Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Ligging plangebied 5
1.4 Geldende bestemmingsregeling 5
1.5 Leeswijzer 6
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER 7
2.1 Europees beleid 7
2.1.1 Europese kaderrichtlijn water 7
2.2 Rijksbeleid 7
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 7
2.2.2 Waterwet 8
2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water 9
2.3 Provinciaal beleid 9
2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 9
2.3.2 Verordening ruimte 11
2.3.4 Cultuurhistorische waardenkaart 12
2.4 Beleid waterschap 13
2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta 13
2.4.2 Waterbeheerplan 2016 - 2021 14
2.5 Gemeentelijk beleid 15
2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025 15
2.5.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015 20
2.5.4 Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020 23
2.5.5 Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt' 24
2.5.6 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2008-2015 (partiele actualisatie) 25
2.5.7 Beleidsnota Toekomst voor het verleden 26
2.5.8 Welstandsnota 27
2.5.9 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal 30
2.5.10 Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019 32
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED 35
3.1 Geschiedenis 35
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied 39
3.3 Functionele analyse van het gebied 44
3.4 Probleemanalyse 48
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN 51
4.1 Bedrijven- en milieuzonering 51
4.2 Luchtkwaliteit 52
4.3 Externe veiligheid 54
4.4 Geluid 58
4.5 Bodem 60
4.6 M.e.r.- beoordeling 62
4.7 Water 62
4.8 Flora en fauna 65
4.9 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten 65
4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking 72
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED 75
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden 75
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen 79
5.3 Functionele ontwikkelingen 87
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN 97
6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp) 97
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 97
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling 98
6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen 98
6.3.2 Opbouw regels 98

6.3.3 Flexibiliteitsregels **99**
6.4 Regeling bestemmingen **99**
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **107**
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK **109**
8.1 Overleg **109**
8.2 Inspraak **109**

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Alle partijen -gemeente, ondernemers, bewoners en consumenten- zijn het er over eens dat de binnenstad van Roosendaal moet worden aangepakt zodat deze weer de identiteitsdrager van de stad wordt en aan aantrekkingskracht gaat winnen. Het 'hart van de stad' moet weer gaan kloppen.
De ingrediënten voor een aantrekkelijke en levendige binnenstad zijn onmiskenbaar aanwezig, het is alleen nog zaak om alles bij elkaar te brengen zodat er een samenhang ontstaat.

'De markt moet het doen'. Onder dat motto is in 2013 gewerkt aan een binnenstadsvisie onder leiding van prof. Riek Bakker. Dit heeft geleid tot het rapport 'Roosendaal: Gezonde stad'. Dit rapport is het resultaat van een diepgaand en uitvoerig proces gedurende meer dan een half jaar onder leiding van prof. Bakker, waarbij participatie van alle betrokkenen voorop stond. Het is daarmee een gezamenlijk gedragen verhaal geworden met de inbreng van bewoners, de vastgoedeigenaren, de winkeliers (MKB) en de gemeente onder het motto 'Een binnenstad die compacter wordt, maar grootser aanvoelt'.

Het gemeentebestuur is van oordeel dat dat het initiatief om de Roosendaalse binnenstad weer 'een kloppend hart' te laten zijn vooral bij de markt ligt. De 'markt': dat zijn alle participanten die geen publieke rol vervullen. De gemeente zal een stimulerende en faciliterende rol vervullen.

Eén van de aanbevelingen uit het rapport is om mogelijke investeringen in de binnenstad 'te faciliteren door het opstellen van een flexibel en uitnodigend bestemmingsplan'. Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking van deze aanbeveling.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een flexibele en uitnodigende planologische regeling waarbinnen de in het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' neergelegde plannen ten uitvoer kunnen worden gebracht.

1.3 Ligging plangebied

Op basis van het rapport 'Roosendaal: Gezonde stad' wordt ook de nieuwe binnenstad als gebied gedefinieerd. Werd oorspronkelijk het gehele gebied binnen de Ring gerekend tot de binnenstad (uiteraard wel met onderscheid voor verschillende gebieden daarbinnen), nu is gekozen voor een compact begrensde binnenstad.

Op één onderdeel wijkt het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan af van het rapport, nl. het gebied Mariadal en omgeving. Momenteel is de planvorming voor dit gebied in volle gang. Vanwege die dynamiek is het niet goed mogelijk een bestemmingsregeling vast te leggen. Daarom is ervoor gekozen dat voor dit gebied een bestemmingsplan wordt opgesteld op het moment dat duidelijk wordt hoe dit gebied ingevuld gaat worden.

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Op dit moment gelden in het gebied twee bestemmingsplannen:
- Centrum Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 28 oktober 2008;
- Centrum Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2013.

Deze plannen worden deels vervangen door het voorliggende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese kaderrichtlijn water

Algemeen
De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elk RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn (RWSR=Regionale Watersysteem Rapportage). Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. De KRW is al in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:
1. Is het project riskant?
2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) d.d. 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.

Rol provincies en gemeenten bij ruimte en mobiliteit
Provincies en gemeenten hebben in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten weten beter wat er speelt in de regio en wat bewoners, bedrijven en organisaties willen. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

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

De hoofdlijn is decentralisatie: de verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij provincies en gemeenten neergelegd. Wel worden ook in het rijksbeleid nog steeds inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd. Zo wordt voor detailhandel gesteld dat nieuwe vestigingslocaties niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

2.2.2 Waterwet

Algemeen
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan.

Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

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

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

Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger.

Een belangrijke *verandering* na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

Een provincie of het rijk kan met besluiten of handelingen optreden in plaats van een waterschap of een gemeente. In situaties waarin bovenregionale belangen of internationale verplichtingen spelen, kan de minister van Verkeer en Waterstaat de toezichtinstrumenten benutten.

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

2.2.3 Nationaal bestuursakkoord water

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

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste insteek het vasthouden van water.
- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van bijvoorbeeld een bodempassage voor hemelwater van druk bereden straatvlakken,
- Wateropgave (de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen van pieken in neerslag) bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast. Voor stedelijk gebied geldt een norm van T=100 (bui die eens in de 100 jaar voorkomt). Voor glastuinbouw geldt een norm van T=50 (bui die eens in de 50 jaar voorkomt). En voor akkerbouw en grasland geldt respectievelijk T=25 en T=10.

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

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Algemeen
De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Door allerlei ontwikkelingen en wensen gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk

gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.
In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

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

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

Inhoud Structuurvisie
In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een **'Deel A Visie en sturing'**, waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.
De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

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

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

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

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

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld

2.3.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening is 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte wordt in artikel 4 (Bestaand stedelijk gebied) een aantal onderwerpen aan de orde gesteld die de provincie rekent tot het provinciaal belang.

Artikel 4.8 van de Verordening is gewijd aan detailhandelslocaties. In het artikel wordt bepaald, dat een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie, tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.
Een bovenregionasle detailhandelslocatie is een locatie waarbij uit onderzoek blijkt dat ren minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 km. vanaf de beoogde detailhandelslocatie en het te verwachten aantal bezoekers tenminste 2.500.000 per jaar bedraagt.

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is juist niet het signifant toevoegen van extra m^2 detailhandelsruimte, doch het concentreren van winkels en voorzieningen in een compact begrensde binnenstad.

2.3.3 Detailhandelsbeleid

De uitgangspunten van het detailhandelsbeleid van de provincie zijn uitgewerkt in de notitie 'Werk aan de winkel in de regio: Naar een regionale aanpak ter versterking van de detailhandelstructuur in Noord-Brabant'.

De provincie acht het van groot belang dat er op regionale schaal een gedeeld en breed gedragen beeld bestaat over wat een vitale, toekomstbestendige detailhandelsstructuur inhoudt. Dat wordt vastgelegd in regionale detalhandelsvisies. Het maken van afspraken over detailhandelsontwikkelingen ziet de provincie als een belangrijke schakel in het voortdurend proces om in (sub)regionaal verband de trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector nauwgezet te volgen.

Voor de uitwerking voor regionale detailhandelsvisies zijn de volgende uitgangspunten van belang:
- het streven naar concentratie van detailhandel en het voorkomen van verspreide bewinkeling;
- aanscherping van de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen;
- terughoudendheid met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel qua gebieden/locaties als branchering);
- geen toevoeging van extra winkelmeters;
- het benoemen van perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden;
- het investeren in perspectiefrijke gebieden en het bieden van alternatieven in perspectiefarme gebieden;
- inspelen op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen door showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zoveel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden te bestemmen;
- het bieden van ruimte aan innovatieve concepten;
- het verbinden van nieuwe ontwikkelingen met (effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur;
- detailhandelsinitiatieven dienen aan te sluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit en de ambities van de regio;
- bij het opstellen van regionele detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement betrokken te worden.

In 2009 is door de samenwerkende gemeenten in de regio West-Brabant de visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 (inclusief convenant) opgesteld. Dit convenant is primair gericht op een betere regionale afstemming van detailhandelsinitiatieven met een bovenlokale reikwijdte.

Het doel van deze afspraken is vooral het voorkomen van structuurverstorende detailhandelsinitiatieven. Het uitgangspunt is een sterke gemeentelijke autonomie, maar waar nodig met regionale afstemming. De rol van de daarvoor samengestelde retailcommissie is hierbij voornamelijk toetsend. De afgelopen jaren is overigens geen sprake geweest van nieuwe bovenlokale initiatieven.

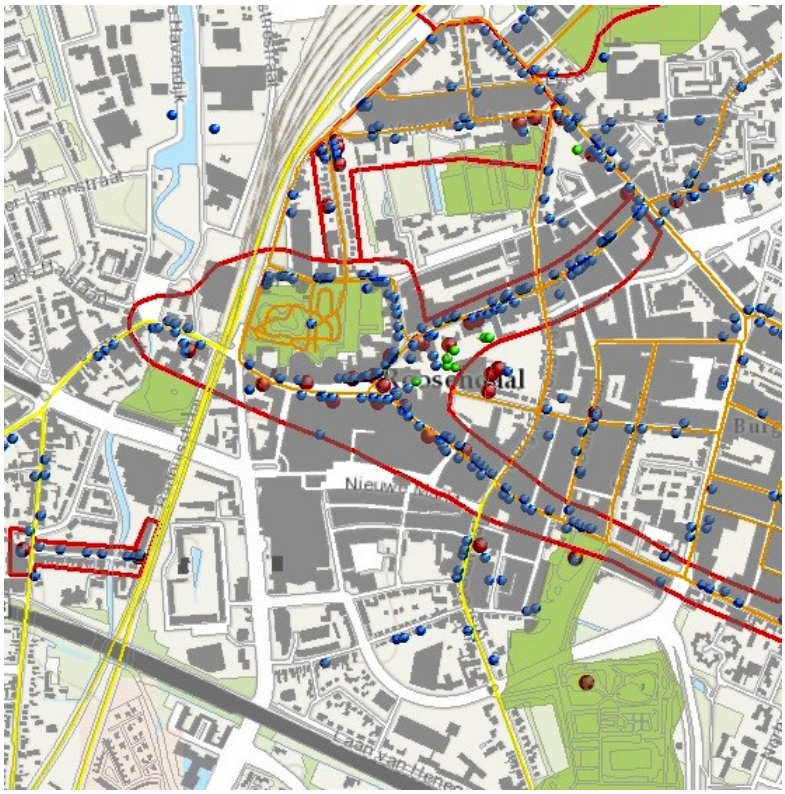
2.3.4 Cultuurhistorische waardenkaart

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

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex;
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

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.



Afbeelding Cultuurhistorische Waardenkaart provincie

2.4 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.

2.4.1 Keur waterschap Brabantse Delta

<u>Algemeen</u>
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:

- handelingen in waterkeringen en de daarbij behorende beschermingszones;
- handelingen in rivieren, beken en sloten en de daarbij behorende onderhoudsstrook;
- de scheepvaart;
- uitbreidingen met een toename van > 2000 m^2 verhard oppervlak.

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

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

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

Waterkwaliteitaspecten spelen ook een belangrijke rol voor de waterbeheerder. Voor het grootste deel wordt hierin voorzien door landelijke regelgeving in de vorm van AMvB's (Algemene Maatregel van Bestuur). Het beleid van het waterschap blijft beperkt tot enkele specifieke onderdelen. Het waterschap hanteert de meest recente versie van de CIW-nota's. Het waterschap voert eigen beleid op de volgende onderdelen:

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

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

2.4.2 Waterbeheerplan 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 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.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

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

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

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

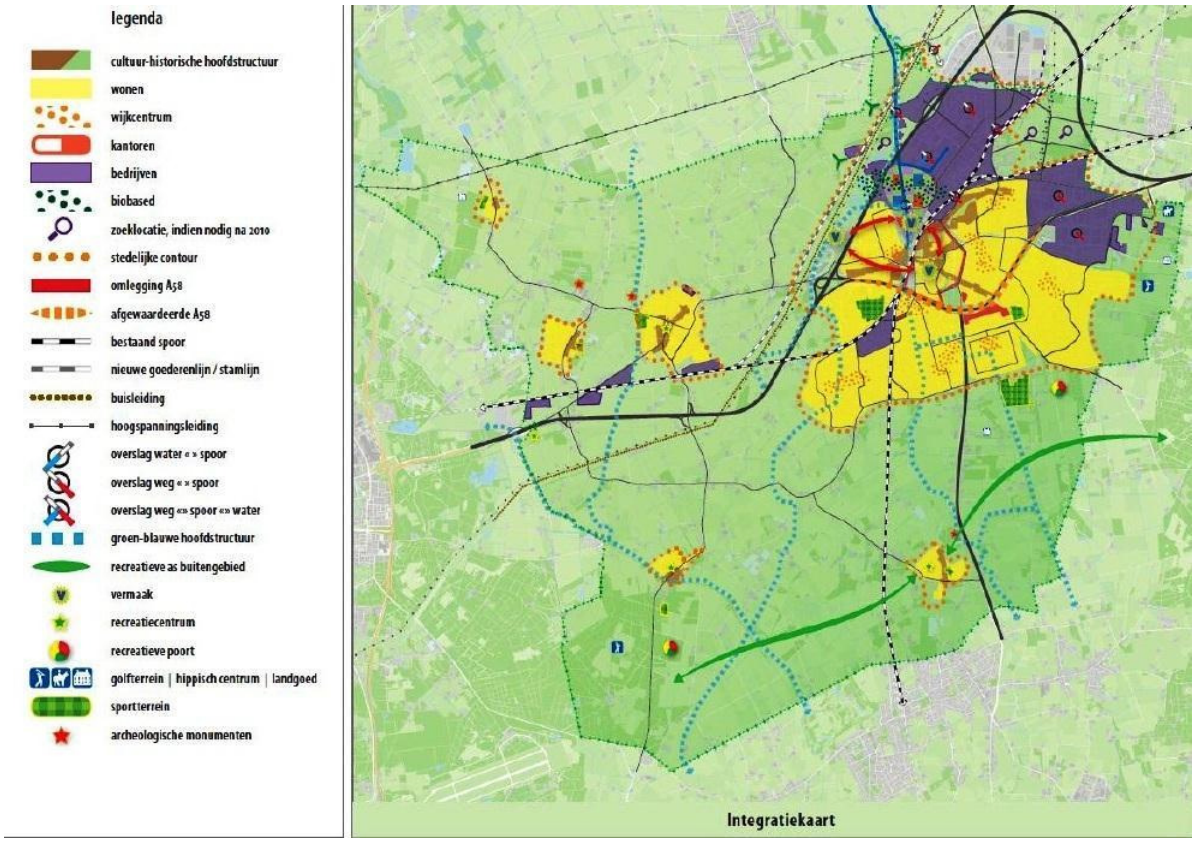
Strategische keuzes voor het toekomstig ruimtegebruik worden onder andere beïnvloed door demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing. Ook die ontwikkelingen leiden ertoe dat Roosendaal niet in de eerste plaats aan méér woningen en méér bedrijventerreinen moet denken, maar aan omvormingen,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

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

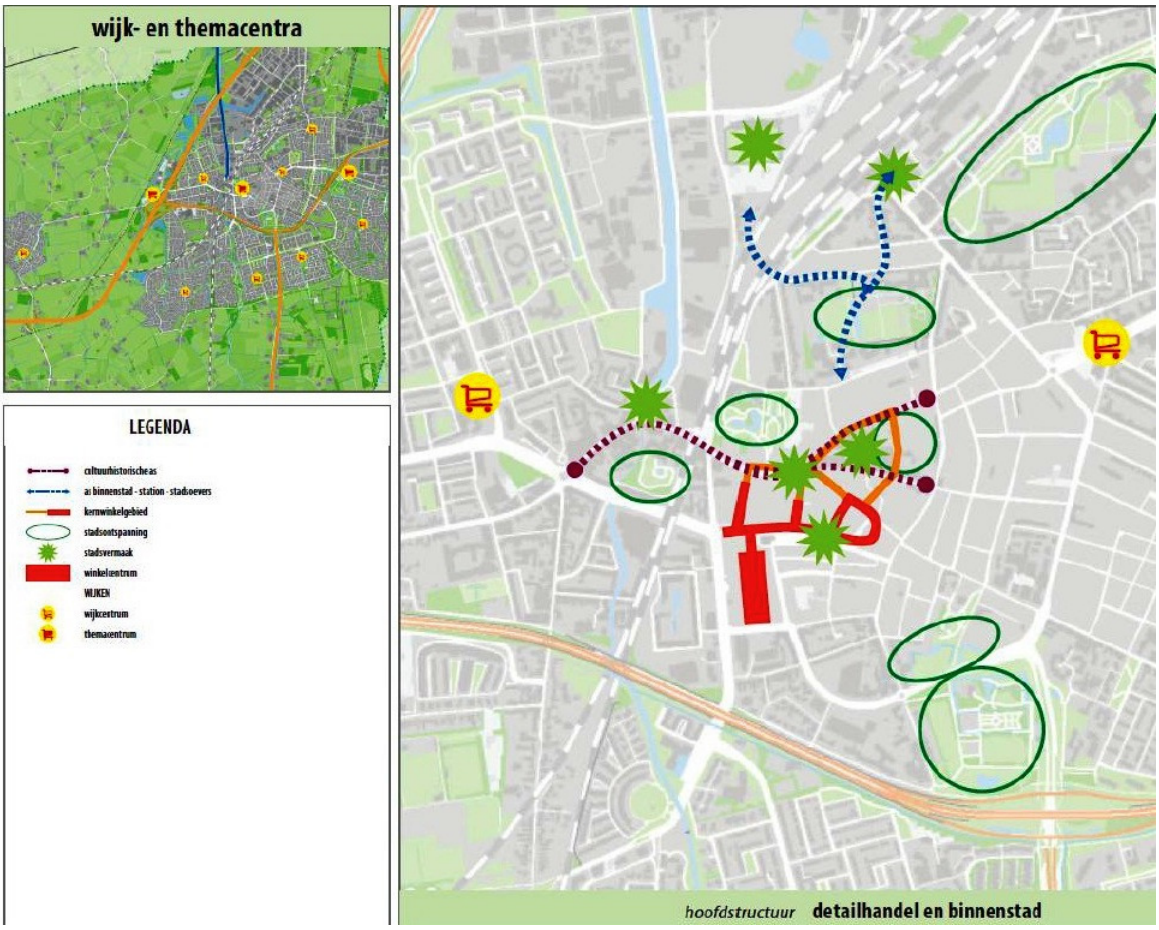
Het antwoord van Roosendaal op al deze ontwikkelingen formuleren we in deze structuurvisie op twee beleidsuitgangspunten:
- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare locale ruimtelijke ontwikkeling.

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes:
- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven;

- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.



Afbeelding Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025



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

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

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

2.5.2 Roosendaal: gezonde stad

In september 2014 heeft de gemeenteraad de koers vastgesteld zoals opgenomen in “Roosendaal: gezonde stad”. Hierin staat: “De belangrijkste pijlers van deze koers zijn: een compactere binnenstad, waarin winkels en voorzieningen zo veel mogelijk worden geconcentreerd. Dat betekent bestaande “retailtrekkers” behouden en nieuwe aantrekken door middel van een kleiner stadscentrum, met als basis een nieuw, uitnodigend bestemmingsplan. Buiten het centrum vermindert het aanbod aan winkelruimte. Leegkomende ruimte krijgt een andere functie, bijvoorbeeld als woonruimte, dienstverlening of als creatieve broedplaats.”

De inhoud van dit rapport vortmt de belangrijkste basis voor het onderhavige bestemmingsplan. Met name in hoofdstuk 5 wordt aangegeven op welke wijze de uitgangspunten van de binnenstadsvisie zijn uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

In het rapport zijn voorstellen geformuleerd om de compacte stad te kunnen realiseren via ruimtelijke ingegrepen en de aanpassing en herinrichting van bestaande functies en locaties. Dit zijn verwoord als 'mandjes'. In hoofdstuk 5 worden deze mandjes nader toegelicht en beschreven.

MARIADAL
EMILE VAN LOON
STER VAN ROOSENDAAL
TUSSEN DE MARKTEN
ROSELAARPLEIN
NM MIDDEN
NM OOST
VAN DREGT
ROSELAAR ZUID

2.5.3 Detailhandelsbeleid Roosendaal 2015

De vorige detailhandelsnota van de gemeente dateerde van 2008. Door razendsnelle ontwikkelingen in de detailhandel is herijking van dit beleid, mede gelet op ontwikkelingen en ambities die de gemeente heeft ten aanzien van de binnenstad, wenselijk en noodzakelijk.

In de nieuwe 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.

Op basis van de stand van zaken in de winkelgebieden in Roosendaal, de trends en ontwikkelingen in de retailsector en de (beperkte) marktmogelijkheden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Roosendaal:

- De doelstelling van het detailhandelsbeleid is om de lokale consument zo goed mogelijk te bedienen in Roosendaal. De centrale doelstelling is de lokale binding te vergroten door een optimale invulling van de consumentenbehoefte in de Roosendaalse perspectiefrijke winkelgebieden. Daar waar mogelijk wordt zoveel mogelijk geprofiteerd van regionaal / bovenregionaal bezoek.
- Waar mogelijk wordt vernieuwing gefaciliteerd, door medewerking te verlenen aan kwalitatieve impulsen, innovatieve concepten of vervanging van oud door nieuw. Nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand / bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
- Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden niet eindeloos zijn en de detailhandel onder druk staat, dienen er keuzes gemaakt te worden. De perspectiefrijke detailhandelsstructuur en het type koopgedrag wordt hierbij als leidend beschouwd. Door in te zetten op een bepaald bezoekmotief (recreatief, boodschappen, doelgericht) kunnen winkelgebieden zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen. Dit draagt weer bij aan het onderscheidend vermogen van de winkelgebieden. Hiermee wordt er gestreefd naar een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de winkelgebieden complementair aan elkaar worden gepositioneerd en zij ieder een eigen taak binnen de structuur vervullen:
- Omdat een sterke binnenstad als huiskamer van de stad van groot belang is voor de profilering van de gemeente Roosendaal en de positie van de binnenstad onder druk staat, wordt er prioriteit gegeven aan het versterken van de aantrekkingskracht van de binnenstad. De binnenstad wordt actief aangepakt met als doel ‘het hart weer te laten kloppen’. O.a. het inzetten op een compacte binnenstad, leegstandsbestrijding, het intensiveren van de samenwerking en het verbeteren van de bereikbaarheid vormen hierbinnen belangrijke speerpunten. De aanpak van de binnenstad staat onder regie van de binnenstadsorganisatie, een samenwerkingsverband van marktpartijen, gemeente en bewoners.
- De perspectiefrijke centra in de wijken, buurten en dorpen vervullen een functie voor de dagelijkse boodschappen in het eigen verzorgingsgebied. Vanwege de beperkte marktmogelijkheden wordt uitbreiding enkel op een aantal plekken in beperkte mate mogelijk gemaakt, wanneer dit noodzakelijk is om de consumentenverzorging voor de dagelijkse boodschappen in het verzorgingsgebied op peil te kunnen houden.

- Rosada wordt ten opzichte van de binnenstad complementair gepositioneerd als themacentrum gericht op designer outlet.
- Op Oostpoort wordt enkel ruimte geboden aan aanbod wat direct gerelateerd is aan het woonthema of wat ruimtelijk niet in te passen is in andere winkelgebieden. Hieronder worden o.a. verstaan winkels in de wooninrichtingsbranche > 500 m² wvo en winkels die gerelateerd zijn aan het thema 'in en om het huis' > 1.000 m² wvo (bruin-, wit- en grijsgoedzaken, detailhandel in rijwielen en automaterialen, speciaalzaken op het gebied van tuin, groen en dier en speciaalzaken op het gebied van bouw- en inrichtingsmaterialen).
- Verspreid gelegen bewinkeling wordt zoveel mogelijk teruggedrongen. Dit betekent dat detailhandelsfuncties op nieuwe locaties buiten de perspectiefrijke structuur niet worden toegestaan en dat clustering van detailhandel in de perspectiefrijke winkelgebieden (zoals de binnenstad) zoveel mogelijk wordt nagestreefd. Hier is verdere uitwerking aan gegeven in het plan van aanpak 'detailhandel en horeca buiten de centrumring'.

Vertaling visie naar beleid per winkelgebied
De algemene uitgangspunten van de visie zijn vertaald naar een detailhandelsbeleid op winkelgebiedsniveau. In navolgend schema is de positionering, de strategie en de belangrijkste ontwikkelopgaven per winkelgebied samengevat weergegeven.

Ontwikkelingsrichting winkelcentra Roosendaal

Type	Winkelgebied	Strategie	Opgaven
Binnenstad	Hoofdwinkel-gebied	Versterken	• Versterken van de recreatieve functie en de boodschappenfunctie • Verbreden en creëren samenhang van binnenstedelijke functies binnen een compact(er) gebied • Vergroten ruimtelijke kwaliteit (m.n. meer groen, verweven oud-nieuw, herinrichten Nieuwe Markt) • Bepaling ontwikkelingsperspectief en mogelijkheden voor functietransformatie aanloopstraten. • Aanpakken van leegstand (o.a. door huisvesting van pop-up stores, transformatie naar bijvoorbeeld wonen) • Inzetten op een digitale stadsontwikkeling (Smart Retail City) • Inzetten op 'blurring' van functies (concepten die diverse sectoren verbinden zoals retail, horeca, cultuur, ambacht en/of dienstverlening). • Verbeteren bereikbaarheid en parkeren (o.a. nieuwe centrumring) •

Type	Winkelgebied	Strategie	Opgaven
Tolberg-centrum	Wijkwinkel-centrum	Vitaal houden	• Ruimtelijke kwaliteitsimpuls i.c.m. sociale veiligheid bevorderen • Een bescheiden uitbreiding kan onder voorwaarden aan de orde zijn

Dijkcentrum	Wijkwinkel-centrum	Vitaal houden	• Verbeteren uitstraling zuidzijde centrum + plein • Evt. schaalvergroting fullservicesupermarkt tot ca. 1.500 m² wvo
Rembrandt-galerij	Buurtwinkel-centrum	Vitaal houden	• Ruimtelijke kwaliteitsimpuls winkelcentrum • Schaalvergroting fullservicesupermarkt tot maximale maat van circa 1.000 - 1.200 m² wvo • Geen toevoeging tweede supermarkt
Lindenburg	Buurtwinkel-centrum	Vitaal houden	• Aandacht voor ruimtelijke uitstraling buitenzijde
Kroeven-centrum	Buurtwinkel-centrum	Vitaal houden	• Optimalisering supermarkt tot max. ca. 1.000 - 1.200 m² wvo onder voorwaarde dat dit parkeertechnisch mogelijk is • Ruimtelijke revitalisering
Kalsdonk	Buurtsteunpunt	Vitaal houden	• Verplaatsen en vergroten Aldi tot ca. 1.000 m² wvo • Clustering overige winkels nastreven zonder dat detailhandelsfunctie per saldo wordt uitgebreid
Wouw, Nispen en Heerle	Dorpscentrum	Vitaal houden	• Behoud supermarkt wanneer deze aanwezig is en evt. optimalisatie d.m.v. beperkte schaalvergroting • Behoud overige bewinkeling • Initiatieven die bijdragen aan clustering winkels ondersteunen
Oostpoort	Concentratie PDV en grootschalig	Vitaal houden	• Geen verdere brancheverbreding. • Verbetering ruimtelijke uitstraling Oostplein in lijn met 'Go Stores' • Geen grootschalige uitbreiding, wel positieve houding ten aanzien van schaalvergroting en verplaatsing van solitair gelegen aanbod
Rosada	Bijzondere concentratie	Vitaal houden	• Geen verdere uitbreiding aan de orde
Supermarkten centrumrand	Binnenstad	Versterken	• Optimaliseren Jumbo tot grootschalige supermarkt (max. uitbreiding + 1.000 m² wvo)

<u>Bijzondere vormen detailhandel</u>
Afhaalpunten: er wordt nagestreefd afhaalpunten onder te brengen in de bestaande winkelgebieden. Daarbuiten zijn afhaalpunten alleen onder voorwaarden toegestaan.

Ambulante handel: het streven is er op gericht het sterke aanbod aan warenmarkten te behouden.

Toetsingskader
Toekomstige initiatieven dienen getoetst te worden aan de hierboven gepresenteerde detailhandelsbeleid. Hierbij wordt allereerst beoordeeld of een initiatief van meerwaarde kan zijn voor de versterking van de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad. Indien het antwoord hierop positief is, dan is de binnenstad de enige aangewezen plek voor de ontwikkeling. Wanneer dit niet het geval is, dan staat de vraag centraal of het initiatief van meerwaarde kan zijn voor versterking van het profiel en de positionering van een van de overige perspectiefrijke winkelgebieden, zonder dat de positie en het perspectief van de binnenstad belemmerd wordt. Enkel wanneer dit het geval is, dan is honorering van het initiatief buiten de binnenstad mogelijk binnen de kaders van het detailhandelsbeleid.

Wanneer een initiatief passend is binnen de kaders van het detailhandelsbeleid, dan dient vervolgens de toets plaats te vinden of een initiatief passend is binnen de kaders van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Wanneer een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt verplicht gesteld de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Dit betekent dat er per initiatief aangetoond dient te worden dat er sprake is van een regionale behoefte en dat beschreven dient te worden in hoeverre deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, dient de locatie passend multimodaal ontsloten te zijn.

De ontwikkelingsrichting per winkelgebied zoals deze gepresenteerd is, past op hoofdlijnen binnen het gepresenteerde toetsingskader. Een nadere toetsing aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is echter wel noodzakelijk omdat de parameters voor het aantonen van de 'actuele regionale behoefte' constant aan verandering onderhevig zijn. Wanneer er bijvoorbeeld de komende jaren diverse plannen gehonoreerd worden (bijvoorbeeld supermarktplannen), dan zal de behoefte aan uitbreiding langzaam gaan verzadigen en dan komt er een moment dat eventuele uitbreiding de structuur kan aantasten. De regionale behoefte en de effecten op de perspectiefrijke structuur dienen daarom in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking altijd zorgvuldig afgewogen te worden.

De detailhandelsnota is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 2016.

2.5.4 Thuis in Roosendaal, woonvisie 2010-2020

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

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

Thema I: Binden en perspectief bieden
a. Roosendaal is de Woonstad.
b. Roosendaal weet inwoners aan de gemeente te binden.
c. De woonomgeving in Roosendaal biedt perspectief.

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

Thema III: Samenwerking
a. Van overheid naar partnerschap.

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

- verruiming van de woningvoorraad;
- de bestaande voorraad;
- slaagkansen van doelgroepen;
- leefbaarheid en sociale cohesie.

De woonvisie wordt vertaald in een tweetal sturingsinstrumenten. Ten eerste is dat een kaderovereenkomst tussen de corporaties en de gemeente waarin afspraken gemaakt worden over het partnerschap en de woonconvenant, waarin weer concrete prestatieafspraken zijn vastgelegd.
De gemeente kan nooit alleen alle ambities uit de woonvisie realiseren. Daarvoor zoekt zij partnerschap met verschillende partijen. Met corporaties in de vorm van het maken van prestatieafspraken, met bewoners als gesprekspartner in concrete gebiedsontwikkelingen en met ontwikkelaars /beleggers in de vorm van overeenkomsten.

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 de woningbouwprogrammering. Daarnaast worden kwalitatieve opgaven verwerkt in verschillende programma's (veiligheid, leefbare wijken en dorpen, wonen)

De woonvisie kent een beleidscyclus van 4 jaar. Dat wil zeggen dat met het opstellen van de uitgangspunten voor de evaluatie van de woonvisie, de resultaten van deze evaluatie het vertrekpunt zijn voor de herijking van de woonvisie.

2.5.5 Woningbouwprogrammering 2012-2020 'Balans op de woningmarkt'

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

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

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

de Agenda van Roosendaal staan opgesomd. Dit leidt tot bijstellingen mede gebaseerd op dit sterk veranderend krachtenspel in de totale woningmarkt.

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

De analyse van de in de programmering opgenomen woningbouwlocaties heeft geresulteerd in een overzicht van te realiseren initiatieven voor de termijn t/m 2015 en de periode 2016 t/m 2020.
Een en ander heeft geleid tot een afwaardering van zo'n 600 woningen.
Voor de destijds opgenomen verzamellocaties zoals centrumgebied, credogebied, visiegebied poort van West en de onderwijscarrousel zijn bijvoorbeeld in de loop der jaren ook wat wijzigingen opgetreden, met een vermindering van het aantal woningen tot gevolg.

Prioriteren
Om te kunnen prioriteren van locaties, is een onderscheid gemaakt tussen woningbouwplannen in harde en zachte plancapaciteit, en een categorie “nader te bepalen”.
Harde plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen een onherroepelijk bestemmingsplan of projectbesluit/realisatieovereenkomst.
Zachte plancapaciteit is woningbouwcapaciteit binnen ontwerpbestemmingsplannen of ontwerpprojectbesluiten, initiatieven in planologische voorbereiding of potentiële woningbouwcapaciteit, waarbij op basis van aanwezige inzichten, wordt verwacht dat zij in de periode 2016-2020 zullen worden omgezet in harde plancapaciteit.

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

Overigens kunnen woningbouwinitiatieven met een totaal van 5 woningen, tussentijds, en eveneens op grond van de te hanteren criteria, met een collegebesluit worden toegevoegd aan het bouwprogramma.

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

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

2.5.6 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2008-2015 (partiele actualisatie)

Algemeen
Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio

Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

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

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

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

De nadruk van het GVVP ligt op de kern Roosendaal.

2.5.7 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.

<u>Monumenten en ruimtelijke kwaliteitszorg</u>
Monumentenzorg is nauw verweven met andere beleidssectoren. Een gebouw vormt altijd een onderdeel van een stads- of dorpsbeeld. Zonder de omgeving verliest een gebouw veel van zijn monumentale waarde. Stedelijke structuren, historische verkavelingen en stratenpatronen zijn belangrijk.

Dit leidt tot het volgende belangrijke uitgangspunt van deze monumentennota:

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. In het plangebied zijn veel rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Een groot deel van de binnenstad heeft een hoge historisch-stedenbouwkundige waarde; dat geldt met name voor het historisch lint.

Archeologie
De dynamiek in de vorm van bouwlocaties, infrastructurele werken en intensivering van de landbouw maakt dat het bodemarchief onder druk staat. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft berekend dat bijna een derde deel van de archeologische vindplaatsen in de laatste vijftig jaar door bodemingrepen is verdwenen, terwijl maar 2% daarvan is onderzocht. Mede om die reden werd in 1992 door de Europese ministers van Cultuur het Verdrag van Valletta (ook wel Malta genoemd) ondertekend.
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 staan 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.

Cultuurhistorische Waardenkaart
Een Cultuurhistorische Waardenkaart is een onmisbaar instrument om in een oogopslag een groot aantal waardevolle cultuurhistorische gegevens beschikbaar te hebben. In navolging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant zal ook de gemeente Roosendaal een Cultuurhistorische Waardenkaart voor het gemeentelijk grondgebied opstellen. Deze kaart biedt ook onmisbare informatie bij het realiseren van bouwprojecten en de cultuurhistorische paragraaf in toelichtingen van bestemmingsplannen.

2.5.8 Welstandsnota

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

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

Het gebiedsgerichte beleid is efficiënter ingedeeld, de gebieden zijn gestroomlijnd door ze terug te brengen naar 4 hoofdtypen. Nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover mogelijk in de gebieden opgenomen, waarbij de hiervoor opgestelde beeldkwaliteitsplannen uitgangspunt zijn geweest.
In de nieuwe welstandsnota nota wordt een groot deel van de gemeente minimaal getoetst op welstand (soepel welstandsniveau). Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. In de meeste woongebieden, groen en parken stelt de gemeente zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. Daarnaast zijn diverse bedrijventerreinen gezien hun ligging welstandsvrij met uitzondering van de enkele (snel)wegpanorama's.

In de kernen, enkele linten, vroege uitbreidingen en het buitengebied is het redelijk om (gewoon/bijzonder)welstand in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in en bovengemiddeld zichtbare delen van de gebieden, zoals langs spoor en snelweg, waar verder weinig welstandseisen gelden.

De binnenstad valt in bijzonder welstandsgebied.

In de Welstandsnota wordt ten aanzien van de binnenstad het volgende gesteld:

Centrum Roosendaal

Het historische zwaartepunt van Roosendaal ligt rond de Markt en de oude uitvalswegen naar Breda, Zundert en Bergen op Zoom. Het stadshart is in de loop der tijd bebouwd met panden van wisselende kwaliteit. Naast de historische bebouwing staan er diverse recentere panden en complexen. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan (een deel van) de Kade, Markt, Molenstraat, Raadhuisstraat, Domineestraat, Nieuwe Markt, Laan van België en Nispensestraat.

De wegen en pleinen worden gevormd door vrijwel aaneengesloten, pandsgewijs opgebouwde straatwanden. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de

rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing grenst veelal direct aan de openbare ruimte. Aan en in de omgeving van de Markt en Nieuwe Markt bepalen winkels en horeca het straatbeeld, op de verdiepingen wordt gewoond.

De historische bebouwing heeft veelal twee, soms drie, lagen met variërende kappen en een fijne architectuur. Een deel van de woonhuizen is in de loop der tijd meermaals aangepast en gewijzigd. De gevels van de begane grond zijn vaak vervangen door winkelpuien, die soms over meerdere panden doorlopen en met hun luifels de oorspronkelijke gevelbreedte laten verdwijnen. Enkele recentere panden zijn niet alleen breder maar ook hoger en soberder in architectonische uitwerking dan de rest van de straatwand. De materialen en kleuren zijn in het algemeen traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is gedekt met keramische pannen of leien. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van voorzieningen, winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame-uitingen.
Rond de Nieuwe Markt is het centrum vernieuwd. Dit winkel- en woongebied heeft een grotere maat en schaal dan het oude centrum. De gebouwen zijn hoger en vormen ook hier een doorlopende wand met winkels in de plint. Ook op andere plekken komt recentere bebouwing met een grotere schaal voor, zoals aan de Nieuwstraat en Kloosterstraat. Historische eigenschappen zoals de variatie op woningniveau en de zorgvuldige architectonische uitwerking zijn hier veelal niet meer herkenbaar. Gebouwen hebben hier meestal meerdere lagen met een plat dak en een eenvoudige en seriematige uitwerking en detaillering. Gevels van deze bebouwing bestaan ook uit (bak)steen, beton en glas.

Waarde
De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

Aanvullend beleid
Bij de beoordeling van bouwplannen zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan Molenstraat (2008) en Gevelstudie Nieuwe Markt (2008) aanvullend van toepassing.

Uitgangspunten
Het centrum van Roosendaal is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige historische kwaliteiten, zoals het gegroeide en kleinschalige karakter. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.
In het vernieuwde deel is het beleid gericht op behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen gebouwen. Hier wordt bij de advisering onder meer aandacht geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het gebruik van materiaal en kleur.

