Raadsmededeling

Datum:	8 juni 2021 **Zaaknummer:** 413943
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Wethouder Raaijmakers
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal
Steller:	J. Verpaalen
Kopie aan:	P. van Kempen, P. Aalderink, weth. Theunis
Onderwerp:	ontwerpbestemmingsplan De Bulkenaar
Bijlage:	- Bestemmingsplan De Bulkenaar (toelichting, regels, verbeelding, Nota van inspraak) en ontwerp-exploitatieplan De Bulkenaar

Kennisnemen van
De fase van het voorontwerpbestemmingsplan “De Bulkenaar” is afgerond. De ingekomen reacties zijn beoordeeld en verwerkt. Dit betekent dat op korte termijn het ontwerpbestemmingsplan en bijlagen op de gebruikelijke wijze ter inzage kan worden gelegd.

Inleiding
Onlangs heeft het voorontwerpbestemmingsplan “De Bulkenaar” ter inzage gelegen. Dit plan behelst de stedelijke ontwikkeling van het gebied De Bulkenaar waarbij de nieuwbouw van ziekenhuis Bravis centraal staat. Ook is op 23 februari een digitale informatieavond gehouden waarbij belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om inspraakreacties in te brengen.

Informatie/kernboodschap
Tegen het voorontwerp zijn totaal 43 (waarvan 34 inspraakreacties en 9 vooroverlegreacties) naar voren gebracht.
Deze zijn bekeken, voorzien van een gemeentelijke reactie en verwerkt in de Nota inspraak en vooroverleg die onderdeel uitmaakt van het ontwerpplan. In grote lijnen hebben deze reacties betrekking op de nut en noodzaak van het nieuwe ziekenhuis, locatiekeuze, maatvoeringen, verlies van privacy, verkeersoverlast, ontbreken van deugdelijke onderzoeken, landschappelijke inbreuk en strijdigheid met regelgeving en visies
De reacties hebben tot enkele wijzigingen van het plan geleid. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Zoals genoemd zijn deze in de Nota inspraak en vooroverleg opgenomen.

Tevens is bij het voorontwerp bestemmingsplan ook het concept MER mee ter inzage gelegd om vroegtijdig een beeld te krijgen op de reacties op het MER. De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het MER. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal ook het ontwerpexploitatieplan ter inzage worden gelegd.

Consequenties
Het ontwerpbestemmingsplan dat gereed is, wordt binnenkort op de gebruikelijke wijze gedurende 6 weken ter visie gelegd. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (incl. MER) wordt tegelijkertijd ook het ontwerpexploitatieplan gelegd.
Zoals eerder gesteld, heeft de MER als doel om het milieubelang een volwaardige plaats in het besluitvormingstraject te geven en gerichte keuzes te maken. Ook hiertegen kan bij het ontwerp een zienswijze worden ingebracht. Ook kunnen er zienswijzen ingediend worden tegen het exploitatieplan.

Communicatie
De indieners van een inspraakreacties zullen schriftelijk in kennis worden gesteld van de gemeentelijke reactie (Nota van inspraak en vooroverleg dat ook onderdeel uitmaakt van het ontwerp). Zij zullen daarbij gewezen worden op het vervolg van de planologische procedure.
Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en de MER zullen op de gebruikelijke wijze via de gemeentelijke website, www.ruimtelijkeplannen.nl en de Roosendaalse bode gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Degenen die een zienswijze indienen, zullen op de gebruikelijke wijze worden gehoord, waarna het bestemmingsplan en het exploitatieplan ter vaststelling aan de gemeenteraad zullen worden aangeboden.

Vervolg(procedure)
Zodra de ontwerpfase van het bestemmingsplan is afgerond zullen wij u een voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan “De Bulkenaar” aanreiken. Na de vaststelling wordt het genoemde plan op de gebruikelijke wijze ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen daarna nog beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen.

