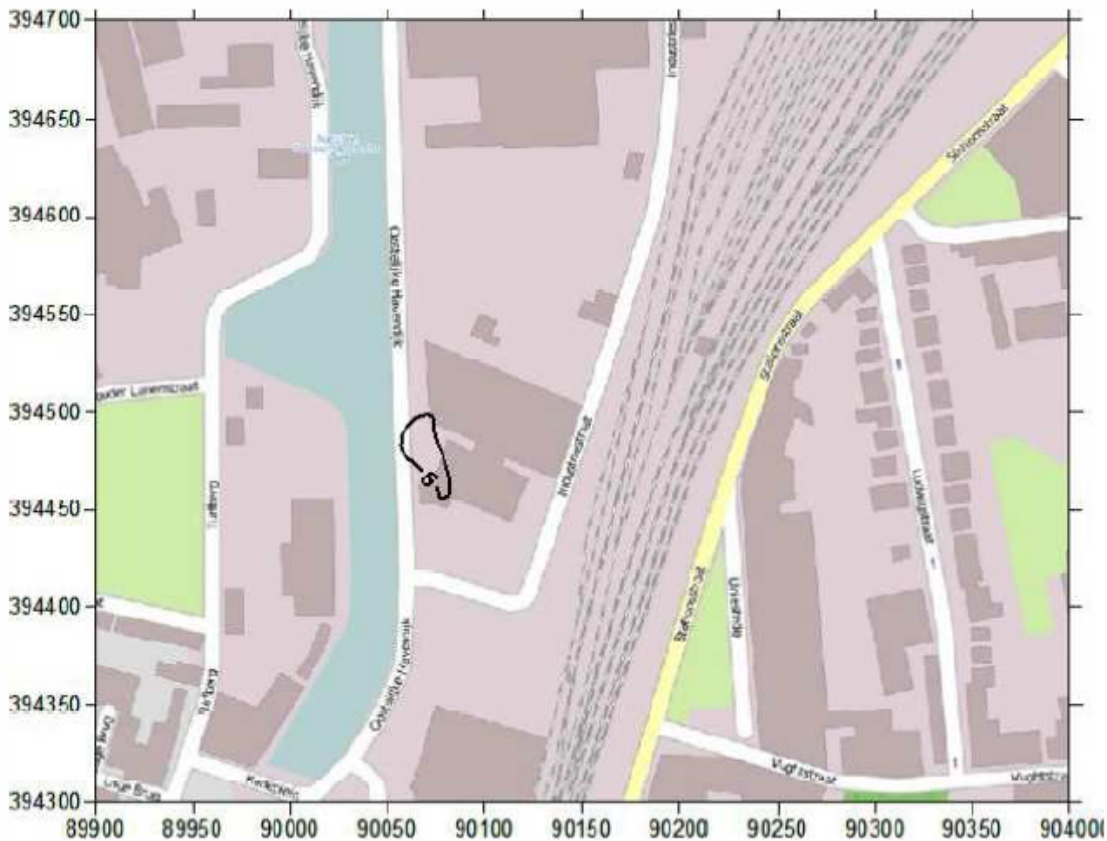
Ingevolge de milieuvergunning van 2002 heeft het bedrijf geuremissiebeperkende maatregelen moeten treffen. Dat heeft het bedrijf inmiddels gedaan, zodat nu wordt voldaan aan voorschrift 3.1.6, waarin is bepaald dat de geurcontour van 2 ge/m³ als 98 percentiel moet liggen, zoals in figuur 4.1 met de contour met het cijfer '2' is weergegeven. Deze contour loopt over de hoek Westelijke Havendijk - Jan Vermeerlaan en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.



Figuur 4.1 Geurcontour Sensus (bron: OMWB)

Van Gilse

In december 2013 is vergunning verleend voor het veranderen van de inrichting (milieu), het verhogen van de uitlaat van een natwasser, het plaatsen van twee proceswatertanks en het plaatsen van twee opslagtanks voor eindproducten. In onderstaande figuur is geurbelasting weergegeven door verhoging van het lozingspunt naar 24 m. De geurcontour van Van Gilse reikt niet tot aan het plangebied en vormt dan ook geen belemmering (zie figuur 4.2).



Figuur: 99,99-percentiel immissieconcentratie 5 ouE(H)/m³.

Figuur 4.2 Geurcontour Van Gilse (bron: OMWB)

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

4.4.1 Bevi-bedrijven

Toetsingskader

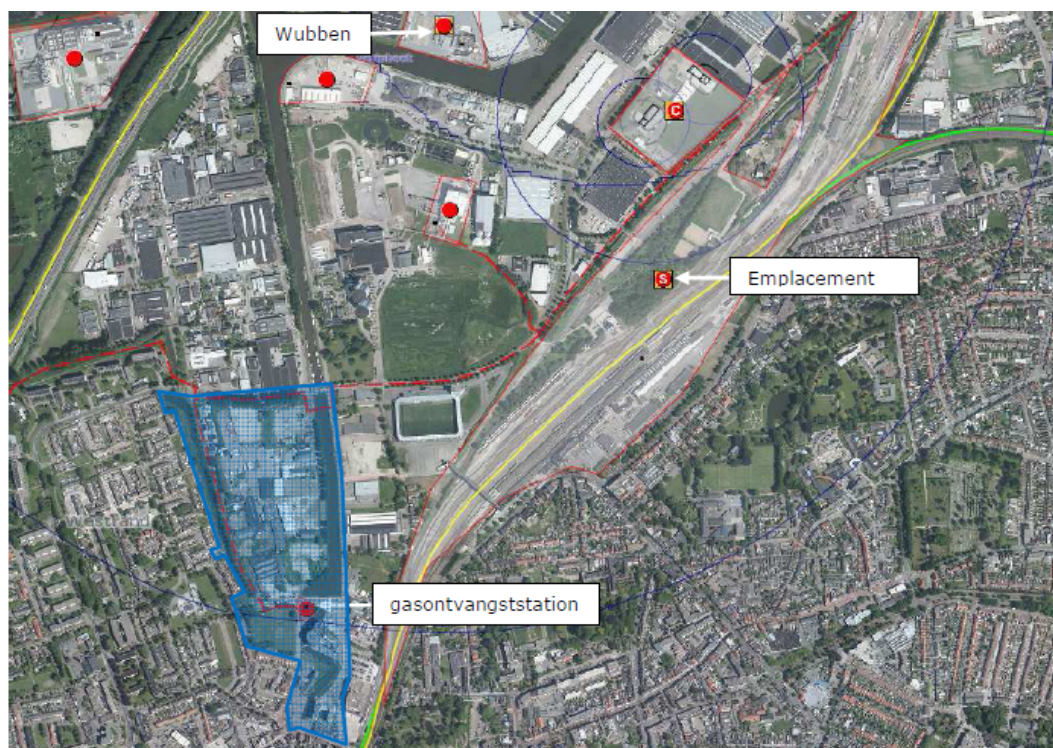
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 4.3):

- Wubben Oliebewerking B.V. (Borchwerf)
- Emplacement
- Gasontvangstation/Inrichting PNEM (geen Bevi)



Figuur 4.3 Ligging plangebied (blauw) ten opzichte van risicobronnen (bron: OMWB)

Wubben Oliebewerking B.V.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Wubben. Uit een eerder uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (28-04-2011) blijkt dat het invloedsgebied 1.426 m bedraagt. Tevens blijkt dat er geen PR 10^{-6} -contour is. Aan de normen voor het plaatsgebonden risico wordt zodoende voldaan.

Het maximaal berekende groepsrisico (GR) in de huidige situatie bedraagt minder dan $0,01 \cdot$ de oriënterende waarde. Het plangebied ligt op een afstand van circa 800 m van Wubben Oliebewerking B.V.

Vanwege de grote afstand tot de risicobron en het al vastgestelde lage groepsrisico (minder dan $0,01 \cdot$ de oriënterende waarde) kan kwalitatief worden vastgesteld dat het groepsrisico bij vaststelling van het bestemmingsplan Stadsoevers waarschijnlijk niet significant zal toenemen. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van Wubben ligt, is het groepsrisico verantwoord. Voor de verantwoording is in het kader van het bestemmingsplan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio

Midden- en West-Brabant. De verantwoording en het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid in bijlage 3.

Spoorwegemplacement

Prorail heeft in 2013 de vergunning voor het emplacement Roosendaal voor zover het activiteiten met voor externe veiligheid relevante gevaarlijke stoffen betreft ingetrokken. Het invloedsgebied als gevolg van het emplacement (3 km) is hierdoor komen te vervallen. Het emplacement is derhalve niet meer relevant voor het plangebied Stadsoevers.

Gasontvangstation/Inrichting PNEM

Deze inrichting valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen waardoor voor deze inrichting geen plaatsgebonden risico of groepsrisico hoeft te worden vastgesteld. Wel geldt voor deze inrichting een veiligheidsafstand van 25 m conform het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze afstand is opgenomen op de verbeelding, zodat wordt voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze afstand worden gesitueerd.

Conclusie en maatregelen

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Hierbij is aandacht besteed aan het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant. De verantwoording groepsrisico en het standaardadvies zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid in bijlage 3.

4.4.2 Transport gevaarlijke stoffen

Toetsingskader

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes is de circulaire RVGS per 31 juli 2012 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BEVT worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BEVT wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Onderzoek

Vaarwegen en autowegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 m van een vaarweg en van de A17 (wegvak B99) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Spoorwegen

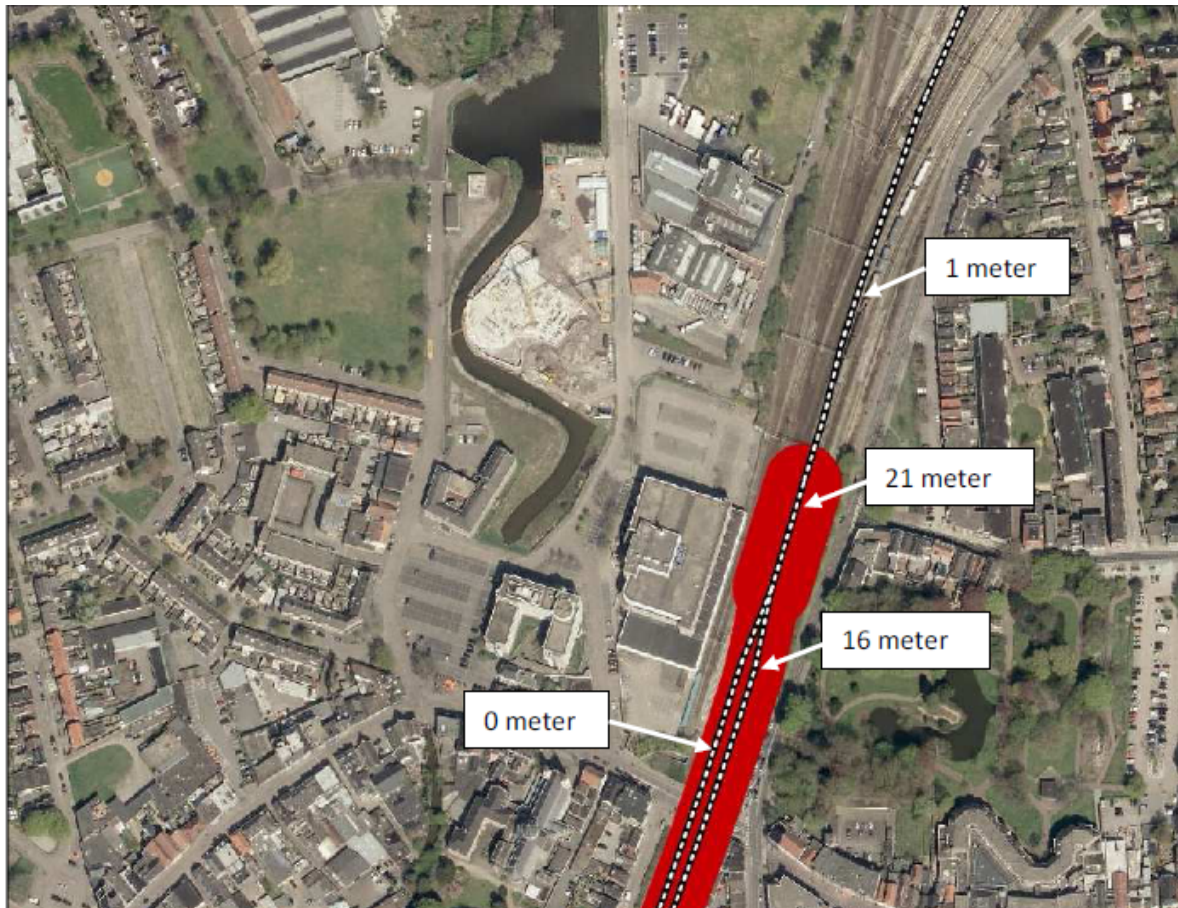
Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen 200 m van het spoor waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet op de korte afstand van het plangebied ten opzichte van de risicovolle transportroute is conform het Bevt een risicoberekening uitgevoerd voor de bepaling van het groepsrisico. Tevens moet het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied beschouwd worden.

Plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Bijlage II bij het rapport externe veiligheid dat is opgenomen in bijlage 3 (tabel Basisnet spoor uit de Regeling basisnet) geeft aan dat de veiligheidszones (komt overeen met het maximale plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar) voor de spoorvakken gelegen langs het plangebied variëren van 0 tot 21 m. In figuur 4.4 is weergegeven voor welke spoorvakken welke veiligheidsafstanden gelden.

Het plangebied ligt buiten de aangegeven veiligheidszones. Hiermee wordt voldaan aan de veiligheidsafstand uit de Regeling basisnet.

Daarnaast is er ook sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Binnen deze zone kan bij een ongeval stof uit een tankwagen vrijkomen en in brand vliegen. Het plangebied ligt buiten deze zone, waardoor het aspect plasbrandaandachtsgebied niet aan de orde is.



Figuur 4.4 Veiligheidsafstanden spoorlijn (bron: OMWB)

Groepsrisico

Vanuit het Basisnet is in het verleden (ca. 2009) berekend dat het maximale groepsrisico 1,9 keer de oriënterende waarde bedraagt. Dit is gebaseerd op een homogene verdeling van de bevolking in het gebied tussen het RBC-stadion en de Kade. In dit gebied waren woningen, bedrijvigheid en een megabioscoop voorzien.

Inmiddels is in meer recente berekeningen uitgegaan van de werkelijk (bestemde) situatie waarbij dit gebied als bedrijvigheid is gemodelleerd met een specifiek gebied bestemd voor onderwijs ter plaatse van het EKP. Het gebied voor de bedrijvigheid is gemodelleerd met een dichtheid van 40 personen per hectare en de locatie bestemd voor onderwijs is gemoduleerd met 500 personen. Daarnaast geldt ter plaatse van het voormalige douanekantoor de bestemming wonen. Hier zijn 50 appartementen voorzien met 120 personen. Op basis van de hierboven aangegeven aanpassingen bedraagt het maximale groepsrisico in de huidige situatie 2,3 keer de oriënterende waarde.

De berekening van het groepsrisico is opgenomen in de rapportage externe veiligheid (bijlage 3). Met de nieuwe ontwikkeling aan de westzijde van de Vliet (500 woningen) bedraagt het groepsrisico circa 2,3 keer de oriënterende waarde. Er is geen toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan "Stadsoevers". De aanpassing van de bevolking (minder woningen) ten westen van de Vliet, waar dit plan betrekking op heeft, heeft geen significante invloed op het eerder vastgestelde groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico is in de huidige en toekomstige situatie gelegen boven de oriënterende waarde. Voor het onderdeel transport is, vanwege de overschrijding van de oriënterende waarde, een volledige verantwoording van het groepsrisico

afgelegd. Hiervoor is in het kader van het bestemmingsplan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De verantwoording en het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid in bijlage 3.

Conclusie en maatregelen

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Hierbij is aandacht besteed aan het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Het gemeentebestuur wordt op deze wijze nadrukkelijk betrokken bij het aspect externe veiligheid in dit plangebied in relatie tot de gewenste ontwikkelingen. Dit bouwt voort op de eerdere (uitvoerige) aandacht die bij de vorige planvorming door het gemeentebestuur aan externe veiligheid is besteed.

De verantwoording en het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid in bijlage 3.

4.4.3 Buisleidingen

Toetsingskader

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek

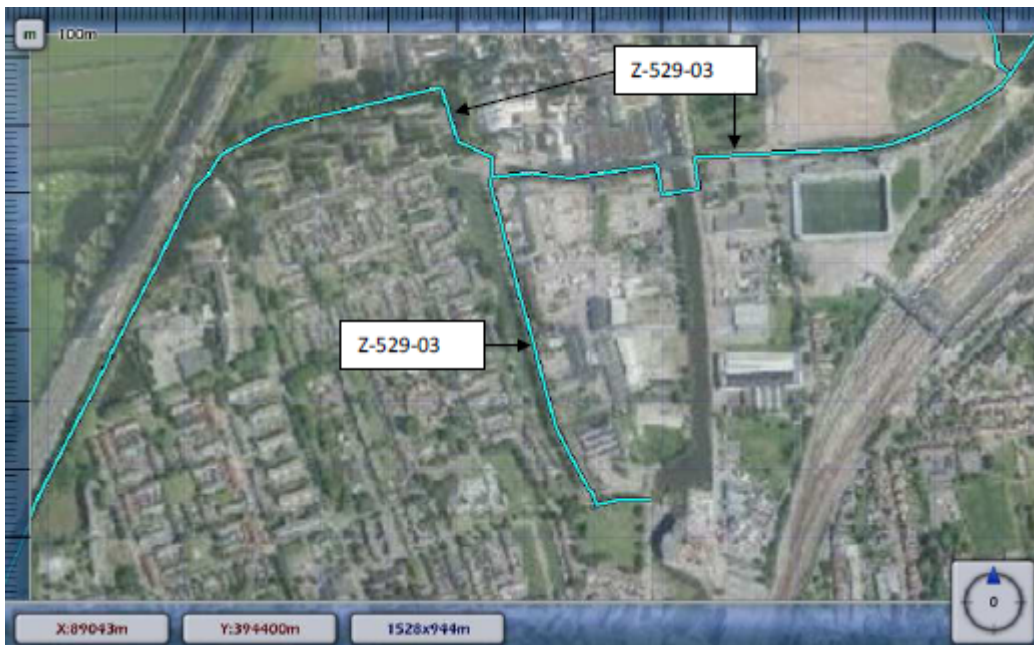
Nabij het plangebied zijn twee hogedruk aardgasleidingen gelegen (zie figuur 4.5). Om de risico's van de aardgasleidingen in en rondom het plangebied te bepalen zijn er risicoberekeningen uitgevoerd, zie zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid die is opgenomen in bijlage X.