Criteria
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- *het afwisselende karakter van de bebouwing in principe behouden en versterken, waarbij de historische panden het referentiepunt vormen*
- *rooilijnen zijn bij voorkeur aaneengesloten en volgen de weg of het plein*
- *gebouwen staan direct aan de straat of het plein*
- *hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)*
- *bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht*
- *expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld*

Massa
- *de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het stedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)*
- *gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond*

- *de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel*
- *gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee of drie lagen met kap*
- *de nokrichting is evenwijdig aan of staat haaks op de voorgevelrooilijn*
- *de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte*
- *uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa*
- *bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume*

Architectonische uitwerking
- *de architectonische uitwerking en detaillering zijn in beginsel zorgvuldig en evenwichtig*
- *de architectuur volgt het beeld van de kleinschalige bebouwing*
- *begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel*
- *elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters*
- *kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren*
- *ramen aan voorkanten zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume*

Materiaal en kleur
- *materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel*
- *gevels in hoofdzaak uitvoeren in (bak)steen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd*
- *hellende daken bij voorkeur dekken met (keramische) pannen of leien*
- *kleuren afstemmen op de omringende bebouwing*
- *houtwerk schilderen in traditionele kleuren*

2.5.9 Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

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

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

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

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

Inhoud van de erfgoedkaart
De erfgoedkaart bestaat uit een aantal kaarten en een verklarende en beschrijvende toelichting.
In de inleiding van de erfgoedkaart wordt aangegeven dat het product niet alleen een inventarisatie betreft van de binnen de gemeente aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden, maar ook een waardering bevat.
Ook wordt aangegeven dat de gemeente beleid zal maken (mede) op basis van de gegevens van de cultuurhistorische inventarisatie en waardering. Deels gebeurt dit trouwens al, omdat de gemeente beschikt over een (rijks- en gemeentelijke) monumentenlijst en een lijst met beschermde bomen. In de

Erfgoedverordening zijn de ondergrenzen voor de noodzaak voor archeologisch onderzoek vastgesteld.

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

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

In de hoofdstukken 3 en 4 wordt ingegaan op archeologie. Daarbij worden in hoofdstuk 3 vooral de reeds aanwezige (geregistreerde) waarnemingen en vondstmeldingen bij elkaar gezet, waarna in hoofdstuk 4 de archeologische verwachtingenkaart wordt toegelicht. De basis van deze verwachtingenkaart is het geomorfologische landschap gecombineerd met de historische geografie. Opgemerkt wordt dat de archeologische verwachtingskaart in de nabije toekomst zeker nog verfijnd zal moeten worden.

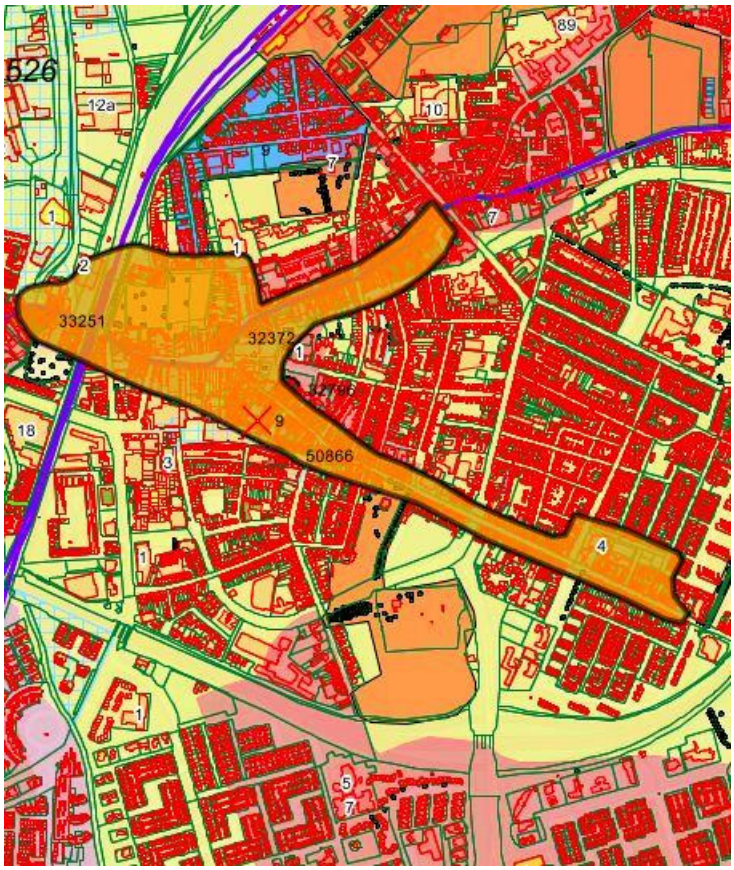
Hoofdstuk 5 is gewijd aan de historisch-geografische structuren en de historische groenstructuren. De verschillende interessante gebieden en objecten worden benoemd, in het kort beschreven en gewaardeerd (redelijk hoog-hoog-zeer hoog).
Het gaat daarbij om:

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

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

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

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



Afbeelding Erfgoedkaart gemeente Roosendaal

2.5.10 Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2019 is een strategisch beheerplan waarin de zorgplichten van de Gemeente Roosendaal zijn vastgelegd voor het afval-, hemel- en grondwater. In de Wet milieubeheer en de Waterwet, zijn naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. In het Bestuursakkoord Water 2011 zijn afspraken opgenomen om in de afvalwaterketen de doelmatigheid en kwaliteit te verhogen en de kwetsbaarheid te verminderen. Binnen de afvalwaterketen zal de samenwerking met het waterschap en de regiogemeenten (Waterkring West) worden geïntensiveerd om beleidsuitgangspunten en ambities zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen.

In het VGRP 2014-2019 is opgenomen:
- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor grondwater in het stedelijk gebied;
- Hoe de gemeente invulling wil geven aan de samenwerking in de Waterkring West om uitvoering te geven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water..

In het VGRP 2014-2019 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn.
Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische maatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2014-2019 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Doelmatige inzameling van het binnen het stedelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater.
- Doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemelwater.
- Doelmatig transport van het stedelijk afvalwater.
- Voorkomen van vuiluitworp naar bodem, grond- en oppervlaktewater.
- Invulling geven aan grondwaterzorgplicht.
- Minimale overlast voor de omgeving.
- Doelmatig en effectief rioleringsbeheer op basis van het Bestuursakkoord Water.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Geschiedenis

De oudste structuur van Roosendaal wordt bepaald door de ‘vork’ van de Markt, Raadhuisstraat en Bloemenmarkt/Molenstraat. Deze structuur is bepaald door de plaats van de kerk en het marktpleintje aan de westzijde daarvan. De Molenstraat en Raadhuisstraat zijn de ‘uitgaande’ wegen naar Etten en Zundert. De Markt sluit aan op de weg naar Wouw. De plaats werd in 1266 gesticht vanuit een initiatief om een kerk te bouwen op een centrale plaats tussen de verspreide nederzettingen Hulsdonk, Kalsdonk en Langdonk. De kerk stond op een kleine welving (donk) in een vrij laaggelegen drassig gebied dat deel uitmaakt van het dal van de Roosendaalse- of Molenbeek. Mogelijk werd deze donk aanvankelijk Haviksdonk genoemd.

Het relatief ontbreken van goede landbouwgronden en de natte omgeving werd gecompenseerd door de vele gras- en hooilanden die de veeteelt stimuleerden. De nederzetting ontwikkelde zich langzaam maar bleef eeuwenlang het karakter van een lintdorp houden. In de 13de tot en met de 15de eeuw was de turfwinning de voornaamste economische drager. Een zeer groot veenontginningsgebied aan de oostzijde van de dorpskern (de Vlaamse Moeren) werd vanaf de 13de eeuw via turfvaarten ontgonnen. Ten noorden van de dorpskern ontwikkelde zich een groot havenhoofd (nu terrein van de suikerfabriek), waarlangs de turf noordwaarts kon worden vervoerd. Toch heeft dit havenhoofd zich nooit tot een aparte nederzetting kunnen ontwikkelen. In de 15de eeuw werd de sterk kronkelende Roosendaalse Vliet (het noordelijke gedeelte van de Molenbeek) rechtgetrokken. Langs de Markt kwam zo een nieuw havenhoofd tot stand. Ook deze heeft echter nauwelijks gezorgd voor een uitbreiding van de bewoonde omgeving. De relatieve welvaart van de gehele streek in de 15de en 16de eeuw heeft zich in Roosendaal waarschijnlijk vooral gemanifesteerd in de verspreid liggende donken en gehuchten, die uitsluitend agrarisch van aard waren. De markt van Roosendaal verzorgde een centrumfunctie voor de handel in veen en landbouwproducten.

Hieraan kwam een einde in de Tachtigjarige Oorlog. Politieke onrust en rondtrekkende soldaten zorgden voor een ontvolking van het platteland. Het herstel in de late 17de en 18de eeuw verliep er, in tegenstelling tot de steden, uiterst langzaam. Het aanzien van Roosendaal in het begin van de 19de eeuw verschilde dan ook weinig van de situatie in de 17de eeuw. Grote veranderingen kwamen pas met de de aanleg van de spoorlijn in 1854 en de opkomende industrialisatie in de tweede helft van de 19de eeuw. Niet gehinderd door oude vestingwallen, konden zich gemakkelijk bedrijven vestigen aan het water. Ter plaatse van het turfhoofd bouwde men een grote beetwortelsuikerfabriek. De ligging dicht bij de grens en de goede bereikbaarheid via spoorlijn, wegen en water trokken veel productiebedrijven aan gedurende de late 19de en eerste helft van de 20ste eeuw.
Belangrijk was ook de vestiging van kloosters, internaten en scholen. Rondom de straten van de vorkstructuur lag na de Tweede Wereldoorlog nog een overwegend open landschap, gekenmerkt door weilanden en akkers.
Belangrijk was de vestiging van de Philipsfabriek in 1947 en de opkomst van de dienstverlenende bedrijven in de jaren ’70. Vanaf dat moment groeide de stad uit door de bouw van nieuwe wijken en grote winkelcentra. De verstedelijking van Roosendaal vond vooral plaats in de tweede helft van de 20ste eeuw.

Het plangebied Binnenstad kende in de 19de eeuw nog een scherpe tegenstelling tussen de lintbebouwing langs de vorkstructuur van Markt-Raadhuissstraat- Molenstraat en het landelijke gebied daaromheen. Op de oudste kadastrale kaart (ca.1823) hebben de percelen ten zuiden van de Markt en de Raadhuisstraat tientallen meters lange erven, die aan de zuidzijde begrensd worden door een brede sloot of vaart. Deze stond weer in verbinding met de haven.
Ten zuiden van deze sloot lag een uitgestrekt weidegebied, dat op de oudste kaart aangeduid wordt als “Hoge Vrouwe Maden”. Dit toponiem is afgeleid van Hadewich van Strijen, vrouwe van Roosendaal vanaf 1300. De maden lagen aan het dal van de Roosendaalse beek. De meest westelijke lage gedeelten van de maden dienden overwegend als hooiland, terwijl de oostelijke delen voor de beweiding van vee gebruikt werden. Beide delen werden van elkaar gescheiden door de ‘Geldeloze Weg’, een landweg die later werd opgenomen in de Laan van Brabant.
In het zuiden bevond zich in de 19de eeuw het Vrouwemadenstraatje. Die splitste zich af van de weg van Roosendaal naar Nispen (nu Nispensestraat). Op de kruising van beide wegen stond een boerderij met de naam ‘Het Groenewoud’. Thans staat hier nog een grote bedrijvenloods. Op de

topografische kaart van 1870 is de situatie ongewijzigd. Het toponiem Groene Woud is dan in de plaats gekomen van Hoge Vrouwen Maden.
In 1890 werd aan de voormalige Geldeloze Weg het missiehuis van Sint Joseph (paters van Mill Hill) opgericht. Dit enorme gebouwencomplex stond ten noorden van de Laan van Limburg, waar nu de Roselaar is gesitueerd.
Nog voor de Tweede Wereldoorlog kwam enige bebouwing tot stand aan de Vrouwemadenstraat en aan de Torenstraat, genoemd naar de pas opgerichte watertoren aan de oostzijde van de Nispenseweg.
Snellere ontwikkelingen vonden plaats in de jaren ’50 van de vorige eeuw, met de aanleg van de Nieuwe Markt, de Laan van België en de vestiging van V&D. De komst van V&D naar Roosendaal vormde een belangrijke impuls voor de groei van het Roosendaalse winkelapparaat.
In de jaren ’70 werd de Laan van België zuidwaarts verlengd. Daarna vond een complete verstedelijking van het gebied plaats, onder meer door de bouw van het overdekte winkelcentrum ‘Roselaar’.

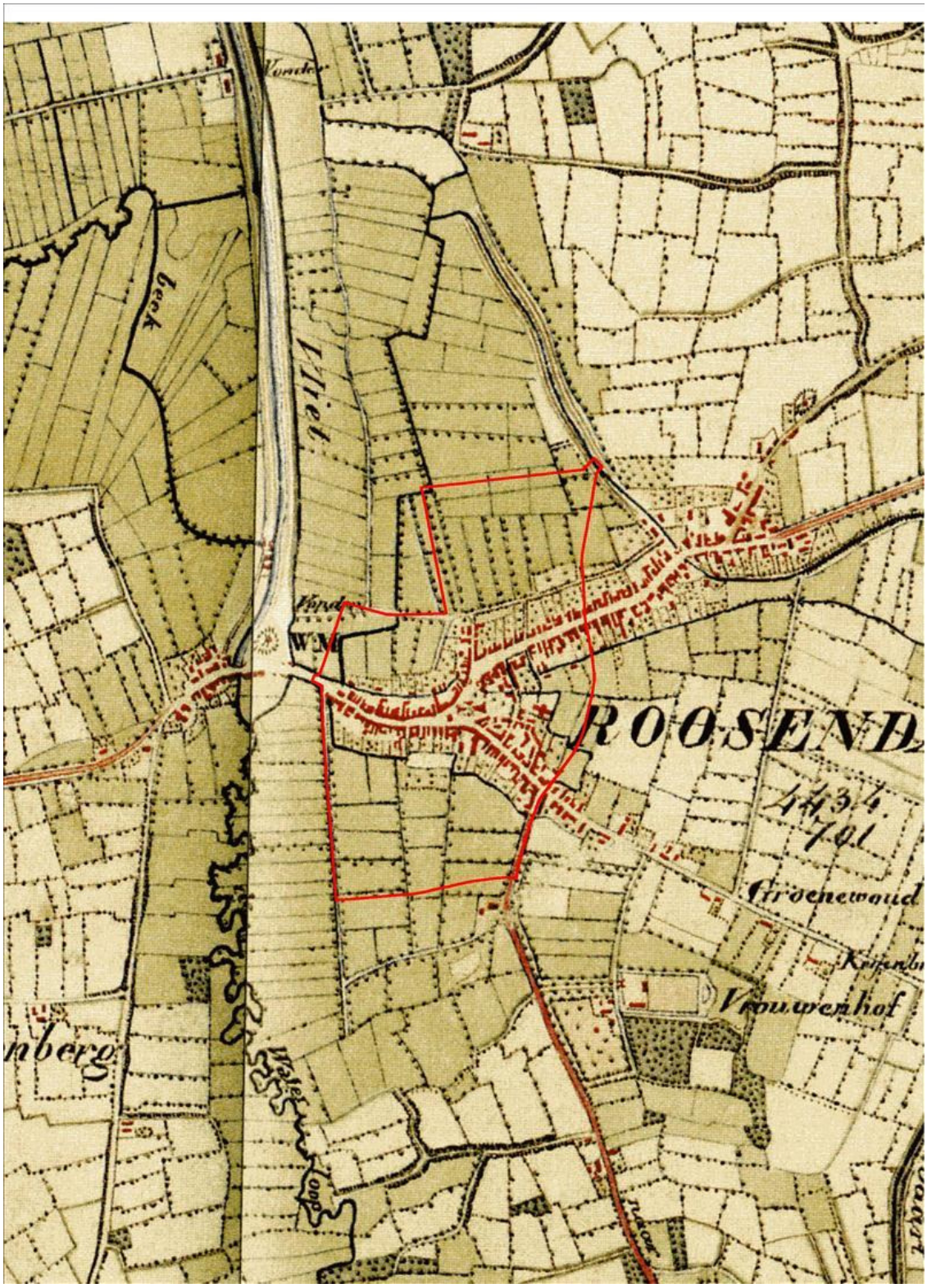
De noordzijde van de Markt en van de Molenstraat werd in 1823 eveneens gekenmerkt door langgerekte erven, die eindigden tegen een systeem van sloten en vaarten. Ten noorden van de Markt lag de Smalle Beek, die op de Roosendaalse beek afwaterde. Oostwaarts was deze vaart (die onder de Bloemenmarkt liep) verbonden met de Krampenloop die zich langs de kerk ten zuiden van de Molenstraat voortzette. Bij opgravingen onder de Biggelaar werden resten van een brede noord-zuid gerichte sloot gevonden, die waarschijnlijk een verbinding vormde tussen de noordelijke en zuidelijk slootsystemen rond de oudste kern van Roosendaal.
In de tweede helft van de 19de eeuw breidde de bebouwing zich uit over de Domineestraat, Vughtstraat en Kloosterstraat. Dit werd gestimuleerd door de aanleg van de spoorlijn en de bouw van het eerste station op het einde van de Vughtstraat. Ten noorden van de Kloosterstraat bevonden zich de Hoge en Lage Vught: natte beekdalgronden die voornamelijk voor beweiding werden gebruikt. Op de kaart van 1823 was er geen enkele hoeve in dit gebied aanwezig. Het was toegankelijk via het Vughtstraatje, waar de tegenwoordige Stationstraat (t.h.v. nummers 7 t/m 18) een relict van is.
De omgeving veranderde met de komst van de zusters Franciscanessen die in 1832-1833 hun moederhuis Sainte Marie in de Molenstraat betrokken. Aan de overzijde van de Kloosterstraat werd een meisjesschool gebouwd, waarvan het terrein via een aantal tunnels onder de Molenstraat toegankelijk was. In 1934 werd het complex uitgebreid met een tweede klooster (noviciaat) ‘Mariadal’ aan de overzijde van de tuin, in de Vincentiusstraat.
Ten noorden van de Vughtstraat stond vanaf 1870 de broederschool van de broeders van St.Louis uit Oudenbosch. Later werd daar ook de openbare gemeenteschool gesticht. Ten westen van Mariadal in de Vincentiusstraat werd in 1938 de Vincentiusschool opgericht.
De kloostergebouwen en scholen aan de Kloosterstraat maakten in de 20ste eeuw plaats voor nieuwbouw waaronder het stadskantoor. Het plangebied wordt nu begrensd door de achtererven van de Ludwigstraat, door de Vincentiusstraat en de Burgemeester Prinsensingel, maar heeft daarbinnen een bijzonder groot tuinencomplex van de voormalige kloosters behouden.

Dichter bij de oudste vorkstructuur ligt het Emile van Loonpark, in 1884 ingericht op de plaats van een oudere tuin en daarvoor nog onderdeel van het beemdenlandschap. Het werd in 1935 oostwaarts uitgebreid.

Ten oosten van de Sint Janskerk bevond zich ooit het Kerkstraatje en haaks daarop het Nieuwstraatje. Daaraan werd in 1672 een schuilkerk gebouwd. Die kreeg in 1844 een nieuwe bestemming als stedelijk gasthuis. Op zijn beurt werd dit later omgevormd tot ‘RK sociëteit de Kring’. Na de sloop in 1984 werd het theater De Kring gebouwd.

Het oostelijk daarvan gelegen terrein was in de 19de eeuw nog volledig agrarisch, compleet met sloten en vaarten, tot de aanleg van de Van Gilsestraat (nu Damstraat) en de uitbreiding van de bebouwing in de Nieuwstraat op het einde van die eeuw. De Burgemeester Prinsensingel is een doorbraak uit 1941 in het oude stratenpatroon.

Het rood omlijnde plangebied op de gecombineerde kadastrale kaarten van ca.1823.
Centraal de bebouwde kern van Roosendaal met noord en zuid daarvan nog het landelijke open gebied
(bron: gemeentearchief Roosendaal)



Het rood omlijnde plangebied op de topografische kaart van 1840.
De lichtgroen gekleurde kavels zijn laaggelegen hooi- en graslanden.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Tot de jaren vijftig van de vorige eeuw bestond de Roosendaalse binnenstad vooral uit de Markt, waar enkele historische linten (vooral oost-west gericht) op uitkwamen. Ook de Markt is te karakteriseren als een 'verwijde' lintbebouwing die omlijst wordt door bebouwing van ovewegend hoge kwaliteit.

Het gebied ten noorden van de Markt (Kloosterstraat en Vughtstraat) was vooral een gebied waar vanaf het midden van de 19e eeuw diverse onderwijsvoorzieningen al dan niet in combinatie met religieuze voorzieningen, waren gesitueerd. Het gebied werd in het noorden als het ware afgesloten door het kloostercomplex Mariadal, dat begin jaren dertig van de vorige eeuw in de Vincentiusstraat werd opgericht.

De Molenstraat was van oudsher het winkelgebied van Roosendaal. Kenmerkend was dat vooral plaatselijke ondernemers gevestigd waren in individuele panden waar op begane grondniveau de winkel werd geëxploiteerd en de ondernemer erboven woonde. Hetzelfde gold ook voor de Raadhuisstraat, die evenals de Molenstraat onderdeel uitmaakte van het historisch lint.

Na de Tweede Wereldoorlog en met name in de jaren vijftig begon een ongebreidelde groei die ook in Roosendaal zijn beslag kreeg. Omdat in Roosendaal geen sprake was van een omsloten historisch centrum, waren er grote groeimogelijkheden.
Opvallend is dat de groei niet zozeer plaatsvond in de historische kern, maar er pal tegenaan. Natuurlijk vond ook beperkt wel schaalvergroting plaats op de Markt, maar dit bleef aanvankelijk beperkt tot incidentele locaties. Zo werd medio jaren vijftig de Nieuwe Markt aangelegd en werd eind jaren vijftig het grootwinkelbedrijf geïntroduceerd met de bouw van V&D dat in 1965 zijn deuren voor het publiek opende. Daardoor ontstonden als het ware twee hele diverse gebieden, die niet met elkaar samenhingen en nauwelijks met elkaar verbonden waren. De breuklijn liep net ten zuiden van de bebouwing van de Markt en de Raadhuisstraat. De Dokter Brabersstraat en Tussen de Markten vormden noord-zuid verbindingen om het oude stadsdeel te verbinden met het nieuwe centrum. Ook werd begin jaren zestig de Passage aangelegd als een overdekt koopcentrum.

Een nieuwe breuk ontstond in de tweede helft van de jaren zestig bij de aanleg van de Roselaar, dat beschouwd kon worden als uitingsvorm van het nieuwe, moderne winkelen. De Roselaar werd noord-zuid gericht en lag nog verder van de oude kern.
De aanhechting van de Roselaar ter hoogte van V&D aan de Nieuwe Markt was vrij smal. Hier ontstond het superknooppunt van Roosendaal.
Het aldus ontstane kernwinkelgebied werd langgerekt en reikte van de Molenstraat over de Markt de Nieuwe Markt tot de zuidelijke punt van de Roselaar. Steeds meer kwam het zwaartepunt van het winkelgebied te liggen in het gebied Roselaar/Nieuwe Markt. Daar was de grootste concentratie winkelvoorzieningen aanwezig. Het grootwinkelbedrijf vestigde zich bij voorkeur in deze omgeving. Dit ging ten koste van de oorspronkelijke winkelgebieden van Roosendaal (Raadhuisstraat en vooral Molenstraat), die steeds meer gingen fungeren als aanloopstraten.

De winkeloppervlakte werd in een tijdsbestek van dertig jaar meer dan verdrievoudigd. Zeker in de jaren zeventig groeide het winkelapparaat van Roosendaal gestaag. Daarbij vestigden grote landelijke ketens zich massaal in de Roosendaalse binnenstad, met name op de Nieuwe Markt en de Roselaar, terwijl de kleinschaliger, traditionele winkels vooral gevestigd waren aan de linten.

Medio jaren tachtig van de vorige eeuw werd de Roselaar herontwikkeld. De verschijningsvorm veranderde: mede naar aanleiding van de wensen van het kooppublieк werd de Roselaar getransformeerd naar een overdekt winkelcentrum. Daardoor kreeg het centrum een introvert karakter en werd het een zelfstandig element in een groter winkelgebied.

In de jaren tachtig werden eveneens grote projecten gerealiseerd zoals de bouw van de nieuwe schouwburg op de plaats waar de oude schouwburg De Kring stond. Ook hier was sprake van een schaalvergroting. Dit laatste was met de groei van Roosendaal noodzakelijk teneinde een volwaardige schouwburgfunctie te kunnen bieden.

Eind jaren tachtig/begin jaren negentig werd op de plaats waar tot dan toe een koffie- en tabaksfabriek was gesitueerd het overdekte winkelcentrum Biggelaar gebouwd. Dit complex voorzag tevens in een parkeergarage. Daarmee had een nieuw fenomeen ook in Roosendaal zijn entree gemaakt: parkeren in een gebouwde voorziening.

Vrij kort daarna werd de Roselaar wederom geherstructureerd. Daarbij werd aan het herontwikkelde complex eveneens een parkeergarage toegevoegd, terwijl tegen de Roselaar nog nieuwe winkelruimte werd toegevoegd waardoor het complex ook winkels kreeg die naar buiten gericht waren.

In de jaren na 2000 werd de Nieuwe Markt onder handen genomen. De eerste jaren werd vooral de planvorming verder tot stand gebracht, vanaf 2008 werden de plannen tot uitvoer gebracht en ging de Nieuwe Markt volledig op de schop. Het parkeren verdween onder de grond, waardoor er bovengronds nieuwe ontwikkelingen mogelijk waren. Na een grote brand op de locatie van Blokker werd het gebouw De Markant gebouwd met winkels op de begane grond en woningen erboven.

In deze jaren werd ook De Passage grondig verbouwd en getransformeerd in een winkelparadijs in Venetiaanse stijl. De herstructurering van Tussen de Markten werd wel wenselijk en noodzakelijk geacht, maar kreeg geen gestalte in de vorm van concrete plannen. Het gebied boette nog verder aan kwaliteit in.

Geconstateerd moet worden, dat ondanks de diverse grootschalige projecten, die hebben geleid tot wezenlijke veranderingen in de binnenstad, de breuklijn tussen 'oud en nieuw' is blijven bestaan. Daarnaast kwam de binnenstad en met name de detailhandelsfunctie met de crisis die in 2008 een aanvang nam, ernstig onder druk te staan.

In de bijlage behorend bij deze toelichting wordt een uitgebreider overzicht gepresenteerd van de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de binnenstad in historisch perspectief.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

<u>Verkeersstructuur</u>
Momenteel wordt de hoofdverkeerstructuur nog bepaald door de Ring, een aantal wegen en straten die het binnenstadsgebied omsluiten: Stationsstraat, Brugstraat, Boulevard, Laan van België, Laan van Brabant en H.G. Dirckxstraat. De Nispensestraat/Nispensestraat fungeert als ontsluiting voor de binnenstad en de bereikbaarheid van parkeervoorzieningen.

De Ring beschikt deels over vrijliggende fietspaden.

<u>Parkeren</u>
Het plangebied is volledig onderdeel van het betaald parkeerregime (parkeeruitvoeringsplan). Binnen het plangebied bevinden zich de drie grootste parkeergarages van Roosendaal:

- de garage onder de Nieuwe Markt (capaciteit 520 parkeerplaatsen)
- de parkeergarage bij de Roselaar (415 parkeerplaatsen)
- de parkeergarage van de Biggelaar (375 parkeerplaatsen).

In het Emile van Loonpark is parkeren op maaiveld mogelijk met een capaciteit van 145 plaatsen. Daarnaast bevinden zich langs de woonstraten en op het Dr. van Dregtplein nog parkeerplaatsen voor met name vergunninghouders.

Buiten het plangebied bevinden zich ook nog andere grote parkeervoorzieningen: Mill Hillgarage (102 reguliere plaatsen, 204 piekcapaciteit) en de Ligagarage (150 plaatsen op piekmomenten).

<u>Langzaam verkeer</u>
De fietspaden langs de Laan van Brabant, de Laan van Limburg en de Laan van België zijn onderdeel van het kernfietsnet. De Nispensestraat is onderdeel van het zgn. primaire fietsnetwerk. Dat wil zeggen dat deze routes, op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP), de belangrijkste schakels zijn voor het fietsverkeer. Tevens geldt dat op deze routes bepaalde kwaliteitseisen gelden (indien mogelijk) ten aanzien van de fysieke infrastructuur. Dit moet uiteindelijk leiden tot verhoging van het fietsgebruik ten opzichte van het autogebruik, hetgeen de leefbaarheid in de binnenstad (‘lucht en geluid’) ten goede komt. Met de invoering van het autoluwe gebied is het

kernwinkelgebied tevens herbestraat, waardoor het gebied visueel meer samenhang heeft gekregen en specifiek is ingericht voor voetgangers. Bij deze 'herstraatimpuls' zijn op diverse plaatsen extra fietsbeugels ('nietjes') neergezet. Ook dit draagt bij aan het stimuleren van het fietsgebruik ten opzichte van het autogebruik.

3.2.3 Groen, water en ecologie

Roosendaal is een groene gemeente, maar in de binnenstad merkt men daar niet zoveel van. Toch is ook in de Roosendaalse binnenstad veel groen aanwezig. Groen is vaak verborgen en onbenut.

Tuin klooster Mariadal
Dit betreft een tuin die gedurende lange tijd als behorend bij het klooster, een privé en besloten karakter had. De tuin is weliswaar prominent aanwezig, maar werd omgeven door muren, hekken en hagen. De tuin is van een hoog monumentaal karakter en heeft dan ook een rijksmonumentale status.

Emile van Loonpark
Van oorsprong is het park een tuin van de bankier Emile van Loon (1883). In het midden van de jaren dertig van de vorige eeuw is het middengedeelte gemoderniseerd in de Architectonische Tuinstijl. Rond 1935 is de tuin in eigendom gekomen van de gemeente die het huis als gemeentehuis in gebruik heeft genomen en de tuin openbaar heeft gemaakt. Het park is een stedelijk hof met een cultuurhistorisch en landschappelijk karakter en een oase van rust. Toch wordt de tuin nog onvoldoende benut als waardevol groengebied in de Roosendaalse binnenstad. Bovendien is een gedeelte van het park sinds begin jaren tachtig ingericht en ingebruikgenomen als parkeerterrein. Het betreft het gedeelte dat direct achter de achterterreinen van de Dominéstraat is gesitueerd. Daardoor heeft het park aan kwaliteit ingeboet.

Emile van Loonpark - zicht vanuit Stationsstraat

Emile van Loonpark

Tongerlotuin en tuin van Van Hasselt
In het gebied dat is gelegen achter de zuidelijke bebouwingswand aan de Molenstraat zijn diverse groengebieden aanwezig, die nu nog grotendeels aan het oog onttrokken zijn. Bovendien zijn de gebieden versnipperd, mede omdat in de loop der jaren delen van het gebied zijn ingezet als parkeerterrein. De voornaamste groene gebieden zijn de tuin van het Tongerlohuis en de tuin van Van Hasselt, dat is de tuin die hoort bij het pand Molenstraat 10. In deze tuin staan -sterk vervallen- ook een monumentaal koetshuis en een tuinkoepel.

Reeds in het 'Struktuurplan voor de binnenstad' van 1980 werd al gepleit om deze groenelementen met elkaar te verbinden zodat aldaar een groene oase zou kunnen ontstaan. Aan deze plannen is nooit uitvoering gegeven.

Zicht op de tuin van Van Hasselt met koetshuis

Zicht op Tongerlotuin: nagenoeg geheel aan het zicht onttrokken....

Tongerlotuin

Overig groen
Achter diverse panden, met name woonpanden zoals de woning Raadhuisstraat 26, zijn relatief grote tuinen aanwezig, die geheel aan het oog onttrokken zijn, maar die eigenlijk aantonen dat er ook in de binnenstad meer groen aanwezig is dan op het eerste gezicht lijkt.

Verborgen groen in de binnenstad: tuin behorende bij Raadhuisstraat 26

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het stadshart van Roosendaal. Door de aanwezigheid van een grote mate van diversiteit in functies heeft het Roosendaalse stadscentrum een regionale en een plaatselijke betekenis. Het centrum is winkelgebied, uitgaansgebied, werkgebied en woongebied. Winkels, horeca, cultuur, kantoren en wonen komen in het plangebied bij elkaar.
Diverse functies die van oudsher in een stadscentrum in intensieve vorm plaatsvinden, zijn onder druk komen staan. Het gaat daarbij vooral om de winkelfunctie. Was jarenlang sprake van een welhaast ongebreidelde groei en uitbreiding van het winkelareaal, inmiddels is duidelijk geworden dat Roosendaal (evenals veel andere steden) te kampen heeft met een overcapaciteit aan winkels. Dit uit zich in een aanzienlijke leegstand, die in vergelijking met qua omvang vergelijkbare steden in Roosendaal fors hoger is.

3.3.2 Wonen

In de binnenstad is wonen een belangrijke functie. De woonfunctie levert een aanzienlijke bijdrage aan de levendigheid en de leefbaarheid van een binnenstad.

Dit is niet vanzelfsprekend geweest. Cityvorming - het gegeven dat in de binnenstad het wonen wordt verdrongen door kantoren, winkels, gebouwen voor het bestuur, culturele voorzieningen en andere publieksfuncties- werd met name na de Tweede Wereldoorlog een planningsideaal. Waar eerst mensen woonden, kwamen kantoren, warenhuizen en hotels.
Het nieuwe model voor de stad was de gelede stad. Die werd gekenmerkt door een hiërarchie van centra; de city werd daardoor topcentrum (met vaak regionale betekenis), daarnaast waren wijk- en buurtcentra. Historische centra vormden van oudsher knooppunten van regionaal verkeer. Daaraan hadden deze locaties hun centrumfunctie te danken. De onverwacht snelle verspreiding van het particulier autobezit sinds de tweede helft van de jaren vijftig ondermijnde de traditionele centrumpositie van de binnensteden: ze moesten concurreren met andere steden en met de centra in de nieuwe, suburbane buitenwijken. Niets leek meer voor de hand te liggen dan ze ook voor de auto

geschikt te maken. Dat leidde tot doorbraken voor verkeerswegen en het opofferen - en het creëren - van tal van pleinen, die als parkeerplaats dienst moesten doen.

In Roosendaal werd deze trend niet in extremo doorgevoerd. Hier werd vooral gekozen om naast c.q. in de directe omgeving van het bestaande stadscentrum een nieuw centrum te creëren. Maar ook in de in de jaren vijftig en zestig ontwikkelde gebieden werd ruimte geboden aan de woonfunctie. Dit is duidelijk te zien op de Nieuwe Markt waar grosso modo overal boven de winkels appartementen zijn gerealiseerd. Alleen de Roselaar is grotendeels een monofunctioneel winkelgebied. Toch maakte ook hier een appartementengebouw, de Beneluxflat, onderdeel uit van het complex, maar meer als een apart element.

In de loop van de jaren zestig deed zich overigens een kentering voor in het denken over de binnenstad. De historische binnenstad werd weer ontdekt als een unieke woonlocatie. Dat kwam tot uitdrukking in een toenemende waardering voor de historische gegroeide structuur (de monumenten en de historische structuren waar een plaats zijn identiteit aan ontleent) en aan het belang dat werd gehecht aan het terugbrengen en versterken van de woonfunctie. Juist de woonfunctie draagt bij aan de levendigheid van een stadscentrum ook in de avonduren. De trend om de woonfunctie in de binnenstad te versterken wordt in de jaren negentig nog explicieter, zeker wanneer het gaat om invulling van leegkomende locaties waar bedrijvigheid was gesitueerd.

Zo is in de Roosendaalse binnenstad de woonfunctie goed vertegenwoordigd. In een aantal gebieden in combinatie met andere functies: het gaat daarbij om woningen -vaak in de vorm van appartementen- boven of in combinatie met andere binnenstadsfuncties. Daarnaast zijn er ook diverse gebieden, waar hoofdzakelijk gewoond wordt. Het gaat om de Nieuwstraat en een deel van de Burgemeester Prinsensingel, het complex Hogestede in de Molenstraat en de Kloosterstraat en de omgeving van het Dr. van Dregtplein.

Naar het zich laat aanzien, zal de woonfunctie van de binnenstad de komende jaren steeds belangrijker worden.

3.3.3 Detailhandel

De detailhandelsfunctie is een van de meest kenmerkende functies waar binnensteden hun aantrekkelijkheid aan ontlenen. Dat geldt ook voor Roosendaal. Lange tijd vervulde Roosendaal een vooraanstaande rol als regionaal koopcentrum en werd het winkelareaal gedurende enkele decennia enorm uitgebreid. Er werden nieuwe winkelgebieden gecreeërd, al dan niet in combinatie met het ontwikkelen van nieuwe concepten. Om aan de wensen van de moderne consument te kunnen voldoen, werd ingespeeld op nieuwe trends en nam het winkelgebied in omvang en diversiteit toe.

Die tijd lijkt voorbij te zijn. De economische crisis en de concurrentie van andere binnensteden trekken een wissel op het aanbod aan winkels in het stadshart.
Maar tegelijk met de forse economische krimp is er nog een trend die waarschijnlijk veel grotere en wellicht blijvende gevolgen zal hebben. Het gaat om veranderend consumentengedrag als gevolg van veranderingen in technologie en communicatie: het internet als nieuwe manier om aankopen te doen. Het webwinkelen is de nieuwe trend en dat gaat ten koste van de fysieke winkel in de stadscentra. Het feit dat bepaalde winkelconcepten -waarvan sommige al heel lang een vertrouwd straatbeeld opleverden- nu dreigen te verdwijnen, is tekenend voor de huidige tijd. De teloorgang van V&D, opgericht in 1887 en bijna 130 jaar -zeker na de Tweede Wereldoorlog- een vertrouwd beeld in vele binnensteden, is een teken aan de wand, maar ook andere ketens moesten hun detailhandelsactiviteiten staken, terwijl diverse gevestigde winkelketens het moeilijk hebben in deze tijden.

Alle problemen voor de detailhandel in de Roosendaalse binnenstad op een rij zettend, levert dat het volgende overzicht op:

- Roosendaal heeft een te groot aantal m^2 aan detailhandel. De binnenstad zit daardoor in de huidige situatie 'te ruim in zijn jas'. Vanwege de ontbrekende en gebrekkige winkelcircuits zijn de leesbaarheid en coherentie van de gebieden beperkt.
- In de afgelopen decennia hebben diverse stadscentra in omliggende gemeente een versterking doorgemaakt (Bergen op Zoom en Etten Leur) en dat is ten koste gegaan van de martktpositie van Roosendaal. Bovendien worden afstanden steeds kleiner waardoor consumenten

gemakkelijker geneigd zijn om ook wat verder weg te gaan winkelen (Breda, Antwerpen, Den Bosch).
- De retailtrekkers zijn in Roosendaal sterk geconcentreerd in het zuidwestelijk deel van de binnenstad, waardoor de loop in de winkelstraten in de directe omgeving minder wordt en daar leegstand ontstaat.
- Er is sprake van een hoog 'middle of the road'-gehalte in de Roosendaalse binnenstad, waardoor er onvoldoende onderscheidend vermogen is ten aanzien van omliggende stadscentra. Zo profiteren Bergen op Zoom en Breda in hoge mate ook van de monumentale en uit cultuurhistorisch oogpunt interessante historische binnenstad. Cultuurhistorie is zeker ook in Roosendaal aanwezig (Markt, Raadhuistraat, Molenstraat), maar wordt nog niet echt benut en gepromoot. Dat laatste heeft ongetwijfeld ook te maken met de identiteit van Roosendaal en de Roosendaaler, die op dat onderdeel bescheiden is.
- De verblijfskwaliteit is in verschillende delen van de binnenstad zeker aanwezig, maar is enigszins versnipperd, waardoor het onvoldoende ervaren wordt.
- Qua avondfuncties is een groot deel van de binnenstad gedurende de doordeweekse avonden leeg en doods. Daarbij komt nog dat de overdekte winkelcentra - om begrijpelijke redenen - worden afgesloten waardoor het een doodse bedoening wordt.