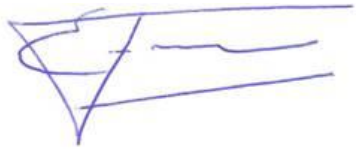
Bijlagen
Het ontwerpbestemmingsplanen het ontwerp-exploitatieplan zijn op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

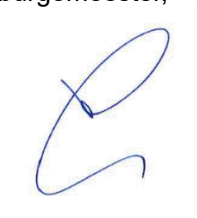
Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris, De burgemeester,





ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

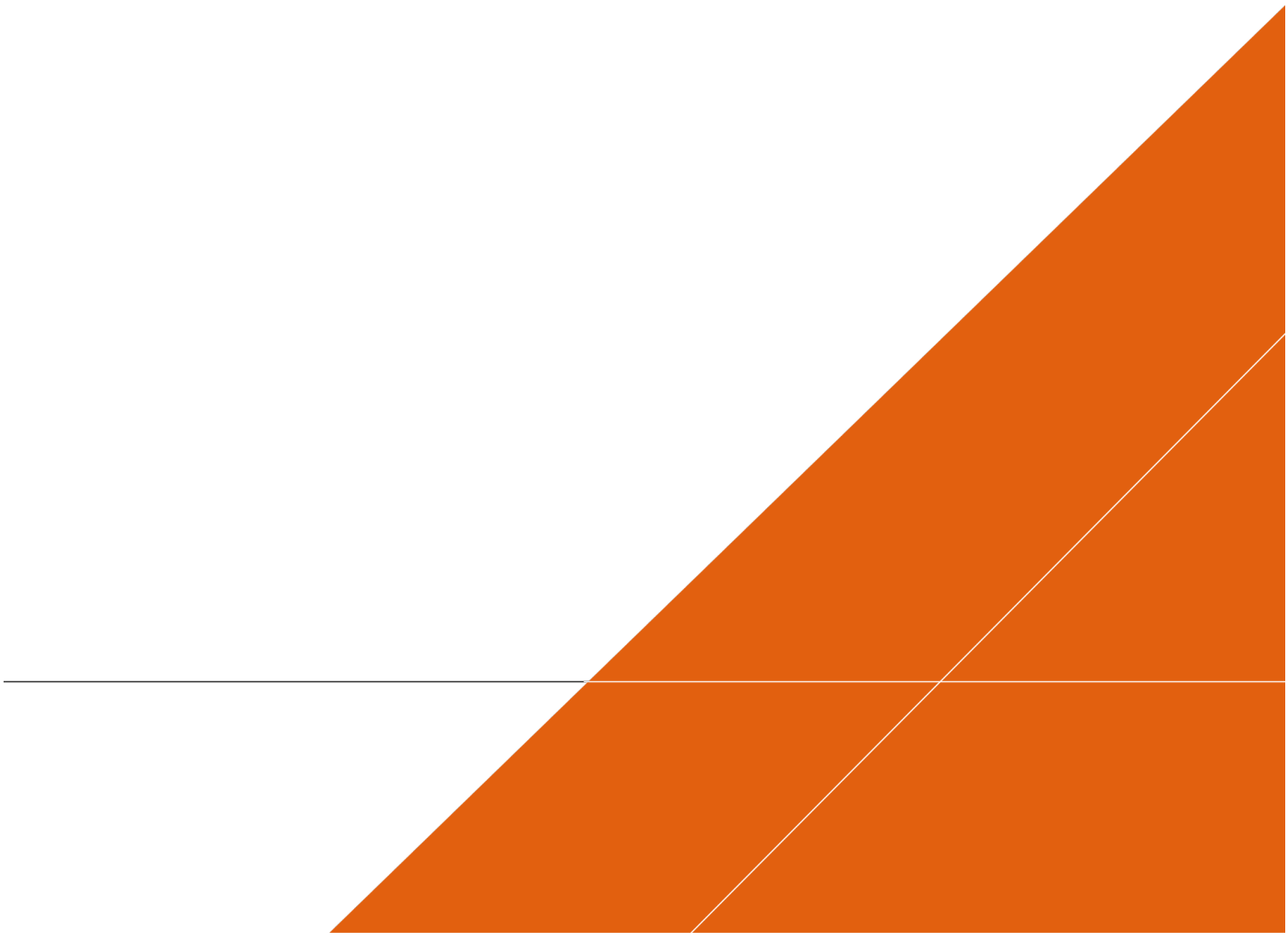
Bestemmingsplan

De Bulkenaar

Gemeente Roosendaal

NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301

ONTWERP
2 juni 2021



Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11

Artikel 3 Buisleidingenstraat 11

Artikel 4 Groen - Landschapspark 13

Artikel 5 Maatschappelijk 16

Artikel 6 Verkeer 19

Artikel 7 Water 20

Artikel 8 Leiding 21

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1 23

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2 25

Hoofdstuk 3 Algemene regels 27

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 27

Artikel 12 Algemene gebruiksregels 28

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 29

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 32
Artikel 15 Overige regels 33

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 34

Artikel 16 Overgangsrecht 34
Artikel 17 Slotregel 35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan
het bestemmingsplan De Bulkenaar met identificatienummer NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301 van de gemeente Roosendaal;

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan zorg gerelateerde detailhandel
detailhandel in medische en/of zorggerelateerde goederen, zoals bijvoorbeeld apotheken, opticiens, audiciens, leveranciers van medische hulpmiddelen, e.d.;

1.4 aan zorg gerelateerde voorzieningen
medische voorzieningen die niet primair door een ziekenhuis worden verleend, maar wel passen in de keten van medische zorgverlening, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpost, gezondheidscentrum, revalidatiecentrum, e.d.;

1.5 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch advies
advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.8 archeologisch onderzoek
inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.9 archeologische begeleiding
begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.10 archeologische opgraving
opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

1.11 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage
het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)
a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bos
elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding), landschap en extensieve recreatie;

1.18 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.21 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 bruto-bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.)
de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren, instellingen of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.25 cultuurhistorischewaarde
de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.26 dagrecreatie