Plaatsgebonden risicocontour

Beide leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour die groter is dan 10^{-6} per jaar. Er wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de hogedruk aardgasleiding Z-529-03 bedraagt 0,343 * de oriënterende waarde. Voor de leiding Z-529-05 bedraagt het groepsrisico minder dan 0,1 * de oriënterende waarde. Vanwege de leidingen is het groepsrisico verantwoord. Voor de verantwoording is het kader van het bestemmingsplan advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De verantwoording en het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid in bijlage 3.



Figuur 4.5 Ligging hogedruk aardgasleidingen nabij het plangebied (OMWB)

Conclusie en maatregelen

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Hierbij is aandacht besteed aan het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant. De verantwoording en het Standaardadvies 2016 van de Brandweer Midden- en West-Brabant zijn opgenomen in de rapportage externe veiligheid in bijlage 3.

4.4.4 Brandweereisen voor bereikbaarheid

Vanuit de Brandweer wordt voorgeschreven dat de afstand tussen woonwagens minimaal 5 m bedraagt ter voorkoming van brandoverslag en voldoende tijd om personen in naastgelegen woonwagens te informeren over brand in een naastgelegen woonwagen.

Voorts zal bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan aandacht worden besteed aan de volgende aspecten in relatie tot de brandweer.

- Bereikbaarheid
 1. De Jan Vermeerlaan is een hoofduitrukroute. Voor de inrichtingseisen van een hoofduitrukroute c.q. een gebiedontsluitingsweg wordt verwezen naar de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.
 2. De overige wegen in het plangebied dienen te zijn ingericht als erftoegangswegen als bedoeld in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.
 3. Bij de verkeersluwe inrichting moeten knelpunten worden voorkomen met bereikbaarheid van objecten voor de brandweer.
- Bluswatervoorzieningen
 1. Het gebied kan op basis van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening worden gekenmerkt als woonwijk met meerdere woonlagen waarin woonfuncties, gemengd, bedrijfsfuncties, logies enzovoorts, waarbij wordt uitgegaan van A-bluswater op maximaal 40 m afstand van de toegang van een woongebouw of utiliteitsgebouw.
 2. Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van B-bluswater op maximaal 200 m.
 3. C-bluswater is in het plangebied aanwezig in de vorm van de Roosendaalse Vliet, waarbij uitgegaan wordt van opstelplaatsen bij de Vlietburg en het Zwaaiगत.

4.5 Geluid

Toetsingskader

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt.

Door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai op het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Stadsoevers.

4.5.1 Wegverkeerslawaai

Voor de berekeningen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai is uitgegaan van de prognose van de verkeersintensiteiten voor het jaar 2020, zoals deze zijn opgenomen in de verkeersmilieukaart van de gemeente Roosendaal van 2009. Voor een overzicht van de beschouwde wegen voor dit onderzoek en een aantal gebruikte wegverkeerskenmerken wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 4.

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde 48 L_{den} ten gevolge van de:

- Jan Vermeerlaan/ Borchwerf (op het meest noordelijke deel van het plangebied);
- Westelijke Havendijk (op het uiterste noordoosten van het plangebied);
- Rijksweg (op het noordwestelijke deel, ter plaatse van het woonwagencentrum).

Er is geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB L_{den} voor de gemeentelijke wegen en de ontheffingswaarde van 53 dB L_{den} vanwege de rijksweg.

Omdat er feitelijk geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting vanwege de betreffende wegen tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren, worden hogere waarden aangevraagd.

Conclusie en maatregelen

Ten gevolge van enkele wegen wordt in een deel van het plangebied de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er zijn geen maatregelen mogelijk om de geluidbelasting van deze wegen tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens overschreden. Voor de delen van het plangebied waar de voorkeurswaarde wordt overschreden, worden hogere waarden aangevraagd. Daarmee staat het aspect wegverkeerslawaai de beoogde ontwikkelingen niet in de weg.

4.5.2 Spoorweglawaai

De geluidbelasting van het spoor is berekend op het gehele plangebied met behulp van horizontale geluidcontouren op een hoogte van 4,0 m. De berekende geluidbelastingen als gevolg van het spoorwegverkeer zijn opgenomen in bijlage V van het akoestisch onderzoek in bijlage 4. De maximaal berekende geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen bedraagt 54 dB L_{den} . De voorkeursgrenswaarde van 55 dB L_{den} wordt daarmee voor geen enkele woning overschreden.

Conclusie

Het aspect spoorweglawaai vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5.3 Industrielawaai

Voor industrielawaai wordt uitgegaan van het gezoneerde industrieterrein Borchwerf. De bedrijven aan de Oostelijke Havendijk behoren ook tot het gezoneerde industrieterrein.

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt in vrijwel het gehele plangebied overschreden. Omdat er feitelijk geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting vanwege industrieterrein Borchwerf tot de voorkeursgrenswaarde te reduceren, kunnen voor deze bouwvlakken hogere waarden verleend worden.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt ook de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden, zoals weergegeven in figuur 4.6. Een overzicht van de berekeningsresultaten is opgenomen in bijlage VI van het akoestisch onderzoek in bijlage 4. Voor de bouwvlakken die een hogere geluidbelasting hebben dan de maximale ontheffingswaarde wordt gebruik gemaakt van de Interimwet Stad- en milieubenadering, waarbij afgeweken kan worden van de maximaal te verlenen hogere waarden.

Door het aanvragen van hogere waarden voor alle woonblokken is er geen sprake van noodzakelijke afscherming en is de bouw van woningen in Stadsoevers niet afhankelijk van elkaar. Wel zal het realiseren van aaneengesloten bebouwing aan de noord- en oostzijde een verbetering opleveren voor het woonklimaat ter plaatse van de achterliggende bebouwing.



Figuur 4.6 Geluidbelasting industrielawaai (rood betekent een geluidbelasting van meer dan 55 dB(A)).

Conclusie en maatregelen

Voor vrijwel het gehele plangebied wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) overschreden. Er worden voor alle bouwvlakken hogere waarden toegepast. In de regels wordt daarnaast voor de Vlietblokken een minimum van 80% aangesloten bebouwing opgenomen om de woonkwaliteit voor het achterliggende gebied te verbeteren.

Stap 3 besluit industrielawaai

De ligging van het plangebied nabij een aantal bronnen op het industrieterrein maakt het noodzakelijk, in het belang van intensief ruimtegebruik en optimale leefomgevingskwaliteit, bij een aantal nieuwe woningen af te wijken van de geldende uiterste grenswaarde voor industrielawaai. Door toepassing van de Interimwet stad- en milieubenadering zijn hier in het kader van het geldende bestemmingsplan Spoorhaven fase 1 hogere waarden voor vastgesteld. Ook voor het voorliggende plan Stadsoevers zijn hogere waarden door toepassing van de Interimwet noodzakelijk. Er wordt dan ook een aanpassing van het geldende Stap 3 besluit voorbereid. Het ontwerp van dit besluit wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.6 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in functiewijzigingen. Gelet op deze functiewijziging moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie en moet worden nagegaan of er sprake is van gevallen van ernstige verontreiniging waarvoor saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Uit oude onderzoeken blijkt dat een groot deel van het plangebied wordt aangemerkt als verdacht en in mindere of meerdere mate is verontreinigd. Voor verschillende percelen is bekend dat hier bodemsanering plaats dient te vinden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeven niet alle bodemonderzoeken uitgevoerd te zijn. Wel dient in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de noodzakelijke gegevens van de oude saneringexploitatie van Spoorhaven zijn geraadpleegd. Op basis van deze saneringexploitatie is in 2007 een raming van de saneringskosten gemaakt voor het gehele gebied met uitzondering van die delen die niet onderzocht zijn. De raming uit 2007 wordt geactualiseerd op basis van de meest recente onderzoeksgegevens.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Nader onderzoek zal op een later tijdstip worden uitgevoerd en waar nodig zullen passende maatregelen worden getroffen.

4.7 Belemmeringen

Er zijn geen belemmeringen zoals molenbiotopen en straalpaden aanwezig in het plangebied.

4.8 Water

Waterbeheer en watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Bij het tot stand komen van deze paragraaf wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder (in dit geval het Waterschap Brabantse Delta). De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

In de 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater' van de Brabantse waterschappen (zie hoofdstuk 2.3) is het uitgangspunt opgenomen dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Roosendaal en bestaat voornamelijk een bedrijventerrein, plaatselijk afgewisseld met groen. Het oostelijke en westelijke deel van het plangebied wordt gescheiden door het oppervlaktewater van de Oude Haven.

Bodem en grondwater

De deklaag in het plangebied heeft een dikte variërend van 0 tot 15 m en bestaat uit fijn, leemhoudend en humeus zand. De bodem is tot op een diepte van circa 5 m onder het maaiveld doorlatend. De bodem en de ontwateringsdiepte zijn niet geschikt om afgekoppeld water te kunnen infiltreren in de bodem.

De maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen NAP +1,5 m en NAP +3,0 m. Het gebied ligt niet in grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterstroming vindt plaats in de richting van de Oude Haven en de watergang Scherpdeel/Oude Beek, deze hebben een drainerende werking op het plangebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland geldt ter plaatse van het plangebied grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hier van nature varieert tussen 0,4 m en 0,8 m onder het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m onder het maaiveld ligt. Momenteel treedt in het plangebied periodiek wateroverlast op. Door Sensus wordt grondwater opgepompt uit het eerste watervoerende pakket en benut in het productieproces.

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in vrij afwaterend gebied; waterstanden worden niet gereguleerd door middel van gemalen. In het plangebied is in de huidige situatie circa 26.000 m² aan oppervlaktewater aanwezig. Centraal in het plangebied ligt de Oude Haven, deze gaat ten noorden van het plangebied over in het Mark-Vlietkanaal. Aan de westzijde van het plangebied ligt de watergang Scherpdeel/Oude Beek, deze watert via een duiker onder de A17 af op de Engebeek aan de westzijde van Roosendaal. De afvoer van overtollig oppervlaktewater vindt plaats in noordelijke richting. De Oude Haven heeft een functie voor de scheepvaart, de waterbodemp is in 2008 gebaggerd. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich de Engebeek, welke in het verleden deels is gedempt en verlegd. Direct ten zuiden van het plangebied vervolgt de Molenbeek haar oorspronkelijke loop. Het is niet bekend wat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater is.

In het plangebied wordt momenteel jaarrond een waterpeil van NAP +0,4 m gevoerd in de Engebeek en NAP 0,00 m in de Oude Haven.

Waterkwantiteit

Het regenwater in het plangebied wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel. Enkele bedrijven aan de Westelijke Havendijk lozen het regenwater rechtstreeks op de Oude Haven.

Veiligheid en waterkeringen

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied ligt in de rioleringsgebieden A1, A2, A3 en E1, de gemeente Roosendaal is beheerder van het rioolstelsel. Het riool in het plangebied bestaat grotendeels uit een gemengd stelsel, enkel rioleringsgebied A2 bestaat uit een gescheiden stelsel. Zowel de Oude Haven als de Molenbeek ontvangen water van riooloverstorten van het gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Aan de westkant van het plangebied wordt een recreatieve zone gerealiseerd die tevens fungeert als ecologische verbindingszone en voorziet in de waterberging voor zowel de naastgelegen wijk Westrand als voor de ontwikkeling binnen Stadsoevers.

Waterkwantiteit

In de nieuwe situatie zal in het plangebied circa 31.500 m² aan oppervlaktewater aanwezig zijn. Dit betekent een toename van circa 550 m² aan oppervlaktewater ten opzichte van de huidige situatie. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt af ten opzichte van de bestaande situatie: van circa 142100m² naar circa 130120m². Aanleg van retentie voor het bergen van regenwater is niet nodig. Regenwater zal rechtstreeks worden afgekoppeld naar de Oude Haven of Scherpdeel.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Waterberging Volkerak-Zoommeer

Het Volkerak-Zoommeer wordt in extreme situaties ingezet als waterberging. Dit betreft de situatie met grote hoeveelheden hemelwater, grote waterafvoer via de grote rivieren in combinatie met afsluiting van diverse keringen. In die situatie kunnen in het achtergebied, zoals West-Brabant, hogere waterstanden ontstaan. Het peil in de Oude Haven kan hierdoor stijgen tot NAP +1,32 m. Ter voorkoming van calamiteiten worden in die situatie maatregelen getroffen, zoals inzet van extra materieel voor het wegpompen van water, zodat de omliggende gronden zo veel mogelijk droog blijven. De betrokken overheidsorganen hebben afspraken gemaakt en zijn zich bewust van de effecten van de beschreven situatie voor het gebied in West-Brabant.

Water in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 Flora en Fauna

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Onderzoek: ecologische quick scan

Door Regelink is in oktober 2015 een ecologische quick scan voor het plangebied (destijds begrensd door de Industriestraat, inmiddels verkleind en begrensd door de Oostelijke Havendijk) uitgevoerd. Deze quick scan is opgenomen als bijlage 5. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna samengevat.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Het Natura 2000 - gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is "Brabantse Wal". Dit gebied ligt op een afstand van meer dan 8 kilometer van het plangebied. Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied (bijvoorbeeld aanwezigheid stedelijk gebied en grote wegen) zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring uitgesloten. De ingreep draagt niet bij aan verrijkende effecten. In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde Natuurmonumenten aanwezig. Vervolgstappen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 zijn voor dit project dan ook niet nodig.

Nationaal Natuurnetwerk/ Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is geen onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur). Ook liggen er geen onderdelen van het Nationaal Natuurnetwerk in de directe omgeving van het plangebied.

Groenblauwe mantel

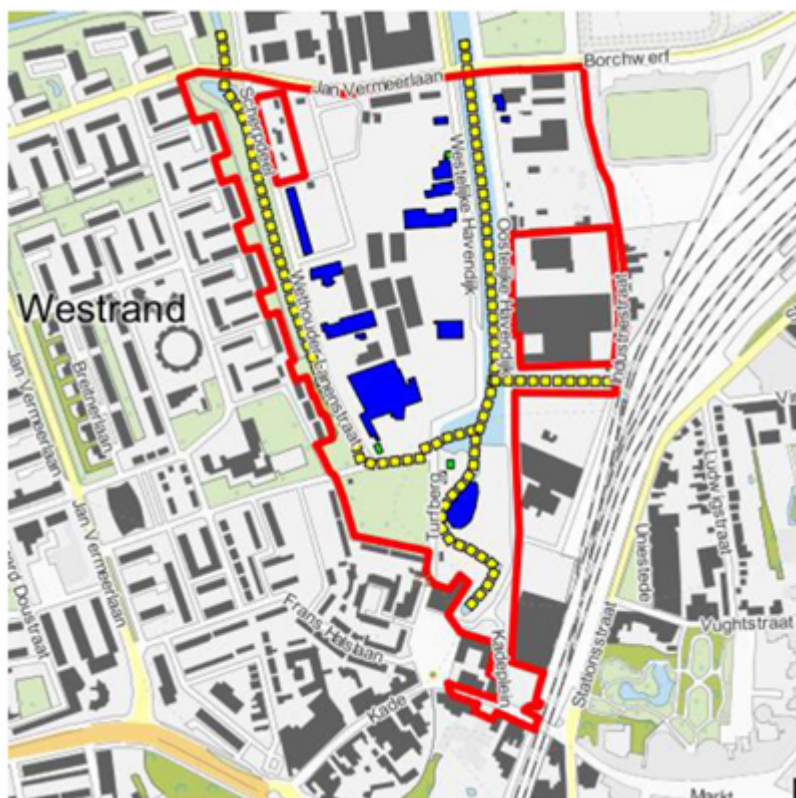
De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel van de provincie Noord-Brabant. Aantasting van de Groenblauwe mantel is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Door de ontwikkeling van het plangebied zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten op:

- Vleermuizen (10 soorten);
- Huismus;
- Alpenwatersalamander en kleine modderkruiper.

Voor broedvogels geldt dat werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden (ongeveer 15 maart tot 15 juli). Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, ten einde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken.



Figuur 4.7 Potentiële vliegroutes en verblijfplaatsen

In figuur 4.7 zijn de potentiële vliegroutes en verblijfplaatsen van beschermde soorten weergegeven:

- Rood: plangebied
- Geel: Potentiële vliegroutes voor vleermuizen.
- Blauw: Gebouwen met potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande dient vervolgonderzoek plaats te vinden naar vleermuizen en huismussen vanwege de sloop van bebouwing en het verwijderen van vegetatie. Afhankelijk van de daadwerkelijke ingreep aan de watergangen moet een vervolgonderzoek uitgevoerd worden voor amfibieën en vissen.

Soortgericht onderzoek vleermuizen, huismus, Alpenwatersalamander en kleine modderkruiper

Naar aanleiding van de resultaten van de quick scan is het plangebied door Regelink in de periode van 8 september 2015 tot en met 28 september 2016 geïnventariseerd op vleermuizen, huismus, Alpenwatersalamander, en kleine modderkruiper. Het onderzoeksrapport uit oktober 2016 is opgenomen als bijlage 6. De resultaten van dit onderzoek zijn hierna samengevat.

Vleermuizen

In het plangebied zijn in de onderzochte gebouwen vijf paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig. Bij sloop van de bestaande bebouwing verdwijnen deze verblijfplaatsen. Daarnaast is in de bomen op de parkeerplaats op de hoek van de Wethouder Lanenstraat en Westelijke Havendijk een paarverblijfplaats van zowel de gewone dwergvleermuis als gewone grootoorvleermuis aanwezig. Bij de kap van de bomen verdwijnen deze verblijfplaatsen.

Er werden geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen waargenomen. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren. Effecten hierop zijn dan ook niet te verwachten. Het is niet uitgesloten dat een of enkele gewone dwergvleermuizen de paarverblijfplaatsen ook gebruiken als winterverblijfplaats.

Gedurende het onderzoek werd een essentiële vliegroute waargenomen bij Borchwerf 2 en de Industrielaan. Daarnaast is een essentieel foerageergebied aanwezig van gewone dwergvleermuizen

bij Scherpdeel. Wanneer de geleidende groenelementen verwijderd worden of hier extra verlichting geplaatst wordt kunnen deze functies verdwijnen.

In de toekomstige functie van het plangebied kan een leefgebied van vleermuizen ontstaan dat dezelfde functie heeft als nu het geval is. Voorwaarden hierbij zijn dat het foerageergebied aan de Scherpdeel behouden blijft en niet extra verlicht wordt, en de vliegroute bij Borchwerf 2 en de Industrielaan in stand gehouden wordt. Daarnaast moeten de nieuwe gebouwen geschikt gemaakt worden als vaste rust- en verblijfplaats voor gewone grootoorvleermuis en gewone dwergvleermuizen.

Huismus

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten of essentieel leefgebied van huismussen binnen het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Negatieve effecten op deze soorten ten gevolge van de ingreep zijn derhalve ook uitgesloten.

Alpenwatersalamander en kleine modderkruiper

De aanwezigheid van Alpenwatersalamanders en kleine modderkruipers binnen het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Negatieve effecten op deze soorten ten gevolge van de ingreep zijn derhalve ook uitgesloten.