Het zwaartepunt van het het winkelgebied wordt gevormd door de Roselaar, de Nieuwe Markt en de Passage. De Raadhuisstraat is van oudsher eveneens een onderdeel van het kernwinkelgebied, maar is qua karakter toch onderscheiden van de hiervoor genoemde gebieden.
In de Raadhuisstraat is ook het Biggelaarcomplex gesitueerd dat eind jaren tachtig/begin jaren negentig is opgericht en dat diende als een afronding van het kernwinkelcircuit en als pendant van de Roselaar. Het is het concept van de zogenaamde 'polen'-structuur: het winkelgebied bestaat uit twee sterke en aantrekkelijke publiekstrekkers zodat daartussen een loop ontstaat waar eveneens winkelfuncties zijn gesitueerd. De Biggelaar heeft echter tot op heden nooit gefungeerd als een gelijkwaardige 'tegenhanger' van de Roselaar hoewel deze potentie zeker aanwezig is.

De Molenstraat was van oudsher de winkelstraat van Roosendaal, maar deze straat heeft sinds de jaren zestig deze functie definitief verloren. Toch heeft de Molenstraat al die jaren een bepaalde winkelfunctie behouden voor de wat meer speciaalzaken die niet per se het winkelhart gevestigd moeten zijn. Het feit dat in de Molenstraat voor de winkeldeur geparkeerd kan worden, speelt daarbij een belangrijke rol. Het gedeelte van de Molenstraat gelegen tussen de Kerkstraat en de Burgemeester Prinsensingel is de afgelopen jaren beleidsmatig steeds aangemerkt als een aanloopstraat, waarin ruimte zou moeten zijn voor detailhandel.

Leegstand van winkelruimte is op dit ogenblik een van de meest in het oog springende problemen. Met name in de Dokter Brabersstraat is sprake van een aanzienlijke leegstand, terwijl ook in de winkelgalerij van de Nieuwe Markt (zuidzijde) diverse winkeleenheden leegstaan.

3.3.4 Commerciele dienstverlening

In de binnenstad zijn diverse uiteenlopende vormen van dienstverlenende bedrijven gevestigd: kappersbedrijven, persoonlijke verzorging, uitzendorganisaties, makelaarskantoren en dergelijke. Er zijn tendenzen tot concentratievorming. Zo heeft de laatste jaren in het oostelijk deel van de Nieuwe Markt waar in de in-/uitrit van de parkeergarage is, de winkelfunctie steeds meer plaatsgemaakt voor commerciële dienstverlening. Dezelfde tendens valt te bespeuren in het korte verbindingsstukje van de Nieuwe Markt naar de Raadhuisstraat.
Opvallend is dat de laatste jaren bepaalde dienstverlenende activiteiten sterk zijn toegenomen: de stijging van het aantal kappersbedrijven is opmerkelijk.

3.3.5 Horeca

In de binnenstad komen her en der verspreid horecavestigingen voor. Het horecaconcentratiegebied is gesitueerd aan de noordzijde van de Markt ten oosten van de bibliotheek. Daar is in de afgelopen decennia een nagenoeg gesloten horecafront ontstaan dat uitwaaiert richting de Bloemenmarkt. Ook rondom het Tongerloplein, dat zich profileert als cultuurplein en ook als zodanig wordt gepromoot, is de horecafunctie eveneens goed vertegenwoordigd.

In de Molenstraat zijn her en der verspreid diverse horecazaken aanwezig, maar door het terughoudende vestigingsbeleid is de horecafunctie veel minder expliciet in het straatbeeld aanwezig.

Van oudsher is ook aan de zuidzijde van de Markt tussen de Raadhuisstraat en Tussen de Markten een aantal horecazaken prominent aanwezig. De laatste jaren tekent zich voorzichtig een horecaontwikkeling af in het gedeelte van de Raadhuistraat tussen de Nieuwe Markt en de Nispensestraat/Burgemeester Prinsensingel, bestaande uit enkele restaurants en cafébedrijven.

In het eigenlijke kernwinkelgebied komt ook horeca voor, maar het betreft vooral horecavormen die in het verlengde van de winkelfunctie liggen zoals koffie- en lunchrooms. Ook zijn diverse afhaalzaken gevestigd. In De Roselaar is op verdieping een chinees restaurant gevestigd. In het inmiddels leegstaande gebouw van V&D was een 'La Place'-formule gevestigd op de eerste verdieping. Deze vorm van horeca was bereikbaar via de winkeltoegang en had dezelfde openings- en sluitingstijden als de winkel, maar fungeert qua assortiment en omvang toch als een zelfstandige horecavestiging.
De laatste jaren is bij diverse winkels ook sprake van ondersteunende horeca.

In het Roosendaalse binnenstadsbeleid van de afgelopen decennia is een zekere scheiding tussen horeca en detailhandel opmerkelijk. Om die reden zijn in het kernwinkelhart weinig horecazaken aanwezig. Cafébedrijven en andere uitgaanshoreca zijn voornamelijk te vinden in het oude stadshart (Markt, Bloemenmarkt, Tongerloplein).

3.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

Sociaal culturele en maatschappelijke voorzieningen
In de binnenstad zijn diverse belangrijke sociaal culturele, maatschappelijke en openbare voorzieningen gehuisvest:

- het stadskantoor, waar de meeste gemeentelijke diensten zijn gehuisvest en waar ook de publiekbalie is: Stadserf 1 in het verlengde van de Kloosterstraat en de Vughtstraat bereikbaar vanuit het stadshart via de Dominéstraat; deze locatie valt net buiten het onderhavige bestemmingsplan, maar hoort wel tot het 'nieuwe centrumgebied' zoals vastgelegd in het binnenstadsrapport;
- de openbare bibliotheek Parottia, gevestigd aan de Markt. Parottia beoogt méér te zijn dan alleen bibliotheek. Ook diverse sociaal culturele instellingen vinden er onderdak en de ruimte wordt ook benut als podium voor allerlei activiteiten, waaronder (tijdelijke) exposities;
- Schouwburg De Kring, gevestigd aan het Tongerloplein, medio jaren tachtig gebouwd ter vervanging van een eerdere schouwburg;
- museum De Ghulden Roos, ondergebracht in het Tongerlohuis;
- diverse medische voorzieningen zoals huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, apotheek;
- maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en dergelijke.

Een tweetal specifieke culturele voorzieningen betreft de invulling van twee voormalige kerkgebouwen:

- de voormalige Rooms-katholieke St. Janskerk
- de voormalige Nederlandse Hervormde kerk aan de Bloemenmarkt

Beide kerkgebouwen zijn begin deze eeuw aan de eredienst onttrokken en hebben een nieuwe invulling gekregen. Beide objecten hebben op basis van het bestemmingsplan 'Centrum Noord' de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'evenementen en manifestaties' . Dit impliceert dat naast de functies die vallen onder de noemer 'maatschappelijk' (bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn) ook mogelijk zijn: evenementen en manifestaties, besloten commerciële horeca-activiteiten zoals bruiloften en jubilea, openbare en bijzondere recepties, bedrijfspresentaties en daarmee naar aard gelijk te stellen activiteiten. In het geval van de St. Janskerk gelden voor wat betreft de activiteiten naast het bestemmingsplan ook de bepalingen die voortvloeien uit een kettingbeding behorende bij overeenkomst tot verkoop van het kerkgebouw en opgelegd vanuit het bisdom Breda (een verbod om die functies en/of activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de leer van de Rooms-Katholieke kerk). In ieder geval was het bij de overdracht van de kerk de bedoeling dat het gebouw behouden zou blijven voor de Roosendaalse gemeenschap en het een ontmoetingsplaats zou moeten blijven. Hetzelfde geldt ook voor de voormalige Nederlands Hervormde kerk, maar dan op een wat kleinschaliger niveau omdat dat gebouw aanmerkelijk kleiner is.
Beide gebouwen staan op de rijksmonumentenlijst, reden waarom behoud en instandhouding van groot monumentaal en cultuurhistorisch belang is.

Onderwijsvoorzieningen
In de Kloosterstraat is -net buiten het onderhavige plangebied, maar wel vallend in het nieuwe centrumgebied- de R.K. basisschool Jeroen Bosch gevestigd, alsmede voorzieningen voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. Dit is de enige onderwijsvoorziening in de binnenstad.
In de directe omgeving van het plangebied zijn wel diverse onderwijsvoorzieningen, waarvan ook de kinderen van bewoners in het plangebied gebruik kunnen en zullen maken (obs De Singel). Deze voorzieningen liggen in andere delen van het centrumgebied en zijn in principe op loop- en fietsafstand goed bereikbaar. Het gaat daarbij om basisscholen, maar ook om scholen voor voortgezet onderwijs.

3.3.7 Bedrijven

In het plangebied zijn slechts weinig industrieel/ambachtelijke bedrijven gevestigd.

Achter de bebouwing aan de zuidzijde van de Markt is de telefooncentrale van de KPN Telecom gesitueerd. Deze locatie is eind jaren veertig van de vorige eeuw gekozen omdat in het pand Markt 31 het postkantoor was gevestigd (thans is in het rijksmonumentale pand een restaurant ondergebracht). Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse grotendeels beëindigd.

Op de hoek Bloemenmarkt/Dominéstraat is een bakkerij gevestigd, behorende bij de winkel.

Aan de Laan van Brabant is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gesitueerd. Er wordt geen lpg verkocht. Bij dit bedrijf horen tevens een autowasserij en een faciliteit ten behoeve van het stallen van auto's. Het bedrijf wordt ontsloten via de Laan van Brabant.

3.3.8 Recreatie

In het plangebied zijn twee speelautomatenhallen/casino's gesitueerd. Het betreft een bedrijf aan de zuidzijde van de Markt en een bedrijf aan het Tongerloplein.
Op basis van de Verordening Speelautomatenhallen zijn de vestigingsmogelijkheden voor deze functies beperkt. Nieuwe vestigingen zijn op dit moment niet mogelijk.

3.4 Probleemanalyse

In het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' wordt een scherpe analyse gegeven van de huidige problematiek waarmee de Roosendaalse binnenstad te kampen heeft. Deels vloeit deze voort uit de stedenbouwkundige en functionele groei van de binnenstad zoals omschreven in 3.2 en 3.3.

Een belangrijke rode draad in het denken over Roosendaal en de binnenstad in het bijzonder is, dat de Roosendaler in het algemeen niet echt trots is op zijn stad. Er is geen sprake van een sterk gedeelde identiteit, zoals die in omliggende plaatsen zoals Breda en Bergen op Zoom wel te constateren valt. Misschien heeft dat te maken met het feit dat Roosendaal door velen wordt ervaren als een weinig historische stad. Toegegeven wordt dat door de open ligging Roosendaal in haar verleden regelmatig werd geteisterd door rampspoed als gevolg waarvan van de echt oude bebouwing weinig tot niets is overgebleven. Het vaststaande feit dat er na 1850 toch waardevolle bebouwing is gerealiseerd en de waardering voor deze bouwstijlen groeiende is, doet daar niets aan toe of af. Ook wordt vaak de algemene klacht gehoord dat er 'weinig respectvol met het weinige waardevolle is omgesprongen'.

Roosendaal profileert zich de laatste jaren niet meer of veel minder als winkelstad. Tot eind jaren tachtig had Roosendaal een sterke regionale functie, ook als winkelstad. Deze positie is in de afgelopen jaren steeds meer aangetast door ontwikkelingen elders: Breda, Etten Leur en Bergen op Zoom.
Daarnaast valt te wijzen op de economische crisis die sinds 2008 heeft geleid tot aanzienlijk minder bestedingen. Gewijzigd consumentengedrag (aankopen via internet) heeft naar alle waarschijnlijkheid een blijvend effect.

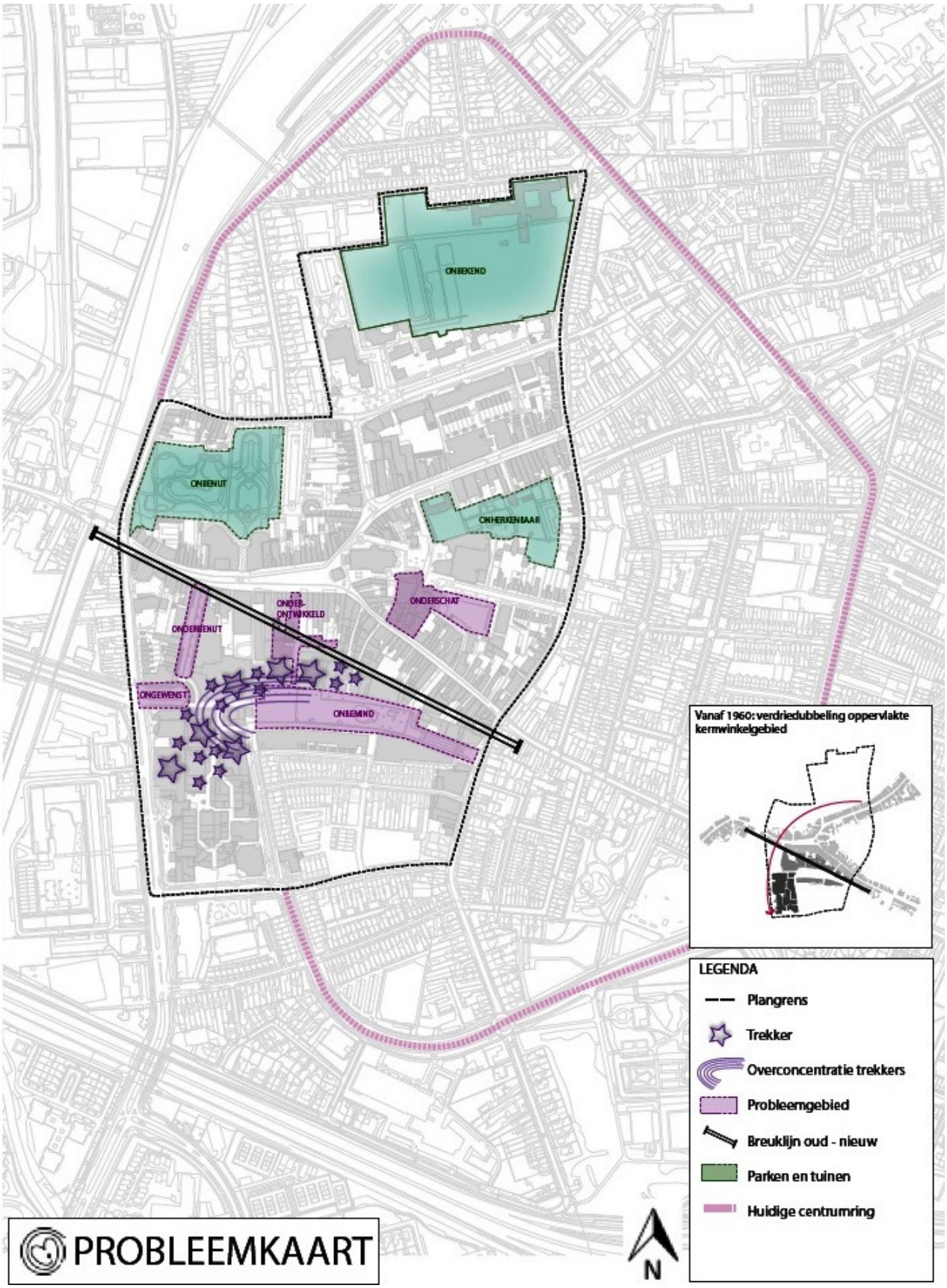
Door de pragmatische groei van de binnenstad sinds de jaren vijftig, waarbij tegen de oude historische binnenstad aan een nieuwe binnenstad met de belangrijkste concentratie van winkels werd

gerealiseerd, heeft geleid tot 'twee binnenstadsgebieden' die niet met elkaar samenhangen. Daardoor is de 'leesbaarheid' van de binnenstad niet logisch.

Daarnaast kan er op gewezen worden dat diverse gebieden aangemerkt kunnen worden als specifieke probleemgebieden:

- De Dokter Brabersstraat is een 'onbenut gebied': veel leegstand, weinig loop;
- Tussen de Markten is een 'onderontwikkeld gebied': desolate inrichting, geen sterke functies;
- Nieuwe Markt is een 'onbemind gebied' de verblijfswaarde is onder de maat, het wordt ervaren als een leeg en ongezellig plein;
- Biggelaar/Nieuwstraat is een 'onderschat gebied' : het gebied heeft potenties maar deze komen tot op heden onvoldoende uit de verf.

Daarnaast beschikt de Roosendaalse binnenstad over een aantal, in potentie aantrekkelijke en kansrijke parken en tuinen. Tot op heden worden deze gebieden niet of nauwelijks bij de binnenstad betrokken. Dit maakt dat het Emile van Loonpark een 'onbenut gebied' is. Mariadal is een 'onbekend gebied', hetgeen niet verwonderlijk is omdat het gedurende een groot aantal jaren een kloostertuin was, onttrokken aan het oog. De groengebieden achter de bebouwing aan de Molenstraat is op dit moment eveneens een 'onherkenbaar gebied'.


ONBEKEND
ONBENUT
ONHERKENBAAR
ONDER-
ONTWIKKELD
ONDERSCHAT
ONDERBENUT
ONGEWENST
ONBEMIND
Vanaf 1960: verdriedubbeling oppervlakte kernwinkelgebied
LEGENDA
Plangrens
Trekker
Overconcentratie trekkers
Probleemgebied
Breuklijn oud - nieuw
Parken en tuinen
Huidige centrumring
PROBLEEMKAART
N

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader
Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van dit advies.

Naast de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied', kent de publicatie het functiemengingsgebied. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentratiegebieden;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In functiemengingsgebieden is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten wenselijk, omdat de activiteiten qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op een bedrijventerrein. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden woningen en ander gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:
- Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Situatie ter plaatse
Het voorliggend bestemmingsplan kan vanuit milieuoogpunt worden beschouwd als een overwegend conserverend bestemmingsplan. In het plan wordt een tweetal wijzigingsgebieden opgenomen. Het plangebied betreft het stadscentrum. Een gebied waar sprake is van functiemenging en waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Voor het beoordelen van de invloed van milieubelastende functies op milieugevoelige functies kan derhalve worden uitgegaan van het omgevingstype functiemenging. Het omgevingstype functiemenging gaat niet uit van richtafstanden, maar van de bovenstaand omschreven categorieën A, B of C. De Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, waarin de verschillende bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in de categorieën A, B of C, is opgenomen in bijlage 2.

Wijzigingsgebied 1 ligt over het huidige busstation en is opgenomen voor de realisatie van een woontoren, waarbij winkels of horeca in de plint mogelijk zal zijn. Uitgaande van het omgevingstype functiemenging zijn de winkels of horeca dusdanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat

deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De milieubelastende functies in de omgeving vormen eveneens geen belemmering voor de realisatie van de woontoren. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering.

Wijzigingsgebied 2 ligt op de bebouwing bestaande uit één bouwlaag op het Roselaarplein en maakt het amoveren van de bebouwing mogelijk, zodat de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt versterkt. Het wijzigingsgebied maakt geen milieubelastende of milieugevoelige functies mogelijk.

Aangezien de bestaande (en de toekomstige) bedrijfsactiviteiten lichte bedrijvigheid betreft en er sprake is van een omgevingstype functiemenging zijn knelpunten vanwege de bedrijfsactiviteiten in en in de directe omgeving van het plangebied op milieugevoelige functies niet te verwachten.

In de toekomst wordt nog een derde wijzigingsgebied voorzien op het de locatie van het Stadskantoor, de schoolgebouwen aan de Kloosterstraat en het schoolgebouw aan de Vincentiusstraat en is opgenomen om detailhandel en parkeren mogelijk te maken. Deze locatie valt vooralsnog buiten het onderhavige plangebied.
Uitgaande van het omgevingstype 'functiemenging' is de maximale milieubelasting van de detailhandel, uitgaande van supermarkten en warenhuizen, zodanig dat de detailhandel bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies kan plaatsvinden. Door de grote verkeersaantrekkende werking van een parkeerterrein dient het parkeerterrein te beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur. De ligging aan de Kloosterstraat maakt dat mogelijk. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is er geen sprake van een belemmering.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering de inhoud van het bestemmingsplan Binnenstad.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:
- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, hierna te noemen het Besluit nibm;
- de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, hierna te noemen de Regeling nibm;
- de ‘Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007’;
- de ‘Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007’;
- het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{10}), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden van de genoemde stoffen zijn reeds ingegaan.

Voor de kleinere fractie van de zwevende deeltjes, die met $PM_{2,5}$ wordt aangeduid, zal de grenswaarde (een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m^3) op 1 januari 2015 ingaan. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan die grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift (zie Wm artikel 5.16, lid 2 een opsomming van deze bevoegdheden en wettelijke voorschriften). Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (zie Wm bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);

- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Situatie ter plaatse
In dit geval gaat het om de vaststelling van een bestemmingsplan dat vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft. Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

In het plan is echter een drietal wijzigingsgebieden opgenomen. Wijzigingsgebied 1 en 3 kunnen een toename van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo valt een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Wijzigingsgebied 1 is opgenomen voor de realisatie van een woontoren, waarbij winkels of horeca in de plint mogelijk zal zijn. De woontoren zal maximaal uit 100 appartementen bestaan. De toename van de verkeersintensiteit door realisatie van de woontoren met winkels of horeca in de plint zal derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde. De luchtkwaliteit ter plaatse van wijzigingsgebied 1 kan worden bepaald met de Monitoringstool van het ministerie van Infrastructuur en milieu. Met behulp van de Monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de Monitoringstool volgen, op het rekenpunt ter hoogte van het huidige busstation, de volgende concentraties voor 2020:
- NO_2 (stikstofdioxide): 19,99 µg/m^3
- PM_{10} (fijnstof): 22,53 µg/m^3

Het aantal overschrijdingsdagen PM_{10} bedraagt 10,96.

Uit het onderdeel luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer volgt dat voor NO_2 en PM_{10} de jaargemiddelde grenswaarde voor beide stoffen 40 µg/m^3 is. De PM10 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m^3 mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van wijzigingsgebied 1 voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m^3 liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 µg/m^3 ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

Wijzigingsgebied 3 heeft een dusdanige oppervlakte dat de ontwikkeling mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing van de luchtkwaliteitsgrenswaarden aan de orde is. De luchtkwaliteit ter plaatse van wijzigingsgebied 3 kan worden bepaald met de Monitoringstool van het ministerie van Infrastructuur en milieu. Uit de Monitoringstool volgen, op het rekenpunt aan de Stationsstraat ter hoogte van de Vincentiusstraat, de volgende concentraties voor 2020:
- NO_2 (stikstofdioxide): 18,38 µg/m^3
- PM_{10} (fijnstof): 22,11 µg/m^3

Het aantal overschrijdingsdagen PM_{10} bedraagt 10,31.

Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van wijzigingsgebied 3 voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter is dan 50 µg/m³ ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. Alvorens de grenswaarden te overschrijden kunnen de concentraties nog met circa 20 µg/m³ toenemen. Met de NIBM-tool kan vervolgens worden bepaald welk aantal voertuigbewegingen overeenkomt met een toename van circa 20 µg/m³. Een aantal van 15.000 extra voertuigbewegingen, met een aandeel vrachtverkeer van 6%, zorgt voor een toename van 19,50 µg/m³ NO_2. Een verkeersaantrekkende werking van 15.000 voertuigbewegingen per weekdag komt overeen met een woonboulevard met een brutovloeroppervlak van 50.000 m².

Tabel 1: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	15000
	Aandeel vrachtverkeer	6,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	19,50
	PM_{10} in µg/m³	4,35
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

De beoogde functies voor wijzigingsgebied 3 zullen een lagere verkeersgeneratie veroorzaken dan een woonboulevard. Bovendien vervangen de beoogde functies het huidige stadskantoor en de scholen. Het aantal van 15.000 extra voertuigbewegingen wordt derhalve niet gehaald en de grenswaarden worden niet overschreden. Op basis van voorgaande is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

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

4.3 Externe veiligheid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR). De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

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

Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er “gewichtige redenen” zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Transport en externe veiligheid
Beoordeling van de risico’s veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012” (Circulaire), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn vaste afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is bebouwing (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) in beginsel niet toegestaan. Bij omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs basisnet routes dient wel een berekening van het groepsrisico plaats te vinden.

Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die na 1 juli 2012 ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de circulaire genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeiruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

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

Situatie ter plaatse
Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de navolgende informatiebronnen:
- Professionele risicokaart provincie Noord-Brabant;
- Informatie gemeente Roosendaal (RRGS);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Op basis van de uitgevoerde risico inventarisatie blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied ligt van één Bevi-bedrijf, te weten: Wubben Oliebewerking B.V. Het op korte afstand gelegen goederenemplacement is niet meer relevant voor het plangebied omdat Prorail in 2013 de vergunning voor het emplacement Roosendaal, voor zover het activiteiten met gevaarlijke stoffen betreft, heeft ingetrokken. Het invloedsgebied als gevolg van het emplacement (3 km) is hierdoor komen te vervallen.

Wubben Oliebewerking B.V.
Met betrekking tot Wubben Oliebewerking is de provincie Noord-Brabant het bevoegd gezag. Op basis van de professionele risicokaart is bepaald dat het plangebied op een afstand van ca. 1100 meter van de inrichtingsgrens van Wubben Oliebewerking ligt. Het invloedsgebied van Wubben Oliebewerking bedraagt 1426 meter en ligt hierdoor gedeeltelijk over van het plangebied.

Uit de QRA, behorende bij de Wm-aanvraag van Wubben Oliebewerking, blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar niet buiten de inrichtingsgrens ligt. Het maximaal berekende groepsrisico (GR) bedraagt minder dan 0.001 van de oriënterende waarde.

Omdat het bestemmingsplan, voor zover gelegen binnen het invloedsgebied van Wubben oliebewerking, vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan niet zal toenemen.

Transport en externe veiligheid
Het bestemmingsplan ligt op meer dan 200 meter afstand van vaarwegen. Gelet hierop zijn risicoberekeningen voor vaarwegen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan is gelegen op een afstand van ca. 190 meter van de snelweg A58. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg voor deze ruimtelijke ontwikkeling risicorelevant is. Het betreft de wegvakken vanaf knooppunt De Stok tot aan afrit 19 (Industriegebied Vosdonk) waarvoor geen veiligheidszone geldt. Dat wil zeggen dat er voor betreffende wegvakken geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar.

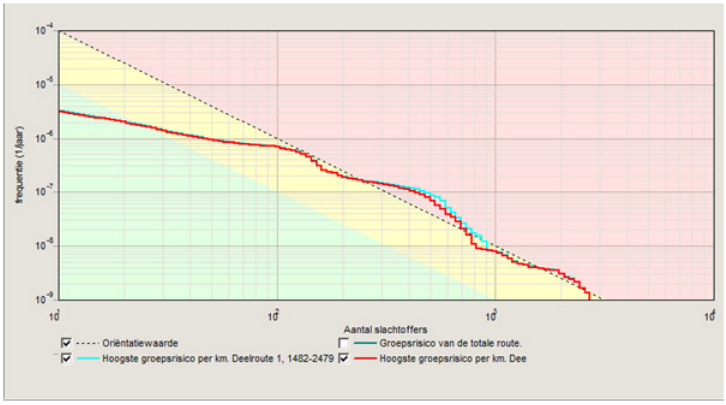
Wel zal er in de toekomst voor deze wegvakken sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) waardoor er sprake is van een PAG-zone van 30 meter. Deze reikt echter niet tot over het plangebied.

Uit de eindrapportage Basisnet Weg d.d. 9 oktober 2009 blijkt dat het voor de betreffende wegvakken (B3 en B113) het berekende groepsrisico minder dan 0.1 van de oriënterende waarde bedraagt. Omdat het bestemmingsplan, voor zover gelegen binnen 200 meter van de snelweg, vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan niet toeneemt. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico en het groepsrisico tevens lager is dan 0.1 van de oriënterende waarde, is een verantwoording van het groepsrisico van de snelweg niet noodzakelijk.

Daarnaast vindt transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen nabij het plangebied plaats. De omvang van het transport van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving is zeer beperkt. Uit de rapportage “inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen“ d.d. 14 maart 2008 blijkt ter hoogte van het plangebied geen sprake van knelpunten danwel van een relevant groepsrisico. Op basis van de vuistregels kan worden ingeschat dat de mogelijke invulling van de wijzigingsbevoegdheid voor het busstation niet zal leiden tot knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en/of een significante toename van het groepsrisico.
De spoorlijnen Roosendaal - Bergen op Zoom en Roosendaal – Essen zijn, ten oosten, op korte afstand van het plangebied gelegen. Voor de trajecten van het doorgaande spoor, ter hoogte van het emplacement Roosendaal, geldt op grond van de eindrapportage Basisnet Spoor, dat er sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar variërend van 1 meter tot maximaal 21 meter vanaf het hart van het doorgaand spoor. Het plaatsgebonden risico reikt net niet tot aan het plangebied. Vanaf de spoorwegovergang bij de Kade is de spoorlijn Roosendaal – Essen maatgevend voor de aanwezige risico’s.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG), dat zich uitstrekt tot 30 meter vanaf het doorgaande spoor. Binnen het PAG zijn in het bestemmingsplan geen objecten aanwezig of geprojecteerd.

Uit de eindrapportage Basisnet Spoor blijkt tevens dat het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn, ter hoogte van het emplacement is gelegen boven de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Het hoogste groepsrisico per kilometer bedraagt 1.9 x de oriënterende waarde en is gelegen ter hoogte van de spoorwegovergang over de Kade.
Vanwege een omgevingsvergunning voor een kinderdagverblijf (onderdeel ROC) zijn recentelijk risicoberekeningen voor het doorgaande spoor uitgevoerd met het rekenprogramma RBM II. Omdat het bestemmingsplan vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend zijn deze berekeningen representatief. Uit deze berekeningen blijkt het groepsrisico gelegen ruim boven de oriënterende waarde (OW) en bedraagt 2.1 x OW. De resultaten van de berekeningen zijn in onderstaande figuur weergegeven.

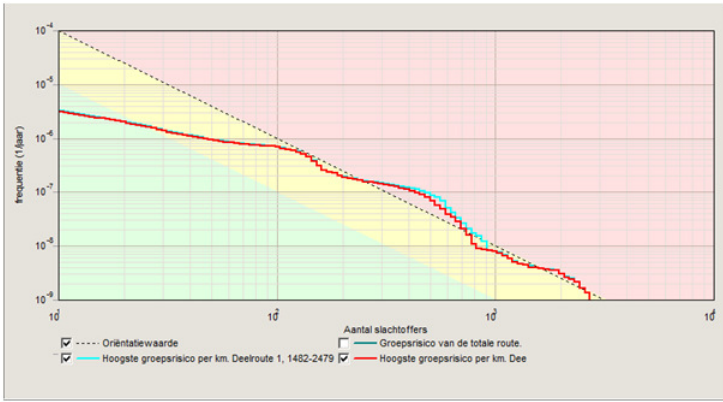


Figuur 1: F/n-curve groepsrisico ihkv Kinderdagverblijf/ROC (GR 2.1 x OW)

Wijzigingsgebied 1 ligt op een afstand van ca. 110 meter van de spoorlijn. Dit wijzigingsgebied wordt te zijner tijd mogelijk bestemd voor het realiseren van een woontoren. Dit deel van het plangebied is derhalve niet conserverend van karakter en heeft een toename van de bevolkingsdichtheid tot gevolg. Het betreft een woontoren met maximaal 100 appartementen op de locatie van het huidige busstation.

Om de haalbaarheid van deze ontwikkelingen te kunnen beoordelen is een risicoberekening uitgevoerd met rekenprogramma RBMII voor het doorgaande spoor. Voor de berekeningen is als basis de eerder genoemde RBM-berekening gebruikt waarbij voor de woontoren is uitgegaan van een netto grondoppervlakte van 1050 m^2 en 2,4 personen per appartement (240 personen in de nacht; 120 personen overdag). De berekeningen zijn uitgevoerd conform de Handreiking risicoanalyse transport (Hart, 1 november 2011).

Uit deze berekeningen blijkt dat het groepsrisico met ca 20 % stijgt en uitkomt op 2,5 x OW. De resultaten van de berekening zijn in onderstaande figuur weergegeven. De rapportage van de RBM-berekening is opgenomen in de bijlage.



Figuur 2: FN-curve huidige situatie (rood) en situatie met woontoren (licht blauw)

Uit de verantwoording groepsrisico zal moeten blijken of de ontwikkeling haalbaar is en wat de afwegingen en mogelijke maatregelen zijn om deze ontwikkeling op die locatie mogelijk te maken.

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen. Dit aspect is daardoor niet aan de orde.

<u>Conclusie</u>

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Met betrekking tot de Bevi-inrichting Wubben Oliebewerking B.V. blijkt uit de QRA berekeningen dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet binnen het plangebied ligt. Er wordt voldaan aan de

grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het voor de inrichtingen berekende groepsrisico wordt niet beïnvloed door het bestemmingsplan, dat vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend.

Overeenkomstig het Bevi is een verantwoording groepsrisico noodzakelijk. Hiertoe is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Voor verdere uitwerking hiervan wordt kortheidshalve verwezen naar de verantwoording groepsrisico waarin dit aspect is meegenomen.

Transport en externe veiligheid
Het plangebied ligt binnen 200 meter van een risicorelevante Basisnet spoorweg. Bij het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor is sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar welke niet is gelegen over het plangebied. Daarnaast is sprake van een relevant groepsrisico omdat sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde. Het groepsrisico neemt als gevolg van het bestemmingsplan (exclusief woontoren) niet toe.

Daarnaast is de haalbaarheid van het wijzigingsgebied busstation (woontoren) beoordeeld. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico met 20 % stijgt tot 2,5 maal de oriënterende waarde (OW). Op basis van de rekenresultaten en de beoordeling van de overige aspecten van de verantwoordingsplicht groepsrisico, zoals mogelijke maatregelen, moet in het kader van het bestemmingsplan een bestuurlijk besluit worden genomen over de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Hiertoe is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Voor verdere uitwerking hiervan wordt kortheidshalve verwezen naar de verantwoording groepsrisico waarin dit aspect is meegenomen.

4.4 Geluid

Inleiding
In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Het bestemmingsplan Binnenstad Roosendaal kan vanuit milieuoogpunt worden beschouwd als een overwegend conserverend bestemmingsplan. Uitzondering hierop zijn de wijzigingsgebieden. Het wijzigingsgebied 1 bij het busstation is opgenomen voor de realisatie van een woontoren. In het kader van de haalbaarheid is in kaart gebracht wat de geluidbelasting vanwege het rail- en wegverkeer op de te realiseren woontoren is.

Dit betekent dat het plan op dit moment niet concreet voorziet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Om deze reden is geen gedetailleerd onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, die veroorzaakt wordt door ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Situatie ter plaatse

Bedrijven
Voor de in het plangebied gelegen inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de Wabo vergunning voor het aspect milieu of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van geluidgevoelige bestemmingen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Industrielawaai
In de gemeente Roosendaal is een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Borchwerf-Stationsgebied gelegen. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de vastgestelde zonegrens van dit industrieterrein gelegen, waaronder het wijzigingsgebied bij het stadskantoor. Aangezien binnen de zone van het industrieterrein geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt heeft er verder geen onderzoek plaatsgevonden naar de invloed vanwege industrielawaai op het plangebied.

Toelichting: gezoneerd industrieterrein en de 50 dB(A)-contour:
Een gezoneerd industrieterrein is een industrieterrein of een gedeelte daarvan, waarop zich bedrijven bevinden of worden toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Het gaat om de bedrijven die zijn aangewezen in het derde lid van artikel 2.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Rondom een gezoneerd industrieterrein wordt een gebied aangewezen waarbuiten het geluidniveau ten gevolge van de activiteiten van alle bedrijven op het industrieterrein de 50 dB(A) niet mag overschrijden. De 50 dB(A)-contour vormt de grens van dit gebied.

De 55 dB(A)-contour geeft de grens aan tot waar in principe gevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Indien de gevelbelasting als gevolg van activiteiten op het gezoneerd industrieterrein meer bedraagt dan 50 dB(A), maar maximaal 55 dB(A), dan is voor realisatie van een geluidgevoelige bestemming een ontheffing nodig. Deze ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het kadaster.

Indien in de toekomst binnen het plangebied alsnog de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt wordt en deze bestemmingen een grotere bouwhoogte hebben dan 5 m, dan bestaat de mogelijkheid dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein ter plaatse van deze nieuwbouw meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Omdat in de Wet geluidhinder expliciet gesteld is dat buiten de vastgestelde zone de geluidbelasting niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen, dient in dergelijke gevallen een onderzoek uitgevoerd te worden naar de grootte van de geluidbelasting. Indien de geluidbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt, dan kan de geluidgevoelige bestemming niet zondermeer gerealiseerd worden.

Wegverkeerslawaai
Omdat het bestemmingsplan vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het wegverkeerslawaai voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan, met uitzondering van het wijzigingsgebied bij het busstation.

In de onderstaande tabel zijn voor het wijzigingsgebied bij het busstation de relevante wegverkeerswegen opgenomen.

Tabel 2: wegverkeerswegen en bijbehorende zonebreedten

weg	toegestane snelheid	zonebreedte
Burg. Freijterslaan	50 km/h	350 meter
Laan van Brabant.	50 km/h	350 meter
H.G. dirckxstraat	50 km/h	350 meter

In de door de OMWB opgestelde notitie ‘geluid BP Binnenstad Roosendaal’ (projectnummer 14070222, d.d. 30 september 2014) is op het aspect wegverkeerslawaai ter plaatse van de geprojecteerde woontoren ingegaan. Deze notitie is opgenomen in de bijlage van het Milieurapport. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de woontoren naar alle waarschijnlijkheid voldaan kan worden aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Wanneer binnen dit plan gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid voor het ontwikkelen van de woontoren zal het aspect wegverkeerslawaai nader moeten worden uitgewerkt.

Indien in de toekomst binnen het plangebied toch de mogelijkheid gecreëerd wordt om woningen dan wel andere geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, dient er binnen de wettelijke zones rondom wegen, op basis van de Wet geluidhinder, nader onderzoek plaats te vinden.

Voor wegen waarop een snelheidsregime van meer dan 30 km/h van toepassing is, geldt afhankelijk van de voorgeschreven maximum snelheid, een bepaalde zonebreedte, uiteenlopend van 200 tot 600 meter. Voor wegen met een toegestane maximum snelheid van 30 km/h geldt dat deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder geen zone hebben en is akoestisch onderzoek formeel niet nodig. Echter, volgens een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 3 september 2003 nr. 200203751/1) het toch wel noodzakelijk de geluidbelasting in beeld te brengen en te motiveren waarom een eventuele overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toelaatbaar wordt geacht.

Ten behoeve van het nader onderzoek zal ter plaatse van de projecties de geluidbelasting vanwege de relevante verkeerswegen bepaald dienen te worden. Wordt als gevolg van een gezoneerde weg de voorkeursgrenswaarde overschreden, dan is een geluidgevoelige bestemming alleen mogelijk als daar ontheffing voor wordt verleend. Ontheffingen moeten worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. Verleende hogere waarden worden ingeschreven in het kadaster.

Spoorweglawaai
Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zone van de spoorlijn. Omdat het bestemmingsplan vanuit milieuoogpunt kan worden beschouwd als overwegend conserverend, is in het kader van dit bestemmingsplan de invloed van het spoorweglawaai voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan, met uitzondering van het wijzigingsgebied bij het busstation.