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.27 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.28 dove gevel
a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.29 ecologische waarde
aanwezige en potentiële waarde, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.30 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 geluidluwe zijde
zijde waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt;

1.32 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.33 landschapswaarde
gebruikswaarde belevingswaarde en toekomstwaarde, van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.34 maaiveld
bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.35 medische zorgverlening
het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, op het gebied van de uitvoering van medische zorg, medisch onderwijs en medisch onderzoek.

1.36 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.37 netto-bedrijfsvloeroppervlak
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt;

1.38 overig bouwwerk
een bouwkundige constuctie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.40 peil
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
   - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.41 recreatief medegebruik

vormen van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzering, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn;

1.42 restauratieve voorzieningen

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, technische installaties op het dak, liftopbouwen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Buisleidingenstraat

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ondergrondse buisleidingen en ondergrondse kabels;

de daarbij, ten behoeve van het functioneren van de buisleidingenstraat, behorende:

b. voorzieningen, die behoren bij de buisleiding voor het goed functioneren van de buisleiding;
c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. water en waterhuishoudingsvoorzieningen;
e. bruggen, viaducten en andere kunstwerken;

en tevens:

f. agrarisch medegebruik;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. paden en wegen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m^2.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van het bepaalde:

a. in 3.2.2 voor het toestaan van een hogere bouwhoogte dan wel een grotere oppervlakte mits deze hogere bouwhoogte respectievelijk grotere oppervlakte noodzakelijk is voor het beheer en/of onderhoud van de ondergrondse buisleidingen;
b. in 3.2.3 voor het toestaan van een hogere bouwhoogte mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor het beheer en/of onderhoud van de ondergrondse buisleidingen;

indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de Buisleidingenstraat.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ander gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van een ander gebruik mits het ander gebruik verenigbaar is met de bestemming alsmede de veiligheid van personen en goederen niet in gevaar worden gebracht.