Conclusie en aanbevelingen

De beoogde ontwikkeling heeft een negatief effect op de lokaal aanwezige populaties van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. Omdat het om een gering aantal dieren gaat heeft de ingreep geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de soort. Toch is het niet toegestaan de ingreep zonder aanvullende mitigerende maatregelen uit te voeren. Artikel 11 van de Flora- en faunawet verbiedt namelijk onder andere het vernietigen van vaste rust- en/of verblijfplaatsen. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient daarom een mitigatieplan opgesteld te worden en een ontheffing aangevraagd te worden in het kader van de Flora- en faunawet. Het is aan te bevelen bij het verder uitwerken van de inrichtingsplannen voor het gebied tijdig een deskundige op het gebied van vleermuizen te betrekken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft een negatief effect op de lokaal aanwezige populaties van de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt daarom een mitigatieplan opgesteld en een ontheffing aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet. Met inachtneming van deze maatregelen staat het aspect flora en fauna de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 M.e.r.

Toetsingskader

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen te beschrijven.

Situatie ter plaatse

Het plan valt onder D 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Onder D 11.2 is opgenomen dat een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van voorliggende ontwikkeling is aanzienlijk kleiner en valt derhalve niet direct onder deze gevallen. Aangezien ook voor kleinschaligere ontwikkelingen de milieueffecten moet worden beoordeeld, de zogenaamde vormvrije m.e.r., is onderstaand nader ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van circa 600 woningen en lichte bedrijvigheid (bijvoorbeeld in de plint van appartementencomplexen). Het totale plangebied van het bestemmingsplan omvat circa 20 hectare. De locatie ligt in een stedelijke omgeving. Het terrein ligt niet in een beschermingszone voor de winning van grondwater en op meer dan 8 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. In het kader van het plan is onderzoek gedaan naar de diverse milieuaspecten, waaruit volgt dat de

diverse aspecten geen belemmering zijn voor de ontwikkeling. De ontwikkeling heeft een toename van de verkeersbewegingen tot gevolg. Deze toename is echter dusdanig beperkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebied. Dat komt mede door de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en het amoveren van bedrijvigheid in het plangebied. Potentiële negatieve effecten vanwege het project op de omgeving zijn niet te verwachten.

Conclusie

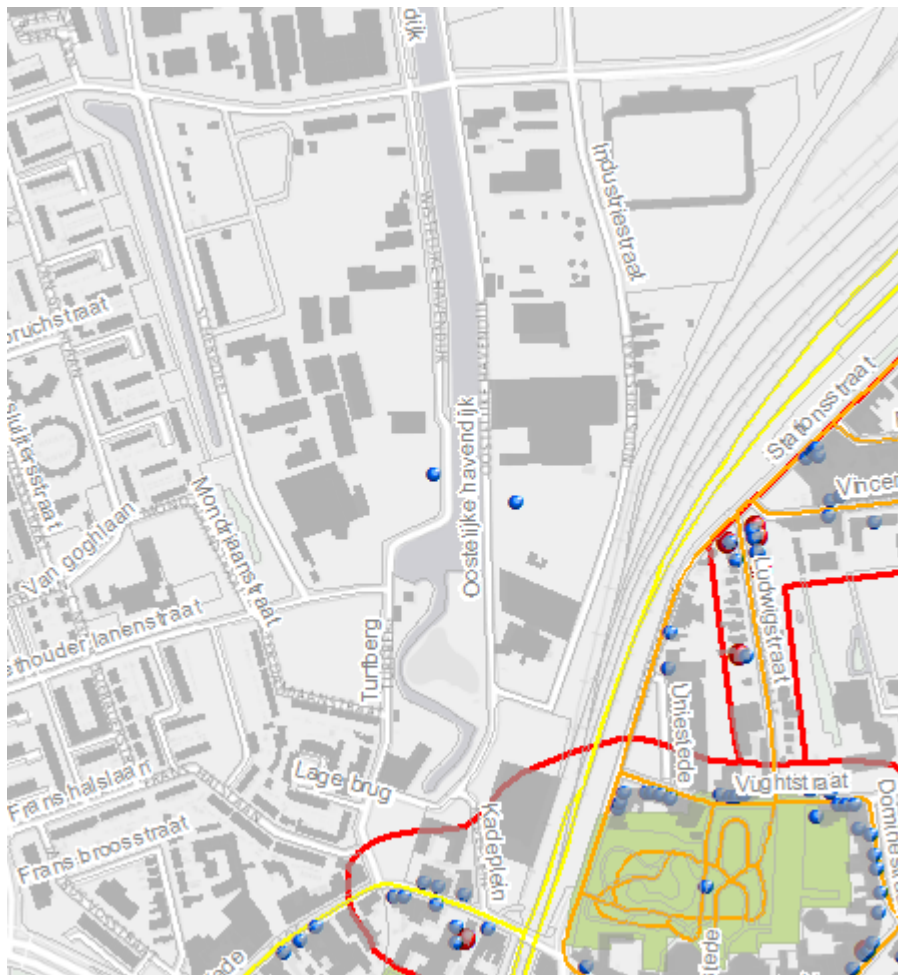
De ontwikkeling heeft geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

4.11 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

4.11.1 Cultuurhistorie en waardevolle objecten

De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Sinds 2011 beschikt de gemeente Roosendaal zelf over een Erfgoedkaart waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW -daar waar nodig- worden aangepast.

Volgens de CHW is er één waardevol object in het plangebied, namelijk het standbeeld van de beer ('polar bear'), aangeduid als 'overige bouwkunst' (zie figuur 4.8). In het vigerende bestemmingsplan wordt ook het Essent-gebouw aangeduid als waardevol. Behoud van deze objecten is uitgangspunt. Daarnaast wordt behoud van het Essentgebouw in de bestemmingsregeling voorgeschreven.



Figuur 4.8 Uitsnede CultuurHistorische Waardenkaart

4.11.2 Archeologie

In het kader van de planontwikkeling SpoorHaven is archeologisch onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek kunnen worden benut voor het bestemmingsplan Stadsoevers. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in de bijlage bij de toelichting. Geconcludeerd is dat in een groot deel van het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachting. In het zuidelijk deel van het plangebied (rondom het Kadeplein) is sprake van een middelhoge archeologische verwachting. Voor dit gebied wordt in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen, waarbij deze waarden door middel van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden worden beschermd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie, monumenten en archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling en de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.12 Ladder voor duurzame verstedelijking, Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2 Toetsingskader

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden.

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

a. Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?

Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan woningbouw. Dit blijkt uit de gemeentelijke documenten. Tevens hebben marktconsultaties bevestigd dat de beoogde opzet van het woongebied succesvol kan zijn. Er zijn aspecten die bij de realisering aandacht vragen. Binnen de opzet is het goed mogelijk hier op in te spelen, zoals een toepasselijke differentiatie in woningtypes en er zijn goede mogelijkheden voor fasering. Door de realiseringsofzet die uitgaat van woonblokken die successievelijk tot stand komen, is steeds sprake van mooie afgeronde woongebieden. Dit zorgt voor een verdere uitnodiging aan anderen om ook naar Stadsoevers te verhuizen.

Op diverse locaties is ruimte voor bescheiden ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, kantoren en horeca. Dit zijn in feite de ondersteunende functies die zorgen voor een aantrekkelijk woongebied en stadsdeel. In de regeling is specifieke voor iedere locatie en deelgebied vastgelegd welke functies zijn toegestaan, het aantal en de oppervlakte. Verwacht mag worden dat die mogelijkheden benut gaan worden door de markt die daar dan behoefte aan heeft. Het is ook denkbaar dat functies onderling gedurende de looptijd van het plan, wisselen. Uitwisselbaarheid en differentiatie waarborgen een levendig gebied.

Belangrijk is dat het gebied in het vorige bestemmingsplan reeds is bestemd voor een aanzienlijk groter aantal woningen en voor grootschalige stedelijke functies, zoals meerdere scholen, een stadskantoor (verzameling van kantoren op stadsniveau) en accommodaties die gerelateerd zijn aan zorg (scholen) en sport (stadion). Destijds ging het om aantallen en oppervlaktes die aanzienlijk groter waren dan in de huidige opzet.

Tabel 4.3 Vergelijking functies in oppervlaktes en aantallen bestemmingsplan Spoorhaven en bestemmingsplan Stadsoevers

functies	Spoorhaven	Stadsoevers	saldo
Wonen	905	600 tot 700	-205 -tot -305 woningen
Detailhandel	2.300	2.400	100 m ²

Horeca	2.750	2.000	-750	m ²
Kantoor	3.550	1.600	-1.950	m ²
Leerbedrijven	1.400	3.750	2.350	m ²
Maatschappelijk	32.400	16.500	-15.900	m ²
Sport	1.600	2.000	400	m ²
Zorg	800	800	0	m ²
Voorzieningen divers	4.700	5.500	800	m ²
Ligplaatsen	25	80	55	ligplaatsen

Er zijn destijds aanzienlijk meer woningen geprojecteerd dan in de huidige situatie. De afname bedraagt globaal 200 tot 300 woningen. Ook de oppervlakte aan diverse functies neemt aanzienlijk af met circa 15.000 m².

Het is wel zo dat de gemengde functies nu op enkele andere locaties zijn gesitueerd. Bijvoorbeeld het Essentgebouw en het Douanekantoor worden nu gehandhaafd en bieden ruimte voor gemengde functies. De noordoostlocatie wordt niet meer ingevuld met gemengde functies, zoals een onderwijsvoorziening en een stadskantoor. Hiervoor in de plaats komen huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke werknemers en placemaking.

Op het niveau van het plangebied is sprake van vergelijkbare functies die zijn toegestaan, afname van aantallen en oppervlakte en uitwisseling tussen locaties. Volgens jurisprudentie is enige wisseling mogelijk voor zover reeds bouwmogelijkheden waren geboden en de nieuwe functies vergelijkbare ruimtelijke effecten hebben (201307360/1, 201310814/1, 201311211/1, 201400349/1, 201406857/1, 201403512/1, 201505014/1, 201506618/1). Dat is in dit plangebied aan de orde. Per saldo is namelijk het effect op de omgeving, zoals het verkeer in de omgeving, veel beperkter.

b. Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?

De actuele behoefte wordt geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen. Er is duidelijk sprake van intensivering van ruimtegebruik zodanig dat de transformatie resulteert in een duurzaam stedelijk gebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking.

c. Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?

De locatie is multimodaal ontsloten. Door de ligging aan het spoor nabij het station met een passerelle inclusief andere vervoersmodaliteiten, is sprake van een uitstekend multimodaal ontsloten stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de verschillende treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Hoofdstuk 5 Visie op het plangebied

In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn vertaald naar de inhoud van het bestemmingsplan en zijn verwerkt in de planregels. Aangegeven wordt welke aspecten in het bestemmingsplan geregeld worden.

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Gebiedsontwikkeling heeft nu een fundamenteel ander karakter dan twee decennia terug. Het is in deze tijd van herschikking van uitgangspunten, grondwaarden en planontwikkeling uitermate complex om stedelijke ontwikkelingen van de grond te krijgen.

Bovendien is er binnen de ruimtelijke ontwikkeling een focusverschuiving merkbaar. Zat in het verleden de waarde- en leefbaarheidsontwikkeling enkel in de stenen (huizen, gebouwen) nu zit de waardeontwikkeling ook tussen de stenen, in de trapveldjes en braakliggende stukken bouwgrond of tussen leegstaande gebouwen. Het nieuwe spel bestaat eruit deze elementen op waarde te schatten en ze met elkaar in verbinding te brengen zodat nieuwe perspectieven ontstaan.

Binnen Roosendaal is Stadsoevers hier uitermate geschikt voor omdat het gebied in een pionierssituatie verkeert. Er is een situatie ontstaan die vraagt om oplossingen en denkrichtingen die handvatten kunnen bieden voor de toekomst.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de beleidsdocumenten

Woonagenda

De Woonagenda 2015 geeft goede aanleidingen om het gebied Stadsoevers in ontwikkeling te nemen.

De woningmarkt is in de afgelopen jaren sterk teruggelopen. Het aanbod van stedelijke nieuwbouwlocaties is daardoor op dit moment beperkt. Er is echter wel voldoende vraag. Het gebied Stadsoevers kan op relatief korte termijn deel van de behoefte aan woningen vervullen. Met name op het gebied van stedelijke grondgebonden woningen is een markt te verwachten.

5.1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de ruimtelijk en functionele analyse

Betekenis voor Roosendaal

Door haar strategische ligging vormt Stadsoevers een ideale voedingsbodem voor een zeer aantrekkelijk gemengde stadswijk waar wonen, werken en recreëren hand in hand gaan. Het gebied dient op een zodanige manier ingericht en ontsloten te worden dat het betekenis krijgt voor de inwoners en bezoekers van Roosendaal.

5.1.4 Overige uitgangspunten en randvoorwaarden

Samen ontwikkelen

Stadsoevers biedt flexibiliteit en ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld, zodat het algemeen belang geborgd is, maar tegelijkertijd veel vrijheid wordt geboden aan de ontwikkeling van het woongebied.

Ruimte geven aan particuliere plannen is uitgangspunt. De rol van de overheid beperkt zich tot de hoofdlijnen; zij faciliteert, stimuleert en geeft ruimte voor het experiment. Zij formuleert de ambities voor het gebied en verzorgt het raamwerk. Het gebied wordt vervolgens voor en door Roosendalers ontwikkeld.

Duurzaam

In de toekomst zullen de ambities op het gebied van duurzaamheid heel anders zijn. Verhoudingen en opgaven zijn in korte tijd enorm veranderd. Gemeenten moeten voortaan veel meer zelf doen, zonder dat zij het initiatief nemen. Zij moeten enerzijds inspelen op kleinschaliger lokale initiatieven, en anderzijds sturing geven aan verstedelijking, waarbij klimaat- en energiebewust bouwen vanzelfsprekend worden.

De ontstaansgeschiedenis van Stadsoevers levert een unieke situatie met zowel voor- als nadelen op. Geluidsbelasting, veiligheidscontouren en bodemverontreinigingen vergen een zorgvuldige doordachte

inpassing of oplossing. Anderszijds kan gebruik worden gemaakt van restwarmte, multimodale ontsluiting, voorzieningen, bestaande gebouwen en infrastructuur.

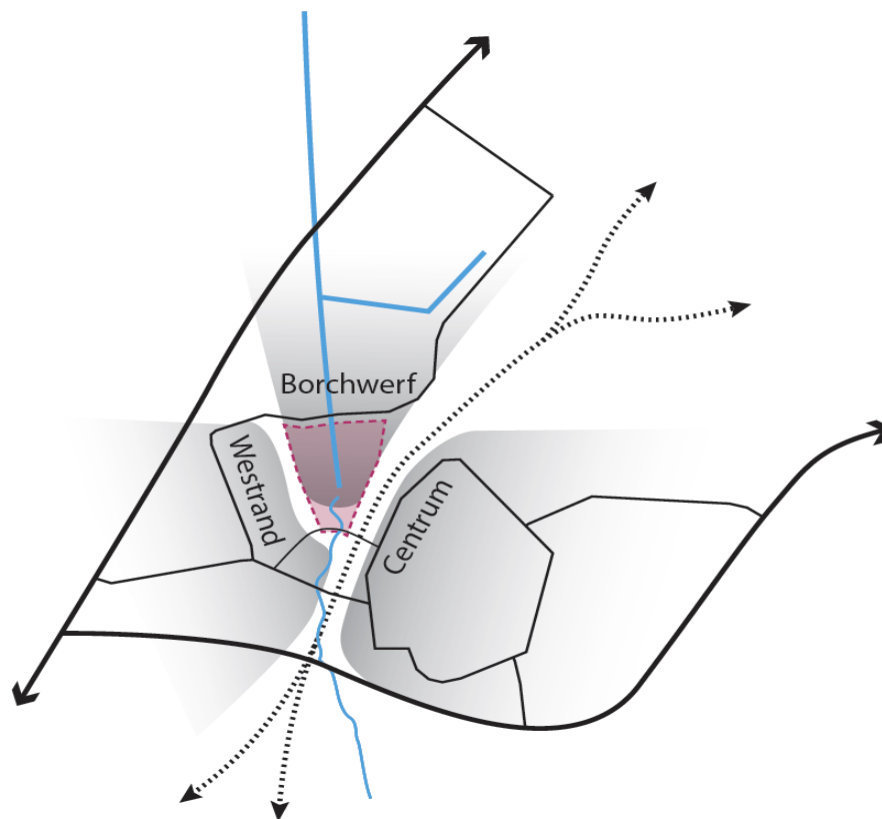
5.2 Ruimtelijke streefbeelden

5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Ruimtelijke principes

De ligging in de stad en de kwaliteiten van Stadsoevers zijn leidend geweest voor de ruimtelijke principes die de basis vormen voor het ruimtelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied Stadsoevers. De principes volgen uit de actuele inventarisatie van het gebied en haar context.

Stedelijk knooppunt



Figuur 5.1 Stedelijk knooppunt (bron: Ruimtelijke Positionering Stadsoevers, december 2015)

In Stadsoevers komen belangrijke structuurdragers van Roosendaal bijeen: het spoor, de Molenbeek, de Roosendaalse Vliet en de Kade. Daarnaast komen hier het centrum, de wijk Westrand en bedrijventerrein Borchwerf samen. Hierdoor ontstaat een gebied met aantrekkingskracht op functies van bovenstedelijk niveau.

De strategische ligging van dit gebied en de samenhang met de omliggende stadsdelen zijn de basis voor een mix van hoogwaardige openbare ruimte met publieke voorzieningen en gemengde woon- en werkfuncties.