In de door de OMWB opgestelde notitie ‘geluid BP Binnenstad Roosendaal’ (projectnummer 14070222, d.d. 30 september 2014) is op het aspect spoorweglawaai ter plaatse van de geprojecteerde woontoren ingegaan. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de woontoren naar alle waarschijnlijkheid voldaan kan worden aan de maximale ontheffingswaarde voor het railverkeer uit de Wet geluidhinder. Wanneer binnen dit plan gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsmogelijkheid voor het ontwikkelen van de woontoren zal het aspect spoorweglawaai nader moeten worden uitgewerkt.

Conclusie
Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5 Bodem

Toetsingskader
Het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de bodemkwaliteitsaspecten binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat de bodemkwaliteit moet (kunnen) voldoen aan de in het plan beoogde functies.

Regionale bodemopbouw en grondwaterbeschermingsgebied
De regionale bodemopbouw van de locatie ‘Binnenstad Roosendaal’ kan als volgt worden omschreven:

De bodem ter plaatse van de ‘Binnenstad Roosendaal’ varieert. De toplaag tot en met een meter beneden het maaiveld bestaat voornamelijk uit matig humeus fijn zand. De ondergrond, tot drie meter beneden maaiveld, varieert van zwak kleiig veen, sterk zandige klei tot zandige leem.
In het verleden is er veel opgehoogd en zijn waterlopen gedempt binnen de oude stadskern van Roosendaal waardoor er veel puinbijmenging en koolas in de bodem aanwezig is. Door oorlogsschade is er ook veel puin in de bodem terecht gekomen.

Het grondwater bevindt zich ongeveer rond de 1,0 a 2,0 meter beneden maaiveld. De locatie “Binnenstad Roosendaal’ valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Bodemkwaliteitsgegevens

Chemisch analytisch
Ter plaatse van de 'Binnenstad Roosendaal' zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit enkele onderzoeken blijkt dat ter plaatse van drie locaties een verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCL) aanwezig is in het grondwater die afkomstig is van drie voormalige chemische wasserijen (zie figuur 3, in het rood aangegeven).

In het deelgebied van de Nieuwe Markt ligt een locatie (waar het busstation wordt gerealiseerd) waar sprake is van een bodemverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Deze verontreiniging hangt mogelijk samen met de vroegere chemische wasserij op de Nieuwe Markt 22. Op het perceel en ook daarbuiten in de straat (Expeditiestraat) liggen nog twee ondergrondse tanks.
De buiten de perceelsgrens onderzochte grond is licht verontreinigd met tetrachlooretheen ("per"). Het grondwater echter is licht tot sterk verontreinigd met tetra- en trichlooretheen en de afbraakproducten cis- en transdichlooretheen.

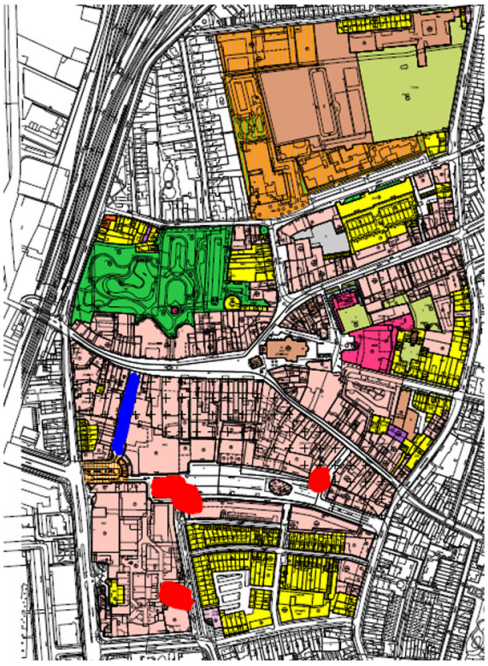
Bijmengingen

De puinhoudende bovenlaag die in de binnenstad van Roosendaal wordt aangetroffen veroorzaakt veelal een verhoogd gehalte aan Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en zware metalen.

In de Dokter Brabersstraat ten noorden gelegen van het busstation is uit onderzoek gebleken dat de aangetroffen puinlaag asbest houdend is (zie onderstaand kaartje, in het blauw aangegeven).

Historische informatie (HBB2 en HBB3)
Uit de historische bodembestanden (HBB2) zijn gegevens naar voren gekomen die duiden op voormalige bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten (zie de bijlage omgevingsrapport binnenstad Roosendaal deelgebied 1 t/m 7).

Uit het tankenbestand blijkt dat er diverse ondergrondse tanks hebben gelegen. Een aantal van deze tanks is conform KIWA gesaneerd en een aantal tanks is nog aanwezig en of is de status onbekend. Deze tanklocaties zijn bij (her)ontwikkeling van deze locaties verdacht op eventuele bodemverontreiniging met o.a. minerale olie.



Verontreinigingen Binnenstad Roosendaal

Conclusie bodemkwaliteit
De locatie 'Binnenstad Roosendaal' betreft stedelijk gebied. Op grond van een eerste verkenning wordt deze locatie als diffuus licht verontreinigd aangemerkt (PAK en zware metalen) met daarbinnen drie locaties die sterk verontreinigd zijn met VOCL. De sterke verontreiniging met VOCL bevindt zich in het grondwater en hiervoor zal een saneringsplan moeten worden ingediend als het grondwater wordt ontrokken. In het kader van het realiseren van de plannen zal vooraf een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. De resultaten van dit onderzoek zijn uiteindelijk maatgevend of de bodem geschikt is voor de (toekomstige) bestemming.

Het puin dat ter plaatse van de 'Binnenstad Roosendaal' wordt aangetroffen is van historische oorsprong. In het verleden was het gebruikelijk om het bij de sloop van gebouwen dan wel door oorlog verwoeste gebouwen vrijkomende puin ter plaatse te verwerken, bomkraters op te vullen etc. Aangezien het gebruik van asbesthoudende producten dateert vanaf eind 1800 is het niet uitgesloten dat in het puin asbest voorkomt. Daarom zal voorafgaand aan de eventuele ontgravingen in dit gebied, indien er een puinbijmenging wordt aangetroffen, nog een controle gedaan moeten worden op het voorkomen van asbest.

Bronnen
Voor het opstellen van de paragraaf bodem zijn de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens van het plangebied geïnventariseerd, aan de hand van de volgende bronnen:
- Bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
- Tanken bestand;
- Historisch Bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- Het Bodemloket

4.6 M.e.r.- beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is noodzakelijk is. Wijzigingsgebied 3 valt namelijk onder activiteit D 11.2 uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage:

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De omvang van wijzigingsgebied 3 is kleiner dan opgenomen in activiteit D 11.2, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r-beoordeling. Bovendien is de oppervlakte van wijzigingsgebied 3 dusdanig dat deze een verkeersaantrekkende werking van een dusdanige omvang kan hebben dat een passende beoordeling (stikstofdepositie en natura 2000) noodzakelijk is.

4.7 Water

4.7.1 Aanleiding

Omdat voor het plan een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen, is het "watertoetsplichtig". Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.
Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater;
- verwerking en/of afvoer van overtollige neerslag;
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen;
- relatie met de waterhuishouding;

- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW);
  - is het project riskant?
  - zijn er relevante chemische gevolgen?
  - biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

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

4.7.2 Proces

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

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

4.7.3 Beleid

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

4.7.4 Huidige situatie

Het plangebied is het centrum van Roosendaal. Het gebied heeft een sterk verstedelijkt karakter, maar ook het Emile van Loonpark maakt deel uit van het plangebied.

Bodemopbouw
Op basis van een dwarsdoorsnede van REGIS (Dinoloket) ziet de bodemopbouw in het centrum van Roosendaal er globaal als volgt uit:

Diepte (m-maaiveld)	Laagaanduiding	Lithologische omschrijving	Samenstelling
0- ca. 3	Deklaag	Formatie van Boxtel	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
Ca. 3 - 10	Deklaag	Formatie van Stramproy	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
ca. 10-30	1e watervoerend pakket	Formatie van Peize	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen

30-40	1e watervoerend pakket	Formatie van Waalre	Kleiige eenheid, overwegend bestaande uit klei, zandige klei en/of kleiig zand
40-85	1e watervoerend pakket	Formatie van Peize, Waalre en Maassluis	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
85-88	Scheidende laag	Formatie van Oosterhout	Kleiige eenheid, overwegend bestaande uit klei, zandige klei en/of kleiig zand
> 88	2e watervoerende pakket	Formatie van Oosterhout	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen

Aangezien het plangebied binnen de bebouwde kom van Roosendaal ligt is de bodem op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd.

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de boven- en ondergrond van het gehele plangebied minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Oppervlaktewater
Buiten de waterpartijen in het Emile van Loonpark is er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Het water in het park staat niet op de legger van het waterschap.

Grondwater
In het plangebied zijn op basis van het provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant geen regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden voor waterberging aangewezen. Daarnaast zijn er in het plangebied geen waterwingebieden gelegen of grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaar zone en 100-jaar zone). Ook zijn er op basis van de keur van het waterschap Brabantse Delta geen beperkt en volledig beschermde gebieden in het plangebied gelegen.

Op basis van de beschikbare informatie op de afkoppelkansenkaart valt te concluderen dat de grondwaterstand relatief hoog is waardoor het gebied minder geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Enkel in de noordoosthoek van het plangebied ‘Binnenstad’ wordt de grondwaterstand lager verwacht en zijn de afkoppelkansen goed. Uit de metingen van het grondwatermeetnet blijkt dat de hoogste grondwaterstand aan de randen van het bestemmingsplan ongeveer 0,7 à 0,8 meter onder maaiveld ligt. Richting het midden van het plangebied stijgt de hoogste grondwaterstand lokaal tot 0,4 meter onder maaiveld. Deze grondwaterstanden bevestigen de conclusie van de afkoppelkansenkaart dat het gebied minder geschikt is voor infiltratie.

Riolering
Het plangebied gelegen in het rioleringsgebied A3 van Roosendaal. Hier is grotendeels een gemengd rioolstelsel aanwezig. Een deel van het rioleringsgebied is voorzien van een gescheiden stelsel waarbij het verharde oppervlak is afgekoppeld.

4.7.5 Toekomstige situatie
Het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ is voor wat betreft de verharding conserverend van aard. De volgende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplannen ‘Centrum-Noord’ en ‘Centrum-Zuid’.

- De eerste wijzigingsbevoegdheid ligt op het busstation ten westen van het plangebied. De bedoeling is om op de plek van het busstation een woontoren te realiseren. Hoe groot deze woontoren wordt is nu nog niet bekend (bestaande verharding wordt vervangen door bebouwing).

- De tweede wijzigingsbevoegdheid ligt op de bebouwing op de Nieuwe Markt. Waarschijnlijk wordt dit blokje bebouwing verplaatst naar het oosten (dus geen extra bebouwing, maar een verplaatsing).

Bij eventuele gewenste wijzigingen in de toekomstige situatie kan de gemeente afwijken van het geldende bestemmingsplan. Bij een eventuele wijziging moet opnieuw gekeken worden of een waterparagraaf moet worden opgesteld of niet. De wijziging moet in ieder geval voldoen aan de afgesproken uitgangspunten. Op deze wijze is het aspect water ook in de toekomst op een zorgvuldige wijze ingebed in toekomstige ruimtelijke procedures.

Er is geen wijziging in de wijze van afwatering van vuilwater of hemelwater voorzien.

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

Ten behoeve van de waterkwaliteitsdoelen op basis van Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals vermeld in het hoofdstuk “aanleiding” hier beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen specifieke kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen, gezien de geringe relatie met het oppervlaktewatersysteem.

4.8 Flora en fauna

Een flora- en fauna onderzoek hoeft alleen gedaan te worden als het gaat om een nieuwe situatie die niet binnen het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden.

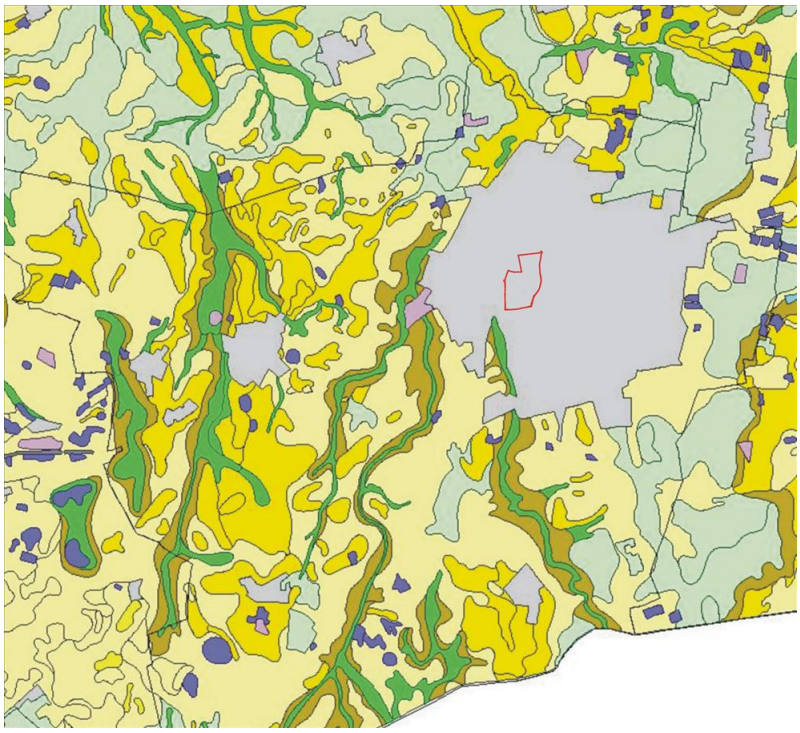
4.9 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.9.1 Cultuurhistorie

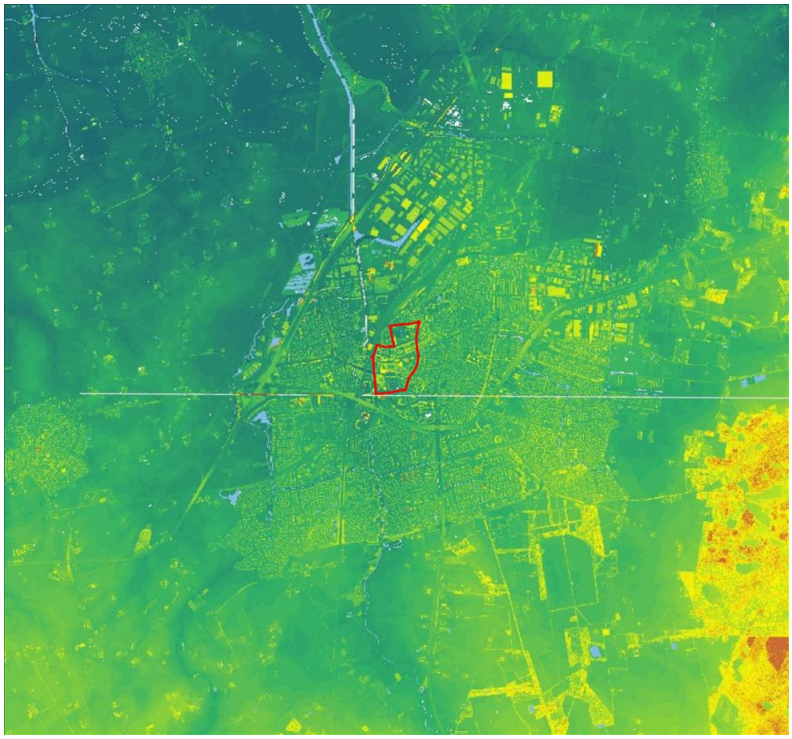
<u>Geomorfologische situatie</u>

Het bestemmingsplan Binnenstad omvat een groot deel van de historische kern van Roosendaal alsook gronden ten noorden en ten zuiden daarvan.

Ten tijde van de geomorfologische bodemkartering was het plangebied al zodanig verstedelijkt, dat het buiten het gekarteerde oppervlak lag. Door de geomorfologische opbouw buiten de bebouwde kom naar het centrum te extrapoleren, wordt het aannemelijk dat het westelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit de glooiing van een beekdalzijde (van de Roosendaalse Beek) en het oostelijke gedeelte uit terrasafzettingswelvingen. De natuurlijke ondergrond wordt gevormd door pleistoceen zand, waarop zich op het einde van de laatste IJstijd onder invloed van wind een pakket zand heeft afgezet, de zogenaamde dekzanden. Het dekzandgebied van Wouw en Roosendaal wordt doorsneden door verschillende beken die naar het noorden afwaterden. De Molenbeek/Roosendaalse Vliet is er één van. In het noorden en oosten bevonden zich grote aaneengesloten veengebieden. In het zuiden was er geïsoleerd veen in de beekdalen en in de lagen kommen tussen de dekzandwelvingen. Een groot deel van dit veen werd vanaf de 13de eeuw ontgonnen en ontgraven. Het geleidelijke afdalen van het maaiveld naar westelijke richting (oost ruim 3 meter +NAP en uiterst west 2 meter +NAP) laat zien hoe het plangebied op de oostelijke beekdalzijde van de Molenbeek ligt. Van noord naar zuid is er geen noemenswaardig hoogteverschil, met uitzondering van het gebied rond de Markt dat op een dekzandrug ligt. Hogere gebiedsdelen buiten het plangebied zijn Hulsdonk in het zuidwesten en Langdonk in het zuidoosten, beide oude woonkernen. Het is aannemelijk dat ook het dal van de Roosendaalse Beek oorspronkelijk met veen was bedekt en dat alleen de dekzandruggen redelijk droog waren. In welke mate dit veen ook het onderhavige plangebied heeft bedekt, is niet bekend.



Het rood omlijnde plangebied op de geomorfologische ondergrond. De groen-met-bruine beekdalen contrasteren duidelijk met de lichtgele dekzandvlakten en –welvingen. (bron: Archis)

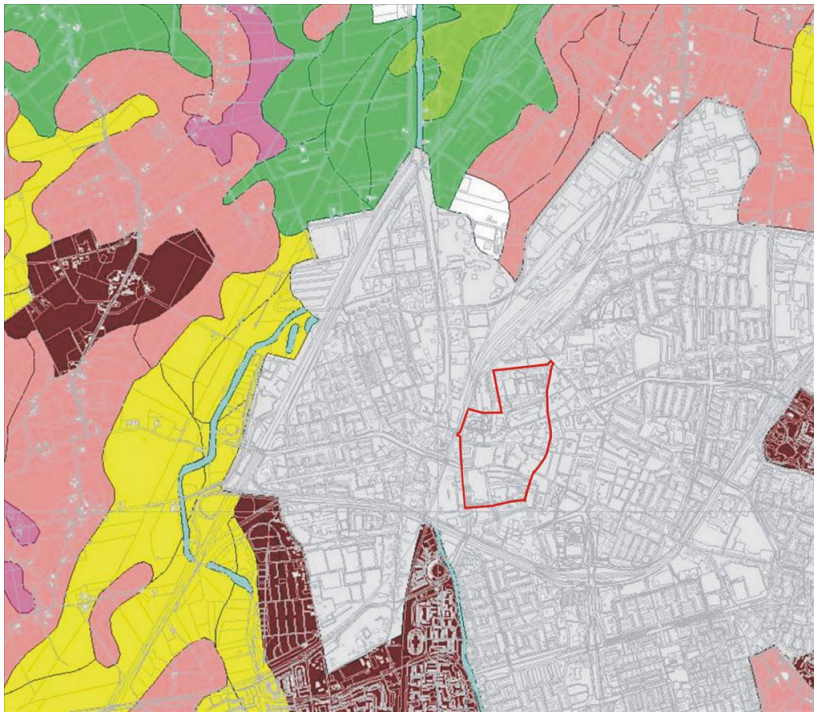


Het rood omlijnde plangebied op de Actuele Hoogtekaart Nederland (bron: www.ahn.nl)

Bodemkundige situatie

Bodemkundig is er voor de bebouwde kom weinig informatie, aangezien dit niet gekarteerd werd. Kaarten uit de 19de eeuw laten zien dat de gronden ten noorden en zuiden van de oude kern uit

beemden bestonden (de Vucht en de Vrouwe Maden). Het gebied dat ten zuidwesten van het plangebied ligt (Hulsdonk), is gekarteerd als enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden waar door eeuwenlange intensieve bemesting met plaggen en stalmest een esdek van tenminste 50 cm dikte is gevormd. Deze esdekken beschermden de ondergrond en de daarin liggende archeologische resten, en zijn daarom archeologisch zeer kansrijk. Het is echter twijfelachtig dat de lage beemden (grasweiden) in het onderhavige plangebied werkelijk als oude akkergronden in gebruik zijn geweest. Effectieve bemesting van dit soort gronden was immers pas mogelijk na de introductie van de kunstmest in de 20ste eeuw. Eerder zal het plangebied behoren tot de (kalkloze) podzolgronden en de beekeerdgronden. Dit zijn schrale dekzandgronden waar minerale uitloging heeft plaatsgevonden en waar de humeuze deklaag dunner is dan 50 cm. Deze gronden boden over het algemeen geen gunstige omstandigheden voor permanente vestiging.
Een uitzondering is waarschijnlijk de kleine donk waarop de oudste kern van Roosendaal ligt. Plaatselijk werden deze gronden al in de late middeleeuwen opgehoogd om bewoning mogelijk te maken. Deze gronden behoren tot de eerdgronden.



Het rood omlijnde plangebied op de bodemkaart. Donkerbruin gekleurd zijn de oude enkeerd- ofwel landbouwgronden. Het grijze deel werd niet gekarteerd. (bron: Archis)

4.9.2 Archeologie

In het plangebied werd tot op heden weinig archeologisch onderzoek verricht. In 1989 werd een gebied aan de noordzijde van de Raadhuisstraat (winkelcentrum Biggelaar) onderzocht. De oudste bewoningssporen langs die straat dateerden van rond 1400 en bestonden uit funderingen en een brede sloot achter de erven. In de 16de en 17de eeuw volgde een verdichting van de bebouwing. Dit gedeelte van de straat werd beschouwd als een uitvalsweg vanaf de Markt, die in vergelijking met de Markt wat later bebouwd werd. In oostelijke richting daalde het dekzand zodanig dat de ondergrond bijzonder nat en ongeschikt voor bewoning was.
Een kortdurend onderzoek onder Bloemenmarkt 4-6 in 1992 leverde sporen op die tot de 14de eeuw teruggingen.
Opgravingen op het Tongerloplein in 2013 toonden aan dat het terrein in oostelijke richting daalde en leverden zelfs resten van een venige bodem op, echter geen oude bewoningssporen.

Voor het gebied Nieuwe Markt is in 2004 een aanvullende archeologische inventarisatie (bureau- en booronderzoek) verricht door SOB Research. Dit heeft voor het zuidelijke en westelijke deel van de Nieuwe Markt geen archeologische indicatoren opgeleverd. In het oostelijke gedeelte werd een

concentratie van aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Dit wijst op bewoning dan wel op bemesting aan die zijde. De vondsten dateerden onder meer uit de 14de eeuw. Uit de boorgegevens en de huidige hoogtekaart bleek dit deel van de Markt aan de rand van een dekzandwelving te liggen, waarop thans de Raadhuisstraat en Burgerhoutsestraat liggen. De boringen in het zuiden en westen van de Nieuwe Markt hebben het bestaan van een beekeerdgrond opgeleverd. Een beekeerdgrond heeft een hoge grondwaterstand en een minerale eerdlaag, die dunner is dan 40 cm, zodat niet van een eerdgrond of oude akkergrond gesproken kan worden. Dergelijke oude akkergronden bevinden zich wel ten noorden van de Nieuwe Markt en aan de Raadhuissstraat.

Het onderzoek werd in 2005 uitgebreid met een bureauonderzoek over een iets groter gebied, dat noordwaarts tot aan de zuidzijde van de Markt reikte. De conclusie hiervan was, dat het gebied van de Nieuwe Markt in zijn geheel een lage archeologische waarde bezit, behalve het plangebied tussen de Nieuwe Markt en de Markt.

Op basis van de schaarse archeologische en bodemkundige gegevens wordt geconcludeerd dat de grootste kans op het aantreffen van archeologische resten beperkt is tot het kerngebied van het oude Roosendaal, bestaande uit de vorkstructuur van Markt, Molenstraat en Raadhuisstraat. Vanuit deze straten werden lange percelen uitgegeven en bebouwd. De grenzen van de percelen werden in de 19de eeuw gevormd door brede sloten en vaarten.

Er is een zeer grote kans om in dit gebied archeologische sporen van bewoning vanaf de 13de eeuw aan te treffen, voor zover deze niet werden vergraven door recente nieuwbouw. Deze sporen bestaan uit funderingen, putten, kuilen en greppels. Daarbij zullen de sporen langs de Markt het oudste zijn. De sloot onder de Biggelaar vormde waarschijnlijk een oude oostelijke grens van de vroegste bebouwing.

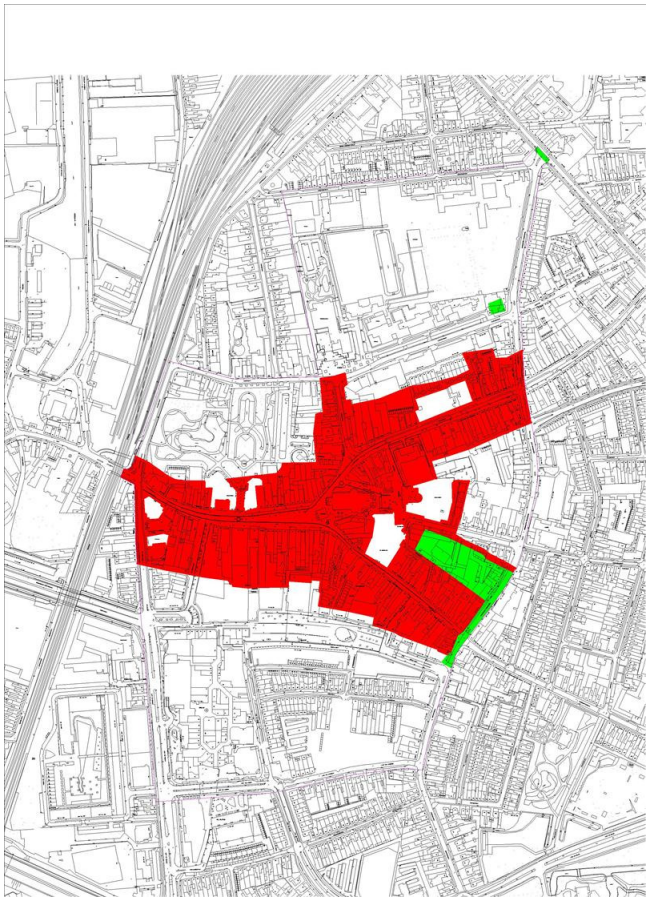
Ter hoogte van schouwburg De Kring bevinden zich mogelijk nog sporen van bebouwing uit de 17de eeuw, zoals de schuilkerk, al zal hier veel vernietigd zijn na 1984.

Al deze sporen zijn van belang aangezien ze tot de oudste kern van Haviksdonk-Roosendaal behoren. Daarbij is de kans op het aantreffen van sporen uit de late middeleeuwen en Nieuwe Tijd het grootst. Er bestaat tevens een kleine kans op het aantreffen van sporen uit de steentijden. De kans op sporen uit de Bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen is vrijwel nihil aangezien het gebied toen te nat was voor bewoning.

Zowel het zuidelijke als het noordelijke gedeelte van het plangebied hebben een lage archeologische trefkans voor alle perioden. Deze gebieden lagen dicht bij de Molenbeek en bestonden uit beekeerdgronden die niet geschikt waren voor permanente bewoning. Mogelijk kwam hier tot de late middeleeuwen nog veen voor. De gronden werden tot ver in de 19de eeuw als weilanden gebruikt en er waren geen boerderijen gevestigd.

De tuinen van Mariadal gelden als cultuurhistorisch waardevolle elementen, niet als archeologische. In een deel van de Molenstraat liggen nog enkele onderaardse gangen en deze zijn, hoewel hun betrekkelijk jonge leeftijd, wel te beschouwen als archeologische relicten. Zij zijn hier echter niet opgenomen omdat deze sporen eerder bij rioleringswerk getraceerd werden en niet door ruimtelijke ontwikkelingen bedreigd worden.

De gebieden met een archeologische trefkans zijn op de volgende kaart aangeduid. Het is van belang om met deze waarden rekening te houden bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de ondergrond dieper dan 50 cm verstoord wordt. Voor het rode gebied geldt een hoge archeologische trefkans, waarbij verstoringen groter dan 50m² alleen mogelijk zijn na een nader archeologisch onderzoek. Voor het groene gebied geldt een middelhoge trefkans en ligt de grens bij 100 m².



Gebieden met een hoge archeologische trefkans (rood) en een middelhoge trefkans (groen).

4.9.3 Monumenten

In het centrumgebied van Roosendaal bevinden zich diverse rijks en gemeentelijke monumenten. Deze zijn met name gesitueerd aan de oude historische straten en pleinen: de Markt, de Raadhuisstraat en de Nispensestraat. Aan de Markt is het oudste Roosendaalse pand gesitueerd: De Cleyne Cat, een woonhuis daterend uit de 17e eeuw, dat thans in gebruik is als café. Achter dit pand was distilleerderij 'De Moriaan'; dit pand, dat overigens geen monumentale waarde (meer) heeft, is thans ingevuld met woningen.
Ook in de Raadhuisstraat is op nummer 26 nog een fraai woonhuis met witgepleisterde klassicistische gevel uit omstreeks 1830 aanwezig.

De meeste rijks- en gemeentelijke monumenten zijn niet zo oud. Dat heeft te maken met de geschiedenis van Roosendaal. Als plaats in een open gebied heeft de kern vele malen rampspoed gekend waarbij de oorspronkelijke bebouwing is verwoest. De meeste monumenten dateren uit de periode na 1850. Vooral rond 1900 zijn diverse panden opgericht die nu de monumentale status hebben gekregen.

In het plangebied hebben de volgende panden een rijksmonumentale en gemeentelijke monumentenstatus gekregen.

Rijksmonumenten
Bloemenmarkt 12
Markt 1
Markt 2
Markt 7
Markt 16
Markt 24

Markt 31
Markt 54
Markt 69
Molenstraat 2
Molenstraat 8
Molenstraat 10
Nieuwstraat 1 t/m 19
Raadhuisstraat 9
Raadhuisstraat 26
Raadhuisstraat 45
Vincentiusstraat 3, 5 en 7

Gemeentelijke monumenten
Bloemenmarkt 1
Bloemenmarkt 2
Bloemenmarkt 16
Dominéstraat 1
Dominéstraat 3
Dominéstraat 9
Dominéstraat 11
Dominéstraat 13
Dominéstraat 15
Dominéstraat 19
Markt 3
Markt8
Markt 17
Markt 18
Markt 30
Markt 45
Markt 62
Markt 64
Molenstraat 7
Molenstraat 9
Molenstraat 12
Molenstraat 18
Molenstraat 21, Molenstraat 21a, b, c en d
Molenstraat 29
Molenstraat 42
Molenstraat 48, 50 en 52
Nispensestraat 22
Nispensestraat 24
Nispensestraat 26
Nispensestraat 32
Nispensestraat 34
Raadhuistraat 1
Raadhuisstraat 3
Raadhuisstraat 5
Raadhuisstraat 10
Raadhuisstraat 11
Raadhuisstraat 18
Raadhuisstraat 43
Raadhuisstraat 49
Raadhuisstraat 51
Raadhuisstraat 53
Raadhuisstraat 59
Raadhuisstraat 62
Raadhuisstraat 63
Raadhuisstraat 74
Stationsstraat 3
Stationsstraat 4
Tongerloplein (vismarkt)

Tongerloplein omg. (waterpomp)
Vincentiusstraat 51
Vincentiusstraat 53
Vughtstraat 5
Vughtstraat 7
Vughtstraat 9
Vughtstraat 25
Vughtstraat 27
Vughtstraat 29

Wederopbouwarchitectuur in de Roosendaalse binnenstad
Naast bebouwing van oudere datum is in het plangebied dat voor een belangrijk deel is gerealiseerd in de periode van de Wederopbouw, ook voor deze periode kenmerkende bebouwing tot stand gekomen.

Daarbij kan allereerst gewezen worden op de galerijflat aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt. Dit langgerekte complex heeft een gevelwand een sterke plastiek met een compositie van horizontale lijnen en banden en verticalen in de vorm van de erkers en de schoorstenen. Het is ontworpen door de bekende wederopbouwarchitect F.C.J. Dingemans (1905-1961) uit Maastricht, van wie één van zijn ontwerpen ((Gemeenteflat in Maastricht) is toegevoegd aan de rijkslijst van het erfgoed van de Wederopbouw. Hoewel aan het complex in de loop der jaren diverse elementen zijn toegevoegd (waaronder -een inmiddels weer verwijderde- luifel) is het complex tamelijk gaaf gebleven.

De gevelwand van de winkelgalerij aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt met typerende wederopbouwelementen

Ook in de Dokter Brabersstraat is een typisch voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur te vinden, nl. het pand van Van Oorschot. Dit pand is begin jaren zestig van de vorige eeuw gerealiseerd naar een ontwerp van de Amsterdamse architect P.H. (Sier) van Rhijn (1922-1989). Het was één van de eerste opdrachten van deze architect en werd in 1962-1963 werd gerealiseerd. Voor dezelfde opdrachtgever (Van Oorschot) zou Van Rhijn later ook in Helmond een modecentrum (1969) realiseren. Het lage, rechthoekige pand kenmerkt zich door het gebruik van open, glasgevels in combinatie met buiten het volume geplaatste betonnen trappartijen en luifelbakken.

Pand van Van Oorschot, kort na de oplevering

4.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

De vraag is wanneer sprake is van een ‘ladderplichtige’ ‘stedelijke ontwikkeling’ en of daarvan sprake is bij het onderhavige bestemmingsplan. In feite worden op basis van het bestemmingsplan geen grote nieuwbouwprojecten mogelijk gemaakt. Het gaat vooral omvullingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt aangesloten op de bouwregels die zijn vastgelegd in de huidige bestemmingsplannen. Op basis van jurisprudentie is de ladder niet van toepassing wanneer het gaat om invulling van bestaande bebouwing. Weliswaar wordt verplaatsing van ‘het mausoleum’ dat is gesitueerd tussen V&D en de Roselaar, maar verplaatsing is alleen mogelijk wanneer het bestaande gebouw wordt gesloopt en de vervangende bebouwing dezelfde omvang krijgt als het huidige gebouw zodat per saldo geen toename van het aantal m^2 plaatsvindt.
Waar wèl beperkte nieuwbouw wordt voorzien, is het oprichten van een ‘bed & breakfast’-voorziening in het Emile van Loonpark op de locatie waar nu nog een woning staat. Dit levert een toename van circa 500 m^2 aan extra horecamogelijkheden op. De toevoeging van een horecamogelijkheid op een plek waar dat nu nog niet mogelijk is, zou een bepaald concurrerend effect voor andere gevestigde of

potentiële zaken elders in de binnenstad, zij het dat de horecabranche waar het hier om gaat, in de binnenstad niet vertegenwoordigd is. Ook past de opmerking dat het onderhavige bestemmingsplan een juridisch-planologische uitwerking is van het Binnenstadsrapport dat erop gericht is de Roosendaalse binnenstad te revitaliseren en aantrekkelijker te maken. Dit gebeurt door een samenspel van allerlei maatregelen. Het levert –wanneer de voornemens slagen- concurrentie op met omliggende binnensteden (met name van Bergen op Zoom en Etten Leur). Het gaat daarbij echter niet zozeer om het creëren van extra mogelijkheden in de zin van extra bouwvolume, maar door de flexibele opzet van het bestemmingsplan in de vorm van de twee centrumbestemmingen blijft per saldo een toename van het aantal m^2 detailhandel of horeca in het stedelijk gebied zonder meer mogelijk.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is het rapport 'Hart voor de binnenstad'. Dit rapport is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Roosendaal onder verantwoordelijkheid van de 'cockpit'. In september 2014 is het rapport voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft dit rapport onderschreven. Daarmee vormt het rapport de verdere basis voor de uitwerking ervan in onder andere dit bestemmingsplan.

Opdracht die voortvloeit uit voornoemd rapport, is dat een 'uitnodigend en flexibel bestemmingsplan' wordt opgesteld, een bestemmingsplan dat niet zozeer beperkingen oplegt, maar ruimte laat voor ondernemingszin, waarbij veranderingsprocessen zonder het doorlopen van allerlei tijdrovende procedures kunnen plaatsvinden. Het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad dient vooral een faciliterend plan te zijn, een plan dat ontwikkelingen mogelijk maakt en niet beperkt. Uiteraard gaat het daarbij wel om initiatieven en ontwikkelingen passen in de binnenstadsvisie.

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan zeker niet het enige inzetbare instrument is om de gewenste doelstellingen te bereiken. De binnenstad is ermee gebaat dat een samenstel van gerichte maatregelen wordt genomen, die een bijdrage leveren aan de opwaardering van de binnenstad.

Het bestemmingsplan is vooral een planologisch-ruimtelijk juridisch instrument, de binnenstad is gebaat bij een veel bredere aanpak. In het kader van het terugdringen van de regeldruk dient goed gekeken te worden naar de wijze waarop zaken geregeld worden: dit past ook in de doelstelling 'flexibel en uitnodigend'.

Het bestemmingsplan heeft twee algemene hoofddoelstellingen.

- *Het bestemmingsplan is een beheerinstrument van de bestaande omgeving*

Hoewel in de binnenstad de komende jaren de nodige ontwikkelingen hun beslag zullen gaan krijgen (deze zullen hierna worden beschreven), is ook een aanzienlijk deel van de binnenstad qua status quo een beheersgebied. Het bestemmingsplan biedt voor deze gebieden een regeling.

- *Het bestemmingsplan als kader voor verdere ontwikkeling van de binnenstad*

Een binnenstad is echter nooit af. Steeds weer vinden in vaak groot tempo allerlei veranderingen plaats. Vaak gaat het daarbij om mutaties in winkels, maar soms om uitwisseling van functies. Dynamiek is inherent aan een binnenstad, zeker in het hart van de stad: in een snel tempo vinden deze ontwikkelingen plaats en die snelle wisseling van functies is ook geen probleem. Om die reden geeft een bestemmingsplan -dat een instrument is dat door het vastleggen in regels een zeker statisch karakter heeft- ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. De nagestreefde flexibiliteit past dan ook uitstekend in het nieuwe denken over de binnenstad.

Gelet op het karakter van een binnenstadsgebied waarin sprake is van een hoge mate van functionele dynamiek, is het wenselijk de bestemmingsregeling daarop af te stemmen. Dit betekent dat vooral gewerkt wordt met 'Centrum'- bestemmingen, waarbinnen een scala aan binnenstadsfuncties mogelijk wordt gemaakt.

In het rapport 'Hart voor de binnenstad' wordt een aantal 'mandjes' gepresenteerd. Deze kunnen beschouwd worden als concrete projecten ter verbetering en opwaardering van de binnenstad. Deze 'mandjes' worden doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij past de opmerking dat sommige mandjes nog in een zeer prematuur stadium staan. Het kan daarom gebeuren dat de verdere uitwerking van een project - ondanks de nagestreefde flexibliteit- niet (geheel) passend zal zijn in het onderhavige bestemmingsplan. Om die reden is de kans dat de komende jaren aanpassingen aan de in dit bestemmingsplan vastgelegde regeling, noodzakelijk zijn.

Waar nu wel rekening mee gehouden kan worden, is met de in de binnenstad aanwezige functionele dynamiek. Deze kan door middel van een ruime bestemming vastgelegd worden voor een langere periode.

Tegelijkertijd is in diverse beleidsstukken, zoals de Structuurschets Binnenstad Roosendaal, de Welstandsnota en de monumentennota Toekomst voor het verleden geformuleerd, dat de gemeente uitdrukkelijk aandacht wil schenken aan de historische structuur van de Roosendaalse binnenstad met alle elementen die daarvan onderdeel uitmaken: de historische linten, de monumenten en beeldbepalende panden, het karakter van de verschillende delen van de binnenstad, de kwaliteit en herkenbaarheid van het openbare gebied. Het historisch stadshart draagt aanzienlijk bij aan de identiteit van de stad Roosendaal; het is wenselijk deze identiteit te koesteren, te beschermen en verder uit te bouwen, onder meer door mensen bewust te maken van het eigen en waardevolle karakter van de Roosendaalse binnenstad.