3.4.2 Andere leidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning andere leidingen dan genoemd in 2.1 toelaten, mits:

a. de contour voor het plaatsgebonden risico binnen de leidingenstraat ligt;
b. de veiligheid van andere leidingen niet wordt geschaad;
c. de veiligheid van personen en goederen niet onevenredig wordt geschaad.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

3.5.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de buisleidingenstraat en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. voor zover het betreft de aanleg van de verbindingsweg ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'.

3.5.3 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 3.5.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 4 Groen - Landschapspark

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapspark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschapswaarden, ecologische waarden en natuurwaarden;
b. beplantingen;
c. bermen;
d. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. de aanleg en het beheer van paden, water, oevers en groenvoorzieningen ten behoeve van de ontwikkeling van het landschapspark De Bulkenaar, conform het landschappelijk inrichtingsplan als opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting;
g. dagrecreatie;
h. paden;
i. beeldende kunstwerken;
j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
k. watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
l. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, straatmeubilair, abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m^2;
b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m^3 bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

4.2.4 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
    1. erfafscheidingen 2 m;
    2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
    3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in in 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen mits:

a. het schuilgelegenheden en andere gebouwtjes betreffen, noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatig beheer en onderhoud van het landschap;
b. de bebouwde oppervlakte per gebouw niet meer bedraagt dan 30 m^2;
c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
d. sprake is van maximaal 1 gebouw per hectare grond
e. er een landschapsplan wordt overgelegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

4.3.2 Afwijken bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in in 4.2.2 voor het bouwen van bouwwerken met een hogere bouwhoogte, zoals lichtmasten, speelvoorzieningen en beeldende kunstwerken mits:

a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
b. er geen aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving;
c. er een landschapsplan wordt overgelegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken:

a. ten behoeve van lawaaisporten.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Groen - Landschapspark' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
g. het aanbrengen van verhardingen.

4.5.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. plaatsvinden in het kader van de (her)ontwikkeling en beheer van het landschapspark De Bulkenaar, conform het landschappelijk inrichtingsplan als opgenomen in bijlage PM;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuur- en landschapswaarden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. medische zorgverlening;
b. aan zorg gerelateerde voorzieningen en aan zorg gerelateerde detailhandel en restauratieve voorzieningen alsmede persoonlijke dienstverlening, detailhandel in artikelen ten behoeve van bezoek en verpozing van de patiënten;
c. bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, halteplaatsen voor bussen en taxi's, fietsenstallingen, straatmeubilair, abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, speel-, spel- en sportvoorzieningen, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen.

Een en ander met dien verstande dat de onder a en b genoemde voorzieningen zijn toegestaan tot een omvang van maximaal 110.000 m^2 b.v.o., waarbij de totale omvang van de voorzieningen genoemd onder b niet meer mogen bedragen dan 15.000 m^2 b.v.o., met dien verstande dat daarvan maximaal 1.500 m^2 b.v.o. voor detailhandel en restauratieve voorzieningen is toegelaten, waarbij het netto-bedrijfsvloeroppervlak van de detailhandelsvestigingen niet meer mag bedragen dan 200 m^2 per vestiging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
c. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. parkeerplaatsen.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwvlak;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m, met dien verstande dat:
    1. voor ten hoogste 7,5% van het bouwvlak de bouwhoogte maximaal 30 meter mag bedragen;
    2. voor nutsvoorzieningen de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m^2;
b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut de volgende regels:

a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m^3 bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

5.2.5 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
   1. erfafscheidingen voor de voorgevel of daarmee vergelijkbare gevel 1 m;
   2. erfafscheidingen 2 m;
   3. vlaggenmasten 6 m;
   4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
   5. geluidswerende voorzieningen 6 m.