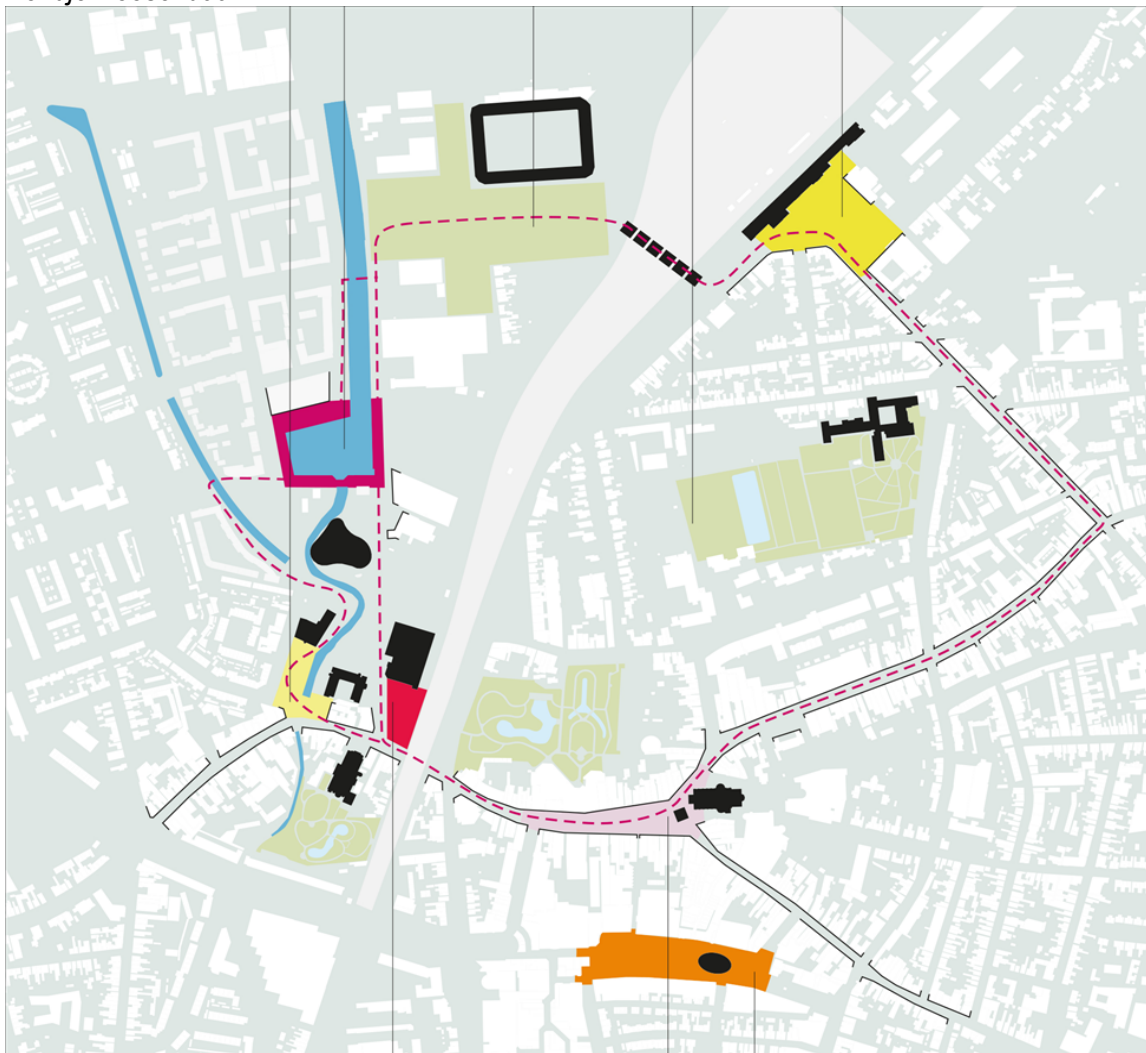
Beheersing van de mobiliteit en een duurzame bereikbaarheid zijn van groot belang voor Stadsoevers. Een goede bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor de vestigingskwaliteit van het gebied. Betrouwbaarheid van alle vormen van vervoer staat hierbij voorop. Een stedelijk knooppunt met nieuwe functies vraagt ook om goede verbindingen op alle schaalniveaus.

Dit begint met de relatie tot het naastgelegen spoor. De Passerelle vormt een eerste aanzet tot een nieuwe langzaam verkeersverbinding die de Westrand en Stadsoevers aansluiten op het station en daarmee op de internationale netwerken.

Naast het openbaar vervoer is ook het versterken van de autobereikbaarheid en de aansluiting op de snelwegen belangrijk. Om Stadsoevers bereikbaar te houden, zijn alleen aanpassingen in de bestaande structuur nodig. Deze aanpassingen bestaan uit het verleggen van het vrachtverkeer van de Oostelijke Havendijk naar de (nieuwe) Spoorlaan en het instellen van een eenrichtingscircuit rondom de Kade.

Het langzaam verkeer (fietsen en lopen) krijgt meerdere duidelijk herkenbare routes naar de verschillende functies in het gebied en krijgt een prominente plek binnen de openbare ruimtes zoals de Roosendaalse Vliet en Scherpdeel. Ook de vaarverbinding wordt weer in ere hersteld. Door de Vlietbrug weer beweegbaar te maken, kan de recreatievaart tot aan de zwaai kom komen, waar een nieuw stedelijk brandpunt kan ontstaan.

Rondje Roosendaal



Figuur 5.2 Rondje Roosendaal (bron: Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

Rondom het stedelijk knooppunt beginnen zich de contouren af te tekenen van een ringstructuur die de verschillende belangrijke plekken in en rondom het centrum van Roosendaal met elkaar verbindt. Het station, Mariadal, de Oude Markt en het winkelgebied zijn door de Passerelle en de Kade met Stadsoevers verbonden. Binnen Stadsoevers wordt de reeks van bijzondere elementen voortgezet. Deze elementen bestaan uit de Roosendaalse Vliet, Molenbeek en campus rondom de Kade. De inrichting van de openbare ruimte bepaalt in sterke mate de verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van

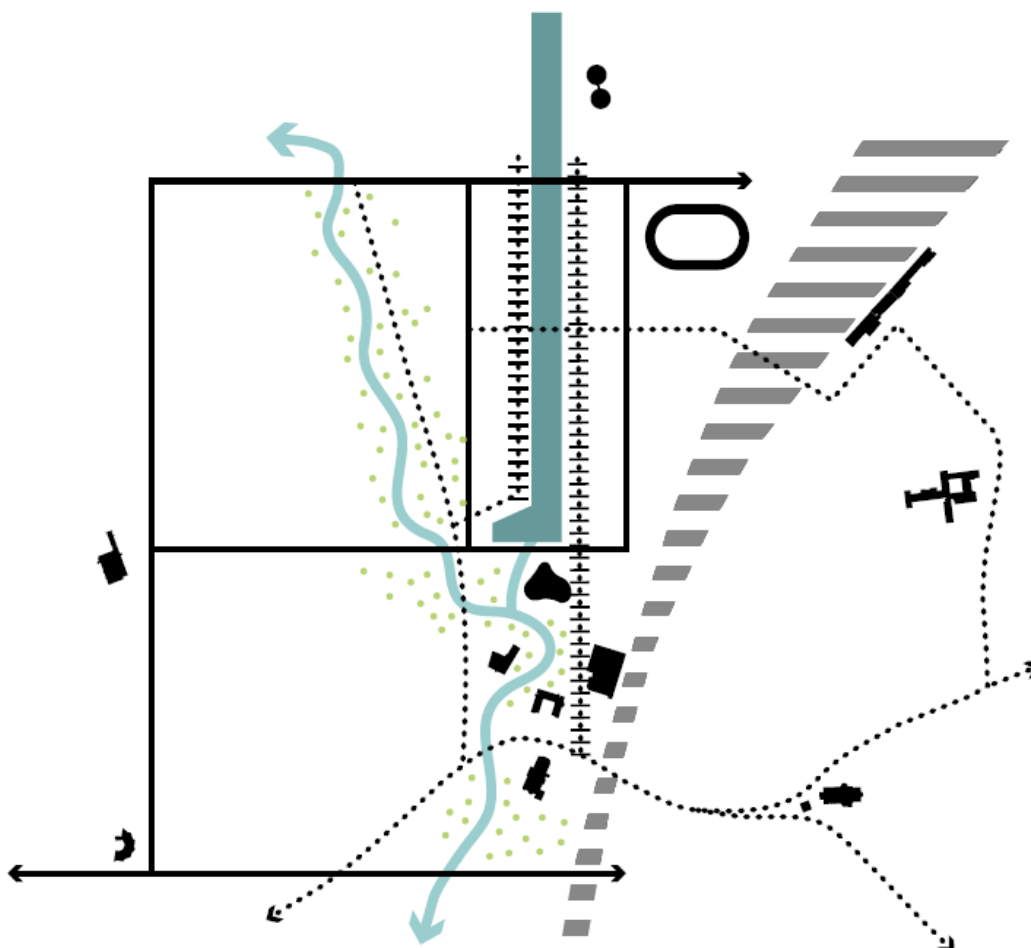
het nieuwe gebied. De belangrijkste assen krijgen vorm door een helder profiel met ruimte voor grote bomen, en sluiten aan bij het karakter van de directe omgeving.

De locaties die zich kenmerken door een grote levendigheid, worden vormgegeven als stedelijke pleinen. Dit zijn de plekken waar ontmoeting en interactie plaatsvindt en ook de kades van de Roosendaalse Vliet behoren hiertoe. Het gemotoriseerd verkeer is hier ondergeschikt aan langzaam verkeer. Er is ruimte voor recreatie en evenementen.

Aan de oevers van de Molenbeek zal ruimte vrijkomen voor een parkachtige omgeving, waar grassen, riet, elzen en wilgen het beeld zullen bepalen.

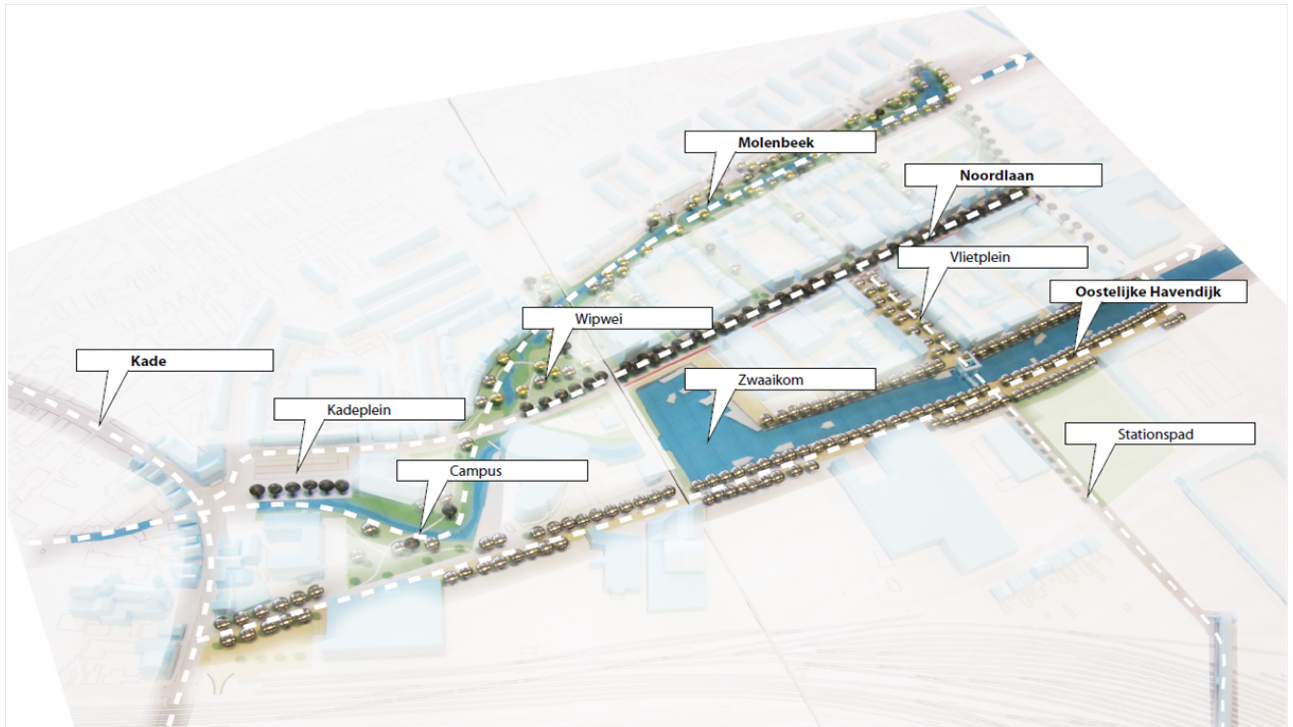
Beide ruimtes komen bij elkaar in de campuszone, die naast de verbinding tussen deze zones ook de verbinding legt tussen de Kade en de Westrand. Hierdoor vormt de campuszone het nieuwe stedelijke hart van het gebied.

Ruimtelijk raamwerk



Figuur 5.3 Ruimtelijk raamwerk (bron: Ruimtelijke Positionering Stadsoevers, december 2015)

De al aanwezige en gerealiseerde kwaliteiten, zoals het Kellebeekcollege en de Passerelle, zijn geïncorporeerd in het ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk bestaat uit drie hoofdassen met elk een aantal deelgebieden die waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden met elk een duidelijke identiteit en karakter. Binnen de hoofdstructuur kunnen de afzonderlijke deelgebieden gefaseerd tot ontwikkeling komen. Het functionele programma per deelgebied is op deze kwaliteit en karakteristiek afgestemd. Dit vertaalt zich in een ruimtelijke karakteristiek zodat elk deelgebied op zich een eenheid vormt. Het is belangrijk dat juist op de overgangen en knooppunten helder blijft hoe de hoofdverbindingen liggen. De drie hoofdverbindingen zijn de ecologische verbindingzone Molenbeek, die zich door het gebied heen slingert, de Roosendaalse Vliet met de haven en de Noordlaan.



Figuur 5.4 Hoofdassen en deelgebieden (bron: Ruimtelijke Positionering Stadsoevers, december 2015)

Zuidelijk deelgebied

Het zuidelijke gebied van Stadsoevers, Kade en Campus, kenmerkt zich door levendigheid en dynamiek. Hier is ruimte en aanleiding om met de grote volumes die aanwezig zijn (Essentgebouw, Douanekantoor, EKP en het Kellebeekcollege) een (zorg)campus te creëren waar zorg, onderwijs en economische functies bij elkaar komen.

Campus

Op de campus komen alle belangrijke structuren samen. De Kade vormt hierbij het ondersteunende (horeca) hart. Aan de kop van de Roosendaalse Vliet, in de Zwaaiikom, krijgt de recreatievaart een plek. De oevers van de Molenbeek, die door het gebied heen slingert, bieden een aantrekkelijke verblijfplek. Deze oevers krijgen op sommige plekken een meer stedelijke uitstraling en op andere plekken een meer landschappelijke uitstraling. Via de Wethouder Lanenstraat, Pater Damiaanstraat en de locatie Van Goghlaan ontstaat de verbinding met de Westrand.

Scherpdeel

De opbouw van het gebied Scherpdeel bestaat uit open(bare) groene ruimte met aan de oostzijde een nieuwe kleinschalige wand (drie lagen). De waterverbinding voltooit de ecologische verbindingzone en biedt tevens een oplossing voor de waterproblematiek van de Westrand. Deze ruimtelijke eenheid wordt op een aantal punten oost west-doorkruist door langzaam verkeerverbindingen die het nieuwe gebied met de Westrand verbinden.

Rondom de Roosendaalse Vliet

Rondom de Roosendaalse Vliet is een compacte en gesloten invulling uitgangspunt. Kenmerkend zijn de blokken aan de Westelijke Havendijk, die qua maat en schaal de nadruk leggen op stedelijke wandvorming (drie bouwlagen met accenten) aan de Roosendaalse Vliet. Aan de zuidzijde is ruimte gelaten voor de nieuwe stedelijke kop met een mix van functies - wonen, werken, cultuur - rondom de zwaaiikom. De zwaaiikom zal functioneren als passantenhaven, grenst aan het nieuwe stedelijke plein en zal ruimte bieden voor wateractiviteiten.

Vlietkades

De Vlietkades (Oostelijke en Westelijke Havendijk) worden ingericht als stadspromenades. Op beide zijden is de auto toegestaan, maar gemotoriseerd verkeer is hier ongeschikt aan langzaam

verkeer. Aan de Oostelijke Havendijk wordt de nieuwe bomenrij enkele meters teruggezet van de waterkant zodat de promenade onderdeel wordt van het Vlietsysteem.

Passerelle

Rond de opening waar de Passerelle op uitkomt, het voormalige Wubbenterrein, kan op termijn een langzaam verkeersbrug komen die het nieuwe woongebied een snelle verbinding geeft met het station. Dit geeft aanleiding om aan de westzijde van de Roosendaalse Vliet een onderbreking van de stedelijke wand te maken, dat de verbinding met het achterliggende gebied vormt.

Noordlaan

Tot slot vormt de Noordlaan de centrale ontsluiting van het noordelijk deel. Deze laan krijgt een klassieke laanopbouw met een centrale groenzone met dubbele bomenrij. Aan de buitenzijdes komt ruimte voor het bezoekersparkeren en naast de woonblokken komt een voetgangerszone die aansluit op de dwarsverbindingen naar de Roosendaalse Vliet en Scherpdeel.

5.2.2 Nieuwe ontwikkelingen openbare ruimte

In deze paragraaf worden per deelgebied de beoogde ontwikkelingen voor de openbare ruimte verder uitgewerkt.

Vlietkades

Oostelijke Havendijk

De hoofdverkeersverbinding over de Oostelijke Havendijk wordt verlegd naar de (nieuwe) Spoorlaan. Hiermee wordt de oude situatie, van een front aan de Roosendaalse Vliet en een ontsluiting aan de achterzijde, in ere hersteld en wordt het conflict tussen voetgangers en vrachtverkeer opgelost.

Het voltooiën van de laanstructuur vanaf de Kade over de Veemarkt en Oostelijke Havendijk tot aan de Jan Vermeerlaan hangt hiermee samen. Dit gebeurt door een stevige dubbele bomenrij langs de Roosendaalse Vliet, die de aansluiting richting centrum vormgeeft. Hier sluit ook de verbinding naar de Passerelle op aan. Door de bomenrij aan de Oostelijke Havendijk op enkele meters van de oostelijke Vlietkade te leggen, ontstaat er een promenade die echt onderdeel uitmaakt van het Vlietsysteem.



Figuur 5.5 Profiel Vliet en kades (bron: Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

Westelijke Havendijk

De Westelijke Havendijk vormt een belangrijke noord-zuid recreatieve route op stadsschaal, maar ook voor het Stadsoeversgebied an sich. Door het handhaven van de industriële kades en deze toegankelijk te maken voor recreatievaart krijgen ze, een nieuwe recreatieve betekenis voor Stadsoevers en Roosendaal.

Kenmerkend zijn de blokken aan de Westelijke Havendijk, die qua maat en schaal de nadruk leggen op stedelijke wandvorming aan de Roosendaalse Vliet. Aan de zuidzijde is ruimte gelaten voor de nieuwe stedelijke kop met een mix van functies - wonen, werken, cultuur en horeca rondom de zwaikom.



Figuur 5.6 Impressie Vliet en kades (bron: Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

De brug

De langzaamverkeerbrug over de Roosendaalse Vliet zal vorm krijgen in een draai- of hefbrug om geen belemmering te vormen voor het vaarverkeer. De brug vormt een verbinding tussen het station, de Passerelle en het woongebied.

Zwaaikom

Voor de levendigheid in het gebied is het herstellen van de Vlietbrug belangrijk, zodat de recreatievaart tot in de zwaaikom kan komen. . Deze plek moet het nieuwe centrale punt van Stadsoevers worden. Rondom de Zwaaikom is ruimte gelaten voor de nieuwe stedelijke kop met een mix van functies - wonen, werken, horeca en recreatie.