Hoewel het bestemmingsplan niet het enige juridische kader is tot bescherming en verdere uitbouw van vorenstaande elementen, is het wel degelijk een faciliterend instrument. Bovendien kan het door de wijze van bestemmen een kader zijn om de gewenste doelstellingen te bereiken: dit komt vooral tot uitdrukking in de wijze waarop de bouwregels worden geformuleerd. In sommige situaties zullen deze tamelijk gedetailleerd zijn teneinde de gedifferentieerdheid van de bebouwing te beschermen (bijvoorbeeld in het historisch lint zoals Markt, Molenstraat en Raadhuisstraat), in andere gevallen kunnen bouwregels globaler worden opgesteld.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de ruimtelijke en functionele analyse

De Roosendaalse binnenstad valt uiteen in twee van elkaar te onderscheiden gebieden:

- de 'historische' binnenstad die gevormd wordt de Markt, de Molenstraat, de Raadhuisstraat en het Tongerloplein. Ook de Dominéstraat en de Vughtstraat maken onderdeel uit van de oude binnenstad.
- de 'nieuwere' binnenstad, ontstaan na de Tweede Wereldoorlog en met name uitgebouwd in de jaren zestig: Nieuwe Markt, Dokter Brabersstraat, Roselaar. Het betreft het zuidelijk deel.

Het is gerechtvaardigd dit onderscheid te maken en dit door te vertalen in de planregels. De gemeente voert immers de afgelopen decennia een beleid dat erop gericht is het historisch stadshart te beschermen. Hoewel Roosendaal geen heel uitgesproken monumentenstad is, is het besef gegroeid dat ook Roosendaal op cultuurhistorisch gebied, zeker in bepaalde delen van de stad, het nodige te bieden heeft. Het betreft vooral waardevolle objecten uit de periode van de 'jongere bouwkunst' (de periode 1850-1940). Dit besef komt onder meer tot uitdrukking in de plaatsingsprocedures van tal van gemeentelijke monumenten, maar ook in een wijze van bestemmen waarbij historische structuren in stand blijven, zoals het thans aanwezige rooilijnenverloop, dat garandeert dat de Markt in de huidige vorm intact blijft. Deze bescherming wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan geboden. Omdat met name de uitgaansfuncties (horeca) zijn gesitueerd in het oude gedeelte van de binnenstad, is het instandhouden en beschermen van de historische en nog steeds aanwezige monumentale ambiance van groot belang voor de belevingswaarde.

Het is van belang dat de gegroeide ruimtelijke karakeristiek van het Roosendaalse centrumgebied behouden blijft. Dat geldt met name voor de 'oude binnenstad' zoals zich dat ontwikkeld langs het historisch lint: Markt, Raadhuisstraat en Molenstraat. Het centrumgebied zoals dat vorm gekregen heeft in een langdurig proces zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting (en verder is uitgewerkt in de bijlage bij de toelichting), maakt het Roosendaalse centrum uniek in de zin dat het onderdeel uitmaakt van de Roosendaalse (stedenbouwkundige) identiteit.

Uit de diversiteit van de bebouwing is duidelijk op te maken dat iedere generatie een eigen stempel drukt op de groei en vormgeving van de stad. Dit komt sterk tot uitdrukking op de Markt, die onderdeel uitmaakt van het oudste gedeelte van het stadscentrum. Naast bebouwing van oudere datum is op de Markt ook bebouwing te vinden die vanaf de jaren vijftig is opgericht. Met name een gedeelte van de bebouwing die dateert uit de jaren zeventig en tachtig, behoort tot de bebouwing die momenteel niet erg gewaardeerd wordt en waarvan vaak gesteld wordt dat die afbreuk doet aan de gewenste architectonische vormgeving. Toch drukken ook deze gebouwen iets uit van het tijdsbeeld waarin ze

zijn opgericht. Hetzelfde kan gesteld worden ten aanzien van de Molenstraat, de Raadhuisstraat, de Dominéstraat en de Vughtstraat.

Hetzelfde geldt voor de in de jaren vijftig plaatsgegrepen grootschalige ingrepen waarbij het nieuwe binnenstadsgebied (de Nieuwe Markt) moest worden verbonden met het oude stadsdeel en waarbij de Dokter Brabersstraat, Tussen de Markten en de verbinding tussen de Nieuwe Markt en de Raadhuisstraat zijn gerealiseerd. In het gebied zijn gebouwen aanwezig die de Wederopbouw van de jaren vijftig en zestig uitbeelden en als zodanig zeker een waarde vertegenwoordigen.

De 'oude binnenstad'
Het behoud van de historisch stedelijke structuur zoals dat uitdrukking heeft gekregen in het historisch Y-vormig lint, zoals beschreven in de Structuurschets Binnenstad Roosendaal, maakt onderdeel uit van de na te streven ruimtelijke hoofdstructuur. In de bebouwingsstructuur rekening gehouden te worden met de architectonische, massaopbouw en differentiëring van de bebouwing.

Er zijn nog andere gebieden die onderdeel uitmaken van de oude binnenstad. Gewezen wordt op de Nispensestraat, de Dominéstraat aan de zijde van het Emile van Loonpark en de Vughtstraat: ook daar is sprake van een grote diversiteit van de bebouwing. Het betreft in het algemeen individuele panden.

'Historiserende' architectuur wordt bij nieuwbouw in deze gebieden niet nagestreefd, maar bij nieuwe bouwplannen dient wel rekening gehouden te worden met het straatbeeld. De bescherming van de karakteristiek van het straatbeeld staat daarbij voorop. De bestemmingsplanregeling betreft daarom niet alleen panden, die zijn aangewezen als monument, maar ook panden, die dat niet zijn, maar wel mede bepalend zijn voor de ruimtelijke karakteristiek en/of het historisch straatbeeld.

Dit betekent dat in de bestemmingsregeling onder meer bepalingen omtrent situering van de bebouwing, de goothoogte, de dakhelling en de afstand tot de perceelsgrens bevatten. Deze regeling moet er voor zorg dragen dat mogelijke nieuwbouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of architectonische waarden. Daarnaast is de toetsing door een commissie van deskundigen een belangrijk middel ter bescherming van de aanwezige waarden. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw in een historische structuur dient aandacht geschonken te worden aan:

1. gesloten wanden en wanden in vast te stellen rooilijnen;
2. parcellering van panden, breedte/hoogteverhouding;
3. materiaaltoepassing
4. ingangen zoveel mogelijk aan de straatzijde;
5. aandacht voor openbaar/privé.

'De nieuwe binnenstad'
De Nieuwe Markt, Roselaar, Tussen de Markten en de Dokter Brabersstraat vormen een geheel ander gebied dan de (oude) Markt. Deze gebieden vragen om een andere benadering van de na te streven ruimtelijke kwaliteit van de gebieden.

Ook hier is het wenselijk dat veranderingsprocessen plaatsvinden in de context van dit binnenstadsdeel. Na de ingrijpende herstructurering in de vorm van de bouw van de ondergrondse parkeergarage, het gebouw Markant en het paviljoen, is het wenselijk dat de in de komende jaren de wanden van de Nieuwe Markt aandacht zullen krijgen. Het bestemmingsplan dient voor verdere uitwerking van ideeën faciliterend te zijn.

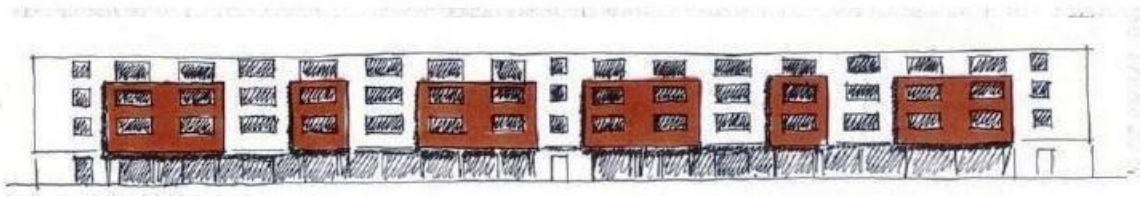
Er zijn enige jaren geleden al aanzetten gegeven om te komen tot het opknappen van de wanden van de Nieuwe Markt. In september 2008 is in opdracht van de gemeente een gevelstudie verricht. In deze studie worden diverse handvatten aangereikt voor verbetering van de wanden van de Nieuwe Markt. Diverse voorstellen hebben betrekking op de geveltypologie en kleurstelling van de bebouwing. Het verbeteren van de plasticiteit van de bebouwing door middel van voorgehangen constructies in combinatie met naar achteren geschoven etalages vormen in dit verband belangrijke elementen.

Impressies voor verbetering bebouwing zuidwand Nieuwe Markt

De kenmerkende geveltypologie van de galerijflat wordt gehandhaafd en waar nodig geaccentueerd. Qua ritmiek van de gevelindeling wordt de open, teruggelegen begane grond gehandhaafd (galerij).

Door op de (eerste) verdieping van het bouwblok gelegen tussen de Dr. van Dregtstraat en de Nispensestraat extra gevelelementen (loggia's, wintertuinen of erkers) toe te voegen, ontstaat ook bij dit gebouw een galerij waardoor de plasticiteit van de huidige galerijflat wordt voortgezet.

Zicht op gehele zuidwand na integrale herinrichting gevels

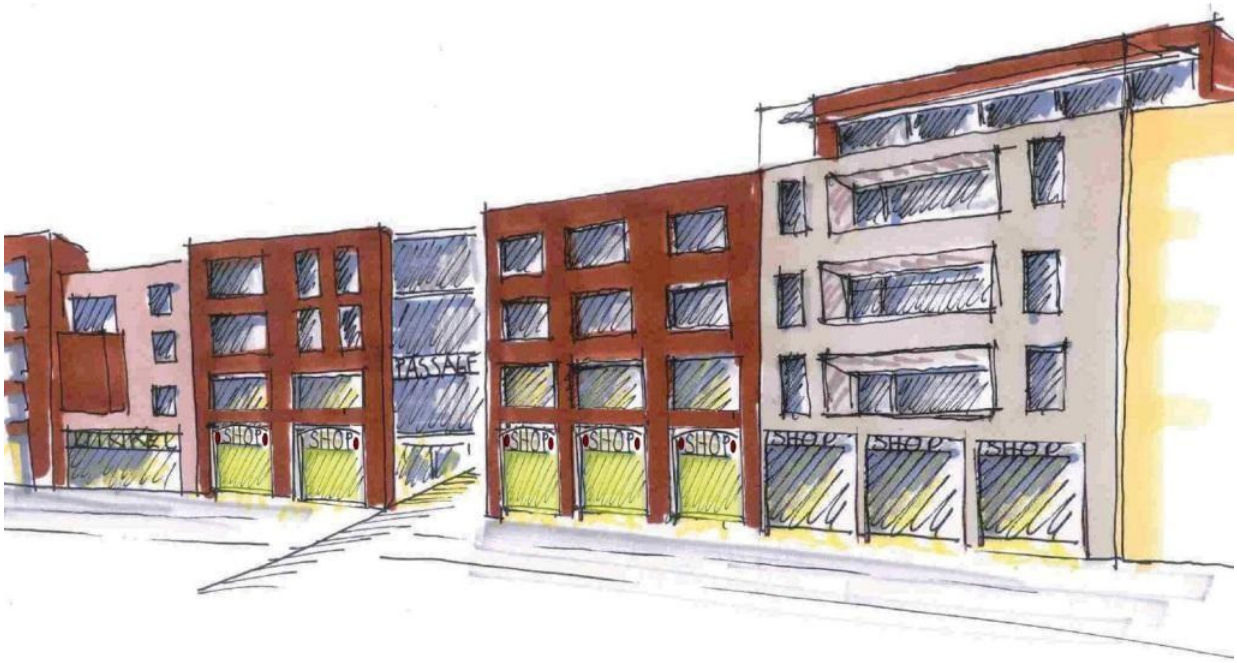


Toevoeging plasticiteit d.m.v. voorgehangen constructie in combinatie met naar achter geschoven etalages

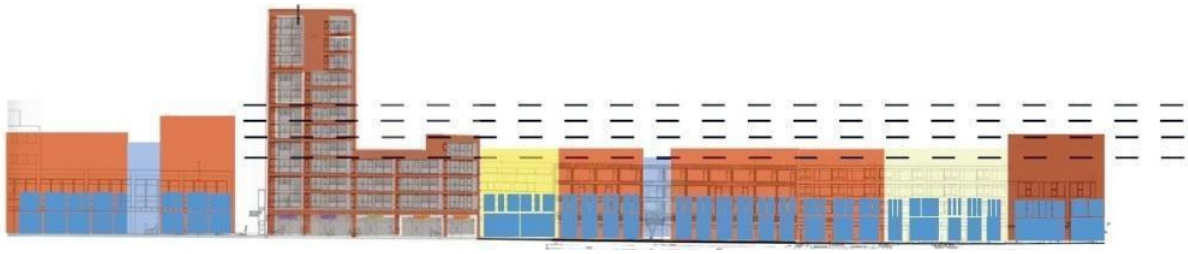
ondersteunen van de bestaande plasticiteit d.m.v. kleurcontrasten

toevoegen plasticiteit d.m.v. voorgehangen gevelconstructie met loggia's, wintertuinen of erkers.

Impressies verbetering bebouwing noordwand Nieuwe Markt
Aan de wanden van de noordzijde van de Nieuwe Markt is het wenselijk om 'het niet bij elkaar horen' van de begane grond en de verdiepingen te doorbreken. Dit is mogelijk door de verticaliteit van de gebouwen te accentueren. Er wordt aan deze zijde een sobere, zakelijke architectuur voorgestaan (herinterpretatie van het 'nieuwe bouwen'). Accenten in hoogten zijn wenselijk.



Accentuering verticaliteit leidt tot een ander beeld
Gedifferentieerde gevelritmiek en kleurstelling



Tot de 'nieuwe binnenstad' worden ook de Dokter Brabersstraat en de Roselaar gerekend.

In het binnenstadsplan zijn diverse 'mandjes' gemaakt: deze mandjes dienen gedeeltelijk doorvertaald te worden in het bestemmingsplan omdat er een link is met de ruimtelijke ordening: de plaats en positie van gebouwen of het creëren van nieuwe loopcircuits of het vergroenen van nu nog stenige gebieden.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofdonderdelen die voortvloeien uit 'Hart voor de binnenstad' zijn:
- een kleinere, compactere en overzichtelijke binnenstad;
- een nieuwe, in één richting geleide centrumring, waarover alle verkeer zich verplaatst;
- herinrichting Nieuwe Markt;
- het vergroenen van de binnenstad.

5.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Er worden diverse ruimtelijke ingrepen voorgesteld om een compacte binnenstad te realiseren. Deze ingrepen zijn vastgelegd in 'mandjes'. Opgemerkt wordt dat de samenhang tussen de mandjes belangrijk is.

Het gaat om de volgende 'mandjes' of projectgebieden:
- Nieuwe Markt Midden
- Nieuwe Markt Oost
- Roselaarplein
- Roselaar Zuid
- Van Dregtplein
- Tussen de Markten
- Emilie van Loonpark
- Mariadal
- Ster van Roosendaal

Nieuwe Markt

De Nieuwe Markt moet aantrekkelijker worden. Daarom is besloten de volgende verbeteringen aan te brengen:
- nieuwe bestrating in warmere tinten. Afwisseling in de bestrating geeft de looplijnen op het plein weer.
- meer groen op de markt, zowel rond de terrassen als op de nieuwe groeneilanden op het plein.
- water. In het midden van de Nieuwe Markt komt een waterplein.
- verbeterde verlichting maakt het plein ook ’s avonds aantrekkelijker.
- betere en duidelijkere toegang tot de parkeergarages.

Nieuwe Markt Midden
Het is noodzakelijk de Nieuwe Markt te herinrichten met groen en water met als doel de verblijfskwaliteit te verbeteren. Op de Nieuwe Markt vinden de warenmarkt en de groenten- en fruitmarkt plaats. Bij de inrichting van de Nieuwe Markt is daarmee rekening gehouden. Resultaat is dat de Nieuwe Markt als kaal en ongezellig wordt ervaren op momenten dat er geen activiteiten plaatsvinden. De schaal en maat zijn te groot voor Roosendaal.

Voorgesteld wordt de Nieuwe Markt te herinrichten met groen en water ter verhoging van de verblijfskwaliteit.

Oostelijk deel Nieuwe Markt
Ook hier wordt vooral verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de verblijfswaarde nagestreefd. Dit kan gestalte krijgen door de entree van de parkeergarage te verbeteren met het toevoegen van bouwvolume.

Tussen de Markten
Het gebied Tussen de Markten vormt een belangrijke schakel tussen de 'Oude' en 'Nieuwe' Markt als noord-zuidverbinding. Tussen de Markten moet een volwaardig onderdeel worden van het stratenpatroon van de stad. Het wordt een stadsstraat met een bijzonder karakter door ligging, bebouwing en mogelijkheden. De aansluitingen met Markt en Nieuwe Markt verdienen in kwalitatieve zin bijzondere aandacht.

Versterking van het gebied wordt ook nagestreefd door een oost-westverbinding tot stand te brengen. Daardoor ontstaat een nieuw 'dwaalgebied' . De eerste voor de hand liggende stap is het creëren van een verbinding met de Passage, waardoor ook de Passage nog steviger wordt verankerd in de binnenstad. Ook vanuit de Dokter Brabersstraat is het realiseren van een verbinding naar Tussen de Markten mogelijk omdat in dit gebied nog diverse 'open' stukken aanwezig zijn. Wel zullen enige bestaande gebouwen moeten worden doorsneden.

Om een doorgang aantrekkelijk te maken zal specifieke aandacht geschonken moeten worden aan de inrichting, maar ook aan 'wandvorming' in de vorm van nieuwe bebouwing.
Voor wat de bestaande bebouwing: deze dient te worden vervangen door nieuwe bebouwing met daarin passende functies. Toevoeging van winkeloppervlak ligt hier voor de hand.

Plannen zijn nog niet concreet uitgewerkt. Om die reden is een bestemmingsregeling noodzakelijk die de verdere planvorming niet belemmert. Dit betekent dat loop- en verblijfsruimten niet zijn vastgelegd, maar wel mogelijk worden gemaakt. Voor de begeleidende bebouwing wordt alleen de maximale bouwhoogte aangegeven.

Roselaarplein
In dit gebied zijn de volgende transformatieopgaven aan de orde:
- verplaatsing van de bestaande kiosk;
- verplaatsing van het busstation;
- het creëren van een nieuwe entree voor de parkeergarage;
- herinrichting van het Roselaarplein;
- verbetering van de entree van de Roselaar;
- verbetering van de westelijke pleinwand door toevoeging van nieuwbouw;
- herontwikkeling van de Dokter Brabersstraat.

Door deze ingrepen zal de winkelrouting aanmerkelijk verbeteren.
Omtrent de wenselijk geachte nieuwbouw, ter verbetering van van de westelijke pleinwand en voorzien op de plek van het huidige busstation, is nog geen ontwerp gemaakt. Een en ander zal nog nader uitgewerkt moeten worden, terwijl ook de verplaatsing van het busstation nog nader bepaald zal moeten worden. Om die reden is de ontwikkelingsrichting van dit gebied geregeld in een wijzigingsbevoegdheid.

Emile van Loonpark
Het Emile van Loonpark moet weer een echt stadspark worden van hoogwaardige kwaliteit, met een daarbij passend gebruik en verblijf. Het verwijderen van de bestaande parkeervoorziening moet zorgen voor de uitbreiding van het park.
Een goed padenstelsel dat aansluit op logische routes en toegangen, hoort daar bij.
In het park dient ter verhoging van de verblijfswaarde ook nieuwe horeca toegevoegd te worden. Deze horeca wordt bij voorkeur aan de zijde van de Vughtstraat, bij voorkeur aan het water, gerealiseerd.

Tuin van Van Hasselt
Het gebied achter de bebouwing van de zuidelijke wand van de Molenstraat wordt gekenmerkt door een grote versnippering. Toch heeft dit gebied de potentie om een nieuwe groene oase in de binnenstad te worden. De ingrediënten zijn in ieder geval aanwezig: de cultuurfuncties bij het Tongerloplein, de monumentale panden aan de Molenstraat en Mariagaard en reeds aanwezig groen zoals de tuin van Van Hasselt, behorende bij het monumentale pand Molenstraat 10. Om de

verschillende relaties met de omgeving mogelijk te maken, dienen parkeerterreinen van het gebouw Zinc en van Schouwburg De Kring omgevormd te worden.

Cultuurhuis
Het Tongerlohuys en schouwburg De Kring vormen een cultureel cluster in de Roosendaalse binnenstad. Het is de bedoeling dit cultuurcluster verder te versterken. Daarbij worden de functionele mogelijkheden van beide gebouwen met het oog op exploitatiemogelijkheden verder verbreed. Het gaat daar bij niet alleen om uitbreidingsmogelijkheden horeca, maar ook om de verbinding te leggen met de stad, hetgeen tot uitdrukking komt in het beperkt toevoegen van bouwvolume waarin een foyer kan worden ondergebracht. Ook zullen culturele voorzieningen, die thans nog elders gehuisvest zijn, een plaats kunnen krijgen in het cultuurcluster.

Van Dregtplein
Het Van Dregtplein is een woongebied binnen de centrumring. Op basis van eerdere planvorming wordt hier voorzien in woningbouw -deze is deels gerealiseerd aan de Dr. Van Dregtstraat- , maar het woningbouwproject is als gevolg van de crisis nooit geheel gerealiseerd. Naar verwachting zal dit ook op korte termijn niet gebeuren, maar de mogelijkheid voor de verdere invulling met woningbouw dient wel open te blijven. Zolang de woningbouw niet plaatsvindt, wordt het gebied tijdelijk als groengebied ingericht. De bewoners van de Laan van Luxemburg en de Dr. van Dregtstraat maken het bestaande tijdelijke groen aantrekkelijker en bruikbaarder en hebben het beheer en onderhoud van de gemeente overgenomen.

Er zijn enige 'mandjes' die buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan vallen, maar die wel onderdeel uitmaken van het binnenstadsplan. Het betreft Mariadal, locatie Stadskantoor en de onderwijsvoorzieningen aan de Kloosterstraat.
Voor deze gebieden worden ingrijpende ruimtelijke en functionele veranderingen nagestreefd. Op dit ogenblik is het echter niet mogelijk deze nagestreefde veranderingen reeds te vertalen in een bestemmingsregeling. Om die reden wordt dit gedeelte van de binnenstad buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan gehouden en blijft het huidige bestemmingsplan Centrum Noord nog van kracht.

Ook van de hierboven beschreven 'mandjes' moet in een aantal gevallen de verdere uitwerking nog plaatsvinden. Dat is de reden waarom het niet mogelijk is in dit bestemmingsplan al een planologisch eindbeeld in juridische zin vast te leggen. Dat geldt vooral voor de uitwerking van het groengebied achter de Molenstraat. Ook is de toekomstig wenselijk geachte invulling van de gronden van het busstation nog zeer globaal en praktisch niet te vatten in een bestemmingsregeling.

5.2.3 Groen

Het is een belangrijke doelstelling om het in de binnenstad aanwezige, maar op dit moment nog vaak verborgen groen expliciet te maken. Groen draagt immers bij aan vergroting van de belevingswaarde van de binnenstad. Om die reden worden langs de nieuwe centrumring middelgrote tot grote laanbomen gerealiseerd. Deze zorgen voor herkenbaarheid van het centrum en dragen bij aan de (seizoens)beleving van de binnenstad.

In alle binnenstadsprojecten speelt groen een belangrijke rol en soms zelfs een hoofdrol. In de plannen voor het aantrekkelijker maken van de Nieuwe Markt speelt vergroening een belangrijke rol. Ook kan door het verdwijnen van de huidige parkeergelegenheid in het Emile van Loonpark het groen weer terugkomen.

Het openstellen van de kloostertuin Mariadal is een belangrijke impuls voor de vergroening van de binnenstad. Hetzelfde geldt wanneer bestaande groengebieden met elkaar verbonden worden: dat geldt bijvoorbeeld voor de tuinen en groengebieden achter de bebouwing aan de Molenstraat, zoals de tuin van Van Hasselt.

Het is wenselijk ook op de Nieuwe Markt en in bepaalde winkelstraten zoals de Dokter Brabersstraat groen toe te voegen. Het toevoegen van (substantieel) groen op de Markt en in de Raadhuisstraat en Molenstraat verdraagt zich minder met de cultuurhistorische waarde van deze gebieden: van oudsher waren dit 'stenige' gebieden.

Verdere ontwikkeling van groen uit zich in:
- groene trekkers: Nieuwe Markt, Van Dregtplein: substantiële toevoeging van groen;
- groenroutes: Roselaarplein, Dokter Brabersstraat, Tussen de Markten, Nieuwe Markt, Kuiperstraat, Nieuwstraat, Tongerloplein;
- het vergroenen van de Centrumring;
- parken en tuinen: vergroting en zichtbaar maken van deze gebieden en deze gebieden laten aantakken op groenroutes.

Kansen voor vergroening liggen tevens op particuliere terreinen waar het binnenstadsklimaat verbeterd kan worden door -waar dit mogelijk is- groene daken, groene gevels en minder verhardingen op particuliere terreinen toe te passen. Dit is goed voor zowel waterretentie, minder extreme temperaturen in de stad (urban heat island effect), isolatie en levensduur van gebouwen, vermindering van hoeveelheid fijnstof en voor de biodiversiteit).

5.2.4 Verkeer en infrastructuur

<u>Centrumring</u>
Eén van de concrete projecten uit het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' betreft de realisering van een nieuwe, herkenbare, compacte centrumring. De centrumring heeft tot doel de herkenbaarheid en de bereikbaarheid van de nieuwe compacte binnenstad te verbeteren door een herkenbare en eenduidig vormgegeven route. De binnenstad zal door de nieuwe centrumring fysiek worden gemarkeerd.

De nieuwe centrumring bestaat uit de volgende straten: Vughtstraat - Kloosterstraat - Burgemeester Prinsensingel - Nispensestraat - Laan van Luxemburg. Deze wegen worden ingericht als éénrichtingsweg. De ring wordt gecompleteerd door de Laan van Limburg, de Laan van Brabant, de Hendrik Gerard Dirckxstraat en de Stationsstraat. Deze straten behouden de bestaande structuur, inrichting en het tweerichtingsverkeer.

Door het toepassen van eenrichtingsverkeer is er meer ruimte voor fietsers, voetgangers en een eenduidige vergroening. Het schetsontwerp voorziet in eenrichtingsverkeer met doorlopende groenstrook en een fietspad in twee richtingen.

Het ontwerp is beoordeeld op een aantal criteria:
- herkenbaarheid en onderscheidend profiel;
- ruimte voor vergroening en langzaam verkeer;

- verbinding voor bestemmingsverkeer (parkeerders) vanuit Roosendaal en de regio;
- verkeersveiligheid;
- verkeersafwikkeling op kruispuntniveau en bij parkeergarages;
- participatie van ondernemers, bewoners en andere geïnteresseerden.

De **rijrichting** die gekozen is voor het eenrichtingsdeel is 'met de klok mee'.

- Dit zorgt voor een goede begeleiding van en naar de parkeergarages: de bezoekers rijden conflictvrij parkeergarages binnen en parkeerterreinen op.
- De verkeersafwikkeling verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Deze rijrichting leidt tot een vermindering van verliestijden in de verkeersafwikkeling. De fietsoversteek verbetert ten opzicht van de huidige situatie omdat maar één (auto)rijbaan gekruist wordt. Autoverkeer (binnen - buiten) kruist elkaar bij aankomst en vertrek, de momenten van aankomst en vertrek overlappen niet. In de huidige situatie zijn er nog veel kruisernde bewegingen, in de toekomst maar één.
- Vanuit het participatietyraject is gebleken dat voor deze variant de voorkeur heeft. Het 'rondje Molenstraat' blijft gehandhaafd. Berzoekers aan de Molenstraat kunnen wanneer er niet direct plek is, snel een extra rondje rijden. Voor het halen en brengen van kinderen naar en van de Jeroen Boschschool ontstaat een betere, veiligere situatie en deze kunnen ook het 'rondje Molenstraat' rijden. Ook wordt met de gekozen rijrichting het huidige knelpunt, de verkeersafwikkeling op de kruising Stationsstraat - Vughtstraat, opgelost.

De **rijsnelheid** wordt 30 km/u.
De keuze voor deze snelheid wordt vooral ingegeven door het gegeven dat hoe lager de rijsnelheid is, hoe kleiner de impact (letsel en schade) is bij ongevallen. Dit is vooral van belang bij oversteekplaatsen. Fietsers en voetgangers moeten veilig kunnen oversteken en daar ook de tijd voor krijgen.
De rijsnelheid van 30 km/u sluit ook beer aan bij de hiërarchie van de wegenstructuur. Een groot gedeelte van de bezoekers aan de binnenstad en het bestemmingsverkleer op de centrumring legt in hoofdlijnen de volgende route af: 'snelweg - stadsinvalsweg - centrumring - voetgangersgebied'. Deze sequentie beschrijft de hiërarchie van snel naar langzaam. In dit perspectief is de centrumring een weg die tussen de invalsweg (50 km/u) en voetgangersgebied (stapvoets) in zit.

Het **fietspad wordt aan de binnenzijde** (centrumzijde) gesitueerd, evenals de groenstrook
Door het langzame verkeer (fietspad) en de groenstrook fysiek te koppelen aan de binnenstad wordt dfe beleving van de binnenstad doorgetrokken in de ring, waardoor de ring meer onderdeel uitmaakt van de binnenstadsbeleving.Ook is de ligging van het fietspad aan de binnenzijde veilger voor het fietsverkeer, omdat de intensiteit en de snelheid van het verkeer dat het fietspad aan de binnenzijde kruist lager is dan aan de buitenzijde. Juist de combinatie van een hoge intensiteit en een hoge snelheid is bepalend voor de gevolgen van een potentieel ongeval tussen fietser en auto.

Door de aanleg en inrichting van de nieuwe centrumring komen 30 tot 50 parkeerplaatsen te vervallen. De vrijkomende ruimte wordt ingezet voor kwalitatieve verbetering van het tracé in de vorm van vergroening en meer ruimte voor fietsers en voetgangers. De keuze van het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' is bezoekersparkeren in de garage, bewonersparkeren op straat.

Het laten vervallen van parkeerplaatsen op maaiveld gaat gepaard met aanpassingen van het parkeerbeleid en -regulering waardoor bezoekers meer naar de parkeergarages zullen worden gestuurd waardoor er op straat meer ruimte ontstaat voor bewonersparkeren. Concreet wordt daarbij gedacht aan het aanpassen van parkeeregimes op straat door bijvoorbeeld meer straten te bestemmen voor vergunninghouders en 'kort parkeren' onmogelijk te maken. Een en ander zal worden uitgewerkt in het Parkeerplan 2016-2021.

De wegen Laan van Limburg, de Laan van Brabant, de Hendrik Gerard Dirckxstraat en de Stationsstraat blijven ongewijzigd qua structuur, rijsnelheid, inrichting en rijrichtingen, omdat de verkeersintensiteiten dermate hoog zijn en deze wegen ook een belangrijke functie hebben in de hofdverkeersontsluiting van de stad, dat het niet mogeliujk is op deze straten eenrichtingsregime in te stellen.

Sfeerbeelden nieuwe centrumring

Parkeren
De parkeerplaats is de plek waar een bezoek aan de binnenstad begint en eindigt. Dat maakt dat een parkeerplaats een belangrijk gegeven is.

Om te komen tot optuimalisatie van het parkeren in en rond de Roosendaalse binnenstad zijn de volgende (deel)projecten van belang:

- Het realiseren van een compacte parkeerroute als distributiering voor auto en fiets; de compacte parkeerroute is tevens de fysieke markering van de grens van de verkleinde binnenstad.

- Het kwalitatief benutten van bestaande overschotten van parkeercapaciteit. Dit komt tot uitdrukking door middel van het opheffen van parkeerlocaties op plekken die kunnen bijdragen aan de vergroting van de verblijfskwaliteit in het centrum. Dit betekent dat de parkeerterreinen Emile van Loonpark en het binnengebied Nieruwstraat-Molenstraat zouden moeten worden opgeheven.

- Aanleg van nieuwe parkeerplaatsen voor een sluitende parkeerbalans wanneer elders parkeerplaatsen vedwijnen. Daarbij kan gedacht worden aan aanleg van parkeergelegenheid in de Kloosterstraat.

- De identiteit van grote parkeerclusters dient vergroot te worden. Het gaat daarbij om de 'parkeertuin' in de Kloosterstraat, een grote voetgangersontsluiting van de parkeergarage onder de Nieuwe Markt, het creëren van een 'groene entree' van de parkeergarage van de Nieuwe Markt en de entree van de parkeergarage van de Biggelaar.

- Het realiseren van een nieuwe fietsenstalling voor fietsers die uit de oostelijk van de binnenstad gelegen buurten en wijken komen. Het is wenselijk deze op te vangen op een locatie nabij Biggelaar/Tongerloplein en omgeving.

Daarnaast dient 'klein parkeerleed' te worden opgelost. Dat betekent in concreto dat er mogelijkheden dienen te komen voor busparkeren in de nabijheid van de schouwburg. Ook het formaliseren van een taxistandplaats op de Markt is een aandachtspunt.
Er dienen meer decentrale fietsparkeervoorzieningen ('nietjes') te worden gerealiseerd.

Openbaar vervoer
Het huidige busstation aan de Roselaar wordt opgeheven zodat op die locatie een vastgoedontwikkeling kan worden gerealiseerd. De opstapplaatsen worden afhankelijk van de herkomst en bestemming van de buslijnen, verlegd naar onder andere de rand van het Emile van

Loonpark en nabij het huidige belastingkantoor. De overstapfunctie wordt verplaatst naar het station, waar alle regionale en stadslijnen samenkomen.

5.3 Functionele ontwikkelingen

In het algemeen geldt als uitgangspunt dat winkels en voorzieningen zoveel mogelijk moeten worden geconcentreerd. Bestaande retailtrekkers moeten zoveel mogelijk worden behouden en nieuwe moeten zoveel mogelijk in een 'kleiner stadscentrum' worden aangetrokken. Deze tendenzen zijn nu al duidelijk merkbaar: er zijn op dit moment al gebieden, waar de detailhandelsfunctie duidelijk op z'n retour is en waar sprake is van leegstand en gedeeltelijk van nieuwe invullingen, zoals uitzendbureaus en andere vormen van dienstverlening.

Dat uitgangspunt geldt in ieder geval voor detailhandel, maar ook bij de vestigingsmogelijkheden voor horeca dient goed gekeken te worden naar de locaties waar deze functies op een goede manier gevestigd kunnen worden. Vestiging in een compact en afgebakend stadshart is het uitgangspunt en fungeert als het ware als een rode draad voor de invulling van de binnenstad.
Het substantieel oprekken van detailhandels- en horecamogelijkheden buiten het eigenlijke concentratiegebied is dan ook niet aan de orde.
Buiten de concentratiegebieden ontstaat daardoor meer ruimte voor andere functies: wonen, dienstverlening en 'creatieve broedplaatsen'.

In dit verband ligt de focus ook op de aanloopstraten in het plangebied: de Raadhuisstraat en de Molenstraat. Juist in deze straten dient de creativiteit van jong en beginnend ondernemerschap de ruimte krijgen. Ook zijn deze aanloopstraten geschikte locaties voor heel specialistische detailhandelszaken die in het stadshart vanwege de hoge prijzen moeilijk bestaansrecht hebben.

Een nieuwe trend in binnensteden is 'blurring'. Steeds meer ondernemers willen een bedrijf starten c.q. exploiteren waarin horeca en retail, cultuur, dienstverlening en andere functies met elkaar worden gecombineerd. Dit mengen van functies wordt ook wel ‘blurring’ genoemd.
Het inpassen van nieuwe, gemengde bedrijfsmodellen in bestaande regels, levert geregeld ingewikkelde discussies op tussen ondernemers en gemeenten. In het onderhavige bestemmingsplan wordt door middel van de centrumbestemmingen ingespeeld op functiemengingsmogelijkheden, maar het hangt ook van andere regelgeving wat wel en wat niet mag bij het mengen van detailhandel en horeca. In ieder geval is een regeling gemaakt voor de zogenaamde ondersteunende horeca oftewel horeca die in ondergeschikte zin plaatsvindt in bijvoorbeeld een winkel. Omgekeerd zijn de mogelijkheden om in een horecabedrijf detailhandelsactiviteiten te ontplooien veel lastiger, niet zozeer op basis van het bestemmingsplan, maar op grond van landelijke regelgeving (Drank- en horecawet).

5.3.1 Wonen

De woonfunctie is één van de functies die de levendigheid van de binnenstad verhogen. Ook zorgt de aanwezigheid van woningen 's avonds voor levendigheid. Dit is ook uit een oogpunt van veiligheid alleszins wenselijk.

Het is echter niet wenselijk dat in het eigenlijke winkelgebied ook op grootschalig niveau op de begane grond gewoond wordt, omdat in een winkelgebied een zoveel mogelijk gesloten winkelfront met horecavoorzieningen en andere niet-woonfuncties wordt nagestreefd. Het streefbeeld is om het wonen aan de Markt, de Raadhuisstraat, de Nieuwe Markt en de Dokter Brabersstraat zoveel mogelijk boven het begane grondniveau te laten plaatsvinden. Versterking van de woonfunctie is wenselijk in het gebied Tussen de Markten, maar ook hier bij voorkeur boven de begane grond.

Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Markt is aan te merken als een binnenstedelijk woongebied. In dit gebied dienen daarom zo min mogelijk niet-woonfuncties te worden gesitueerd. Hetzelfde geldt voor de Nispensestraat, maar hier zijn verspreid ook andere binnenstedelijke functies gesitueerd.

5.3.2 Detailhandel

Het gehele kernwinkelgebied valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Dit impliceert dat in het winkelgebied aan de ontwikkeling van de detailhandelsfunctie alle ruimte gegeven dient te worden.

Daarbij geldt dat het totaalaanbod in voldoende mate compleet en attractief dient te zijn en zo geconcentreerd mogelijk wordt aangeboden in een goed bereikbare en aangename omgeving.

Voor wat betreft de compleetheid van het aanbod kan een bestemmingsplan maar een beperkte rol vervullen. Veel hangt in dat verband af van het ondernemerschap en het samenspel van het bedrijfsleven met de gemeente. Wel dienen de regels van een bestemmingsplan zodanig te zijn geredigeerd dat ruimte geboden wordt aan de verdere ontwikkeling van de detailhandelsfunctie zodat daarmee een planologische basis wordt aangereikt voor een breedschalige invulling waarmee een compleet aanbod kan worden bereikt.

Die mogelijkheden zijn voor een belangrijk deel in het verleden reeds gecreëerd in de feitelijke ontwikkeling van het winkelgebied. Zo biedt de omgeving van het voormalige V&D-pand en een groot gedeelte van de Roselaar ruimte voor het grootwinkelbedrijf. In andere delen van het winkelgebied is het juist wenselijk dat de 'couleur locale' meer tot zijn recht komt. Met name de zuidzijde van de Nieuwe Markt, maar ook de Passage en de Raadhuisstraat bieden door de wat kleinschalige opzet juist aan de specialist een aantrekkelijke vestigingslocatie. In andere gebieden, zoals in een gedeelte van de Raadhuisstraat al feitelijk gebeurt, vindt een zekere mate van thematisering plaats, waardoor zowel winkels als ook horeca die met elkaar te maken hebben, zich bij elkaar vestigen en daardoor elkaar ook kunnen versterken. Het bestemmingsplan dient deze mogelijkheden ook voor de toekomst veilig te stellen.