5.2.6 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 onder a. 4 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale (goot-)hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

5.3.2 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.6 mits of onder de voorwaarden dat:

a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

of

c. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting

a. Het bebouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en b is uitsluitend toegestaan indien de naar de A58 en naar de nieuwe verbindingsweg gelegen gevels van de gebouwen met een dove gevel worden uitgevoerd, tenzij uit onderzoek blijkt dat een dove gevel niet noodzakelijk is, omdat aangetoond is:
   1. dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, danwel
   2. de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt.

   In de gevallen dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dient bovendien te worden aangetoond het gebouw over een geluidluwe zijde beschikt.
b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met een bouwhoogte van minimaal 20 m binnen het bouwvlak als bedoeld in 5.2.2 onder a, kan uitsluitend worden verleend indien een bezonningsstudie aantoont dat er geen sprake is van onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Vergroten b.v.o.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde de daar genoemde oppervlaktematen met maximaal 10% te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;

b. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
d. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
f. aangetoond wordt dat er geen nadelige effecten optreden voor Natura 2000-gebieden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
d. beplantingen;
e. bermen;
f. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen, met dien verstande dat watergangen in ieder geval gesitueerd zijn ter plaatse van de aanduiding 'water';
g. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair, abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
i. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
j. kunstwerken en kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m^3 bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

6.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
    1. erfafscheidingen 1 m;
    2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
    3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen en andere waterpartijen;
b. bergbezinkbassins;
c. retentievoorzieningen;
d. bermen;
e. beplantingen;
f. kunstwerken en kunstobjecten;
g. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ten behoeve van openbaar nut;
b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Bouwwerken ten behoeve van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m^3 bedragen;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
    1. erfafscheidingen: 2.00 m;
    2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 15.00 m.

Artikel 8 Leiding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van:

a. een brandstofleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof', alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone;
b. een hoogspanningsleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning' alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone;
c. een propyleenleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - propyleen' alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat:

1. in geval van strijdigheid van bepalingen de bepalingen van dit artikel vóór gaan op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn;
2. voorzover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen de dubbelbestemming 'Leiding' voorrang krijgt.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
b. de bouwhoogte mag ten hoogste 5 m. bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag ten hoogste 4 m. bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 ten behoeve van een grotere oppervlakte dan wel een hogere bouwhoogte mits deze afwijking noodzakelijk is voor het beheer en /of onderhoud van de leidingen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden in of op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen;

f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. voor zover het betreft de aanleg van de verbindingsweg ter plaatse van de bestemming 'Verkeer'.

8.4.3 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 8.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van hoge archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 50 m^2 en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in 9.2.2 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het aanbrengen van verhardingen.

9.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m^2 en een diepte minder dan 0,5 m beneden maaiveld;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

9.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

9.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 100 m^2 en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

10.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in 10.2.2 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende

constructies;
h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het aanbrengen van verhardingen.

10.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 10.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
c. tot een oppervlakte kleiner dan 100 m^2 en een diepte minder dan 0,5 m beneden maaiveld;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

10.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 10.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

10.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

10.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

12.1.1 Strijdigheid artikelen

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen 4 tot en met 10 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

12.1.2 Waterberging

a. Als strijdig met het plan wordt beschouwd het niet in voldoende mate voorzien en in stand houden van waterberging.
b. Als niet in voldoende mate voorzien in waterberging wordt beschouwd het niet voldoen aan de Beleidsregel uit het Brabant brede Keur. Dit wil zeggen dat de inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden in overleg met het waterschap dienen te worden vastgesteld. Hierbij dient uit te worden gegaan van een bergingseis van 600m^3/ha (60 mm).

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone - geurzone

Het is niet toegestaan geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' op te richten.

13.2 overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg

13.2.1 Omschrijving

De voor 'overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg' aangewezen gronden, zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor reservering van het tracé van de voorgenomen ontsluitingsweg van de wijk Tolberg.

13.2.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de als 'overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

13.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2 indien de verwezenlijking van de ontsluitingsweg niet belemmerd wordt.