Figuur 5.7 Impressie Zwaaikom (bron: Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

Molenbeek

Scherpdeel

Deze zone heeft naast een recreatieve functie ook twee andere belangrijke functies; de ecologische verbindingzone en de waterberging voor zowel de naastgelegen wijk Westrand als het nieuw te realiseren programma. De aanwezige bomenstructuur wordt hierbij verder versterkt door nieuwe bomen toe te voegen.

Ook het aanleggen van een oost-westverbinding door het noordelijk deel van het plangebied is van belang. Deze as sluit aan op een in de toekomst te realiseren langzaamverkeersbrug over de Roosendaalse Vliet richting de Passerelle, maar geeft in de huidige situatie de mogelijkheid om het gebied te ontsluiten en toegankelijk te maken.



Figuur 5.8 Impressie Scherpdeel (bron: Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

Campus

De huidige situatie van dit deelgebied is een samenraapsel van nieuwe en oude gebouwen en ruimtelijke structuren. De gebouwen zelf vertellen het verhaal van de Kade en Haven door de jaren heen. Dit begint bij het Essentgebouw, via het EKP en Douanekantoor en eindigt bij het recent gerealiseerde Kellebeekcollege. Deze gebouwen, die zich nu soms enigszins verloren of krampachtig binnen de ruimte positioneren, krijgen samenhang door de openbare ruimte te transformeren naar een campus waar stedelijke en landschappelijke structuren worden geïntegreerd. Dit begint bij de opwaardering van de verbinding tussen de Oostelijke Havendijk en de Kade via de Veemarkt. Een stevige laanstructuur, tussen de Jan Vermeerlaan en Kade, vormt de voltooiing van een van de twee hoofddraggers van het gebied.

Een aanvullende ingreep kan hierbij bestaan uit het afschermen van de nu grote open parkeervelden ten noorden en zuiden van het EKP. Door het realiseren van een afscheiding krijgt deze diffuse openbare ruimte meer structuur en begeleiding en wordt de plek helderder en sociaal veiliger. Deze afscherming kan wellicht zelfs in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening, waardoor de parkeercapaciteit van het gebied vergroot wordt.

Cruciaal voor de ambitie om het gebied als campus te laten fungeren zijn de gevels van de gebouwen op de begane grond. Deze dienen een passende functie en een open relatie met het gebied te krijgen. De bebouwing op het Kadeplein functioneert al grotendeels op deze manier, maar de grote aparte gebouwen ogen heel gesloten. Vooral 's nachts geeft een meer opene uitstraling een sociaal veiliger gevoel.

In het creëren van samenhang ligt er een grote kans bij het omvormen van de buitenbocht van de Molenbeek tot een stedelijke parkruimte. Deze gaat een knooppunt vormen tussen het Kellebeekcollege, het EKP en het Douanekantoor. Deze ruimte sluit aan op de laanstructuur van de Veemarkt en levert voor de bebouwing die eraan ligt een buitenruimte van hoge kwaliteit waar mensen kunnen recreëren en verblijven. Ook ligt het voor de hand om op termijn een verbinding over de Molenbeek aan te leggen waardoor de campus nog meer samenhang krijgt.



Figuur 5.9 Impressie Campus (bron: Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

Wipwei

De Wipwei vormt in essentie de laatste verbindende schakel in de ecologische verbindingzone. De verbinding zal vorm krijgen door verschillende poelen en wadi's die met elkaar in verbinding staan onder de verschillende wegen en kabels en leidingbundels door. Het gebied heeft naast een ecologische functie ook een recreatieve functie voor de wijk. De woningen aan deze zone krijgen een directe relatie met het groen en water gescheiden door enkel een Delftse stoep.

Noordlaan

De nieuwe centrale Noordlaan gaat de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied worden. De as krijgt vorm als karakteristieke laan met een centrale groene ruimte met daarin platanen die de ruimte krijgen om uit te groeien tot forse bomen. Op deze wijze krijgt deze as ook een duidelijke ruimtelijke kwaliteit en wordt het aangenaam om er doorheen te bewegen en er aan te wonen.



Figuur 5.10 Impressie Noordlaan (bron: Ruimtelijke Positionering Stadsoevers, december 2015)

5.2.3 Nieuwe ontwikkelingen woonblokken

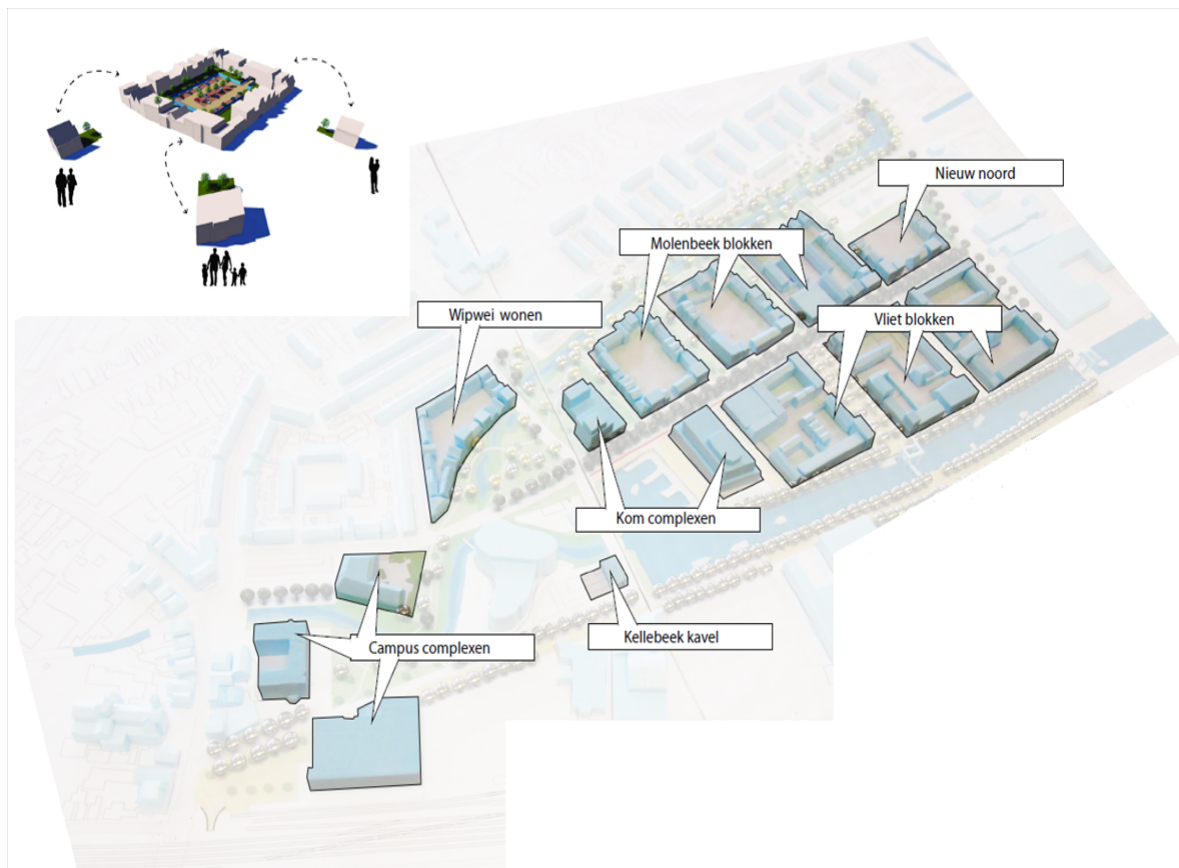
De programmatische invulling van het raamwerk bestaat uit drie hoofddelen: het deel ten zuiden van de Wethouder Lanenstraat, het deel ten noorden ervan en de percelen ten oosten van de Roosendaalse Vliet. De woonblokken zijn weergegeven in figuur 5.2.3.

Het zuidelijke deel bestaat hoofdzakelijk uit de herontwikkeling van een aantal bestaande vastgoedcomplexen. Voor het Douanekantoor zijn de plannen in de vergevorderd stadium, het Essentgebouw zit midden in de planvorming en voor het EKP is nog niet duidelijk welke invulling dit kan krijgen. Tot het zuidelijke deel wordt tevens de Wipwei locatie gerekend. Dit deel kan op relatief korte termijn gerealiseerd worden, aangezien dit binnen het vigerende bestemmingsplan past.

Het noordelijke deel bestaat uit een raamwerk met drie hoofddraggers, De Molenbeek, Noordlaan en de Roosendaalse Vliet, waarbinnen zich woonblokken positioneren. De afmetingen van deze blokken bewegen zich tussen de 80 m x 80 m en 100 m x 100 m waardoor ze optimale maat hebben om flexibel en vraaggericht ingevuld te worden. De blokken kunnen bovendien gefaseerd in de markt gezet worden, waardoor telkens bijgestuurd kan worden op programma, opbrengsten en ruimtelijke kwaliteit. De blokken bestaan hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen, met rondom de haven twee appartementencomplexen.

Voor alle blokken en met name de appartementen geldt dat de parkeeropgave de grenzen bepaalt van de programmatische invulling. Het parkeren moet, conform de aantallen uit de parkeernormennota, in het bouwveld zelf opgelost worden. De wijze waarop dit gebeurt, is hierbij grotendeels vrij, het kan op maaiveld, half verdiept, verdiept of gebouwd. Maar de randvoorwaarde is dat dit uit het zicht gebeurt en op een kwalitatief goede wijze wordt opgelost.

Samenhangend met de parkeeropgave is ook de wijze waarop de binnenzijde van de blokken vorm krijgt. Vast staat dat alle blokken, inclusief de appartementen, een randbebouwing krijgen die naar buiten georiënteerd is, maar de wijze waarop het binnengebied vorm krijgt, ligt nog grotendeels open. Van belang is wel dat wanneer hier woningbouw wordt toegevoegd, de binnenwereld ook vorm krijgt door middel van straatjes en pleintjes waarop voorkanten van woningen zijn georiënteerd. Voor het gehele gebied geldt, dat alle erfscheidingen mee ontworpen moeten worden.



Figuur 5.11 Woonblokken (bron: Ruimtelijke Positionering Stadsoevers, december 2015)

Zuid

Campus complexen

Het zuidelijke deel bestaat hoofdzakelijk uit de herontwikkeling van een aantal bestaande vastgoedcomplexen. Voor het Douanekantoor zijn de plannen in een vergevorderd stadium, het Essentgebouw zit midden in de planvorming en voor het EKP is nog niet duidelijk welke invulling dit kan krijgen.

De gebouwen zelf vertellen het verhaal van de Kade en Haven door de jaren heen. Dit begint bij het Essentgebouw, via het EKP en Douanekantoor en eindigt bij het recent gerealiseerde Kellebeekcollege.

Deze gebouwen krijgen samenhang door de openbare ruimte te transformeren naar een campus waar stedelijke en landschappelijke ruimtes en structuren hand in hand gaan. Belangrijk gegeven op gebouwniveau is dat de complexen een veel transparantere uitstraling krijgen. Met name op plintniveau is dit van groot belang en is een publieke functie wenselijk.

Douanekantoor

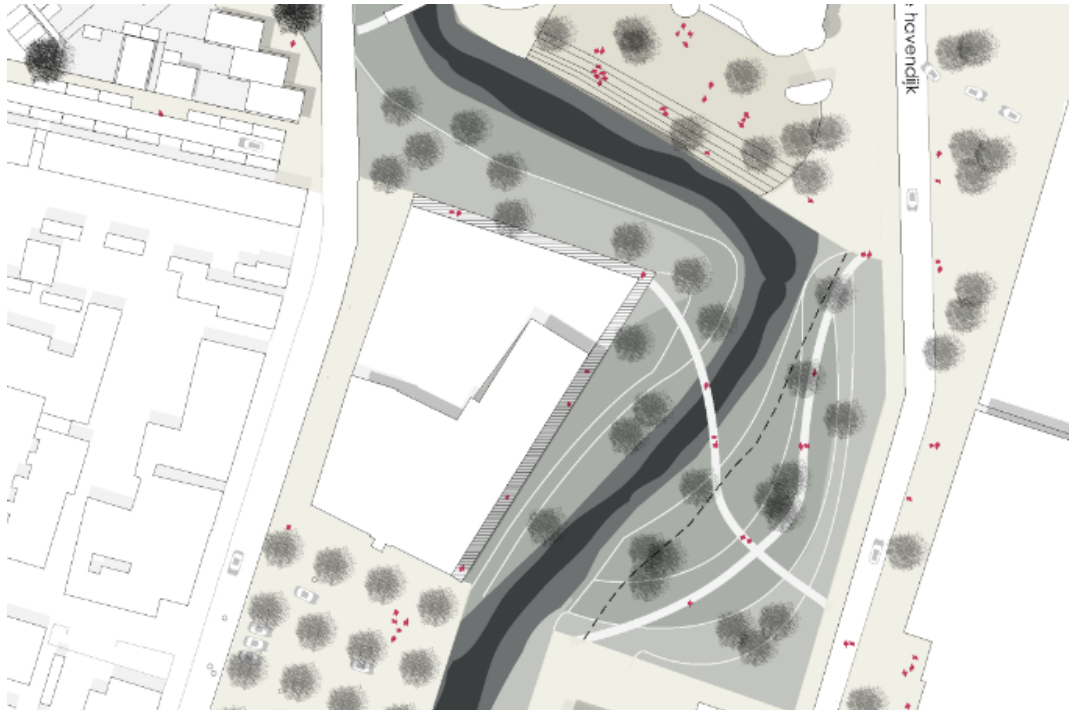
De herontwikkeling van het Douanekantoor is inmiddels in een vergevorderd stadium. Het transformeren van de huid van het gebouw, het toevoegen van balkons en het publiek maken van de plint zijn hierbij speerpunten. De bouwwerkzaamheden zijn inmiddels begonnen.



Figuur 5.12 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van het douanekantoor

Essentgebouw

Het Essentgebouw is een karakteristiek na oorlogs gebouw ontworpen door de Roosendaalse architect Jacques Hurks. Het is door zijn verschijningsvorm en positionering een belangrijke wand voor het Kadeplein en dient dus ook gehandhaafd te blijven. Aan de achterzijde liggen kansen om het woonblok te voltooien en het een voorkant aan de Molenbeek te geven. Hierdoor gaat het blok de nieuwe poort vormen tussen Kade en Wipwei.



Figuur 5.13 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van het Essentgebouw

Wipwei

Het woonblok op de Wipwei is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Spoorhaven 1e Fase' en grotendeels realiseerbaar binnen het huidige bestemmingsplan. De bouw hiervan is vergund en begint in 2017. In de actuele plannen is de ruimte tussen de woningen en de Pater Damiaanstraat iets vergroot, als gevolg daarvan is de oostgrens van het blok ook verschoven. Door de positionering zal het blok de Pater Damiaanstraat tot een echt buurtstraatje maken en tevens een nieuw front geven aan de ecologische verbindingszone. Dit nieuwe front moet van grote architectonische kwaliteit zijn aangezien het de centrale plek in het plan begrenst aan de zuid- en westzijde.



Figuur 5.14 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van de wipwei

Noord

Kom complexen

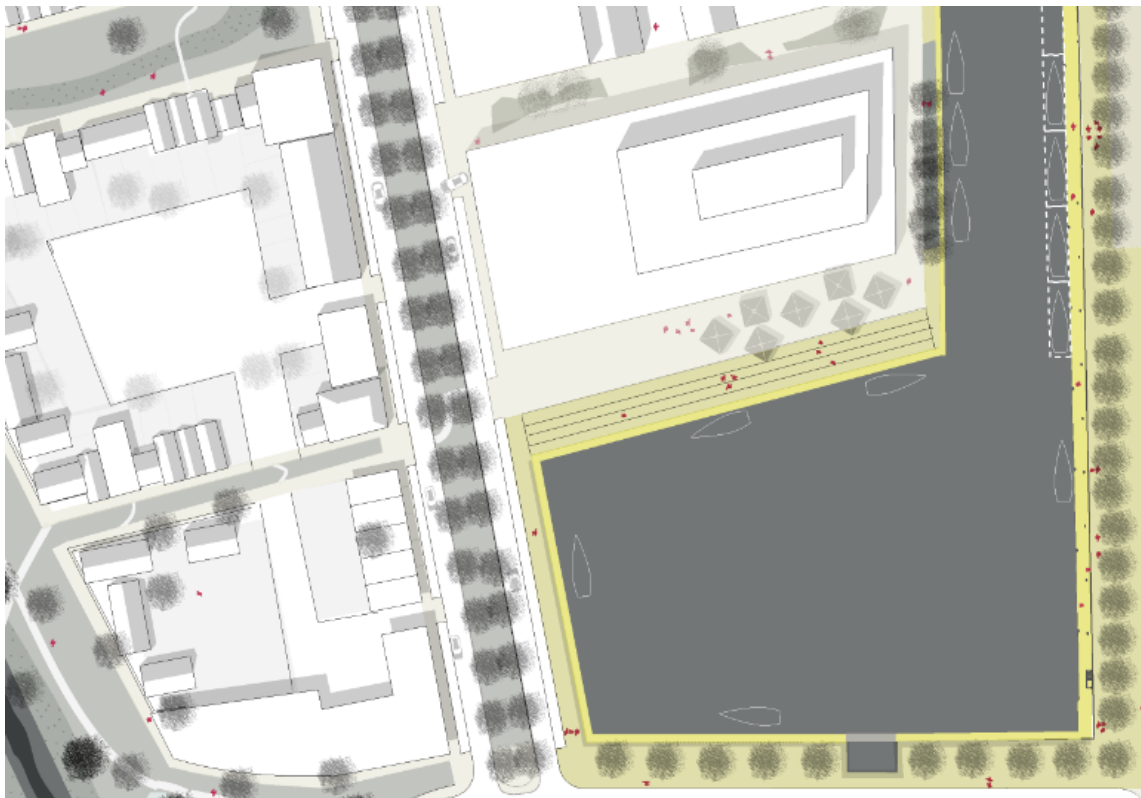
Rondom de Zwaikom zijn twee appartementencomplexen bedacht. Deze complexen vormen de nieuwe wanden aan de west- en noordzijde en bieden zo uitzicht over de nieuwe haven.

Beide blokken dienen alzijdig georiënteerd te zijn en het parkeren zal op de kavels zelf gebeuren. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven, is leidend voor het aantal woningen dat hier gerealiseerd wordt.

Voor het zuid-georiënteerde deel van het noordelijke blok ligt het voor de hand om ook horeca mogelijk te maken. Hiertoe is ook ruimte gereserveerd voor terrassen die zullen grenzen aan de nieuwe haven.

Spelregels

- Parkeren vindt plaats centraal in het blok en kan verdiept of gebouwd opgelost worden. De parkeernormen van de gemeente Roosendaal zijn hier van toepassing.
- De bebouwing is alzijdig georiënteerd en kent geen gesloten plinten (als gevolg van het parkeren).
- De bouwmassa's dienen een samengesteld volume te zijn en zich te verjongen om de schaduwslag te beperken.
- Een ambitieuze duurzame houding wordt als vanzelfsprekend aangenomen.