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening bieden de mogelijkheid om in bestemmingsplannen regels op te nemen met betrekking tot branches van detailhandel en horeca mits dit uit een oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan worden onderbouwd. De gemeente wenst hier terughoudend gebruik van te maken. Wel is de gemeente van oordeel dat het wenselijk is dat in het kernwinkelgebied geen substantiële uitbreiding zal plaatsvinden van het supermarktaanbod. Immers: aan de rand van de binnenstad en op buurt- en wijkniveau is sprake van voldoende aanbod. Verdere uitbreiding van het aantal m^2 in het stadshart zou leiden tot distributieplanologische verstoring (ten koste van supermarkten in de wijkwinkelcentra) en tot onnodige verkeersaantrekkende werking. De bestaande supermarkt in De Roselaar is voor de binnenstad een prima, maar tegelijkertijd ook een voldoende voorziening. Uiteraard gelden de voorgestelde beperkingen alleen voor wat betreft supermarkten niet voor andere kleinschalige foodaanbieders: juist in deze groep, de speciaalzaken in de dagelijkse sector, liggen nog volop kansen voor verdere versterking. Daarom wordt in het bestemmingsplan de supermarkt gezien als een aparte categorie binnen het detailhandelssegment waarvoor specifieke bepalingen gelden. Een en ander wordt in hoofdstuk 6 van de toelichting nader uitgelegd.

Tot slot moet gesteld worden, dat het totale winkelareaal de komende jaren als gevolg van de economische situatie en de opkomst van internetwinkels zal afnemen. Deze tendenzen zijn nu al merkbaar in de Roosendaalse binnenstad. Er is sprake van een aanzienlijke leegstand in sommige delen. Zo lijkt de winkelfunctie in het oostelijke deel van de Nieuwe Markt steeds meer te verdwijnen en daardoor plaats te maken voor uitzendbureaus. Door 'ruimer' te bestemmen (bestemming 'Centrum'), worden in ieder geval planologische mogelijkheden geboden om leegkomende panden ook met andere functies in te vullen zonder dat planherziening noodzakelijk is.

5.3.3 Horeca

Voor wat betreft de horeca in het plangebied kan onderscheid gemaakt worden in verschillende gebiedsdelen.

Horeca in de uitgaansgebieden (Markt, Bloemenmarkt, Tongerloplein en Molenstraat)
Vanaf eind jaren tachtig van de vorige eeuw is de noordzijde van de Markt, gelegen ten oosten van Parottia richting de Bloemenmarkt, aangewezen als uitgaansgebied van de stad. Dat kreeg gestalte in de vestiging van met name cafébedrijven. De ambiance, onder andere tot uitdrukking komend in monumentale panden, droeg bij aan deze ontwikkeling. In het gebied ten westen van Parottia richting de Stationsstraat, was de horecaontwikkeling een stuk minder intensief.

De zuidwand van de Markt is lange tijd beschouwd als onderdeel uitmakend van het winkelgebied, reden waarom de horecamogelijkheden hier aanvankelijk veel beperkter waren. In het bestemmingsplan Markt-Raadhuisstraat werd ten aanzien van de horeca gewerkt met een 'blokzijdemethode' waarbij de bestemming 'Gemengde doeleinden' was opgedeeld in een aantal

codegebieden waarbinnen het maximaal toelaatbare aantal horecazaken werd aangegeven. Daarbij was uitwisseling van functies mogelijk, maar het aantal horecazaken lag vast. Hoewel dit systeem in de meeste gebiedsdelen consequent is toegepast en in stand is gebleven, gold dat niet voor de zuidzijde van de Markt. Daar zijn in de loop der jaren wèl nieuwe horecazaken toegevoegd door gebruikmaking van de op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening ter beschikking staande vrijstellingsprocedures.

Het Tongerloplein en de Bloemenmarkt maken ook onderdeel uit van het uitgaansgebied, zij het dat de horeca daar minder intensief aanwezig is en er naast cafés vooral ook restaurants zijn. Op Tongerloplein is de vermenging horeca met cultuur een belangrijk uitgangspunt. Daarbij is het belangrijk dat de schouwburg meer bij het plein betrokken wordt: dit krijgt gestalte in het toevoegen van bouwvolume.

Horeca kernwinkelgebied (Nieuwe Markt, Raadhuistraat, Roselaar, Dokter Brabersstraat)
In het kernwinkelgebied komt verspreid horeca voor, die sterk gerelateerd is aan de winkelfunctie. Het betreft winkelgebonden daghoreca zoals lunchrooms, koffie- en theeschenkerijen, maar ook corners waar snacks verkrijgbaar zijn. Soms komen deze vormen van horeca als zelfstandige vestigingen voor, in andere gevallen maken ze onderdeel uit van bijvoorbeeld een patisserie, banketbakker, een gespecialiseerde foodaanbieder (viszaak) of van een warenhuis zoals bij de Hema (ondersteunende horeca). Opgemerkt wordt dat de formule La Place, dat ondergebracht was in het inmiddels failliete V&D, fungeerde als een zelfstandige horecazaak, zij het dat de toegang en de openingstijden gekoppeld waren aan die van het warenhuis. Hetzelfde geldt n alleen nog voor de horecavoorziening die is ondergebracht in de Hema.
Ook bij andere vormen van detailhandel is het denkbaar dat ten behoeve van de bezoeker een horecafaciliteit wordt geboden. Dit soort initiatieven dienen niet op voorhand te worden uitgesloten of beperkt. De branche kan zelf bepalen wanneer het plafond van het aantal bereikt is.

In het kernwinkelgebied zijn er gebieden waar de detailhandelsfunctie langzaam maar zeker afneemt. Dit is duidelijk aanwijsbaar in het gebied gelegen tussen de Nispensestraat richting het plein zelf. Deze trend lijkt door te zetten. Met de verwachting dat het winkelareaal ook in de Roosendaalse binnenstad als gevolg van verandering van het koopgedrag (internet) in de toekomst verder zal slinken, is het verstandig nu al enigszins te anticiperen op deze trend. Momenteel worden in de leegkomende panden betrekkelijk veel uitzendbureaus ondergebracht, maar het is zeker niet onaanvaardbaar dat op deze locatie ook horecavormen zoals restaurants een vestigingsplaats kunnen vinden. Om die reden wordt een horeca-ontwikkeling aldaar niet onaanvaardbaar geacht.

Horeca Nispensestraat en oostelijk deel Raadhuisstraat
In de Nispensestraat komt nog binnen het plangebied één grootschalige horecavestiging in de vorm van een restaurant voor. De Nispensestraat is echter geen horecagebied, zodat uitbreiding van het aantal horecazaken niet wordt voorgestaan.
In De Roselaar is eveneens een zelfstandige horecavestiging in de vorm van een restaurant gesitueerd en daarmee valt deze zaak niet onder de noemer ondersteunende horeca. Deze vestiging krijgt een specifieke bestemmingsregeling. Het is niet de bedoeling dat deze vorm van horeca in De Roselaar wordt uitgebreid.

Ook wordt geconstateerd dat in het oostelijk deel van de Raadhuisstraat de laatste jaren als horecagebied 'in de lift is'. Dat geldt zowel voor de noordelijke wand (die buiten dit plangebied valt) als voor de zuidwand die in het plangebied valt. Het is echter niet de bedoeling dat hier een 'tweede uitgaansgebied' naast de Markt gaat ontstaan. Een zekere thematisering, bij voorkeur in de vorm van detailhandel en horeca gerelateerd aan 'eten en etensbereiding', is zeker niet bezwaarlijk, maar kan juist een bijdrage leveren aan een aantrekkelijke invulling van dit gebied. Dit wordt nog versterkt door de aard van de -deels monumentale- bebouwing..

Toelaatbaarheid horeca in de verschillende gebieden
In de bestemmingsregeling voor horeca wordt gelet op praktijkervaringen met de in het verleden gemaakte regelingen en gelet ook op ervaringen binnen andere bestemmingsplannen nu gekozen voor de volgende regeling:

- aan de Markt worden horecavoorzieningen in de vorm van cafébedrijven en restaurants toegelaten zonder dat daar specifieke beperkingen worden opgelegd voor wat betreft het aantal toegestane vestigingen;

- in het eigenlijke winkelgebied worden evenmin beperkingen opgelegd ten aanzien van het aantal horecazaken, maar wèl aan de soort horeca: alleen winkelgebonden daghoreca is toegestaan; in het meest oostelijk deel van de Nieuwe Markt worden ook restaurants toegestaan;
- de aanwezige horeca in de Nispensestraat wordt positief bestemd, maar uitbreiding wordt niet voorgestaan;
- de horeca in het oostelijk deel van de Raadhuisstraat wordt eveneens positief bestemd, maar verdere uitbreiding van deze vormen van horeca worden verder niet voorgestaan. Hetzelfde geldt voor het in de Roselaar gevestigde restaurant;
- aan de uitoefening van ondersteunende horeca, die in principe op basis van dit bestemmingsplan binnen de Centrum-bestemmingen is toegestaan, zijn specifieke voorwaarden gekoppeld.

Met deze regeling wordt veel overgelaten aan de marktwerking en het vrije ondernemerschap. In de praktijk zal wel blijken hoeveel horecazaken zorgen voor een juiste verhouding.

Ondersteunende horeca
Onder 'ondersteunende horeca' wordt verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
Onder ondersteunende horeca valt niet:
a. horeca plaatsvindend binnen het concept van een warenhuis;
b. horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek, bioscoop.

Vaak zal het derhalve gaan om horeca in combinatie met een winkel (winkelondersteunende horeca), maar het kan ook gaan om een horecavoorziening in combinatie met een maatschappelijke functie of een kantoor. Daarnaast is er ook nog winkelgebonden daghoreca, die als zelfstandige horeca in een winkelgebied wordt uitgeoefend en waarbij de horeca derhalve de hoofdfunctie van een perceel/pand is. Het is een typische uitingsvorm van de hedendaagse trend die 'blurring' wordt genoemd.

De laatste jaren wordt ondersteunende horeca in panden met een andere hoofdfunctie steeds vaker uitgeoefend. In het algemeen kan gesteld worden dat dergelijke zaken een positieve bijdrage leveren aan het creëren van een aangenaam winkelklimaat. Het maakt onderdeel uit van recreatief winkelen. Om die reden wordt deze vorm van horeca in het onderhavige plangebied, dat het hart van de Roosendaalse binnenstad omvat, toelaatbaar geacht. Wel is het wenselijk voorwaarden te stellen aan de aard en omvang van de horeca-activiteiten die in combinatie met de hoofdfunctie worden uitgeoefend. Voorkomen dient te worden dat horecafacilitering zodanig wordt opgerekt dat het (te) gemakkelijk zou worden ook in winkelpanden op laagdrempelig niveau alcohol te verstrekken c.q. horeca-activiteiten te ontplooien, terwijl de 'echte' horecazaken voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan allerlei wet- en regelgeving.
Ook is het gebruikelijk 'vervaging of vermenging van functies' enigszins aan regels te onderwerpen, zeker wanneer het een 'gevoelige' functie als horeca betreft.

Nu is het bestemmingsplan niet het enige en in alle opzichten juridisch geschikte kader voor een regeling voor (winkel)ondersteunende horeca. In een bestemmingsplan kunnen immers slechts regels gesteld worden die ‘uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening’ nodig zijn. Niet alles wat van belang is voor een goede afgewogen oordeel over de toelaatbaarheid van horeca-activiteiten in winkelpanden valt onder dit criterium. Zo kan alcoholmatigingsbeleid een belangrijke doelstelling van gemeentelijk horecabeleid zijn, maar dit beleidsdoel valt niet onder de reikwijdte van de ruimtelijke ordening. Om het beleidsdoel te kunnen bereiken, is inzet van andere instrumenten naast het bestemmingsplan noodzakelijk. Enerzijds wordt in het bestemmingsplan geregeld of de combinatie horeca met een hoofdfunctie in een pand tot de mogelijkheden behoort, anderszijds worden in een beleidsregel nadere voorwaarden en criteria geformuleerd waaraan een horecafunctie in combinatie met een hoofdfunctie moet voldoen.

5.3.4 Cultuurcluster: De Kring-Tongerlohuis

Inleiding
Al een groot aantal jaren wordt gesproken over het Tongerloplein als cultuurplein. Diverse (met name horeca) ondernemers hebben daartoe al aanzetten gegeven en het plein wordt regelmatig benut als

locatie voor culturele manifestaties en uitvoeringen. Meer dan particuliere initiatieven van enkele horecaondernemers aan het plein, samen met Schouwburg De Kring zijn echter nooit van de grond gekomen. Dit betekent dat de 'grote impuls' nog niet heeft plaatsgevonden.

Inmiddels biedt zich de gelegenheid aan om van het Tongerloplein echt het cultuurplein van Roosendaal te maken. Daar spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- De exploitatie van museum Tongerlohuys is overgegaan in handen van de gemeente en met het gemeentelijk archief samengevoegd tot een erfgoedinstelling.
- Schouwburg De Kring heeft plannen ontwikkeld voor een veelsoortige en laagdrempelige exploitatie. Een goede toegang in de tuin tussen de schouwburg en het Tongerlohuys en een open verbinding zijn daarvoor een belangrijke voorwaarde.

Schouwburg De Kring en Stichting De Ghulden Roos willen graag een rol spelen in een versterkte binnenstad en willen eveneens hun culturele rol versterken.

De gemeente Roosendaal en De Kring volgen de actuele ontwikkeling door het clusteren van culturele instellingen in de praktijk te brengen. Vanaf 1 januari 2014 is de functie van cultuureducatie geïncorporeerd in schouwburg De Kring. Ook het museum Het Tongerlohuys en het frontoffice van het gemeentearchief komen ook bij De Kring.

Zo ontstaat het nieuwe 'cultuurbedrijf De Kring' met drie functies: theater, erfgoed en cultuureducatie. Drie instellingen in een, met één management en een aantal medewerkers die cultuur als een product aan de stad aanbieden. Door deze brede combinatie is De Kring in staat om de juiste verbindingen in de sector te maken waardoor maatschappelijke doelen beter worden behaald.

Voor de toekomst van cultuur is een aantal trends actueel die voor de toekomst van de cultuur van belang zijn:

- Publieksveranderingen: culturele diversiteit, vergrijzing, ontgroening, individualisering, gebruik nieuwe media, nadruk op belevenis en ervaring.
- Een nieuw accent op de maatschappelijke rol van kunst en cultuur, de inzet ervan voor sociale doeleinden (creatieve industrie, community art).
- De noodzaak tot meer ondernemerschap in de kunsten om te kunnen opereren op meerdere markten, met meerdere inkomensbronnen en voor meerdere doelgroepen.
- Een betere aansluiting tussen door de overheid gefinancierde kunstproducties en de cultuurindustrie in zowel oude (radio, TV, internet) als nieuwe (sociale) media om daarmee het marktaandeel van de kunsten in de vrijetijdseconomie uit te breiden.
- Een veranderde arbeidsmarkt in de kunstsector, waar de culturele en creatieve industrie belangrijke nieuwe domeinen opleveren met eigen spelregels.
- Een terugtredende sponsormarkt als gevolg van de crisis en veranderingen in sponsorgedrag.
- Een kritische, soms terugtredende houding van overheden op bestemming en besteding van de overheidsfinanciering, wat ‘afrekenbare’ prestaties noodzakelijk maakt.

Het clusteren van culturele instellingen is belangrijk om adequaat in te spelen op genoemde trends. Daartoe hebben beide organisaties de handen ineen geslagen om in gezamenlijkheid het culturele gedachtegoed verder vorm en inhoud te geven.

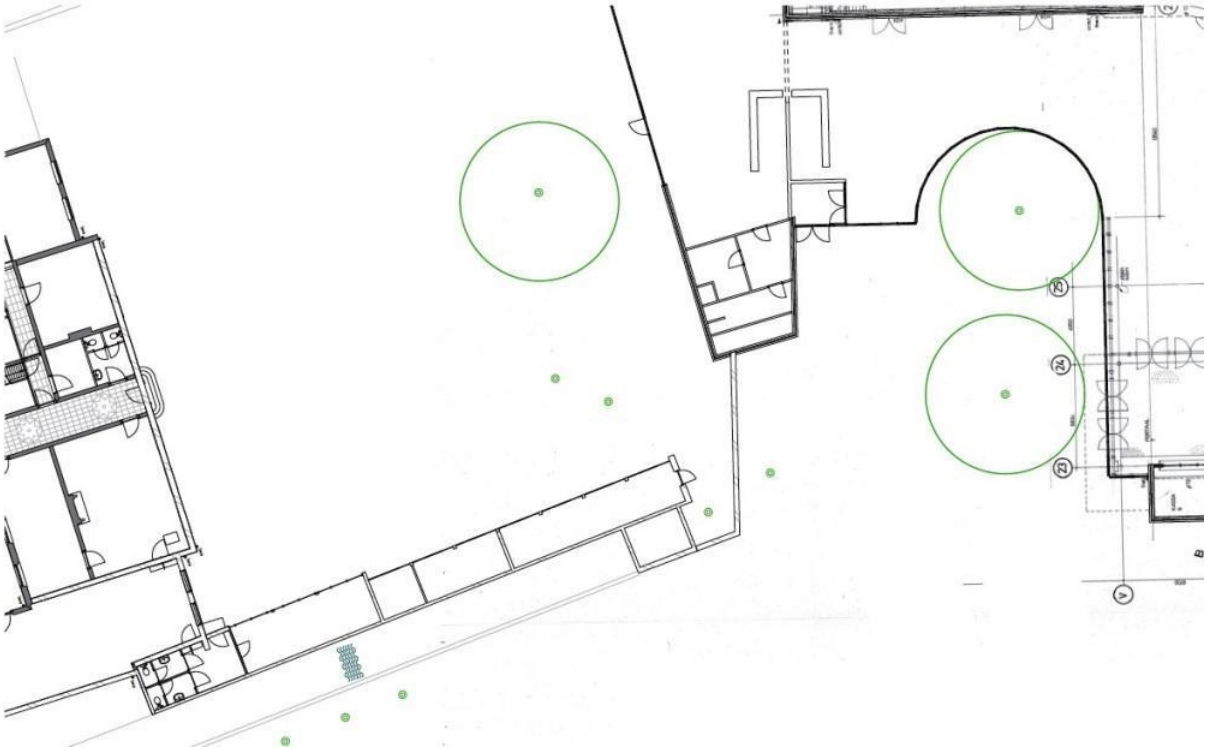
De bedoeling is een ‘cultuurbedrijf’ vorm en inhoud te geven, dat bestaat uit Museum Tongerlohuys, Stichting De Schouwburg en de front office van het Gemeentearchief.
Theater, erfgoed en cultuureducatie komen derhalve bij elkaar in één cultuurbedrijf.

Het is ook noodzakelijk om de gebouwen breder in te zetten en kostendragers te vinden om ook in de toekomst ondanks lagere bezoekersaantallen en minder subsidie een aantrekkelijk cultuuraanbod te garanderen. Dit betekent, dat een gebouw als Schouwburg De Kring ook buiten de traditionele openingstijden een gebouw moet zijn waar de nodige activiteiten plaatsvinden.
Gedurende jaren wordt de cultuurfunctie van het Tongerloplein gepromoot. Het plein biedt door zijn intimiteit en deels nog historisch-monumentale omgeving meer dan voldoende mogelijkheden daartoe. Wel dient daarbij de nu wat in zichzelf gekeerde schouwburg een duidelijke verbinding te krijgen met het plein zodat ook die zijde een aantrekkelijke verbinding tussen gebouw en openbare ruimte ontstaat.

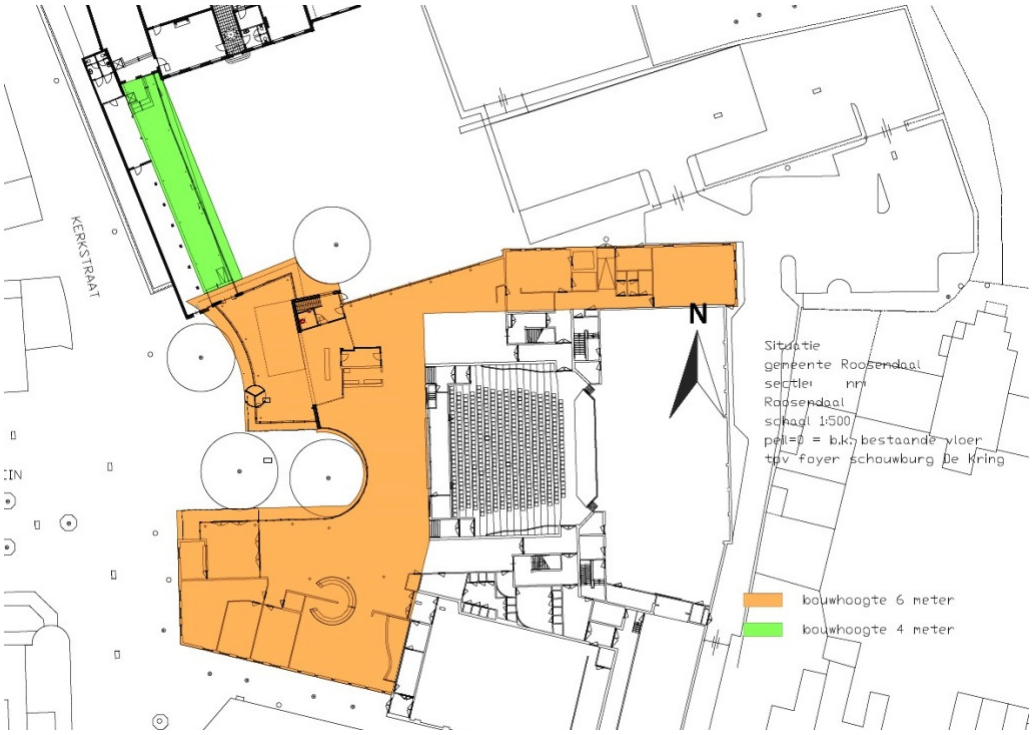
Ruimtelijke ontwikkeling
De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van nieuwbouw aan de zijde van het Tongerloplein waarin de entreefunctie voor de schouwburg wordt gecombineerd met een entreefunctie voor het museum, dat in het Tongerlohuys is gevestigd. Op deze wijze kan synergie tot stand gebracht worden tussen beide functies. De museumtuin vervult in dit concept een sleutelfunctie, want het biedt als het ware de gezamenlijke entree.
In deze nieuwbouw worden een gezamenlijke entree, baliefunctie, café, sanitair, lounge en informatiepunt gerealiseerd.

Qua ontwerp is gekozen voor een transparant paviljoen: licht, open, uitnodigend en statig.
De strategische positie moet er voor zorgdragen dat de zichtlijnen naar foyer, museumtuin, museum en café optimaal samenkomen. Het ontwerp voorziet in een uitdragend dak en heeft daardoor een ruimtelijke werking.Glazen wanden brengen exterieur en interieur samen waardoor de bomen onderdeel van het interieur worden. Er wordt 200 m² vloeroppervlak toegevoegd, waardoor er sprake is van een horecafunctie die zichtbaar aan het plein komt te liggen.

plattegrond bestaand



Het uiteindelijke resultaat



Toekomstige bebouwing

De verbinding met het museum vindt plaats door middel van een verbreding van de museumgalerij. Ook deze uitbreiding wordt gekenmerkt door een hoge mate van transparantie en bestaat uit grote glasoppervlakken afgewisseld met dichte delen.

Uitwerking bouwplan

Foyer

Dit betreft de uitbreiding van het Cultuurgebouw aan het Tongerloplein. In dit gedeelte worden de baliefunctie voor het cultuurgebouw, een uitbreiding van de horecafunctie, alsmede een ontvangstruimte annex informatieruimte gesitueerd.

Corridor

Dit is de verbinding tuissen theater en het museum. De verbinding is tevens expositieruimte. Hier is een aandachtspunt dat sprake moet zijn van een zorgvuldige inpassing vanwege het karakter van het rijksmonumentale Tongerlohuys en de cultuurhistorisch waardevolle tuin.

Tongerlohuys

Aan het Tongerlohuys moeten diverse bouwkundige aanpassingen plaatsvinden om de koppeling met de corridor mogelijk te maken. Daarnaast zijn ingrepen in het pand noodzakelijk gezien achterstallig onderhoud en het ontbreken van een lift.

Het uiteindelijke resultaat

Het uiteindelijke resultaat wordt hierna in sfeerbeelden weergegeven.

Functionele ontwikkelingen

De functies van het 'cultuurcluster' rust op de volgende pijlers:

- *Het 'cultuurbedrijf De Kring':*

a. Cultuur: (muziek)theater, museum. Het betreft hier de twee basisfuncties van zowel het Tongerlohuys als De Kring.
b. Erfgoed: de frontoffice van het gemeentearchief;
c. Cultuureducatie: alle vorm van educatie waarbij cultuur als doel of als middel wordt ingezet;
d. De daarbij behorende horeca en detailhandel.

- *Ontmoeting*

a. foyer,
b. horeca (stadscafé, restaurant).

Met het toevoegen c.q. meer expliciteren van deze functie wordt de cultuurwaarde van het Tongerloplein versterkt en kan het Tongerloplein ook aan de zijde van de schouwburg uitgroeien tot een voor bezoekers van culturele manifestaties aantrekkelijke wand. De Kring krijgt ook meer gelegenheid in te spelen op culturele manifestaties op het plein door het aanbieden van horecafaciliteiten.

- *(Verhuur van) van ruimten met oog op cultuur en ontmoeting*

Om deze functies verder uit te bouwen en in stand te houden wordt de in het cultuurhuis aanwezige ruimten op commerciële wijze gebruikt c.q. verhuurd ten behoeve van:

a. podiumfuncties;
b. culturele functies;
c. manifestaties en evenementen;
d. besloten commerciële horeca-activiteiten zoals bruiloften en jubilea;
e. openbare en besloten recepties;
f. congressen en vergaderingen;
g. het houden van (bedrijfs)presentaties en lezingen;
h. beurzen;
i. het aanbieden van ontmoetingsruimten en (flex)werkplekken.

Horeca en detailhandel, voortvloeiend uit of ten dienste staand c.q. ondergeschikt aan de functies, genoemd onder a. tot en met i., behoren eveneens tot de mogelijkheden.

Het is noodzakelijk om dergelijke commerciële activiteiten te ontplooien, omdat subsidiestromen de afgelopen jaren al zijn afgenomen en in de toekomst waarschijnlijk nog verder afnemen. Door een keuze voor commerciële activiteiten die nauw gelinkt zijn met de hoofdmissie (cultuur, erfgoed en ontmoeting) kan een aantrekkelijke verbreding aan het cultuurcluster worden gegeven.

5.3.5 Maatschappelijke functies

De St. Janskerk is na onttrekking aan de eredienst in 2003 getransformeerd naar een maatschappelijke voorziening waarin naast de algemene functies die onder de noemer 'maatschappelijk' vallen ook specifieke functies zijn toegestaan die vallen onder de noemer 'evenementen en manifestaties'. Het gaat daarbij om de volgende functies: evenementen en manifestaties, besloten commerciële horeca-activiteiten zoals bruiloften en jubilea, alsmede openbare en besloten recepties, bedrijfspresentaties en daarmee naar aard gelijk te stellen actviteiten.
Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat in de St. Jan zelfstandige horeca plaatsvindt. In dit verband zijn ook de contractuele afspraken die gemaakt zijn door het bisdom/parochie bij de vervreemding van de St. Janskerk aan derden, relevant.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (svbp)

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

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

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

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Van Wro naar Wabo

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

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

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

Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

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

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

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

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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

6.3.2 Opbouw regels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.3.3 Flexibiliteitsregels

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

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

6.4 Regeling bestemmingen

De bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2
In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in een tweetal Centrum-bestemmingen. Dit onderscheid vloeit voort uit de diverse functionele mogelijkheden per Centrum-bestemming in de diverse delen van het centrumgebied.

De Centrum-bestemmingen bieden de volgende functionele mogelijkheden:
- detailhandel (niet zijnde een supermarkt);
- horeca;
- dienstverlening;
- kantoren;
- culturele voorzieningen;
- voorzieningen op het gebied van ontspanning en vermaak;
- maatschappelijke voorzieningen;
- ambachtelijke werkplaatsen;
- sportvoorzieningen;
- wonen.

Het onderscheid tussen Centrum-1 en Centrum-2 wordt bepaald door de horecafunctie.
Binnen de bestemming **Centrum-1** (Dokter Brabersstraat, Markt ten westen van Dokter Brabersstraat, Raadhuistraat, gedeelte noordzijde Nieuwe Markt, zuidzijde Nieuwe Markt, Roselaar, V&D-complex tot aan Tussen de Markten en oostelijk deel Nieuwe Markt) is horeca 1, 2 en 3 toegestaan.

Binnen de bestemming **Centrum -2** (zuidzijde Markt gelegen tussen Dokter Brabersstraat en Raadhuisstraat, noordzijde Markt, Tongerloplein, Bloemenmarkt, oostelijk deel Raadhuisstraat en

Molenstraat) is horeca 1, 2, 3 en 4 toegestaan, derhalve ook cafébedrijven, bierhuizen, biljartcentra, cafetaria.

Hieronder wordt ingegaan op de binnen de bestemming te onderscheiden functies.

Detailhandel
Binnen beide centrumbestemmingen is detailhandel mogelijk. Dit is ook logisch want alle gebiedsdelen waarop een centrumbestemming is gelegd, maken onderdeel uit van het Roosendaalse kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied dient alle mogelijkheden te krijgen de detailhandelsfunctie te versterken en Roosendaal als regionaal koopcentrum op de kaart te houden.

Het is echter niet wenselijk dat er binnen de Centrumbestemmingen nog nieuwe supermarkten naast de bestaande worden gevestigd, reden waarom de supermarkt een van andere detailhandelsbranches te onderscheiden categorie vormt. Onderstaand wordt een en ander nader toegelicht.

Het is uiteraard belangrijk dat ook in het centrumgebied een op maat en schaal afgestemde supermarktvoorziening aanwezig is zodat met name de binnenstadsbewoners bediend kunnen worden. Die supermarkt is aanwezig in De Roselaar en heeft op basis van de voorgestelde regeling nog een (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid.

Hoewel in de Detailhandelsnota wordt aangegeven op welke wijze het Roosendaalse winkelcentrum zich qua branchering zou moeten ontwikkelen, is een en ander niet doorvertaald in diverse bestemmingen waarbinnen detailhandel wordt mogelijk gemaakt. Een dermate verfijnd onderscheid staat immers op gespannen voet met het criterium van ruimtelijke relevantie. Dit neemt niet weg dat met relevante partijen wèl gestreefd kan worden naar thematisering en versterking van bepaalde gebieden binnen het winkelgebied. Het bestemmingsplan biedt daartoe alle mogelijkheden, zonder dat daarbij zaken worden opgelegd.

In de Burgemeester Prinsensingel en de Nispensestraat zijn in enkele panden winkelvoorzieningen aanwezig. Beide straten behoren echter niet meer tot het winkelgebied van Roosendaal. Om die reden hebben de aanwezige winkels de bestemming 'Gemengd 2'' met de aanduiding 'detailhandel' waar deze functie feitelijk voorkomt. Een verdere uitbreiding van de detailhandelsfunctie wordt niet voorgestaan en daarom ook niet mogelijk gemaakt.

Supermarkten
Het wordt niet wenselijk geacht dat in de binnenstad overal vestigingsmogelijkheden worden gecreeërd voor supermarkten. De Centrumbestemming, waarbinnen detailhandel een van de vele functionele mogelijkheden is, zou zonder onderscheid te maken in detailhandel en supermarkt, dit wel mogelijk maken. Echter: dit zou de distributieplanologische structuur, waarbij ook gekozen wordt voor levensvatbare buurt- en wijkcentra ernstig kunnen schaden. Tegelijkertijd moet ook geconstateerd worden, dat in de binnenstad ook interessante concepten worden ontwikkeld waarbij verkoop van foodproducten een meerwaarde kan opleveren voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Om die reden wordt naast het begrip detailhandel het begrip 'supermarkt' geïntroduceerd als een speciale categorie. Daarmee valt een supermarkt niet onder de binnen de bestemmingen 'Centrum' opgenomen detailhandelsfunctie.
.
De definitie van supermarkt luidt als volgt: 'een zelfbedieningswinkel met een winkelverkoopvloeroppervlak van minimaal 1000 m², waar een breed assortiment algemene en verse levensmiddelen en voedingsmiddelen worden verkocht, met een additioneel assortiment non-food. Supermarkten zijn veelal onderdeel van een keten die in een regio, land of soms meerdere landen winkels heeft'. Dat ook niet-levensmiddelen worden verkocht in een supermarkt doet niet af aan het feit dat de “core business” van een supermarkt de verkoop van levensmiddelen betreft.

Toch wordt de vestiging van een tweede supermarkt niet geheel uitgesloten. Daarom is in beide centrumbestemmingen een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen om onder bepaalde voorwaarden een tweede supermarkt in het centrum van Roosendaal toe te staan. Daarbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

a. de vestiging van een tweede supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer het gaat om de verplaatsing van een elders in Roosendaal solitair gevestigde bestaande supermarkt. Onder een

solitair gevestigde supermarkt wordt verstaan een supermarkt die niet is gevestigd in een wijk- of buurtcentrum;

b. vestiging is alleen mogelijk is wanneer voldoende is verzekerd dat op de leegkomende locatie geen supermarkt meer wordt gevestigd en dit aantoonbaar is verzekerd;
c. vestiging is alleen mogelijk is wanneer binnen de bestemming Centrum - 2 van dit bestemmingsplan (nog) geen supermarkt is gevestigd c.q,. daar nog geen vergevorderde plannen voor zijn;
d. wanneer de omvang van de verplaatste supermarkt qua m^2 groter is dan de oorspronkelijke vestiging, dient uit een distributieplanologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen duurzame ontwrichting van de branche in Roosendaal optreedt;
e. de supermarkt mag in ieder geval niet groter zijn dan 2000 m^2 brutobedrijfsvloeroppervlak.

Horeca
Binnen beide centrum-bestemmingen behoort horeca tot de mogelijkheden, maar er is wel sprake van onderscheid tussen de verschillende gebieden.

In het eigenlijke winkelgebied (Roselaar/Nieuwe Markt/Dokter Brabersstraat/Raadhuisstraat) is alleen horeca, vallende in de categoriën 1, 2 en 3, toegestaan. Het gaat daarbij om horeca die aan detailhandel verwant is (zoals automatieken, broodjeszaken, cafetaria's, croissanterieën, koffiebars, lunchrooms, ijssalons, snackbars, tearooms, traiteurs en dergelijke) en horeca in de vorm van bistro's, restaurants, pensions en hotels. Het betreft de gronden en opstallen die de bestemming Centrum-1 hebben gekregen.

De zuidzijde van de Markt (gelegen tussen de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat) grenst aan het eigenlijke uitgaansgebied van Roosendaal, dat gevormd wordt door de noordzijde van de Markt ten oosten van de bibliotheek, de Bloemenmarkt en het Tongerloplein. Aan de zuidzijde van de Markt wordt toevoeging van horeca die niet gerelateerd is aan de detailhandelsfunctie, niet onaanvaardbaar geacht. Om die reden is door middel van de bestemming Centrum- 2 in deze wand ook 'middelzware' horeca mogelijk: horeca die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor een grotere impact op de omgeving kunnen hebben (bijvoorbeeld: bars, cafés, proeflokalen en dergelijke).

Dit past ook binnen de beleidsinzichten zoals verwoord in het Horecabeleidsplan waarin een thematisering van horeca in diverse delen van het centrumgebied wordt nagestreefd. Daarbij wordt aangegeven in welke gebieden welke vormen van horeca toelaatbaar zijn.

In de centrumbestemmingen, waar de verschillende vormen van horeca worden toegestaan, zijn geen bepalingen meer opgenomen ten aanzien van aantallen; evenmin is het aantal huidige vestigingen gefixeerd. De in het verleden gebruikte 'blokzijdemethode' waarbij bestemmingen werden onderverdeeld in codegebieden waarbinnen het aantal horecazaken in numerieke zin werd gemaximeerd of waarbij een maximale gevelbreedte werd opgenomen, is verlaten. In de praktijk leverde deze methode een aantal onduidelijkheden op, waardoor handhaving problematisch werd. Ook werd in de praktijk door middel van ontheffingsprocedures regelmatig afgeweken van de oorspronkelijke bestemmingsplanregeling en dat leverde onnodige vertragingen op.

De in dit bestemmingsplan voorgestelde mogelijkheid biedt aan de branche zelf de gelegenheid om tot een gezonde regulering te komen. Uitgangspunt is dat de branche zelf dient uit te maken hoeveel horecazaken van welke soort leiden tot een gezond economisch klimaat.

Het in de Nispensestraat aanwezige en binnen het plangebied vallende restaurant heeft een Horeca-3 bestemming gekregen. Het is niet de bedoeling dat het aantal horecazaken toeneemt in deze straat.

Ondersteunende horeca
Onder 'ondersteunende horeca' wordt verstaan 'het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie en met uitzondering van horeca plaatsvindend binnen het concept van een warenhuis, alsmede met uitzondering van horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek en bioscoop.'

Ondersteunende horeca is toegestaan, maar wel onder strikte voorwaarden.

Omdat in het bestemmingsplan Binnenstad wordt gewerkt met twee centrumbestemmingen waarbinnen verschillende functies worden mogelijk gemaakt waaronder in nevengeschikte zin zowel detailhandel en dienstverlening als horeca, is er voor gekozen dat wanneer in een pand de feitelijk uitgeoefende hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening of maatschappelijk worden uitgeoefend, horeca alleen als ‘ondersteunende horeca’ mag worden uitgeoefend. Daarmee wordt aangegeven dat in combinatie met de winkel, dienstverlening of maatschappelijke functie horeca-activiteiten slechts in beperkte mate mogen worden ontplooid. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit vastgelegd in een maximum te benutten vloeroppervlak c.q. aantal m^2 ondersteunende horeca in combinatie met de hoofdfunctie. Ondersteunende horeca mag maximaal 25% bedragen van het bruto-bedrijfsvloeroppervlak van de inrichting tot een maximum van 50 m^2.

Daarnaast is enige jaren geleden in een door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregel een aantal voorwaarden opgenomen waaraan ondersteunende horeca-activiteiten moeten voldoen. In deze beleidsregel worden die zaken geregeld die niet thuishoren in een bestemmingsplan omdat ze geen ruimtelijke relevantie hebben, maar waarvan het stellen van regels wenselijk wordt geacht.van belang is. In het kader van het project 'regelarme binnenstad' zal kritisch worden bezien welke zaken nog wel en welke niet geregeld meer hoeven te worden.Het besef is gegroeid dat bepaalde regels de ontwikkeling van meer levendigheid in de weg kunnen staan. Dat kan betekenen dat de beleidsregel wordt ingetrokken of op onderdelen wordt aangepast. Dit valt echter buiten het bestek van dit bestemmingsplan.
Uiteraard blijven landelijk vastgestelde regels onverkort van kracht.

Bij deze regeling is de navolgende toelichting nog relevant:

- Opgemerkt wordt dat de horecafuncties die plaatsvinden onder de vigeur van warenhuizen buiten de regeling van ondersteunende horeca vallen. Dit heeft te maken met het karakter van de huidige in het centrumgebied aanwezige warenhuizen, waarin feitelijk op dit moment horeca-activiteiten plaatsvinden die als een zelfstandige horecavorm worden beschouwd, zij het dat de toegang plaatsvindt via dezelfde (hoofd)ingang en de sluitingstijden gekoppeld zijn aan die van het warenhuis. Het ging daarbij om de tot voor kort in het V&D-pand gevestigde horecafunctie (La Place) en het gaat om de horecavoorziening bij de Hema.

- Het gratis aanbieden van bijvoorbeeld een kopje koffie behoort tot de normale dienstverlening en is altijd toegestaan.

- Kantines in niet-commerciële maatschappelijke instellingen (buurthuizen, sportkantines, e.d.) vallen buiten de regeling.

- Horecavoorzieningen in de vorm van personeelkantines/bedrijfsrestaurants in winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen en commerciële voorzieningen vallen buiten de regeling, omdat deze voorzieningen in de regel niet openbaar toegankelijk zijn.

In die gevallen waarin men de horecafunctie aanzienlijk omvangrijker wil laten zijn, geldt het principe dat de in het onderhavige bestemmingsplan neergelegde centrumbestemmingen sowieso de mogelijkheid bieden voor vestiging van een zelfstandige horecafunctie. Als dat gebeurt in combinatie met een andere hoofdfunctie is de consequentie wel dat het te realiseren horecadeel een zelfstandig karakter ten opzichte van de hoofdfunctie dient te krijgen. Gelet op inrichtingseisen die aan reguliere horeca worden gesteld zal dit in de praktijk leiden tot (ingrijpende) bouwkundige aanpassingen.

In dit verband wordt opgemerkt dat een aantal maatschappelijke voorzieningen buiten de definitie van ondersteunende horeca zijn gelaten zoals theaters, schouwburgen, bibliotheken en musea waarbij het gebruikelijk is dat deze beschikken over een omvangrijkere horecafaciliteit, voortvloeiend uit de hoofdfunctie en waarbij ook alcoholische dranken tot het assortiment gerekend worden (waarvoor derhalve een drank- en horecavergunning nodig is). Hetzelfde geldt ook voor een bioscoop of andere inrichtingen voor ontspanning en leisure. Deze voorzieningen komen weliswaar (op dit moment) in het onderhavige plangebied niet voor en het ligt ook niet de in de lijn der verwachtingen dat deze voorzieningen zich binnen de planperiode zullen vestigen in het plangebied, maar in voorkomende gevallen dient een bestemmingsregeling voor het horecadeel behorende bij deze voorzieningen aan te sluiten bij wat in het maatschappelijk verkeer 'common sense' is.

Wonen
Ook in het kernwinkelgebied is de aanwezigheid van de woonfunctie van groot belang. Het draagt bij aan de levendigheid van de stad, het verhoogt de sociale veiligheid, omdat in de avonduren anders sprake is van 'lege gebieden'. Het is niet wenselijk dat op de begane grond veel woningen aanwezig zijn, die een na te streven min of meer gesloten winkelfront verstoren. Toch is er vanwege de in het plan nagestreefde flexibiliteit er uitdrukkelijk niet voor gekozen om strikt vast te leggen dat de woonfunctie alleen boven de begane grond mag plaatsvinden. Immers: het valt niet uit te sluiten dat bepaalde gebieden binnen het centrum gedurende de planperiode als gevolg van algemene trends toch evolueren tot woongebieden.

Andere binnenstadsfuncties:: dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en andere functies
In het winkelgebied zijn ook dienstverlenende instellingen gevestigd zoals uitzendbureaus, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, reisbureaus en dergelijke. Dergelijke functies maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de functionele diversiteit van de binnenstad, reden waarom ze zijn opgenomen in de centrumbestemmingen.

Hetzelfde geldt voor voorzieningen van voorzieningen op het gebied van ontspanning en vermaak, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor erotisch gerichte voorzieningen en inrichtingen. Onder deze noemer vallen ook de speelautomatenhallen en casino's. Deze functies zijn slechts in beperkte mate toelaatbaar. Daarbij is de Verordening speelautomatenhallen van belang, waarin zones worden onderscheiden waarbinnen per zone één speelautomatenhal gevestigd mag zijn. Voor de Roosendaalse binnenstad zijn twee zones van toepassing: de zone Markt en de zone Tongerloplein.

In de binnenstad zijn ambachtelijke werkplaatsen (met een lichte milieucategorie 1 of 2) en van sportvoorzieningen zoals sportscholen en fitnesscentra niet ontoelaatbaar, reden waarom ook deze functies vallen binnen het breda scala van functies binnen de centrumbestemmingen.

Bestemming Gemengd-2
De binnenstadsgebieden waar nu nog geen detailhandel en horeca aanwezig zijn, maar andere binnenstedelijke functies zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen, hebben de bestemming Gemengd - 2 gekregen. Het gaat deels om enkele grootschalige kantorenlocaties aan de rand van het plangebied (nl. Hendrik Gerard Dirckxstraat/Markt). Bij deze kantoren zijn op maaiveld op onbebouwde delen parkeervoorzieningen aanwezig. Deze delen hebben in het bestemmingsplan de bouwaanduiding 'gebouwen uitgesloten' gekregen, teneinde veilig te stellen dat deze gronden niet bebouwd zullen worden om te voorkomen dat parkeerplaatsen zouden verdwijnen. In de bestemming wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeernormen voor de kantoorfunctie.

Ook is het niet wenselijk dat de Vughtstraat, Kloosterstraat en de Burgemeester Prinsensingel transformeren naar gebieden met (veel) detailhandel. Wanneer dat zou gebeuren, dan zou het winkelgebied -in strijd met de doelstellingen van het binnenstadsrapport- te zeer opgerekt worden, terwijl juist compactheid wordt nagestreefd. Evenmin is het wenselijk dat ook in de Nispensestraat veel uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel en horeca worden geboden. Reeds gevestigde winkels en horecagelegenheden worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd, mede omdat het gaat om gebieden binnen de contouren van wat aangemerkt wordt als binnenstad.

De bestemming 'Cultuur en ontspanning'
Deze bestemming is gelegd op de gronden/gebouwen van het Tongerlohuys en De Kring. Ook de Tongerlotuin heeft deze bestemming gekregen met de aanduidingen 'cultuurhistorische waarde' en 'geen bebouwing toegestaan'. De laatste aanduiding vloeit voort uit de eerste: het is belangrijk dat de cultuurhistorische waarde van de tuin intact blijft. Een en ander neemt echter niet weg dat de tuin betrokken dient te kunnen worden bij de activiteiten en functies die vallen onder de noemer cultuur en ontspanning. De tuin biedt door de ambiance goede mogelijkheden voor culturele en ontmoetingsactiviteiten.

De functies die mogelijk zijn binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning', worden in de bestemmingsopmschrijving zo uitgebreid, maar in principe limitatief vastgelegd. Een en ander neemt niet weg, dat sommige functies 'breed' opgevat kunnen worden, zolang ze maar met cultuur, erfgoed en ontmoeting te maken hebben.

De bestemming biedt ook de mogelijkheid voor horeca-activiteiten, die verder reiken dan horeca ten dienste van de hoofdfuncties. Was het theatercafé tot voor kort strikt gelieerd aan de schouwburg als hoofdactiviteit (in principe alleen in gebruik wanneer ook de schouwburg in bedrijf was), nu wordt de mogelijkheid geboden de horeca op een meer zelfstandige wijze te exploiteren als een van de horecazaken rondom het Tongerloplein. Daarmee wordt de waarde van het Tongerloplein als cultuur- en uitgaansplein verhoogd.

Wat nieuw is ten opzichte van de oude bestemmingsregeling (zoals neergelegd in het bestemmingsplan Centrum Noord), is dat commerciële verhuur van ruimten onder de vigeur van de nieuwe bestemming expliciet tot de mogelijkheden gaat behoren. Dit komt een economisch verantwoorde exploitatie van de gebouwen ten goede. Deze uitbreiding levert op, dat de gebouwen kunnen worden beschikbaar gesteld voor besloten commerciële horeca-activiteiten zoals bruiloften, het vieren van jubilea, presentaties en dergelijke.

De bestemmingen Wonen
In de Roosendaalse standaard zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. In dit plangebied komen twee woonbestemmingen voor, nl. Wonen-2 en Wonen-5.

- Wonen-2: twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand;
- Wonen-5: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand.

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

In de bestemming Wonen zijn de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken op het erf toegestaan. Op gronden met de bestemming Tuin mag in principe (met uitzondering van erkers) niet worden gebouwd. Het betreft hier voortuinen en zijtuinen die in het stedenbouwkundig beeld vergelijkbaar zijn met voortuinen (straathoeken).

Onder een woning/wooneenheid wordt verstaan: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding, of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer er daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht. Het gaat uitdrukkelijk om drie mogelijke situaties: in een woning is òf een huishouding gevestigd en/of een huishouding met daarnaast nog drie personen òf vier (afzonderlijke) personen zonder huishouding.

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

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

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

Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten
De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woonwijken. Beroepen aan huis kunnen tot op zekere hoogte stedenbouwkundig worden ingepast.

Hieruit volgt dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.
- De woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50

m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- Het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;

- De aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;

- Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;

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

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

Bijzondere woonvormen
Voor bijzondere woonvormen, zoals een gezinsvervangend tehuis of een hospice is een specifieke regeling opgenomen. Dit is noodzakelijk omdat dergelijke woonvormen afwijken van de reguliere bewoning door een gezin of een daarmee vergelijkbaar vast samenlevingsverband (samenwoning, eenpersoonshuishouden). Het onderscheid vloeit in de bijzondere woonvormen veelal voort uit de zorgcomponent die een essentieel onderdeel van de woonvorm uitmaakt.
In de woonwijken is voor een dergelijke woonvorm naast een verbodsbepaling tegelijkertijd ook een omgevingsvergunningenprocedure om te kunnen afwijken van de verbodsbepaling.

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

Bijbehorende bouwwerken
De bijbehorende bouwwerken zullen zich qua massa en verschijningsvorm onderscheiden van het hoofdgebouw op het perceel. Om dit verschil te ondersteunen en het contrast tussen het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte bebouwing te versterken is het gewenst dat beide niet in één lijn komen te staan of zich (onder overhoeks zicht) visueel in één lijn vertonen. Daarvoor is als beleidsuitgangspunt genomen dat de grens van de bebouwing in principe 3.00 m achter de voorgevel van de woning ligt. Dat betekent ook dat bebouwing aan de voorzijde van de woning, niet mag worden uitgebreid.

Bij aan elkaar grenzende woningen (rijenwoningen en geschakeld gebouwde woningen) is het van belang om schaduwhinder te beperken en zicht- en hemelfactoren te behouden. Daarom is het gewenst dat de afstand van het achter de woning te realiseren bijbehorende bouwwerk in de meeste gevallen wordt beperkt tot ten hoogste 3.00 m.

Om te voorkomen dat erven bij de woningen in de loop der tijd door wijzigende omstandigheden en veranderende woonwensen zouden "dichtslibben", wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van de gronden buiten het als zodanig aangeven bouwvlak met de bestemming 'Wonen' mag bebouwd worden. De gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 30 m^2 bedragen bij percelen kleiner dan 200 m^2, niet meer dan 45 m^2 bij percelen van 200 m^2 tot 500 m^2, niet meer dan 60 m^2 indien het perceel 500 m^2 of groter is en niet meer dan 75 m^2 indien het perceel 1000 m^2 of groter is.
Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1.00 meter te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekledende of camouflerende beplanting over te houden.

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

De gronden tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte zijn medebepalend voor het karakter van het woon- en leefmilieu. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is er meestal op gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen te voorkomen.
Bij specifieke ruimtelijke situaties wordt bij kopwoningen de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen getrokken in het verlengde van de voorgevel van aangrenzende hoofdgebouwen. Deze "doorgetrokken voorgevel" markeert langs kopgevels de grens tussen zijerven en zijtuinen. In zijtuinen (bestemming Tuin) mag niet worden gebouwd. In andere situaties wordt over het algemeen aan de zijtuinen de bestemming Wonen toegekend.

Bestemming Bedrijf - 2
In het plangebied is slechts een beperkt aantal -solitair gesitueerde- bedrijven aanwezig. Deze hebben in het bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf-2' gekregen. Dit betekent, dat ter plaatse van de bestemming alleen industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden, vallend in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfactiviteiten. De daaronder vallende bedrijvigheid is toelaatbaar in een (overwegend) woongebied.

Bestemming Verkeer
De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, vervolgens: voet- en fietspaden, speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, beplantingen, bermen, watergangen en andere waterpartijen, voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, zoals bergbezinkbassins en transformatorhuisjes, en afvalinzameling, parkeerplaatsen, geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen, kunstwerken en kunstobjecten.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en 2
Een gedeelte van het plangebied is mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Het opgenomen vergunningenstelsel voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn, kunnen bepaalde werkzaamheden en bouwactiviteiten plaatsvinden zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
Op het historisch gedeelte van de binnenstad is de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie geklegd, ter bescherming van in dit gebied aanwezige (cultuur)historische (steden)bouwkundige elementen. Daarbij springt vooral in het oog dat de huidige bebouwingshoogten worden gefixeerd. Tegelijkertijd worden ook afwijkingsmogelijkheden geboden, maar effectuering daarvan is pas mogelijk na afweging van cultuurhistorische aspecten.

In de dubbelbestemming wordt verwezen naar een bij de regels behorende cultuurhistorische bijlage, die toetsingscriteria aanreikt voor de beoordeling van (ver)bouwplannen en sloopplannen waarbij afgeweken wordt of moet worden van de huidige beschermde elementen.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Algemeen
Het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is voor een belangrijk deel een verdere doorvertaling van de inhoud van de huidige bestemmingsplannen Centrum Noord en Centrum Zuid. Daarbij geldt dat sprake is van accentverschillen. Sommige bestemmingen krijgen op onderdelen een andere inkleuring vanwege het rapport 'Hart voor de binnenstad. Roosendaal: gezonde stad'.

Er zijn in voornoemd rapport 'mandjes' ontwikkeld, die zullen of kunnen leiden tot het toevoegen van bouwvolume op plekken waar nu nog geen bebouwing aanwezig is. Dat geldt onder andere voor gewenst geachte bebouwing ter hoogte van het huidige busstation en de verplaatsing van 'het mausoleum' op de Nieuwe Markt.
Het gaat echter om:
a. door de gemeente gewenst geachte ontwikkelingen, die leiden tot opwaardering van de Roosendaalse binnenstad;
b. ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente.

Kostenverhaal
Met name vanwege laatstgenoemd gegeven is het kostenverhaal, erop neerkomend dat een exploitatieplan moet worden opgesteld, niet aan de orde.
Als de gemeente eigenaar is van de grond kan de gemeente immers de door haar gemaakte kosten in de verkoopprijs van bouwrijpe kavels verdisconteren.

Tot slot wordt opgemerkt dat de totale financiering van de binnenstad bezien te worden in het licht van hoofdstuk 8 van het rapport Hart voor de binnenstad. Roosendaal: gezonde stad.

In het onderhavige geval is het bestemmingsplan een van de producten die voortvloeien uit de binnenstadsvisie. Het bestemmingsplan dient vooral als onderlegger om diverse ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan wordt financieel economische zin haalbaar geacht.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

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

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

Er wordt hier verwezen naar de naar aanleiding van inspraak en overleg ingekomen reacties die zijn verwerkt in een bij dit bestemmingsplan behorende overleg- en inspraakrapportage.

BIJLAGE

De (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de Roosendaalse binnenstad in historisch perspectief

Inleiding
De uitvoering van enigszins planmatige stedenbouwkundige ontwikkelingen vond pas plaats na 1850. Dit heeft enerzijds te maken met het in werking treden van de Gemeentewet in 1851, waardoor het gemeentelijk apparaat een beter werkende structuur kreeg en anderzijds met de 'tweede periode' van economische welvaart in Roosendaal.
De aanleg van de spoorlijn Rotterdam-Antwerpen in de periode 1852 tot 1872 was heel belangrijk voor de ontwikkeling van Roosendaal. Als gevolg van de aanleg van deze spoorlijn werd Roosendaal immers een belangrijk vervoersknooppunt. Het station van Roosendaal was eerst gelegen aan het huidige Oranjeplein. In 1899 werd besloten het station naar het noorden te verplaatsen, omdat men het station te dicht op het centrum vond liggen. In verband met deze verplaatsing werd de Brugstraat aangelegd en werd de verlenging van de Stationsstraat uitgevoerd.

In 1933 werd het in opdracht van de gemeente door W.F.C. Schaap van het gelijknamige Arnhemse Ingenieurs- en architectenbureau vervaardigde uitbreidingsplan vastgesteld. Dit plan, dat overigens vanwege de crisis in 1936 al werd gewijzigd, gaf de aanzet voor een planmatige stedenbouwkundige ontwikkeling van de stad.

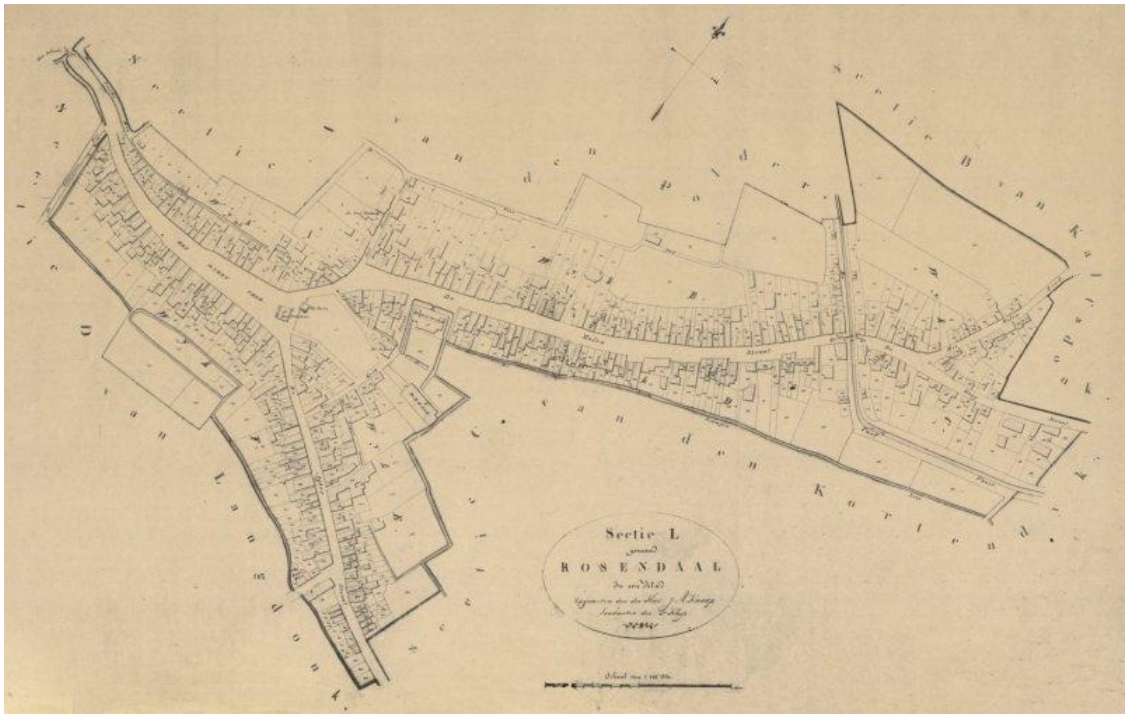
Uitbreidingsplan 1933 (plan "Schaap")

In de periode tot 1940 is vooral sprake van verdichting van de bestaande bebouwing en de uitgroei van de bestaande lintbebouwing, zoals aan de Nispensestraat heeft plaatsgevonden. Rond 1942 werd een gedeelte van de Burgemeester Prinsensingel gerealiseerd als aansluiting op de Nispensestraat en de Brugstraat.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft grootschalige stadsuitleg plaatsgevonden. Het zwaartepunt van deze uitleg ligt ten oosten en ten zuiden van de binnenstad. In de binnenstad zelf zijn de belangrijkste veranderingen in het zuidelijk deel binnen de Ring waar te nemen: de realisering van de Nieuwe Markt en De Roselaar. Als gevolg daarvan is het zwaartepunt van de binnenstad steeds meer in het zuiden en zuidwesten komen te liggen.

Stedenbouwkundige analyse

De negentiende eeuwse binnenstad
De structuur van de binnenstad wordt bepaald door de oude licht slingerende wegen: de Molenstraat en de Raadhuisstraat die samenkomen bij de Markt. De Markt is de oude stadskern die in vroeger tijd de 'Cuijpe' werd genoemd. Deze vorkstructuur is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. Bij de invoering van het kadaster in 1823 werd een gedetailleerde kaart vervaardigd van de toenmalige stadskern, waardoor een betrouwbaar beeld ontstaat van de stedenbouwkundige structuur. Aangenomen mag worden dat het Roosendaalse marktplein in de 13e, 14e en 15e eeuw zijn huidige vorm heeft gekregen.



'De Cuijpe'

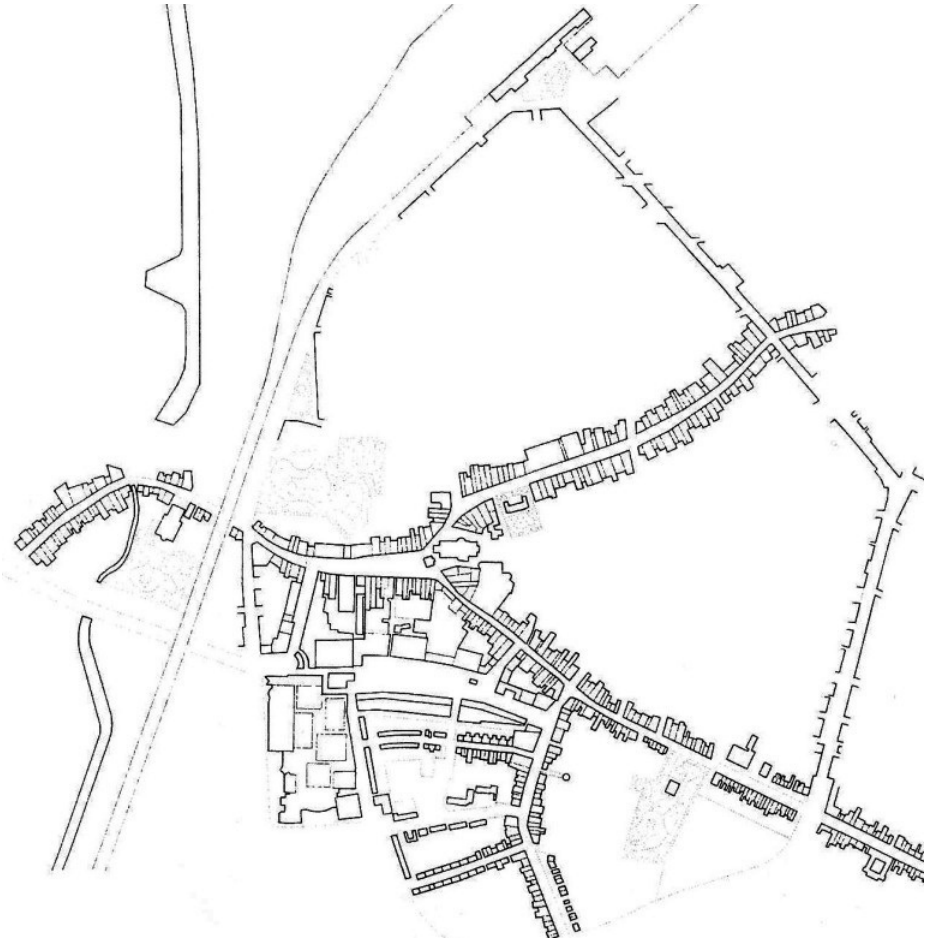
De Markt vormde in de 19e eeuw het centrale punt in Roosendaal. Hier werden de weekmarkten gehouden en aan de Markt lagen de belangrijkste openbare en bijzondere functies: het raadhuis, de kerk en later ook de muziektent. De Markt vormde hiermee het zakelijk, religieus, burgerlijk en culturele centrum. De belangrijkste winkels waren gesitueerd in individuele panden (woonhuizen en winkelpanden) langs de Achterstraat (thans: Raadhuisstraat) en Molenstraat. Deze schakering van panden uit verschillende tijdsperioden langs slingerende straten bepaalt ook nu de karakteristiek van deze straten. De Markt is een stedelijke ruimte met een eigen structuur met nog steeds een aantal monumentale panden, de licht gebogen gevelwanden en het zicht op het oude raadhuis en de kerk. Achter de winkelstraten met individuele panden lagen vroeger diepe lommerrijke tuinen met daarachter open weiden.

De negentiende eeuwse binnenstad

De moderne binnenstad: warenhuizen, winkelcircuit en parkeerpleinen
Na de Tweede Wereldoorlog is de Roosendaalse binnenstad gemoderniseerd en uitgebreid. Daarvoor werd het Rotterdamse architectenbureau Kuiper, Gouwetor en De Ranitz ingeschakeld. Dit bureau heeft in verschillende steden een rol vervuld in het kader van de Wederopbouw, waaronder in Roosendaal. Dit leidde in eerste instantie tot de aanleg van de Nieuwe Markt. Er vindt ook een schaalvergroting plaats in de winkelpanden. Het zijn niet meer woon-winkelpanden maar grotere woonblokken met op de begane grond winkels en op de verdiepingen appartementen. De grootwinkelbedrijven worden gesitueerd in grote winkelpanden waar ook op verdiepingen winkels zijn gesitueerd. Het in 1965 in gebruik genomen complex van Vroom & Dreesmann markeerde de entree tot het centrum. Er is dan nog een rechtstreekse verbinding tussen de Nieuwe Markt en de Burgemeester Freijterslaan die was aangelegd als nieuwe ontsluiting in westelijke richting.
Het winkelgebied van de binnenstad van Roosendaal wordt in de jaren zestig sterk uitgebreid en er ontstaat een winkelcircuit tussen de Nieuwe Markt en de Markt via de Dokter Brabersstraat en de Raadhuisstraat. De grootwinkelbedrijven liggen verspreid langs de winkelstraten.
In het nieuwe stadscentrum werden als gevolg van het toegenomen autobezit (grootschalige) parkeervoorzieningen gerealiseerd op de Markt en op de Nieuwe Markt.

De binnenstad omstreeks 1960

De huidige binnenstad: winkelcentrum, voetgangersgebied en parkeergarages
Aan het eind van de jaren zestig van de vorige eeuw werd het winkelcentrum De Roselaar gebouwd. Daarmee wordt een heel ander winkelcentrum toegevoegd aan de Roosendaalse binnenstad. Het zijn niet meer winkelblokken met woningen langs een straat maar grootwinkelbedrijven en afzonderlijke winkels zonder woningen aan een voetgangersgebied. Het nieuwe winkelcentrum introduceert een looprichting die afbreuk doet aan het oorspronkelijke loopcircuit. In de loop der jaren vestigen vrijwel alle grootwinkelbedrijven zich in en nabij dit winkelcentrum. Hiermee ontstaat een sterke concentratie van winkels die de oorspronkelijke winkelstraten Molenstraat en Raadhuisstraat bedreigen.



De binnenstad nu

Beschrijving deelgebieden/straten in plangebied

De Markt
De Markt wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige bebouwing in een hoge dichtheid en een kleine korrel. De gevelwanden bestaan uit individuele panden langs een licht gebogen rooilijn. Het zijn typisch negentiende eeuwse panden met een sterke verticale geleding, een kroonlijst en een kap. De architectuur is divers, variërend van kenmerkende architectuur van de vooroorlogse periode tot invullingen die vanaf de jaren zestig zijn gerealiseerd.

De vernieuwde bebouwing die in het kader van de stadsvernieuwing en met het oog op grootschalige voorzieningen is opgericht, doet op verschillende plekken afbreuk aan de oorspronkelijke bebouwing, maar is tegelijkertijd weerslag van een tijdsbeeld. Desondanks is nog steeds sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Door de mix van verschillende bouwstijlen uit verschillende tijden is een gedifferentieerd gevelpatroon ontstaan.

De gebouwen bestaan overwegend uit twee of drie bouwlagen met uiteenlopende verdiepingshoogte, een steile kap met gebakken of gesmoorde rode of zwarte dakpannen. Veelvuldig toegepast gevelmateriaal is baksteen.

De Nieuwe Markt, Passage, Dokter Brabersstraat en de Roselaar

Reeds in de jaren dertig werd in het plan 'Schaap' een eerste aanzet gegeven voor een stedenbouwkundige ontwikkeling voor het gebied rondom wat nu de Nieuwe Markt is. In dit plan werd de Nieuwe Markt qua profiel nog als straat vormgegeven. Als gevolg van de Tweede Wereldoorlog kon deze ontwikkeling geen doorgang vinden en na de oorlog bleken de inzichten dusdanig veranderd te zijn, dat het plan Schaap niet meer als richtlijn gebruikt kon worden. Als gevolg van de toename van het autobezit werd de noodzaak om parkeervoorzieningen te realiseren steeds groter en door de bevolkingstoename ontstond de behoefte aan meer winkels.

Uiteindelijk is in de vijftiger jaren op het open weidegebied (de 'Wei van Dekkers') ten zuiden van de Markt naar een stedebouwkundig ontwerp van Bureau Kuiper, Gouwetor en De Ranitz de Nieuwe Markt aangelegd.
De Nieuwe Markt is daarbij vormgegeven als een langgerekte pleinvormige stedelijke ruimte met een lichte kromming als afgeleide van de topografische ondergrond.

De Nieuwe Markt is opgericht in de stijl van de Wederopbouw. Dat wil zeggen dat er veel ruimte (lucht en licht) is gecreëerd in tegenstelling tot de voor die tijd gebouwde kleinschalige structuren. Er heeft eveneens een verandering plaatsgevonden in de structuur van de gebouwen. In het verleden bouwde men langs oudere structuren vooral kleinschalige panden waarvan de maat werd afgeleid uit de gezinsgrootte als het ging om de woonfunctie of kleinschalige werkgelegenheid. Daarbij was veelal sprake van een verticaal geleed pand, waarbij de begane grondlaag was verbonden met de verdiepingen erboven.

Op de Nieuwe Markt is bebouwing opgericht waar de begane grond is afgekoppeld van de verdiepingen. De winkels op de begane grond hebben met de appartementen die er boven liggen, geen samenhang. Er is derhalve geen sprake meer van losse kleinschalige panden maar van grote complexen met winkels op de begane grond en appartementen op de verdiepingen.

Als eerste werd naar een ontwerp van architect F.C.J. Dingemans uit Maastricht aan de zuidzijde van de Nieuwe Markt in dit concept een winkelgalerij met bovenwoningen opgericht. Deze bebouwing articuleert de gebogen pleinwand. Deze gevel heeft een sterke plastiek met een compositie van horizontale lijnen en banden en verticalen in de vorm van erkers en de schoorstenen. Voor Roosendaalse begrippen is het een lang gebouw, maar door vorenvermelde elementen krijgt het gebouw een subtiele schaalverkleining.

Nieuwe Markt: zuidzijde

Wederopbouw in Roosendaal medio vijftiger jaren

Weldra volgde ook aan de noordzijde diverse winkelgalerijen met bovenwoningen. Aan deze zijde zijn meer afzonderlijke gebouwen gerealiseerd met wisselende architectonische kwaliteit. Het gebouw waar thans Markant is gesitueerd, was in de jaren vijftig van de vorige eeuw een bijzonder gebouw met een geheel eigen expressie, die veroorzaakt werd door een hoge luifel die gedragen werd door ranke kolommen. In de loop der jaren is het gebouw echter zodanig verbouwd, dat de oorspronkelijke architectonische kwaliteit geheel verloren is gegaan. In 2004 werd het pand door brand verwoest.

Door de aanleg van de Nieuwe Markt ontstond de noodzaak verbindingen aan te leggen naar het oude centrum. Dit resulteerde in een aantal verbindingen en passages tussen de Markt en de Raadhuisstraat. Consequentie was wel dat een aantal gebouwen gesloopt moest worden. Voorbeelden van deze doorbraken zijn: de Dokter Brabersstraat, Tussen de Markten (voetgangersverbinding), de Passage en de verbinding Nieuwe Markt /Raadhuisstraat.

Het was aanvankelijk de bedoeling de noordwand van de Nieuwe Markt in te vullen met grotere winkels. De zuidzijde van de Nieuwe Markt was bedoeld voor winkelvoorzieningen van kleinschaliger niveau in de vorm van een winkelgalerij.

Om het plein aan beide zijden 'af te sluiten' werden grotere complexen opgericht die functioneerden als pleinafsluitende gebouwen. Aan de oostzijde werd een kantorenflat in zes verdiepingen gerealiseerd, bekend onder de naam 'de flat van Dekkers'.

De Nieuwe Markt in de jaren zestig: zicht op de noordzijde met op de achtergrond 'de flat van Dekkers' als beëindiging van de Nieuwe Markt aan de oostzijde

Aan de westzijde moest ruimte geboden worden aan het in 1965 in gebruik gestelde warenhuis van Vroom & Dreesmann. Omdat dit complex tevens de functie kreeg als regiomagazijn, heeft het een voor (toenmalige) Roosendaalse begrippen een grote omvang.

Begin jaren zestig werd begonnen met de bouw van dit complex: een warenhuis bestaande uit winkelvloeroppervlak op diverse verdiepingen. Vroom & Dreesmann markeerde de entree tot het nieuwe centrum van Roosendaal. Op dat moment was nog sprake van een rechtstreekse verbinding tussen de eveneens in de jaren zestig aangelegde Burgemeester Freijterslaan en de Nieuwe Markt.

Vroom & Dreesmann als entree van het winkelgebied en nog met een rechtstreekse verbinding tussen Burgemeester Freijterslaan en Nieuwe Markt

Zicht op Vroom & Dreesmann vanuit de Nieuwe Markt

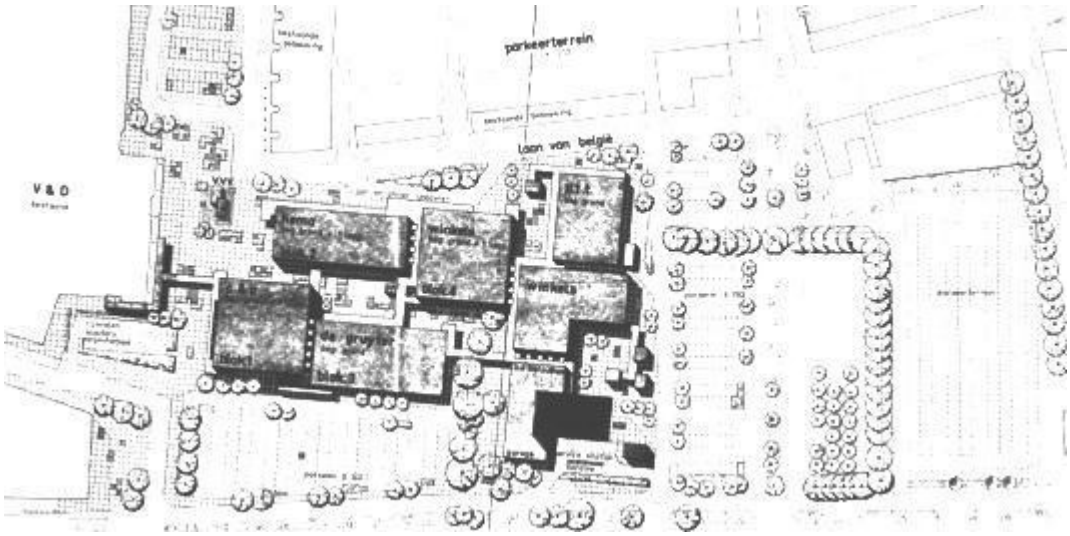
De Passage, die een verbinding vormt tussen de Nieuwe Markt en de Raadhuisstraat, werd in het begin van de jaren zestig gerealiseerd. Het werd het eerste overdekte winkelcentrum van Roosendaal. Aan de zijde van de Raadhuisstraat zijn twee in-/uitgangen, aan de zijde van de Nieuwe Markt is één in-/uitgang.

Zicht op de toegang tot De Passage vanuit de Nieuwe Markt

Het interieur van De Passage medio jaren zestig

Aan het einde van de jaren zestig wordt het winkelcentrum Roselaar gebouwd, ontworpen door Architectenbureau Groosman in opdracht van Bouwbedrijf Wilma uit Weert. De gronden waarop De Roselaar werd gebouwd waren vrijgekomen door de sloop van het Mill Hill missiehuis. Met De Roselaar wordt een ander type winkelcentrum toegevoegd aan de Roosendaalse binnenstad: ruimte voor grootwinkelbedrijven en afzonderlijke winkels zonder woningen aan een voetgangersgebied. Aan de zijde van de Laan van Brabant wordt een hoog appartementengebouw toegevoegd. Rondom de Roselaar worden op verschillende terreinen parkeerterreinen aangelegd. Door de stedenbouwkundige opzet en de schaalgrootte was de Roselaar een op zichzelf staand onderdeel van de Roosendaalse binnenstad. Tevens werd het gebied tussen Vroom & Dreesmann en het nieuwe winkelcentrum ingericht als voetgangersgebied. Daardoor kwam de rechtstreekse verbinding tussen de Burgemeester Freijterslaan en de Nieuwe Markt te vervallen.

Het nieuwe winkelcentrum introduceert een looprichting die afbreuk doet aan het oorspronkelijke winkelgebied. Als gevolg van De Roselaar is de winkelfunctie van de Raadhuisstraat, maar vooral van de Molenstraat teruggedrongen.



De Roselaar 1968: losse winkelblokken in een voetgangersgebied

De Roselaar in de oorspronkelijke vormgeving: losse winkelblokken

Ontwikkelingen vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw

Een winkelgebied is nooit af, maar dient regelmatig te worden heringericht, gerevitaliseerd en gemoderniseerd als gevolg van veranderende wensen van het winkelend publiek.

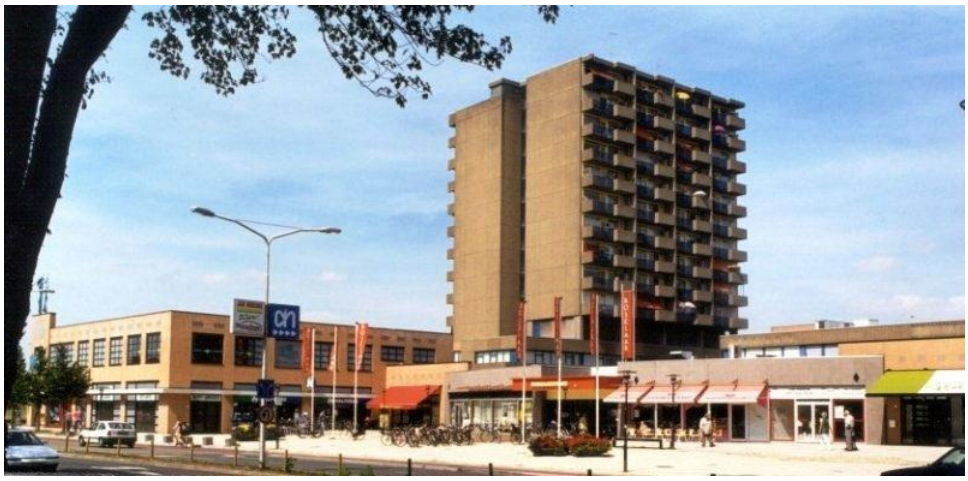
Roselaar
Begin jaren tachtig van de vorige eeuw bleek dat het oorspronkelijke concept van De Roselaar door het winkelend publiek minder gewaardeerd werd. De (open) voetgangersgebieden tussen de verschillende winkelblokken werden als onprettig ervaren vanwege klimatologische omstandigheden (regen en wind). Dit leidde ertoe dat in 1984/1985 de Roselaar werd overkapt. Door deze ingreep ontstond in feite één groot overdekt winkelcentrum. Daardoor werd het winkelcentrum een tamelijk introvert element in de stedelijke context met een betrekkelijk kleine hoofdingangspartij aan de zijde van Vroom & Dreesmann.