Figuur 5.15 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van de kom complexen

Vlietblokken

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit een eenvoudig en sterk raamwerk. De blokken hierbinnen zijn geschikt voor diverse typologieën en ontwikkelingen. De flexibele, gelaagde verkaveling creëert een wijk met een grote mate aan variatie in kavelgrootte, oriëntatie van de kavel, zelfbouw, koop of huur. De architectonische uitstraling ondersteunt de diversiteit in kavels en typologieën. De Vlietblokken grenzen aan de Westelijke Havendijk, Noordlaan en de dwarsstraatjes.

Spelregels

De blokken bestaan uit randbebouwing en een binnengebied.

Randbebouwing:

- De randbebouwing is naar buiten toe georiënteerd en heeft aan de noord- en zuidzijde minimaal 5 m vrije ruimte vanaf de rooilijn voor zich zodat er tussenstraten ontstaan van minimaal 10 m breed.
- De rooilijn mag tot 2 m terugspringen.
- De randbebouwing wordt aaneengesloten met minimaal 6 m hoogte en maximaal 10 m hoogte tussen de kavels gebouwd, alleen onderbroken ter plaatse van de straatjes.
- Bebouwing aan de Westelijke Havendijk en Jan Vermeerlaan dient zo veel mogelijk aaneengesloten en - bij voorkeur 10 m hoog - zodat het achterliggende gebied wordt afgeschermd en geluidluw wordt.
- Differentiatie in bouwhoogte en variatie in woonvormen en architectonische uitstraling is uitgangspunt.
- De maximale gevellengte per straatwand met een eenduidige uitstraling is 25 m.
- Hoogteaccenten zijn toegestaan tot 14 m hoogte.

Binnengebied:

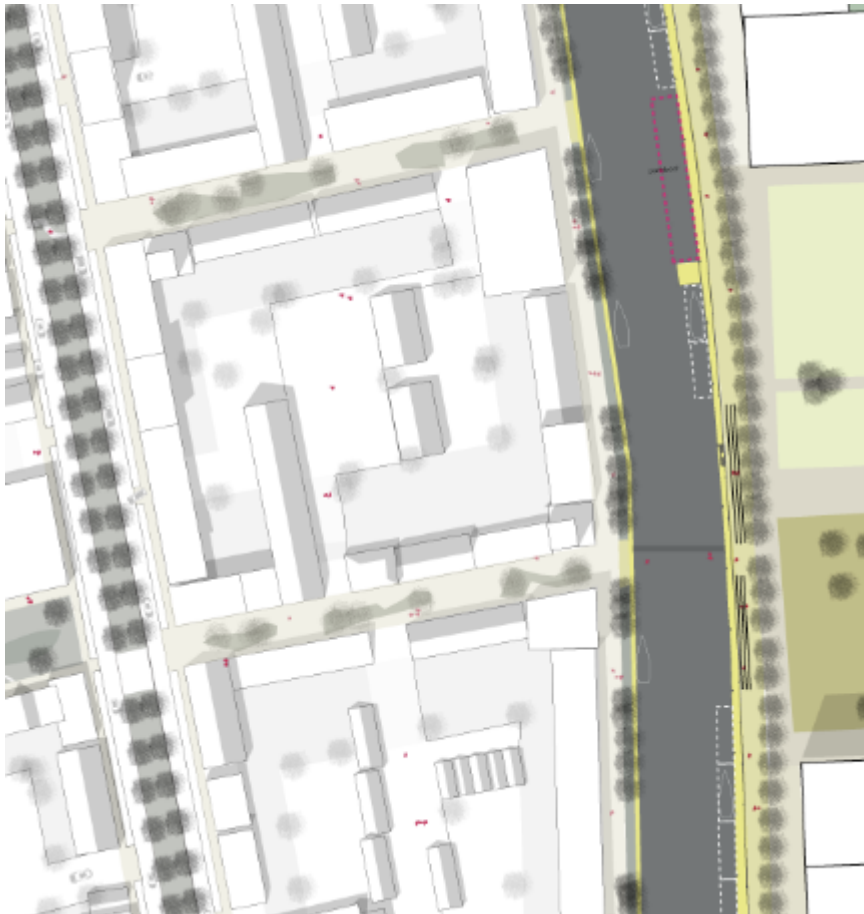
- Het creëren van een binnengebied met bebouwing ligt gezien de blokmaat voor de hand en kan zowel ruimtelijk kwalitatief als exploitatietechnisch een meerwaarde betekenen voor het blok. Dit heeft logischerwijs consequenties voor de wijze waarop het parkeren in het blok wordt opgelost.
- Het binnengebied bestaat uit grondgebonden woningen die zoveel mogelijk op de straatjes en pleintjes georiënteerd zijn.
- Alle erfafscheidingen in het blok zijn mee ontworpen en de uitwerking is hoogwaardig en duurzaam.

Parkeren:

Parkeren vindt plaats in het blok en kan op maaiveld, half verdiept, of gebouwd opgelost worden. In alle gevallen is de afscheiding of gevel mee ontworpen en de uitwerking hoogwaardig en duurzaam. De parkeernormen van de gemeente Roosendaal zijn hier van toepassing.

Duurzaamheid:

- Een ambitieuze duurzame circulaire houding wordt als vanzelfsprekend aangenomen.
- De belevingswaarde van het water wordt vergroot: wonen, werken en recreëren aan, op en met het water en bijbehorende flora en fauna.
- Aansluiting op het smartclimategrid is verplicht.
- Verschillende typen groen worden gestimuleerd: private tuinen, collectieve tuinen, openbare pleinen en daktuinen en dakterrassen. Aanplant van bomen wordt toegejuicht.
- Het hemelwater wordt niet in het riool geleid, maar zo lang mogelijk op de locatie gehouden en via een goot in het openbare maaiveld afgevoerd naar of de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet.



Figuur 5.16 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van de Vlietblokken

Molenbeek blokken

Het stedenbouwkundige plan bestaat uit een eenvoudig en sterk raamwerk. De blokken hierbinnen zijn geschikt voor diverse typologieën en ontwikkelingen. De flexibele, gelaagde verkaveling creëert een wijk met een grote mate aan variatie in kavelgrootte, oriëntatie van de kavel, zelfbouw, koop of huur. De architectonische uitstraling ondersteunt de diversiteit in kavels en typologieën. De Molenbeekblokken grenzen aan de Ecologische verbindingszone, de Noordlaan en de groene corridors.

Spelregels

De blokken bestaan uit randbebouwing en een binnengebied.

Randbebouwing:

- De randbebouwing is naar buiten toe georiënteerd en heeft aan de noord en zuidzijde minimaal 10 m vrije ruimte vanaf de rooilijn voor zich zodat er groene corridors ontstaan van minimaal 20 m breed.
- De rooilijn mag tot 2 m terugspringen.
- De randbebouwing wordt aaneengesloten met minimaal 6 m hoogte en maximaal 10 m hoogte tussen de kavels gebouwd, alleen onderbroken ter plaatse van de straatjes.
- Differentiatie in bouwhoogte en variatie in woonvormen en architectonische uitstraling is uitgangspunt.
- De maximale gevellengte per straatwand met een eenduidige uitstraling is 25 m.

Binnengebied:

- Het creëren van een binnengebied met bebouwing ligt gezien de blokmaat voor de hand en kan zowel ruimtelijk kwalitatief als exploitatietechnisch een meerwaarde betekenen voor het blok. Dit heeft logischerwijs consequenties voor de wijze waarop het parkeren in het blok wordt opgelost.
- De binnenwereld bestaat uit grondgebonden woningen die zoveel mogelijk op de straatjes en pleintjes georiënteerd zijn.

- Alle erfafscheidingen in het blok zijn mee ontworpen en de uitwerking is hoogwaardig en duurzaam.

Parkeren:

Parkeren vindt plaats in het blok en kan op maaiveld, half verdiept, of gebouwd opgelost worden. In alle gevallen is de afscheiding of gevel mee ontworpen en de uitwerking hoogwaardig en duurzaam. De parkeernormen van de gemeente Roosendaal zijn hier van toepassing.

Duurzaamheid:

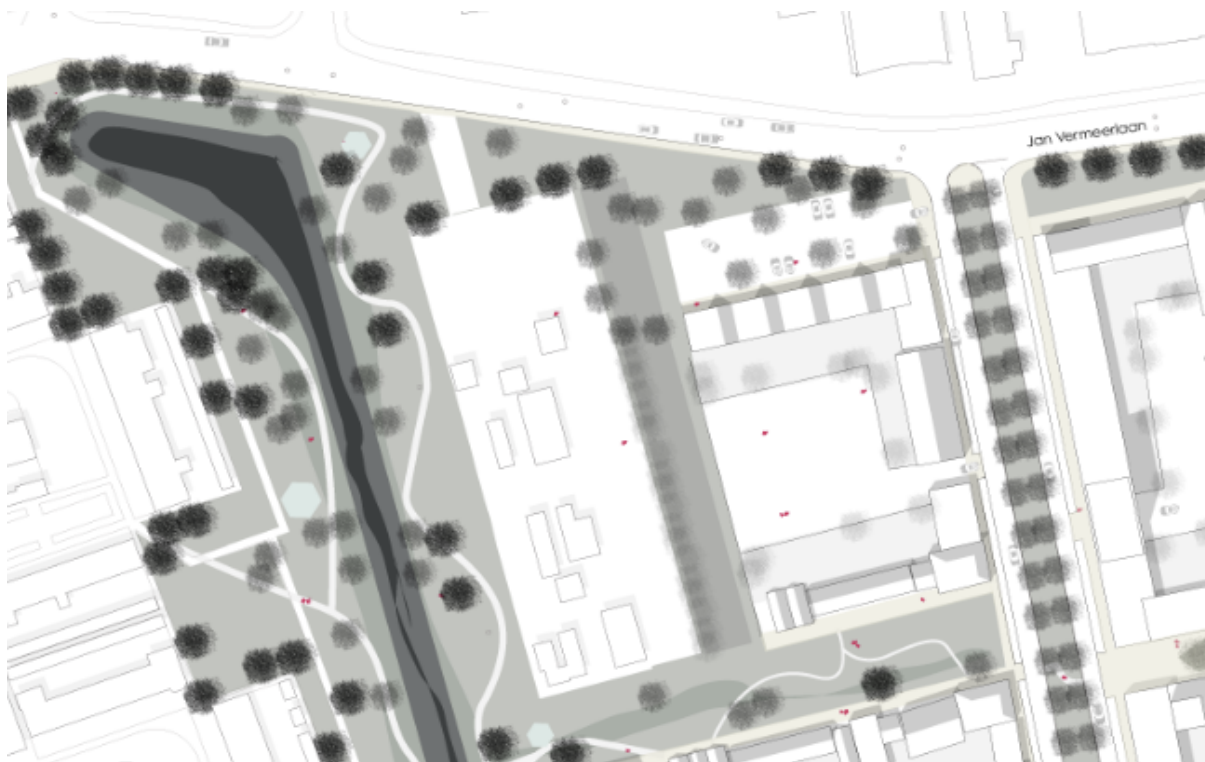
- Een ambitieuze duurzame houding wordt als vanzelfsprekend aangenomen.
- De belevingswaarde van het water wordt vergroot: wonen, werken en recreëren aan, op en met het water en bijbehorende flora en fauna.
- Aansluiting op het smartclimategrid is verplicht.
- verschillende typen groen worden gestimuleerd: private tuinen, collectieve tuinen, openbare pleinen en daktuinen en dakterrassen. Aanplant van bomen wordt toegejuicht.
- Het hemelwater wordt niet in het riool geleid, maar zo lang mogelijk op de locatie gehouden en via een goot in het openbare maaiveld afgevoerd naar of de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet.



Figuur 5.17 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van de Molenbeekblokken

Nieuw noord

Het meest noordelijke blok aan de Scherpdealkant, gelegen naast het woonwagencentrum, krijgt net als de meer zuidelijk gelegen blokken een invulling met woonfuncties.



Figuur 5.18 Uitsnede stedenbouwkundig plan ter plaatse van Nieuw Noord

5.2.4 Groen

Alle infrastructuur krijgt een groene begeleiding, zoals hiervoor beschreven bij de Noordlaan en de deelgebieden. Aan de westzijde van het plangebied is een prominente plaats ingeruimd voor het aanleggen en opwaarderen van de ecologische verbingszone. Deze verbingszone bestaat zowel uit groen als uit water, zoals hierna nader wordt toegelicht.

De Molenbeek als ecologische verbingszone

Na de herinrichting van de Molenbeek moet de Molenbeek een functionele natte EVZ door de stad worden. De EVZ bestaat uit de aanleg van natuurlijke oevers, oorspronkelijke beekdalbeplantingen diverse amfibieënpoelen door het stedelijk gebied over een lengte van 1,8 kilometer. In het noordelijk deel worden maatregelen getroffen op diverse locaties/stapstenen.

De Watermolenbeek heeft een belangrijke waterhuishoudkundige functie: het afvoeren van water van het verdeelwerk naar de Roosendaalse Vliet. Binnen de randvoorwaarden van deze functie is ruimte voor ecologie.

De natuurvriendelijke oevers die over het gehele tracé worden aangebracht zullen fungeren als paaiplaats voor vissen, zoals de Winde en de Snoek. Tevens zullen ze fungeren als broedplaats voor moerasvogels en leefgebied voor libellen. Door de aanleg van de natuurvriendelijke oevers zal het aantal insecten toenemen waardoor de Molenbeek aantrekkelijker zal worden voor vleermuizen.

Voor een optimale werking als verbingszone voor de Alpenwatersalamander en andere amfibiesoorten worden er in de EVZ poelen aangelegd op een maximale onderlinge afstand van 400 m zodat een uitwisseling mogelijk is tussen verschillende amfibieënsoorten.

Door middel van een betonnen constructie die aan de nieuw te realiseren kadewand wordt bevestigd, zal een ecologische passage worden gerealiseerd. De ecologische passage zal worden voorzien van beplanting. De bak wordt gerealiseerd met gaten in de bodem, zodat beplanting voedingsstoffen uit de Molenbeek kan halen.

Een plas-dras zone is een zone met ondiep water, dat door schommeling in de waterstand varieert van plas naar dras. In dit ondiep water kunnen planten groeien, omdat het zonlicht kan doordringen. De plas/dras zone en oeverzone heeft hierin meerdere functies. Hiervan zijn het vasthouden van de grond en de waterzuiverende functie het belangrijkste. Naast deze functies biedt het ook een schuil- en

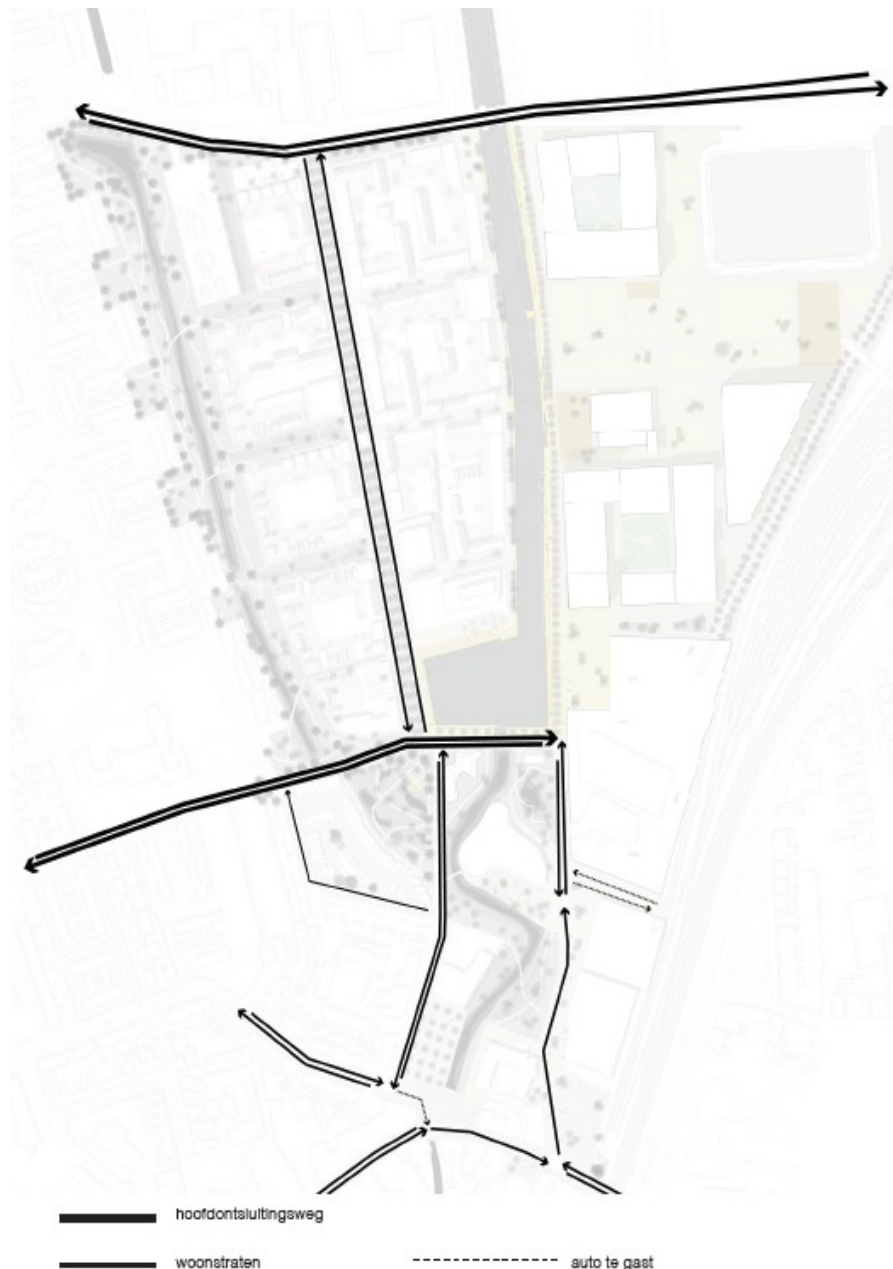
foerageerplaats aan diverse diersoorten en geeft het vissen een locatie om kuit te schieten (ei afzetting). Omdat deze plas-dras zone grenst aan een parkeerterrein zal hier een keerwand moeten worden gerealiseerd.

Looprichels zijn technische voorzieningen om migratie-barrières op te heffen in de duiker. Een goede faunapassage geleidt kleine zoogdieren. Geleiding wordt gerealiseerd door middel van beplanting. Waar nodig wordt een geleidestrook gerealiseerd naar groenzones, aangezien op diverse plekken een vrij brede betonnen barrière moet worden opgeheven.

5.2.5 Verkeer en infrastructuur

Verkeersstructuur

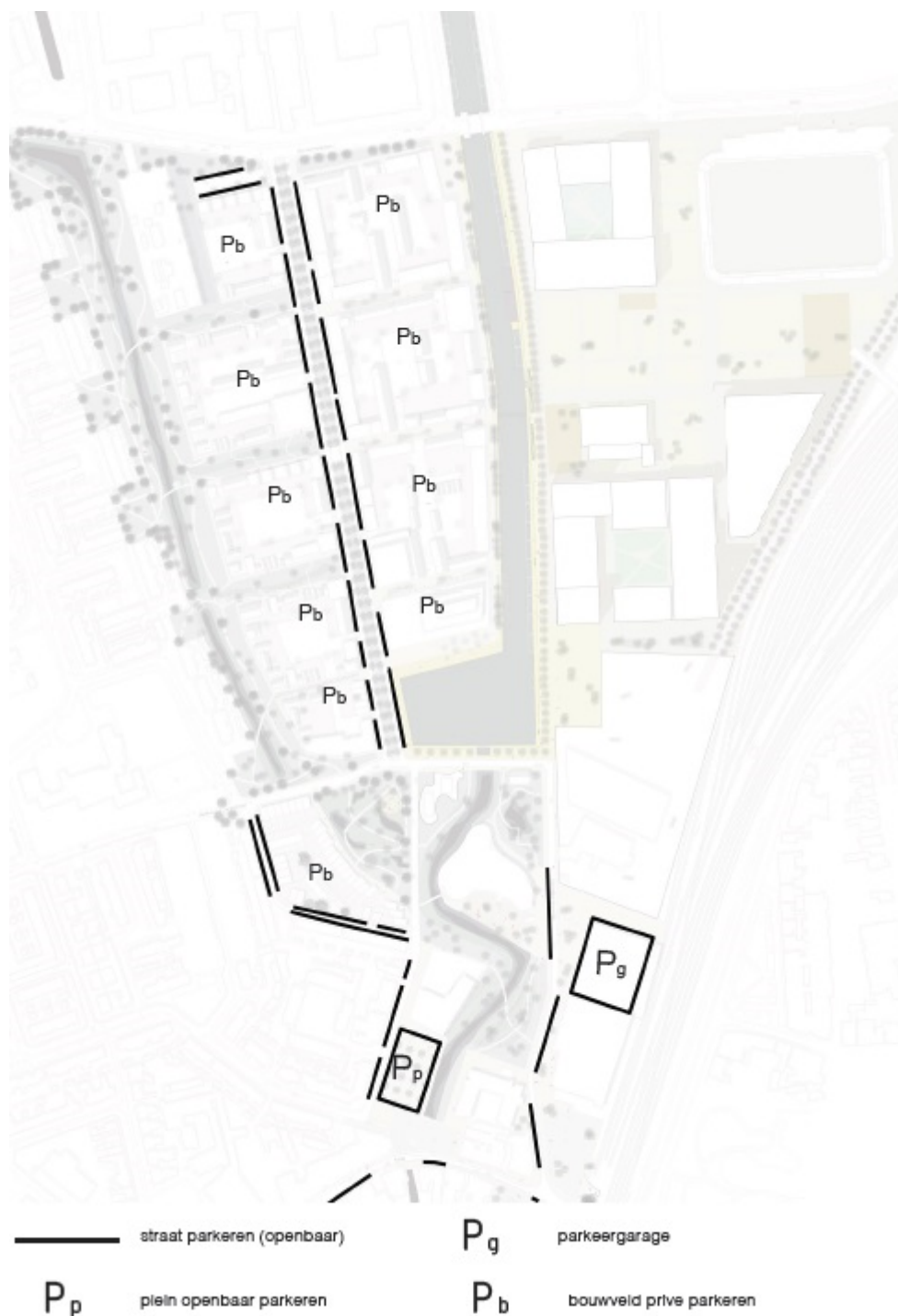
Stadsoevers krijgt een simpele en doelmatige verkeersstructuur. De verkeersontsluiting is er op gericht om zo weinig mogelijk autobewegingen door de wijk te krijgen. De Noordlaan is de noord-zuid verbinding waaraan de bouwblokken gesitueerd zijn. De andere drie zijden van de bouwblokken aan de beekzone en de Vliet worden het domein van de voetganger.



Figuur 5.19 Globale verkeersstructuur (bron: aangepast van *Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal*, november 2016)

Parkeren

Het parkeren gebeurt binnen de nieuwe woonblokken. Binnen de bouwopgaven wordt het parkeren op maaiveld, half verdiept, verdiept of gebouwd opgelost. Het bezoekersparkeren van het noordelijk deel krijgt een plek binnen het profiel van de Noordlaan door middel van langspaarvakken. In het zuidelijke deel zijn twee parkeervelden aanwezig, op de Kade en ten noorden van het EKP. De parkeervoorzieningen zijn weergegeven in figuur 5.20. De parkeernormen van de gemeente Roosendaal zijn van toepassing.



Figuur 5.20 Parkeervoorzieningen (bron: aangepast van Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers Roosendaal, november 2016)

Langzaam verkeer

Drie langzaamverkeerroutes lopen vanaf de Kade over de Oostelijke, Westelijke Havendijk en Scherpdeel naar het Noorden en moeten aantrekkelijke loop- en fietsverbindingen worden die het nieuwe gebied aan de stad hechten. De vierde route loopt vanaf het NS station, via de Passerelle naar de Roosendaalse Vliet en Stadsoevers Noord. Het nieuwe stadsdeel ligt op 10 minuten lopen van het station.

Fietsroute

De nieuwe fietsroute langs de Roosendaalse Vliet sluit aan op het bestaande fietsnetwerk van Roosendaal. Momenteel loopt er een fietsroute aan de zuidkant van het plangebied over de Kade en er loopt een fietsroute ten noorden van Roosendaal langs de Roosendaalse Vliet door het buitengebied. Tussen deze twee routes kan een nieuwe fietsroute worden opgenomen die langs de Roosendaalse Vliet loopt. De lengte van de nieuwe fietsroute is 4 km en de gemiddelde reisduur is 15 minuten.

De nieuwe fietsroute langs de Roosendaalse Vliet is te onderscheiden in drie verschillende delen.

- Het eerste deel ligt ten noorden van de snelweg in het buitengebied.
- Het tweede deel ligt tussen de snelweg en het plangebied en loopt over een bedrijventerrein.
- Het derde deel loopt door Stadsoevers heen.

Deze nieuwe route betekent zowel op stadschaal als voor het gebied Stadsoevers, een nieuwe recreatieve impuls.

Evenementen

In het bestemmingsplan is een regeling voor evenementen opgenomen. Dit is nodig gezien de jurisprudentie van de Raad van State dat er in een bestemmingsplan aanleiding is om bij evenemententerreinen bepalingen op te nemen ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen. Daarbij is er gelet op een goede ruimtelijke ordening ook voor gekozen om de geluidbelasting van evenementen in het bestemmingsplan te regelen en niet over te laten aan voorschriften bij de evenementenvergunning.

Gehanteerde begrippen en uitgangspunten

Een evenement kenmerkt zich doordat het een tijdelijke activiteit is die van het reguliere gebruik op een terrein of in een gebouw afwijkt. Doorgaans is deze voor het publiek toegankelijk (al dan niet tegen betaling), waardoor er sprake is van een zekere publieks- (en verkeers-) aantrekkende werking. In het algemeen is een evenement gericht op cultuur/ontspanning of vermaak. Een evenement kan plaatsvinden in de open lucht of in tijdelijke onderkomens (zoals tenten of paviljoens). Als het evenement in een bestaand gebouw plaatsvindt is dat het tijdelijke onderkomen voor het evenement.

Een incidenteel evenement in de openbare ruimte, dat zich alzijdig verspreidt, bijvoorbeeld een hardloophwedstrijd of avondvierdaagse is niet direct relevant voor het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor meer plaatsgebonden evenementen, die op zich weinig ruimtelijke effecten hebben, zoals straatfestivals, braderieën, buurtfeesten en dergelijke. Hier kan de regeling vanuit openbare orde (de APV) aanvullend werken op het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor eventueel benodigde verkeersbesluiten.

Geluidrelevante en verkeersrelevante evenementen

Vandaar dat er voor gekozen wordt om in het bestemmingsplan met name de geluidrelevante en verkeersaantrekkende evenementen te regelen. Deze vinden plaats op specifiek daarvoor aangewezen terreinen, zoals het Kadeplein en het water van de zwaikom. De overige evenementen worden wel benoemd in het bestemmingsplan omdat zij anders in strijd zouden zijn met het bestemmingsplan, maar er wordt geen regeling voor gegeven qua geluid, verkeer, aantal en duur. De APV werkt hier in voldoende mate aanvullend.

Geluidseffecten

Voor een geluidrelevant evenement zijn de normen gebaseerd op het Activiteitenbesluit en komen neer op gemiddeld 50 dB(A) etmaalwaarde. Wordt naar verwachting meer dan 80 dB(A) geproduceerd (bijvoorbeeld verheven stemgeluid), dan worden de reguliere geluidnormen overschreden. Als het evenement buiten plaatsvindt is dit doorgaans het geval wanneer het gaat om versterkt muziekgeluid of

versterkt stemgeluid (omroepinstallatie). Ook bij ander muziekgeluid (bijvoorbeeld blaasinstrumenten) kan een overschrijding van de reguliere geluidnormen ontstaan. Dus als er sprake is van muziek in de buitenruimte of van versterkt stemgeluid is er sprake van een geluidrelevant buitenevenement. Aan beide soorten (binnen en buiten) evenementen worden geluidnormen gesteld, die hoger liggen dan regulier. Wel worden deze afwijkingen in de tijd begrensd: aantal per kalenderjaar, aantal dagen, begin- en eindtijden. Onversterkt stemgeluid in de buitenruimte is moeilijk te regelen. Hier worden dan ook geen normen voor opgenomen. Wel kunnen bepaalde voorwaarden gesteld worden aan situering en afscherming. Zang in de buitenruimte telt daarom niet mee als muziek.

Verkeerseffecten

Naast geluidseffecten kunnen evenementen ook verkeerseffecten hebben. Deze zijn vooral afhankelijk van bezoekersaantallen en relatie daarmee het aantal auto's en het aantal beschikbare parkeerplaatsen. In de situatie van Stadsoevers wordt de grens hiervoor op 2.500 bezoekers gesteld. Voor evenementen die deze grens overschrijven moeten begrenzingen in de tijd worden gesteld. In ieder geval is per jaar één evenement toegestaan met een bezoekersaantal van meer dan 5.000 bezoekers.

Praktijkervaringen

In de praktijk van de gemeente Roosendaal en het gebied Stadsoevers in het bijzonder, blijkt dat het gebied geschikt is voor meerdere evenementen. Een aanzienlijk bezoekersaantal, geluid en verkeer vormen daarbij geen knelpunten. Dit is mede terug te voeren op de gedegen organisatie van deze evenementen en de aandacht die wordt besteed aan veiligheid en de effecten voor de omgeving. Hiervoor worden bijvoorbeeld specifieke parkeervoorzieningen aangewezen. Belangrijk is ook dat het gebied direct naast het station is gelegen, met de passerelle als hoogwaardige voetgangsverbinding. Op basis van praktijkervaringen blijkt dat de ruimte die voor evenementen wordt geboden, passend is voor dit gebied.

5.3 Functionele streefbeelden

Deze paragraaf geeft een toelichting en achtergrondinformatie bij de belangrijkste ruimtelijk-functionele programmaonderdelen die in Stadsoevers zijn voorzien. Het betreft vooral een woonprogramma, met enkele ondersteunende voorzieningen zoals detailhandel en horeca. Het programma is gebaseerd enerzijds op de potenties van het gebied en uitvoerbaarheidsaspecten en anderzijds op gemeentelijke beleidsnotities en onderzoeken die de afgelopen jaren zijn verricht. De resultaten zijn in het kader van het bestemmingsplan verder verfijnd. Het programma wordt in de navolgende subparagrafen beschreven en nader onderbouwd. Essentieel is dat het hierbij gaat om indicaties van de beoogde toekomstige situatie die wat betreft realisering, onder invloed zullen staan van actuele (markt)ontwikkelingen.

5.3.1 Wonen

De functionele invulling van het plangebied bestaat vooral uit woningbouw (grondgebonden en gestapeld). Het woonprogramma wordt in een goede verhouding over het gebied verdeeld. Tussen de Molenbeek en de Roosendaalse Vliet worden in totaal negen woonblokken gerealiseerd.

Woningbouwprogramma

Kwantitatief woningbouwprogramma

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering (april 2012) is voor Stadsoevers een woningbouwopgave opgenomen van 140 woningen voor de periode 2012 - 2015 en 460 woningen voor de periode 2016-2020. Daarnaast zijn nog 289 woningen opgenomen die zullen worden gebouwd in een nog nader te bepalen periode.

Kwalitatief woningbouwprogramma

Algemene uitgangspunten voor de te ontwikkelen woongebieden zoals genoemd in de Woonagenda Roosendaal zijn:

- de voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt;
- het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad;
- alle doelgroepen van de volkshuisvesting worden bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen aan de onderkant van de samenleving, zorgbehoevenden en jongeren die met een kleine beurs willen starten op de woningmarkt;
- ruimte geven aan nieuwe woon- en zorgconcepten.

Woningmarkt

In het kader van de Woonagenda is door Fakton en Smartagent woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor de periode 2015-2020 per jaar een vraag naar nieuwbouwwoningen wordt verwacht van tenminste 232. In tabel 5.1 is de verwachte vraag per jaar en per segment weergegeven.

Tabel 5.1 Marktvraag woningen (Woonagenda Roosendaal 2015)

marktvraag woningen Jaarlijks 2015-2020	laag	hoog
Huur eengezins tot 200 woz waarde	12	20
Huur eengezins 200-300	12	20
Huur eengezins 300+	2	7
Huur meergezins tot 200 woz waarde	49	42
Huur meergezins 200-300	17	25
Huur meergezins 300+	3	7
subtotaal	95	121
Koop eengezins tot 200 woz waarde	25	19
Koop eengezins 200-300	35	62
Koop eengezins 300+	30	112
Koop meergezins tot 200 woz waarde	24	24
Koop meergezins 200-300	11	36
Koop meergezins 300+	12	31
subtotaal	137	284
totaal	232	405

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de woningmarkt voldoende ruimte biedt om de in het woningbouwprogramma genoemde woningen op te nemen. Landelijk is sprake van een duidelijk herstel van de woningmarkt. Dat herstel biedt ook kansen voor Roosendaal. Gedifferentieerde nieuwbouw levert een belangrijke bijdrage aan een gezonde doorstroming. De locatie Stadsoevers is volgens de visie geen gemakkelijke locatie, maar heeft een aantal unieke kwaliteiten. Met een juiste uitwerking van het plan heeft de locatie zeker de potentie om één van de 'places to be' van Roosendaal te worden. Belangrijke investeringen zijn de aanpak van het campusgebied en de aanleg van de haven. Verder wordt geadviseerd een brede woningdifferentiatie toe te passen, met de nadruk op grondgebonden woningen. De vrije huursector wordt hierbij ook gezien als interessant segment voor Stadsoevers.

5.3.2 Bedrijven

Maatschappelijke trends en ontwikkelingen leiden ertoe dat burgers aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid zijn gaan uitvoeren. Het betreft doorgaans (organisatie)adviesbureaus, schoonheidsverzorging, technische ontwerp en advies bureaus en assurantietussenpersonen. Ook binnen de planopzet van Stadsoevers is hiervoor aandacht.

De ruimtelijke opzet van de wijk leent zich voor relatief kleinschalige aan-huis-gebonden beroepen en beperkte vorm van bedrijvigheid. Daarbij kan worden aangesloten op de algemene principes die hiervoor in Roosendaal gelden (waarborgen woonklimaat en -kwaliteit). Daarnaast is er in het zuidelijk deel van het plangebied ruimte voor kleinschalige kantoren. In de regels is er rekening gehouden met een maximum van 800 m², in eenheden van ten hoogste 200 m².

5.3.3 Detailhandel

Het plangebied Stadsoevers grenst aan het kernwinkelgebied van de gemeente Roosendaal. In het bestemmingsplan worden geen grootschalige detailhandelsvoorzieningen voorzien. In het plangebied zullen wel kleinschalige detailhandelsfuncties gerealiseerd kunnen worden. Deze bevinden zich rond de Zwaaiikom. Ook aan de Kade is detailhandel mogelijk, aangezien dit een aanloopstraat naar het kernwinkelgebied is. In de regels is verspreid over de verschillende bestemmingen maximaal 2.000 m² detailhandel mogelijk, in eenheden van maximaal 400 m².

5.3.4 Horeca

Nieuwe horeca is voorzien in het zuidelijk deel van het plangebied, rondom de zwaaiikom en bij de Kade. Uit het beleid van de gemeente Roosendaal volgt dat zeer terughoudend omgegaan wordt met grootschalige horeca. Het gaat dan ook om kleinschalige Horeca, aanvullend op de functies in het

gebied. Bijvoorbeeld voor de jachthaven en het ROC. In de regels is verspreid over de verschillende bestemmingen maximaal 1.600 m² horeca mogelijk, in eenheden van maximaal 400 m².

5.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Aan de zuidzijde van het plangebied is er ruimte voor verschillende maatschappelijke voorzieningen. Het gebouw van het Kellebeekcollege neemt al een prominente plaats in tussen de haven en het Kadegebied. Het EKP-gebouw, het Douane gebouw en het Essent gebouw bieden ruimte aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen zoals zorg en bijzondere woonvormen. Ook is een care innovation center voorzien. Dit is een verzameling bedrijven op het gebied van innovatieve gezondheidszorg.

Aan de noordzijde van het plangebied, tussen de Roosendaalse Vliet en het stadion is er, net als in het geldende bestemmingsplan, ruimte voor een nieuwe onderwijsvoorziening.

5.3.6 Sport en recreatie

Met de herontwikkeling van Stadsoevers ontstaan er nieuwe en extra mogelijkheden voor de waterrecreatie. In de Zwaikom wordt een nieuwe jachthaven aangelegd. Aansluitend worden watersportgelieerde detailhandelsvoorzieningen beoogd. Ook in ondersteunende horeca wordt voorzien. De oevers van de Molenbeek aan de zijde van het Scherpdeel worden breed en natuurlijk aangelegd, waardoor recreatief gebruik mogelijk wordt gemaakt.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe dit de inhoud van het bestemmingsplan regelt.

- In paragraaf [6.1](#) wordt de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven.
- In paragraaf [6.2](#) wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.
- Ten slotte wordt in paragraaf [6.3](#) aangetoond dat het bestemmingsplan handhaafbaar is.

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 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Opbouw regels

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

Opbouw regels

De opbouw van de regels is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3);
- Overige regels (Hoofdstuk 4).

Opbouw bestemmingsartikel

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2) 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.