In de jaren negentig vindt wederom een herstructurering en revitalisering plaats, waarbij aan het complex een parkeergarage wordt toegevoegd.
In aansluiting op de hoofdingang naar de parkeergarage is een nieuwe centrale vide geïntroduceerd en is de loopverharding geactualiseerd.
Aan de noordzijde langs de doorloop tussen Vroom & Dreesmann en De Roselaar is winkelbebouwing in twee bouwlagen opgetrokken. Ter plaatse van het busstation, dat in 1995 is gerealiseerd, is boven de winkelbebouwing kantoorruimte toegevoegd in twee bouwlagen die in hoogte aansluit op de parkeergarage. Door deze ingreep is het oorspronkelijk zeer introverte winkelcentrum meer naar buiten gericht waardoor De Roselaar weer enigszins contact krijgt met de stedelijke context.
Tegelijkertijd wordt aansluitend op het gebouw van Vroom & Dreesmann aan de zijde van de Dokter Brabersstraat de nieuwe Kijkshop gebouwd. Ook is het V&D-complex aan de buitenzijde geheel gerenoveerd door middel van nieuwe beplatingsmaterialen. Hierdoor is het oorspronkelijke architectonische karakter van het pand minder geworden, maar zijn materialen toegepast die meer beantwoorden aan de tijdgeest van de jaren negentig.

Ook aan de zuidzijde zijn op de hoekpunten van het complex twee hogere bebouwingselementen geïntroduceerd: winkelbebouwing in twee lagen en een bankgebouw in drie bouwlagen. Het winkelfront tussen deze elementen en de bebouwing langs de Laan van België is beperkt gebleven tot één bouwlaag. Deze lagere bebouwing ligt terug ten opzichte van de hogere bebouwing zodat een stedelijk plein is ontstaan. Dit stedelijke plein reikt over de Laan van Limburg heen.

De Roselaar na de tweede herstructurering en uitbreiding: uitbreiding aan de zijde van V&D

De Roselaar met zicht op parkeergarage, vanaf Laan van Brabant



De Roselaar, zuidzijde vanaf Laan van Limburg

De Roselaar: het nieuwe interieur na de laatste verbouwing

De Passage

Hoewel De Passage in de loop der jaren een aantal keren is opgeknapt, werd zeker na de eeuwwisseling duidelijk dat De Passage het publiek onvoldoende kon prikkelen en steeds meer ging functioneren als doorgang van de Nieuwe Markt naar de Raadhuisstraat. Ook schortte het een en ander aan de veiligheidseisen die aan een dergelijke functie gesteld moeten worden.
Om hier verandering in te brengen is De Passage ingrijpend verbouwd in de stijl van Art Deco, Art Nouveau en Venetiaanse architectuur. Daarbij is gebruik gemaakt van materialen als granieten vloeren, marmeren zuilen, luxueuze houten winkelpuien, frescoafbeeldingen en lichtstraten met glas in lood. De Passage herbergt vooral specialistische zaken van Roosendaalse ondernemers. Het grootwinkelbedrijf is hier niet vertegenwoordigd. Vooral om die reden en vanwege de inrichting is De Passage een geheel eigen element van het Roosendaalse winkelgebied.

Het luxe interieur van de nieuwe Passage

Herinrichting Nieuwe Markt en realisering parkeergarage
De meest ingrijpende revitalisering en herstructurering van het Roosendaalse winkelgebied heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden op de Nieuwe Markt. Het plein was qua inrichting verouderd en voldeed niet meer aan de behoeftes van een modern winkelcentrum. Er ontbraken sfeer en ontmoetingsruimtes zodat het plein steeds minder interessant werd voor het winkelend publiek. In feite werd het plein gedomineerd door geparkeerde auto's.

Om aan de nieuwe, ingrijpende kwaliteitsimpuls van deze ontwikkelingen gestalte te geven werd in 1997 is de projectopdracht Nieuwe Markt vastgesteld. De projectopdracht omvatte de herontwikkeling van de Nieuwe Markt, het gebied Tussen de Markten en het Dr. Van Dregtplein.
De felle brand die in september 2004 het pand van Blokker totaal verwoestte, was de aanzet om de plannen snel vorm en inhoud te geven.

Blokkerlocatie
Het nieuwbouwplan voor de Blokkerlocatie bevat op de begane grond winkelruimtes met een totale bruto bedrijfsvloeroppervlakte van circa 2100 m² .
Boven het begane grondniveau is woonbebouwing gerealiseerd in verschillende hoogten. Op de hoek Nieuwe Markt/Tussen de Markten is een appartementengebouw gerealiseerd met deels een totale hoogte van 39,5 m. in een breedte van 14 m. aan de zijde van de Nieuwe Markt en aan de zijde van Tussen de Markten een diepte van circa 21 m. Ter rechterzijde daarvan zijn in drie bouwlagen met een totale hoogte van 14,8 m. wooneenheden gerealiseerd en aansluitend op de bestaande bebouwing Nieuwe Markt 11 vier bouwlagen met een totale hoogte van 18,5 m. In totaal gaat het om 22 woningen.
Het woongebouw is met zijn voorgevel naar de Nieuwe Markt en derhalve naar het zuiden gekeerd. De uitstraling als woongebouw is duidelijk vormgegeven. Loggia’s, terrassen en kleine balkons in combinatie met grote en kleine gevelopeningen geven uiting aan stedelijk wonen. Alle buitenruimten zijn binnen de massa vormgegeven. De bekroning van het hoogte accent is eveneens een uitholling van de massa. Doordat het hele gebouw is uitgevoerd in een stevige metselsteen en alle binnenruimten in zachte materialen als hout en gekleurd stucwerk, is een natuurlijke gelaagdheid ontstaan. De vloerafscheidingen in de gevel zijn uitgevoerd in half transparante glasplanken.

Onder het Blokkergebouw is een parkeergarage gerealiseerd in twee bouwlagen. Deze parkeergarage biedt ruimte aan ruim 150 auto's en is aan de zijde van de Nieuwe Markt bereikbaar via de gemeentelijke parkeergarage. Tussen beide garages is een verbinding gemaakt zodat functioneel sprake is van één garage.

Zicht op Markant

Tussen de Markten

Tot het herontwikkelingsgebied behoort ook Tussen de Markten. Dit gebied, dat is aangelegd als een verbinding tussen de Markt en de Nieuwe Markt, bestaat uit twee smalle toegangen, gedeeltelijk (aan de westzijde) langs blinde gevels en een middengebied met winkels. Het is een rommelig gebied, zeker aan de ene zijde waar de bebouwing wordt gekenmerkt door ouderdom, gedateerdheid en de minimale verschijningsvorm.

Aan Tussen de Markten is aan de oostzijde een buitenterras van het horecapand Markt 17 ingericht en dat heeft een positieve uitstraling op het gebied. Een ander positief punt is dat aan dezelfde zijde het Blokkergebouw is opgericht waardoor een deel van Tussen de Markten qua bebouwing is opgeknapt en een opener karakter heeft gekregen door etalages, toegangen tot de parkeergarage en de boven de winkels gesitueerde woningen. Ook is een voorzijde van een winkel gesitueerd.

Het wensbeeld is dat in Tussen de Markten, op termijn, een grondige stedenbouwkundige, architectonische en functionele herstructurering gaat plaatsvinden. Een en ander heeft geleid tot een (ingrijpend) verbouwingsplan voor de bestaande 'zaagtandwinkels' en de andere aan deze zijde gesitueerde winkelpanden. Deze verbouwing neemt een aanvang in de loop van 2016.

De Nieuwe Markt

Een belangrijke doelstelling van de herontwikkelingsplannen voor de Nieuwe Markt is gericht op verhoging van de verblijfswaarde van de Nieuwe Markt als aantrekkelijk winkel- , woon- en verblijfsgebied. Uitgangspunt daarbij is dat ruimte geboden wordt aan de weekmarkt, de zaterdagmarkt en aan evenementen, die leiden tot verlevendiging van het winkelgebied. Om die verblijfswaarde te verhogen is een gemeentelijke parkeergarage in twee lagen met 359 plaatsen onder de Nieuwe Markt gerealiseerd. De in- en uitgang voor auto's is aan de zijde de Nispensestraat zodat autoverkeer direct via de Nispensestraat kan rijden op de parkeerring. Hierdoor is tevens bereikt dat het plein van de Nieuwe Markt, behoudens tijdens venstertijden voor bevoorradend verkeer, autovrij is geworden.

In de gemeentelijke garage zijn vier in- en uitgangen voor het wandelend bezoekerspubliek gerealiseerd. Eén daarvan komt uit in het paviljoen. De garage onder het gebouw Markant is aangesloten op de gemeentelijke garage. Ook deze garage heeft een openbaar karakter. Wel zijn hier parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners van het Markantgebouw.

Bij de inrichting van het plein is veel waarde toegekend aan de kwaliteit. Gekozen is voor bestratingmateriaal van hoogwaardige kwaliteit (gebakken klinkers), bijzondere verlichtingselementen, straatmeubilair van louter RVS terwijl op het dak van de garage een grondlaag is aangebracht ten behoeve van beplanting (platanen). De wijze waarop de Nieuwe Markt werd ingericht, werd ook als richtinggevend beschouwd voor de verdere inrichting van de Roosendaalse binnenstad in het kader van de herstraatimpuls. Belangrijke doelstelling was het creëren van herkenbaarheid en uniformiteit.

Toch bleek in de loop der jaren dat de gekozen inrichting van de Nieuwe Markt niet echt aansloot op de wensen van het publiek en dat de belevingswaarde van de Nieuwe Markt onvoldoende was. Met name door de week was sprake van een leeg en groot plein, dat door velen als ongezellig werd ervaren. Alleen wanneer de weekmarkt plaatsvond (op maandag), bleek de inrichting van de Nieuwe Markt functioneel te zijn. Om die reden en voortvloeiend uit het rapport 'Roosendaal: gezonde stad' zijn verbeteringsvoorstellen gemaakt en wordt voor 2016 voorzien in een grondige herinrichting van het gebied: deze herinrichtingsplannen zijn in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad beschreven.

De heringerichte Nieuwe Markt met zicht op het paviljoen

Zicht op Markant vanaf het paviljoen

Paviljoen Nieuwe Markt
Het paviljoen is een ontwerp van de architect René Zuuk en bestaat uit 3 partiële bouwlagen (getrapte opbouw) met een vide waarbinnen de luchtaanvoer van de parkeergarage is geregeld. De bouwhoogte op het smalste bouwoppervlak aan de oostzijde is 11,5 m. Dit hoogste punt bedraagt ongeveer 20 % van het paviljoenoppervlak. Het paviljoen biedt ruimte aan tal van binnenstadsfuncties: detailhandel, horeca, ontsluiting en een ruime lichttoetreding van de parkeergarage. De begane grond is inmiddels ingevuld met een lunchroom.
Het paviljoen is uitgevoerd in een moderne architectuur in combinaties van hout en staal.

Het paviljoen als bijzonder element op de Nieuwe Markt

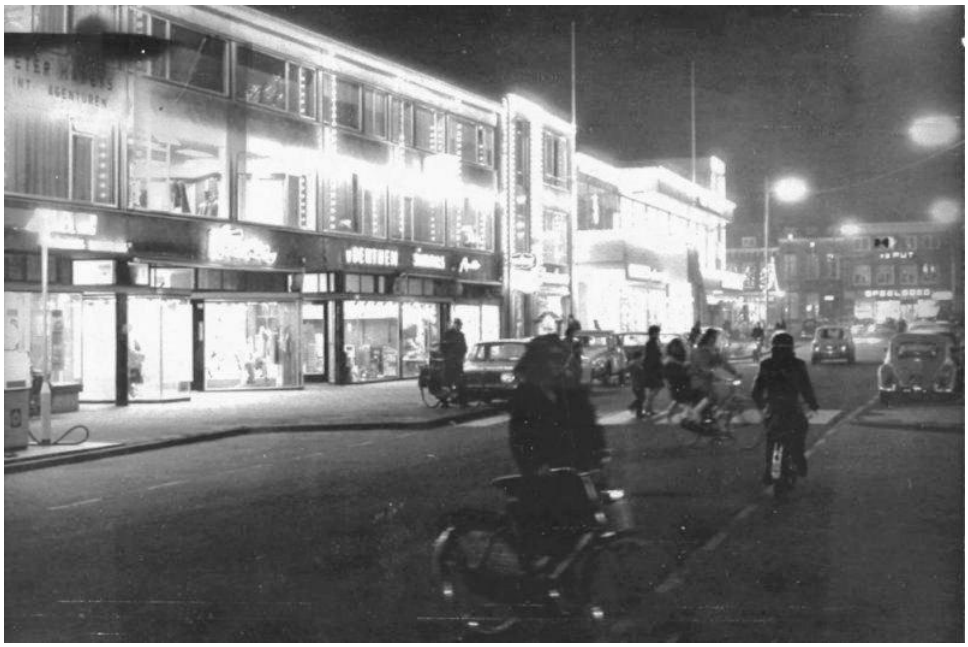
Dokter Brabersstraat

De Dokter Brabersstraat is eind jaren vijftig aangelegd als onderdeel van de verbinding tussen de Nieuwe Markt en de Stationsstraat. Een gedeelte van deze verbinding was zelfs door het Emile van Loonpark geprojecteerd, waardoor een doorbraak door de noordzijde van de Markt zou moeten worden geforceerd. Deze doorbraak is echter -op basis van de hedendaagse inzichten: gelukkig- nooit tot stand gekomen. Wel is als gevolg van de aanleg van de Dokter Brabersstraat een markant pand aan de zuidzijde van de Markt verdwenen.

Het straatbeeld van de Dokter Brabersstraat doet modern aan. De ene zijde (oostzijde) wordt geheel in beslag genomen door het complex van Vroom & Dreesmann. Dit gedeelte van de Dokter Brabersstraat heeft te kampen met een aanzienlijke leegstand van de winkelunits. Boven deze winkelunits zijn opslagruimten ten behoeve van het warenhuis van Vroom & Dreesmann, dat begint 2016 vanwege failissement definitief de deuren moest sluiten.

Aan de westzijde is een drielaags winkelgalerij met erboven woningen opgericht. Qua architectuur valt het naar een ontwerp van de Amsterdamse architect P.H. (Sier) van Rhijn gebouwde winkelpand van Van Oorschot als een mooi voorbeeld van Wederopbouwarchitectuur op. Dit gebouw heeft in de loop der jaren nog niets aan expressie ingeboet.

Omdat de straat oorspronkelijk bedoeld was als autoverbinding, is het straatprofiel erg breed. Nadat de straat eind jaren tachtig autoluw en vervolgens autovrij was geworden, was het moeilijk een aantrekkelijk voetgangersgebied te creëren.



De Dokter Brabersstraat in de jaren zestig: alle ruimte voor de auto

In de jaren tachtig is geprobeerd dit profiel enigszins te versmallen door aan één zijde de winkelpanden aan de westzijde naar voren uit te bouwen. Heel recent is het hoekpand Dokter Brabersstraat/Markt gemoderniseerd en ook aan de zijde van de Dokter Brabersstraat uitgebouwd. Daardoor is de kruising met de Markt weliswaar iets versmald, maar nog steeds tamelijk breed.

Het inmiddels gerenoveerde hoekpand Dokter Brabersstraat/Markt

De Raadhuisstraat
De Raadhuisstraat maakt onderdeel uit van de historische structuur van de Roosendaalse binnenstad en heette vroeger Achterstraat. Bij raadsbesluit van 19 december 1947 werd de naam veranderd in Raadhuisstraat. In het algemeen is de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing tamelijk kleinschalig. Het zijn overwegend individuele panden, een- of tweelaags met kap. De meeste gebouwen in de Raadhuisstraat zijn winkelpanden, maar ook zijn nog diverse woonhuizen aanwezig. Qua winkelvestigingen gaat het vaak om speciaalzaken die geëxploiteerd worden door plaatselijke ondernemers. Dit geeft de Raadhuisstraat een eigen karakter. De bebouwing is deels monumentaal van karakter. Met name het pand Raadhuisstraat 26 is een zeer markant rijksmonumentaal woonhuis.

De Raadhuisstraat: individuele panden met specialistische winkelvoorzieningen

De grootste ingreep in de Raadhuisstraat vond plaats begin jaren negentig van de vorige eeuw met de bouw van het Biggelaarcomplex op de op dat moment leeggekomen percelen van de Koffie- en tabaksfabriek Biggelaar aan de Kerkstraat. De Kerkstraat die een verbinding vormde tussen de Raadhuisstraat en de Nieuwstraat/Tongerloplein kwam daardoor te vervallen. Het Biggelaarcomplex was qua maat en schaal detonerend met de omgeving. Aan de zijde van de Raadhuisstraat werd nog enigszins aansluiting gezocht bij de bestaande kleinschalige bebouwing, maar aan de zijde van het

Tongerloplein is zeer zeker sprake van een volumineus gebouw, dat met name vanuit de Nieuwstraat opvalt. Het Biggelaarcomplex was bedoeld als de tweede winkelpool en daarmee als een soort van tegenhanger van de Roselaar. Daarmee werd beoogd een loop te creëren van het winkelend publiek tussen Roselaar en Biggelaar, waar tevens de eerste Roosendaalse parkeergarage werd gerealiseerd. Gelet op de ligging nabij Schouwburg De Kring had de Biggelaar ook een rol als parkeerfaciliteit voor de schouwburgbezoekers.

De Molenstraat
De Molenstraat maakt evenals de Raadhuisstraat onderdeel uit van het historisch lint. Het is derhalve een oude straat. Dit is aan een deel van gebouwen nog duidelijk af te lezen, zij het dat in het gedeelte van de Molenstraat dat valt in het onderhavige plangebied, zeker vanaf medio jaren zeventig de nodige herstructueringen hebben plaatsgevonden die afbreuk deden aan het oorspronkelijke karakter. Ook het oorlogsgeweld van de Tweede Wereldoorlog heeft genoodzaakt om met name nabij de kruising met de Burgemeester Prinsensingel nieuwe bebouwing op te richten. Deze nieuwe bebouwing is overigens zeer karakteristiek en krijgt als Wederopbouwarchitectuur steeds meer belangstelling en daardoor ook waarde.

Globaal gesproken is een driedeling aan te brengen in de nu aanwezige bebouwing.
- Vooroorlogse bebouwing. In deze categorie zijn zeker enige hoogtepunten te noemen zoals de panden Molenstraat 8 (Van Lanschot), Molenstraat 10 en Molenstraat 12. Deze gebouwen zijn in de periode rond de eeuwwisseling (1900) gebouwd.

Molenstraat 8, de voormalige bank van Van Lanschot

Molenstraat 10

Molenstraat 12

- Panden uit de Wederopbouwperiode: deze bebouwing is vooral te vinden nabij de kruising van de Molenstraat met de Burgemeester Prinsensingel ter vervanging van gebombardeerde bebouwing. De panden hebben een eigen karakteristiek met structuurbepalende details.
- Panden uit de periode 1970-heden. Enkele grotere panden uit deze periode hebben een negatieve uitwerking op het karakter van de Molenstraat. Deze panden zijn te groot en door hun horizontale geleding verstoren ze de parcellering van de andere panden. Dit geldt vooral voor Hogestede, een complex dat medio jaren zeventig is gebouwd ter vervanging van een omvangrijk kloostercomplex, dat overigens eveneens een grootschalig element vormde in de Molenstraat van gelijke aard als nu Hogestede.

Het klooster in de Molenstrtaat, gesloopt medio jaren zeventig

In de Molenstraat zijn dan ook diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat ook diverse karakteristieke gebouwen die zeker beeldbepalend zijn, door allerlei toevoegingen en verbouwingen aan monumentaliteit en beeldbepalendheid hebben ingeboet.

Toch mag geconstateerd worden, dat desondanks de historische structuur en het rooilijnenverloop van de Molenstraat intact gebleven zijn. De panden in de Molenstraat vormen overigens geen doorlopende bouwwand. Bouwblokken en clusters van panden worden op diverse plaatsen onderbroken door poortjes. Wel zijn de poortjes nu veelal dicht en deels vervangen door moderne deuren. De ruimte tussen de panden, waarin de poortjes zijn geplaatst worden vaak gebruikt als gebruiksruimte voor het pand.

Karakteristiek poortje in de Molenstraat

Vanwege het overwegend nog aanwezige historische karakter van de panden in de Molenstraat, hebben panden geen standaard goot- en nokhoogte. Door het verschil is een afwisselend gevelbeeld ontstaan, waarbij gevels en daken niet in elkaar doorlopen. Er is sprake van een duidelijke parcellering tussen de panden, hetgeen een positief effect heeft op de belevingswaarde van de straat.

De oudere panden in de Molenstraat hebben eenzelfde opbouw: plint-middendeel-dakopbouw, maar bij diverse panden is deze karakteristiek verdwenen dan wel geweld aangedaan.

Groen is in de Molenstraat niet of nauwelijks aanwezig.

De Vughtstraat,Kloosterstraat en Dominéstraat
Hoewel de Vughtstraat al voorkomt op de kadastrale kaart van 1823 en doorloopt naar wat nu de Industriestraat is, wordt de Vughtstraat pas een belangrijke straat door de aanleg van de spoorwegen in 1854 en de bouw van een stationscomplex met douanekantoor op het Oranjeplein.

Aan deze straat werden een openbare basisschool (1862) en -door de broeders van Saint Louis- een klooster met lagere school voor jongens gebouwd (1870). Deze school werd medio jaren zeventig gesloopt. Op de vrijkomende gronden verrees het stadskantoor, dat in 1979 in gebruik werd genomen. De locatie, op de kop van de Dominéstraat, is bijzonder als beëindiging van de straat. Het stadskantoor heeft een introverte uitstraling waardoor de uitstraling op deze markante plek niet optimaal tot zijn recht komt.

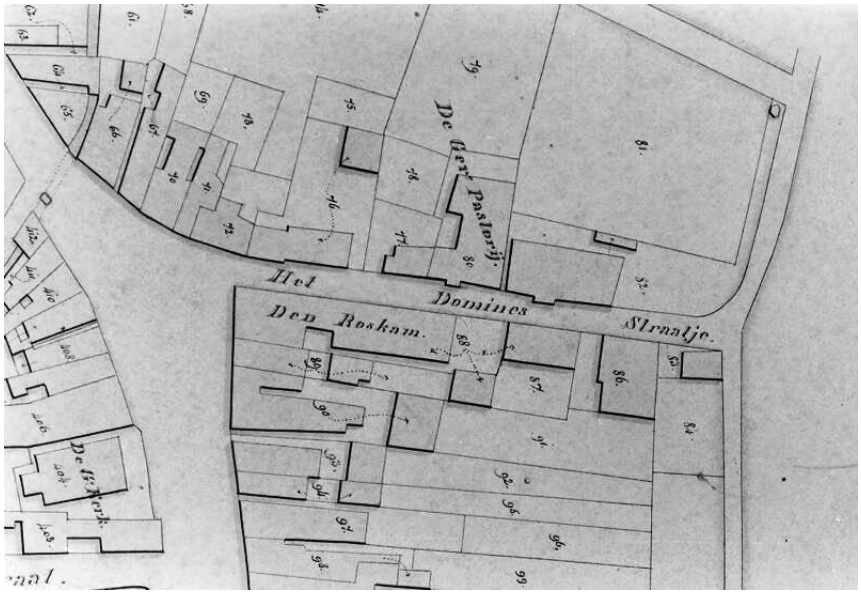
Vughtstraat anno 1906

Zicht in de Vughtstraat omstreeks 1970

Zicht vanuit de Dominéstraat anno 1975

Het stadskantoor anno 1985

De Dominéstraat vormt van oudsher de verbinding tussen de Bloemenmarkt en de Vughtstraat. De straat komt al voor op de kadastrale kaart uit 1823. De naam is ontleend aan het feit dat in deze straat de gereformeerde pastorie was gesitueerd.



'Het Domines Straatje' anno 1823

Het was tot 1970 een smalle straat die recht uitkwam op het schoolgebouw aan de Vughtstraat. In 1970 vond een brand plaats in Hotel Van der Put en sociëteit Amicitia, waardoor de bebouwing aan één zijde nagenoeg geheel verdween. Deze bebouweingswand werd niet herbouwd, de vrijgekomen ruimte werd benut voor verbreding van de straat en de aanleg van parkeervoorzieningen. Daardoor is prake van een verbrokkelde stedenbouwkundige structuur.
De andere zijde van de Dominéstraat (de zijde aan het Emile van Loonpark) bleef gelukkig intact. In deze bebouwingswand zijn diverse monumentale en beeldbepalende panden.

Dominéstraat anno 1915

Als er een straat is in Roosendaal waar de afgelopen vijftig jaar grootschalige stedenbouwkundige veranderingen hebben plaatsgevonden, dan is het wel de **Kloosterstraat**. Begin 20e eeuw was de Kloosterstraat nog een smalle steeg die gedomineerd werd door het klooster Sainte Marie en diverse onderwijsgebouwen.

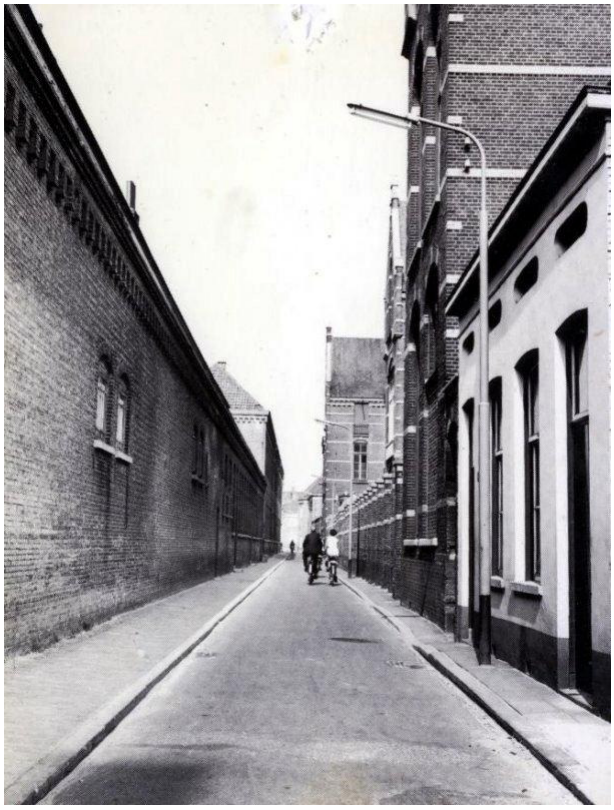
In de jaren 1884 -1898 werden de bestaande oude schoolgebouwen aan de Kloosterstraat vervangen door nieuwe.
De zusters Franciscanessen die sinds 1832 waren gevestigd in een pand aan de Molenstraat, gaven onderwijs aan een lagere school voor arme meisjes. In 1834 richtten zij een 'Pensionat de demoiselles Ste. Marie' op. Daartoe werden aangrenzende panden aangekocht. In 1864 werd het gehele kloostercomplex van één nieuw gevel voorzien.

Zicht op de Kloosterstraat in oostelijke richting. De foto dateert uit de periode 1904-1910 (de Antoniuskerk is reeds gebouwd). Over de straat is een brug als verbinding. De schoolgebouwen rechts zijn in 1910 afgebroken en maakten plaats voor een schoolgebouw in neo-classicistische stijl (het Gertrudislyceum). Links op de foto: de Mariaschool en de Aloysiusschool.

In 1910 werd een aantal scholen afgebroken en vervangen door een in neo-classicistische stijl opgetrokken nieuw schoolgebouw. In 1912 werd dit de Mariaschool, een school voor 'stadskinderen van den gegoeden stand'. In 1920 werden de gemeentescholen parochiescholen.

Het Gertudislyceum, gesloopt in 1976

Tot eind jaren zestig was de Kloosterstraat een (zeer) smalle straat. Zicht vanuit de Burgemeester Prinsensingel met links het Gertrudis-lyceum en rechts de Aloysiusschool. Foto dateert uit 1954.



Zicht op de Kloosterstaat richting de Burgemeester Prinssensingel.
omstreeks 1965

Pas eind jaren zestig van de vorige eeuw ontstond door sloop van de schoolgebouwen aan de noordzijde van de Kloosterstraat een breder staatprofiel. Op de vrijkomende gronden werd de Jeroen Boschschool gebouwd.

Medio jaren zeventig viel ook het Gertrudislyceum, dat onderdeel uitmaakte van het kloosterscomplex aan de Molenstraat, aan de slopershamer ten prooi. Op de beschikbaar komende gronden verrees in de tweede helft van de zeventiger jaren het complex Hogestede, een overwegend woningbouwcomplex met aan de zijde van de Molenstraat winkelruimten op de begane grond. Het complex kenmerkt zich -zeker aan de zijde van de Kloosterstaat- door een hoge mate van introvertie. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt door het feit, dat op begane grond een overdekte parkeergelegenheid voor de bewoners is gerealiseerd.

In de jaren daarna zijn regelmatig nieuwbouwprojecten opgestart ter vervanging van oude bedrijfsbebouwing (Drukkerij Van Poll). Dit betekent dat de straat aan één zijde bestaat uit een vrij homogene rooilijn met wat hogere bebouwing. Bij Hogestede is de plint een doodse gevel omdat dat een parkeerlaag is. Bij de meer recente nieuwbouw zijn op de begane grond kantoorruimten aanwezig.

De Kloosterstraat is duidelijk op te delen in een noordelijk en een zuidelijk deel. Daarbij is vooral het contrast in bouwhoogten typerend. Het noordelijk deel bestaat uit schoolgebouwen van één tot twee bouwlagen. Deze gebouwen zijn op afstand van de weg gesitueerd, waardoor een grote voorruimte is ontstaan, die ingevuld is als parkeerruimte. Door de ligging zijn de gebouwen niet direct 'beleefbaar' vanaf de weg.

Het zuidelijk deel van de Kloosterstraat bestaat uit dicht op elkaar geplaatste hoogbouw (tot 6 lagen). De bebouwing is aan deze zijde wel dicht op de weg geplaatst en heeft daardoor meer beleving vanaf de weg. De bebouwing dateert uit de periode van eind jaren zeventig tot het begin van deze eeuw. In tegenstelling tot de oorspronkelijke situatie heeft de Kloosterstaat nu een breedprofiel met een behoorlijke groene uitstraling.

Na de afbraak van de scholen werd de Kloosterstraat aanmerkelijk verbreed en werd de Jeroen Boschschool gebouwd (1968).

Tongerlohuis en De Kring

Het Tongerlohuys
Het Tongerlohuys dankt zijn naam aan de Heren van Tongerlo, die nauw verbonden zijn met de geschiedenis van Roosendaal.

Relatie Roosendaal met Tongerlo
De orde der Norbertijnen werd in 1120 gesticht door de edelman Norbertus van Gennep, kanunnik te Xanten. De banden tussen de abdij van Tongerlo in de provincie Antwerpen en het zuidwestelijke deel van Noord-Brabant dateren uit deze tijd. De abdij van Tongerlo was in 1120 opgericht. Door een schenking kreeg de nog jonge abdij goederen en pachtrechten in Nispen. Ook kreeg de abdij het recht om pastoors van Nispen aan de bisschop voor te dragen. De abdij van Tongerlo had al een aantal parochies in bezit. De parochie Nispen omvatte het gebied van het huidige Roosendaal en Zegge, maar ook de dorpen Essen, Kalmthout, Nieuwmoer, Achterbroek en Wildert. Dit gebied was een dunbevolkte streek met moerassen en heidevelden. Onder leiding van de abdij werd de landbouw ontwikkeld en werd een begin gemaakt met de ontginning van veengronden.

In 1266 vroegen de bewoners van Kalsdonk, Langdonk en Hulsdonk toestemming aan de bisschop van Luik om een eigen kapel te stichten. Twee jaar later werd dit verzoek ingewilligd. Midden tussen de drie gehuchten, op de plaats waar nu de Sint-Janskerk staat, werd een kapel gesticht. De nieuw gestichte kerk werd aanvankelijk gewijd aan Onze Lieve Vrouw, ook de patroonheilige van de abdijkerk van Tongerlo en de parochiekerk in Nispen. Evenals in Nispen benoemden de Norbertijnen pastoors uit hun kloostergemeenschap. In Roosendaal sprak men over witte en zwarte kapelaans. De witte kapelaans waren Norbertijnen met hun kenmerkende witte toog, zwarte kapelaans waren door het bisdom benoemde geestelijken.

In 1572 werd Roosendaal door de Geuzen bezet. Hoewel de pastoor, de geestelijken en de kerkmeesters de kerk hardnekkig verdedigden, konden ze niet voorkomen dat de stad in brand werd gestoken. De kerk, het stadhuis en ruim honderd huizen gingen in vlammen op. Ook in 1583, 1590 en 1600 brandde de kerk af. Na de Vrede van Munster in 1648 werd openlijk katholiek zijn door de overheid verboden. Katkolieken werden tweederangsburgers en moesten hun kerk afstaan aan de

protestanten. In elke plaats mocht maar een pastoor en een kapelaan worden benoemd en tot 1795 mochten katholieken geen openbaar ambt uitoefenen.

Toch moet de invloed van Tongerlo tot in Den Haag voelbaar zijn geweest, want in 1762 werd in de Molenstraat een nieuw gebouw gerealiseerd: het Tongerlohuys. Pas in 1971 verliet de laatste Norbertijn deze pastorie. In 1979 werd de parochie overgedragen aan het bisdom Breda en daarmee kwam een eind aan de eeuwenlange band tussen Roosendaal en Tongerlo.

In 1974 kon, na een grondige verbouwing, het Tongerlohuys betrokken worden. Het museum moest het Tongerlohuys jarenlang delen met het gemeentearchief, maar toen het archief in 1991 verhuisde naar de Markt, kon het museum ook de linkervleugel van het gebouw betrekken. In de andere vleugel was tot en met 2004 de expositieruimte van Stichting Int Heyderadey gevestigd. In 2006 gingen Museum De Ghulden Roos en Int Heyderadey samen en ging het museum onder de naam Museum Tongerlohuys verder. Vanaf januari 2012 is het museum een gemeentelijke organisatie. Samen met het gemeentearchief valt het museum onder het team Dienstverlening.

Het gebouw
Het Tongerhuys werd zoals hiervoor al gememoreerd, gebouwd in 1762, maar bevat mogelijk een kern uit 1719. Het heeft lange tijd dienst gedaan als pastorie.

Het complex bestaat uit een langwerpig rechthoekig hoofdgebouw onder met pannen belegd dwars schilddak, twee korte lage zijvleugels aan een voorplein, en een lange galerij langs de tuin aan de zijde van de Kerkstraat. Het gebouw heeft hardstenen vensterkozijnen; de midden-ingangen aan voor- en tuinzijde met een hardstenen omlijsting in Lodewijk XV stijl, met daarbij ingevatte bovenlichten. De galerij rust aan de tuinzijde op houten stijlen met samengestelde bogen. Aan het voorplein is een smeedijzeren hek aanwezig.
Ook het interieur heeft nog tal van monumentale onderdelen. Inwendig stucwerk aan plafonds en schoorsteenmantels uit de bouwtijd, evenals de gesneden trapleuning.

Het Tongerlohuys is in 1969 op de rijksmonumentenlijst geplaatst.

Tongerlohuys

De Kring
In 1909 werd de Katholieke Kring opgericht op de plek waar in 1740 een houten schuur was gebouwd die dienst deed als kerkschuur. Toen in 1839 de St. Janskerk in gebruik werd genomen als kerk voor de rooms-katholieke eredienst, werd de schuurkerk tijdelijk gebruikt als schoollokaal en vanaf 1841 als ziekenhuis. Toen in 1905 de nieuwbouw van Charitas werd opgeleverd als ziekenhuis, kwam het gebouw wederom leeg te staan.

Op 18 april 1909 vond de opening plaats van de toneelzaal en herensociëteit op katholieke grondslag. Al in 1914 werd het gebouw ingezet als locatie voor de verpleging van gewonden. In 1916, 1917 en 1918 vonden op beperkte schaal voorstellingen plaats. Na de Eerste Wereldoorlog werd het gebouw weer ingezet als toneelzaal.

Gebouw van de Katholieke Kring anno 1912

Eind jaren twintig bleek dat het gebouw de nodige tekortkomingen had. Om die reden werd in 1930 door architect Jacques Hurks een bouwplan ontwikkeld, dat voorzag in de vergroting van het toneel. Op 21 november 1930 werd de vernieuwde zaal geopend.

Vooral na de Tweede Wereldoorlog bleek dat de accommodatie steeds minder voldeed aan de eisen die aan een schouwburg gesteld mochten worden. Toen op 1 oktober 1954 Stichting Schouwburg De Kring werd opgericht, was het voorbereiden van een grootscheepse verbouwing een van de eerste grote projecten. Deze verbouwing kreeg gestalte in 1956. Er kwam een geheel nieuw toneelhuis met kleedkamers. De zaal werd voorzien van een nieuwe inrichting en meubilair, maar bleef verder ongewijzigd. Ook werden een garderobe en nooduitgang toegevoegd. Het sociëteitslokaal werd foyer. Op de verdieping werd een grotere vergaderzaal gecreëerd.

De verbouwde schouwburg anno 1960

Het interieur anno 1960

Omdat de verbouwing in 1956 uit een te smalle beurs werd opgepakt, voldeed het gebouw al na enkele jaren niet meer aan de steeds veranderende eisen voor een schouwburg in een stad van de omvang van Roosendaal.
Daardoor werden tot driemaal toe uitbreidingen gerealiseerd: in 1964, in 1969 (toen een grote restauratie plaatsvond) en in 1974 (toen er aan de voorzijde van het gebouw een nieuwe aanbouw werd gerealiseerd).

De schouwburg anno 1980

Zicht vanuit de Nieuwstraat

In 1980 werd de Nota schouwburgproblematiek gepresenteerd. Daarin werd geconstateerd dat het gebouw zich in een constructief slechte staat bevond. Ook werd geconcludeerd dat het gebouw 'met deze samenstelling en deze structuur' nooit zou kunnen voldoen aan de verlangde normen. In de nota werden zowel renovatie als nieuwbouw bekeken. Ook werden voor nieuwbouw diverse locaties bekeken (Noordwand Markt, de fabriek van Van den Biggelaar en de huidige plaats).
De financiering was aanvankelijk een groot probleem, maar in het najaar van 1983 werd een subsidie toegekend van vijf miljoen gulden door de Ministeries van Economische en Sociale Zaken. Ook werd nog een behoorlijke bijdrage door de Rijksschouwburgcommissie verstrekt. Ook had de gemeente inmiddels gespaard.

In de zomer van 1984 werd het gebouw afgebroken. Tijdens de bouw van de nieuwe schouwburg werd nog een beperkt programma gepresenteerd op andere locaties.

De nieuwe schouwburg is een ontwerp van Architectenbureau Kraaijvanger uit Rotterdam. Het nieuwe gebouw heeft een kortere maar veel bredere zaal en een even breed balkon gekregen. In de orkestbak kunnen zeventig musici plaatsnemen. De toneeltoren heeft een hoogte van 25 m. Het bespeelbare toneel heeft een omvang van 300 m^2, in de grote zaal zijn 840 zitplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er nog een kleine zaal die een omvang heeft van 350 m^2. Het gebouw is gecomplementeerd met een foyer die rond twee oude platanen werd gebouwd. Grenzend aan de tuin van het Tongerlohuys zijn het theatercafé en de artiestenfoyer gesitueerd. Het gebouw werd op 3 oktober 1986 geopend. Daarmee beschikte Roosendaal over een moderne schouwburg.

De schouwburg anno 2014

Toch bleken vrij kort na de oplevering eigenlijk al weer snel de nodige uitbreidingen en verbouwingen noodzakelijk te zijn. In 1996 werd het balkon van de grote zaal vergroot. In 2000 vond een uitbreiding van de laad- en losruimte plaats. In 2003 werd de artiestenfoyer uitgebreid. In 2009 werd de grote zaal vernieuwd en kwam er een nieuwe garderobe.

In 2016 heeft een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden en is de verbinding tussen Schouwburg en Tongerlohuys in de vorm van de bouw van een (glazen) foyer tot stand gebracht. Daarmee wordt het schouwburgcomplex meer in verbinding gebracht met het Tongerloplein, hetgeen een stedenbouwkundig veel fraaiere situatie oplevert.