Bestemmingen in Stadsoevers

Voor de regeling wordt het plangebied van Stadsoevers opgedeeld in de volgende deelgebieden:

WG-S1	(Molenbeek blokken, Nieuw noord)
WG-S2	(Vlietblokken)
WG-S3	(Wipwei wonen)
GD-S1	(Kom complex [oostzijde])
GD-S2	(ROC)
GD-S3	(Campus complex Essent)
GD-S4	(Campus complex Douane)
GD5	(Kade)
G, W, V	(voor de infrastructuur)

Woongebieden en gemengde gebieden en locaties

De regels voor de woongebieden en de locaties met gemengde functies zijn opgezet in de vorm van een beschrijving van de toekomstige inrichting en functies van het gebied. Daarbij is het accent gelegd op inspirerende beschrijvingen waarin de beoogde kwaliteit van de afzonderlijke gebieden tot uitdrukking komt. In de regels is ook vaker de constructie opgenomen dat het bouwen of een functie direct is toegestaan voor zover aan een specifiek gestelde voorwaarde is voldaan. Hiermee wordt voorkomen dat tussentijds procedures moeten worden gevolgd, zoals een afwijkingsprocedure. Dit betreft de nieuwe woongebieden en de locaties waar een samenstel aan gemengde functies het toekomstige beeld van die gebieden bepaalt.

Realisering, verantwoordelijkheden en ambities

Aan de bestemmingen die een nieuwe opzet kennen is de naam van het plangebied Stadsoevers toegevoegd, zoals Gemengd-Stadsoevers en Woongebied-Stadsoevers. De opzet van deze nieuwe bestemmingen sluit aan bij de keuze die is gemaakt om één of twee bouwblokken of deelgebieden in één keer te ontwikkelen door één ontwikkelaar. Daarmee worden parallel aan het bestemmingsplan specifieke afspraken gemaakt omtrent de inrichting van het gebied, bij wijze van spreken op vergunningniveau. Bij overeenstemming hierover kan een dergelijk gebied direct worden gerealiseerd.

wederzijds vertrouwen omtrent het zorgvuldig omgaan met de eigen verantwoordelijkheden vormt de spil van deze nieuwe methodiek van regeling.

Duidelijk is dat het een bijzonder woongebied gaat worden. Dat is de intentie vanuit de gemeente en de verantwoordelijkheid van alle partijen. In de bestemmingsregeling is het bijzondere karakter als eindbeeld ook als zodanig verankerd. Daarmee bevat de nieuwe regeling voldoende basis voor het realiseren van de gestelde ambities voor de afzonderlijke gebieden.

Reguliere gebieden zoals de openbare ruimte

Voor de meer reguliere gebieden en planonderdelen komt de opzet van de regels meer overeen met de gebruikelijke regels, zoals de bestemmingen Groen, Verkeer en Water. Ook de regeling voor de bestaande bebouwing aan de Kade kent een opzet die overeenkomt met bestemmingsregels voor vergelijkbare bestaande bebouwing elders in Roosendaal, de bestemming Gemengd-5.

6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere 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 onderbouw waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.3 Regeling woongebieden

6.3.1 Woongebied - Stadsoevers 1

Bestemmingsomschrijving

De ambitie is een woongebied in de vorm van woonblokken te realiseren in een groene omgeving. Tussen de woonblokken liggen ruim bemeten groenpartijen. De woonblokken worden intern ontsloten; rondom liggen paden. Het woonblok aan de Jan Vermeerlaan kan ook bestaan uit woon-werkkavels.

Bouwregels

De woonblokken vormen weliswaar een herkenbaar blok, binnen het blok zijn ook woningen en aan een dwarsstraat of pleintje mogelijk. Ter hoogte van de zwaikom komt aan de westzijde van de Noordlaan, een appartementencomplex te staan. Onder het gebouw is een parkeergarage toegestaan. Het appartementengebouw krijgt een hoogte van 16 m. Differentiatie ontstaat in verkaveling, woningtype, hoogte, nokrichting en uitstraling van gebouwen. Hiervoor is een beleidsregel 'Differentiatie straatwand' opgesteld. Daarin is de beleidsregel opgenomen met voorbeelden van straatwanden die al dan niet in sterke mate, voldoende of te weinig zijn gedifferentieerd. Het betreft hier een bouwregel waar aan moet worden voldaan. Dat betekent dat de ontwerpen voor de woonblokken aan deze bouwregel en dus aan de beleidsregel worden getoetst. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Differentiatie straatwand opgenomen bij de regels.

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, evenals bijzondere woonvormen. Hiervoor worden beleidsregels vastgesteld. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Op die wijze is ook voldoende parkeerruimte gewaarborgd evenals fraai

uitziende en duurzame erfafscheidingen. Water en waterafvoer richting de Molenbeek moeten herkenbaar zijn.

6.3.2 Woongebied - Stadsoevers 2

Bestemmingsomschrijving

Een woongebied in de vorm van woonblokken in een stedelijke omgeving is het beoogde eindbeeld. Stedelijke openbare ruimte ligt tussen de woonblokken. Deze woonblokken krijgen een interne ontsluiting. Eromheen liggen paden waar de auto te gast is.

Bouwregels

Woningen zijn voornamelijk naar de buitenzijde van het woonblok georiënteerd op die manier is het woonblok herkenbaar als blok. Om dit te bevorderen is in de bouwregels opgenomen dat de bouwblokken in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Een dwarsstraat of pleintje met daaraan woningen zijn binnen het woonblok ook mogelijk. Door verschillende verkavelingen, woningtypes, hoogtes, nokrichtingen en uitstraling van gebouwen, ontstaat differentiatie. Hiervoor is een beleidsregel 'Differentiatie straatwand' opgesteld. Daarin is de beleidsregel opgenomen met voorbeelden van straatwanden die al dan niet in sterke mate, voldoende of te weinig zijn gedifferentieerd. Het betreft hier een bouwregel waar aan moet worden voldaan. Dat betekent dat de ontwerpen voor de woonblokken aan deze bouwregel en dus aan de beleidsregel worden getoetst. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Differentiatie straatwand opgenomen bij de regels. Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, evenals bijzondere woonvormen. Hiervoor worden beleidsregels vastgesteld. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Op die wijze is ook voldoende parkeerruimte gewaarborgd evenals fraai uitzijende en duurzame erfafscheidingen. Water en waterafvoer richting de Roosendaalse Vliet moeten herkenbaar zijn.

6.3.3 Woongebied - Stadsoevers 3

Bestemmingsomschrijving

Het woongedeelte Wipwei wordt een woongebied vergelijkbaar met de bestaande woongebieden in de omgeving. Het gebied krijgt wel een eigen kwaliteit. Rondom is parkeren in de straat mogelijk. De straat ligt rondom het woongebied; er komen geen dwarsstraatjes.

Bouwregels

De woningen worden aan de weg gebouwd. De bebouwing zorgt voor het karakter van een traditioneel woongebied.

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, evenals bijzondere woonvormen. Hiervoor worden beleidsregels vastgesteld. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Op die wijze is ook voldoende parkeerruimte gewaarborgd evenals fraai uitzijende en duurzame erfafscheidingen. Water en waterafvoer richting de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet moeten herkenbaar zijn.

6.4 Regeling overige bestemmingen

6.4.1 Bedrijf - 1

Voor het gasontvangst- en verdeelstation is de bestemming Bedrijf - 1 opgenomen, met de aanduiding 'nutsvoorzieningen'. Het is de bedoeling dat erfafscheidingen, wanneer die mogelijk een keer worden vervangen, worden uitgevoerd als een fraaie erfafscheiding en duurzaam. Waterafvoer vindt plaats richting de Roosendaalse Vliet of Molenbeek.

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald.

6.4.2 Gemengd - 5

De bestaande bebouwing aan de Kade en het Kadeplein is voorzien van de bestemming Gemengd-5. De opzet en strekking hiervan komt overeen met de bestemming in vergelijkbare delen van Roosendaal. Binnen de bestemming zijn diverse functies op de begane grond toegestaan, zoals winkels en horeca. Voorts zijn regels opgenomen voor beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, bijzondere woonvormen en bijvoorbeeld smart- en growshops opgenomen, die iets stringenter zijn dan de andere gemengde bestemmingen. Dit is in verband met de combinatie met wonen tussen en boven de gemengde functies.

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

6.4.3 Groen

De bestaande en nieuwe groenpartijen zijn als zodanig bestemd. Het gebied waarbinnen de Molenbeek wordt aangelegd, heeft als basis de bestemming Groen. De groenpartij langs Scherpdeel wordt ook als ecologische zone met water ingericht. Dit is geregeld in de specifieke gebruiksregels. De ambitie voor deze inrichting is in diverse regels vertaald. De exacte ligging van de ecologische zone en het water binnen de bestemming is vrijgelaten. Een stelsel met omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden waarborgt het behoud hiervan.

Enkele ondergeschikte delen van het groen kunnen bij andere delen van de openbare ruimte worden betrokken of aan woonpercelen worden toegevoegd. Dit verloopt via toepassing van wijzigingsbevoegdheden, die in deze bestemming gebruikelijk zijn.

6.4.4 Verkeer

De nieuwe Noordlaan verbindt de noord- en zuidzijde van het plangebied. Deze ligt centraal in het woongebied. Voor de ruimtelijke kwaliteit is van belang dat de twee rijstroken worden gescheiden door een groene berm met boombeplanting. Deze inrichting is voor het gebied van belang en om die reden specifiek geregeld. In dit gebied, met name op het Kadeplein, zijn ook evenementen toelaatbaar gesteld. Voor een toelichting op de regeling wordt verwezen naar paragraaf [5.2.5](#).

6.4.5 Water

De Roosendaalse Vliet is voorzien van de bestemming Water. In de Roosendaalse Vliet en de kom zijn ligplaatsen voor boten toegestaan. Dit zorgt voor een specifieke kwaliteit en uitstraling van het betreffende deelgebied. In dit gebied, met name ter plaatse van de kom van de Roosendaalse Vliet, zijn ook evenementen toelaatbaar gesteld. Voor een toelichting op de regeling wordt verwezen naar paragraaf [5.2.5](#). De bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming Groen of Verkeer. Hiervoor is advies nodig van het Waterschap Brabantse Delta.

6.4.6 Wonen - Woonwagendstandplaats

Voor de woonwagendstandplaatsen is een specifieke bestemming opgenomen. De regels voor het gebruik en het bouwen sluiten aan op de huidige situatie en bevatten een gebruikelijk toetsingskader voor bebouwing op woonwagendstandplaatsen, zodat er voldoende bouw mogelijkheden worden geboden en tegelijkertijd ruimte onbebouwd blijft.

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

6.4.7 Leiding - Gas

De gasleiding langs Scherpdeel naar het gasontvangst- en verdeelstation en langs de Jan Vermeerlaan zijn specifiek bestemd. Het stelsel met een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden zorgt voor planologische bescherming van de leidingen. Kwetsbare objecten uitgesloten zijn op grond van het Bevb.

6.4.8 Waarde - Archeologie 2

Ter hoogte van de Kade en het Kadeplein komen archeologische waarden voor die beschermd moeten worden. De gronden die het betreffen zijn als zodanig bestemd. Het bouwen is toegestaan tot 100 m² en een diepte van 0,5 m. Voor bouwwerken met een grotere oppervlakte of diepte kan een afwijkingsprocedure worden gevolgd. Werken en werkzaamheden zijn alleen onder voorwaarden en na verlening van een omgevingsvergunning mogelijk.

6.5 Gemengde gebieden

6.5.1 Gemengd - Stadsoevers 1 (havenblok)

Gebouw met functies georiënteerd op de jachthaven

Het gebouw aan de noordzijde van de kom in de Roosendaalse Vliet is geschikt voor detailhandel en met name voor horeca gericht op de jachthaven. Ook vergelijkbare op de jachthaven georiënteerde functies passen in dit gebouw. Het aantal en de oppervlakte van die functies is aan maxima gebonden.

Appartementen en maatvoering gebouw

Op de verdiepingen worden appartementen toegestaan. De bouwhoogte is maximaal 15 m, waarbij afstemming op de woningen aan de noordzijde van dit appartementencomplex nodig is. Door de gronden voor het appartementengebouw en het aangrenzende woonblok in één hand uit te geven, is die afstemming ook gewaarborgd.

Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, evenals bijzondere woonvormen. Hiervoor worden beleidsregels vastgesteld. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Op die wijze is ook voldoende parkeerruimte gewaarborgd evenals fraai uitzienende en duurzame erfafscheidingen.

Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

6.5.2 Gemengd - Stadsoevers 2 (ROC)

Bestemmingsomschrijving

Het bestaande ROC-gebouw omvat een onderwijsgebouw met ruimte voor een gezondheidscentrum. De bestemmingsomschrijving biedt hiervoor ruimte. De regels voor die functies zijn ontleend aan het oorspronkelijke bestemmingsplan. Het aantal functies en de oppervlakte biedt in vergelijking met de huidige situatie voldoende flexibiliteit voor tussentijdse uitwisseling.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vergt een specifieke regeling. Immers, op het spoor kunnen zich calamiteiten voordoen. Bij de bouw van het ROC is hiermee rekening gehouden. Onder andere is het kinderdagverblijf aan de achterzijde gerealiseerd. Vergelijkbare functies zoals dagopvang voor ouderen, is ook alleen aan die zijde toegestaan. Tevens is een veilige ontsluiting in westelijke richting vastgelegd.

Voorzieningen ligplaatsen boten

Op de noordelijke kop van het gebied zijn kleinschalige voorzieningen toegestaan die zich richten op de jachthaven aan de noordzijde.

Specifieke gebruiksregels

Voldoende parkeerruimte is gewaarborgd via een verwijzing naar beleidsregels. Zo ook het realiseren van fraai uitzienende en duurzame erfafscheidingen. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Water en waterafvoer richting de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet moeten herkenbaar zijn.

Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

6.5.3 Gemengd - Stadsoevers 3 (Essent)

Bestemmingsomschrijving

Het Essentgebouw kan worden getransformeerd naar een woongebouw. Hierbinnen is ook plaats voor bijzondere woonvormen evenals voor functies in de sfeer van detailhandel, kantoren en zorg. Hiermee kan het gebouw een meervoudige functie en uitstraling krijgen.

Bouwregels

Het bouwvlak biedt ruimte voor uitbreiding aan de noordzijde. Uitgegaan is van de bestaande bouwhoogte als maximum. Behoud van het monumentale karakter is gewaarborgd via een plicht voor een omgevingsvergunning voor aanpassingen aan het gebouw.

Specifieke gebruiksregels

Voldoende parkeerruimte is gewaarborgd via een verwijzing naar beleidsregels. Zo ook het realiseren van fraai uitzijnde en duurzame erfafscheidingen. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Water en waterafvoer richting de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet moeten herkenbaar zijn.

Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

6.5.4 Gemengd - Stadsoevers 4 (Douane)

Bestemmingsomschrijving

Het Douanekantoor wordt getransformeerd. Appartementen worden op de verdieping gerealiseerd, op de begane grond diverse functies, zoals detailhandel, sport, horeca en zorg. Een grootschalige opzet van bijzondere woonvormen past in het gebouw. De omvang en het aantal zijn aan maxima gebonden.

Bouwregels

Uitgegaan is van het bestaande gebouw wat betreft omvang en bouwhoogte. Balkons aan de gevels zijn mogelijk.

Erfafscheidingen worden hoogwaardig en duurzaam uitgevoerd. Dit is in een beleidsregel vastgelegd, met voorbeelden welke erfafscheidingen hier wel of niet aan voldoen. Erfafscheidingen moeten aan de beleidsregel voldoen, omdat dit in de bouwregels is bepaald. De beleidsregel is als bijlage Beleidsregel Hoogwaardige en duurzame erfafscheidingen bij de regels opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

Voldoende parkeerruimte is gewaarborgd via een verwijzing naar beleidsregels. Zo ook het realiseren van fraai uitzijnde en duurzame erfafscheidingen. In de beleidsregels zijn de specifieke voorwaarden uitgewerkt. Water en waterafvoer richting de Molenbeek of de Roosendaalse Vliet moeten herkenbaar zijn.

6.6 Nadere toelichting bijzondere woonvormen

In de praktijk komen steeds vaker woonvormen voor, die weliswaar verwantschap vertonen met een regulier huishouden, maar daarvan toch in meer of mindere mate afwijken. Sommige woonvormen zijn duidelijk vergelijkbaar. Belangrijk daarbij is dat sprake is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid. In dit soort situaties past de woonvorm binnen de reguliere woonbestemming, omdat deze nog als een huishouden is aan te merken. Korthedshalve wordt hier verwezen naar relevante jurisprudentie op dit terrein.

Enkele bijzondere woonvormen zijn evenwel niet direct gelijk te stellen met een normaal huishouden. Er is daarvoor dan ook een specifieke regeling noodzakelijk, omdat dergelijke woonvormen afwijken van hetgeen valt aan te merken als reguliere bewoning. Het onderscheid in bijzondere woonvormen vloeit dan veelal voort uit de zorgcomponent en wisseling in samenstelling van bewoners. Dit heeft doorgaans twee effecten op de omgeving: extra verkeer en parkeerdruk vanwege personeel en bezoekers enerzijds en een ander woonmilieu (i.v.m. hinder, gewenste rust) anderzijds. Om deze redenen is sprake van afwijkende effecten op het woon- en leefmilieu in vergelijking tot een reguliere woonsituatie.

Bij de juridische regeling, zoals is opgenomen in dit bestemmingsplan, wordt ervan uitgegaan dat een kleinschalige bijzondere woonvorm aan de orde is indien sprake is van niet meer dan 6 personen.”

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Met het plan Stadsoevers wordt een nieuw woongebied met enkele stedelijke voorzieningen ontwikkeld aan een hoogwaardige openbare ruimte. Daarbij zijn de kwaliteiten van de Roosendaalse Vliet en Molenbeek belangrijke factoren. Voorts wordt het plan gekenmerkt door een grote diversiteit aan woonmilieus.

Verplichting opstellen exploitatieplan

De Wro (artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten van grondexploitatie met alle eigenaren in het exploitatiegebied, waar bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden).

Nog niet alle gronden binnen het plangebied zijn (minnelijk) verworven en evenmin is met alle eigenaren in het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst van grondexploitatie gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan, gelijktijdig met het vaststellen van het daarbij behorende bestemmingsplan, is derhalve verplicht. Het ontwerp van het exploitatieplan wordt met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Financiële uitvoerbaarheid

Het exploitatieplan toont aan dat de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd. Het bestemmingsplan is derhalve financieel uitvoerbaar.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in het kader van het overleg volgens art. 3.1.1 Bro aan de betrokken overleginstanties toegezonden. Er zijn zeven overlegreacties binnengekomen. Deze zijn in bijlage 9 samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan naar aanleiding van de overlegreacties is aangepast.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 27 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie op het plan in te dienen. In de genoemde periode is één inspraakreactie ontvangen. Deze is in bijlage 9 samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan naar aanleiding van de overlegreactie is aangepast.