13.3 veiligheidszone - leiding

13.3.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen;

13.3.2 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van beperkt kwetsbare objecten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt;
c. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

13.4 vrijwaringszone - buisleidingenstraat

13.4.1 Omschrijving

De voor ‘vrijwaringszone - buisleidingenstraat’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat. Binnen deze zone geldt voor een afstand van 5 m. aan weerszijden van de bestemming 'Buisleidingenstraat' een belemmeringenstrook voor buisleidingen, zoals bedoeld in het Bevb, waar het bepaalde in artikel 8.2, 8.3 en 8.4 van overeenkomstige toepassing is, onverminderd het hierna bepaalde onder 13.4.2.

13.4.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen binnen de als 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat’ aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

13.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.4.2 indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord en de belangen van de buisleidingenstraat niet onevenredig worden aangetast. Daartoe dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.

13.5 vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

13.5.1 Maximale bebouwingshoogte

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringsgebied: oplopend van 75m. tot 85m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

Vrijwaringszone radar	**Maximale bouwhoogte in meters**
06	75
07	80
08	85

13.5.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.5.1 voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

13.6 vrijwaringszone - weg

13.6.1 Omschrijving

De voor "vrijwaringszone - radarverstoringsgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als mogelijke uitbreidingszone van rijksweg A58.

13.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels, mag ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - weg" geen bebouwing worden opgericht.

13.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.6.2, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de wegbeheerder terzake is gehoord, mits:

a. dit toekomstige infrastructurele uitbreidingen niet onmogelijk maakt;
b. dit niet leidt tot uit milieuhygienische en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties.

13.7 wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding

13.7.1 Omschrijving

De voor 'wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden, zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor reservering van het tracé van de voorgenomen hoogspanningverbinding Zuid-West 380 kV Rilland-Tilburg. Ruimtelijke ontwikkelingen die het gebied minder geschikt maken voor de verwezenlijking van die bestemming, zijn niet toegestaan.

13.7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding' is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen werkzaamheden, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanbrengen of rooien van beplantingen en bomen;
   2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   3. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
   4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
   5. het aanleggen, vergraven verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

b. De vergunning, bedoeld onder a, wordt geweigerd indien de werken of werkzaamheden naar het oordeel van het bevoegd gezag de grond in het gebied, waarvoor deze aanduiding geldt, minder geschikt maken voor de verwezenlijking van de 380 kV-hoogspanningsverbinding. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsleiding.

c. Het verbod, als bedoeld onder a, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
   1. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de geldende bestemming betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit in overeenstemming met de op dat moment geldende toepasselijk regelgeving.

13.8 wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting geluid

a. Het gebruik van de weg ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting geluid ' is uitsluitend toegestaan en mag uitsluitend worden voortgezet indien de wegverharding is uitgevoerd met stil asfalt of een daarmee wat betreft geluidreductie minimaal vergelijkbare wegverharding.

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien via een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de geluidbelasting vanwege de weg op geluidgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de aanwezige waarden, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
b. van de in de artikelen 4 tot en met 8 genoemde maten respectievelijk percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%; deze bepaling is niet van toepassing op de maatvoeringen ten aanzien van het b.v.o. zoals opgenomen in artikel 5;
c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m. zal bedragen;
d. het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van technische installaties, welke verband houden met openbare voorzieningen, zoals de gas- water- en energielevering, riolering en dergelijke, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m² en de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Enkelbestemming en dubbelbestemming

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en secundair de regels van de enkelbestemming

15.2 Enkelbestemming en aanduiding

Waar een enkelbestemming samenvalt met een in artikel 13 opgenomen aanduiding geldt primair het bepaalde ten aanzien van de aanduiding en secundair de regels van de enkelbestemming

15.3 Dubbelbestemming en aanduiding

Waar een dubbelbestemming samenvalt met een in artikel 13 opgenomen aanduiding geldt primair het bepaalde ten aanzien van de aanduiding.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 met maximaal 10 %.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 16.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

16.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Bulkenaar'.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

C05024.418437.0500

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

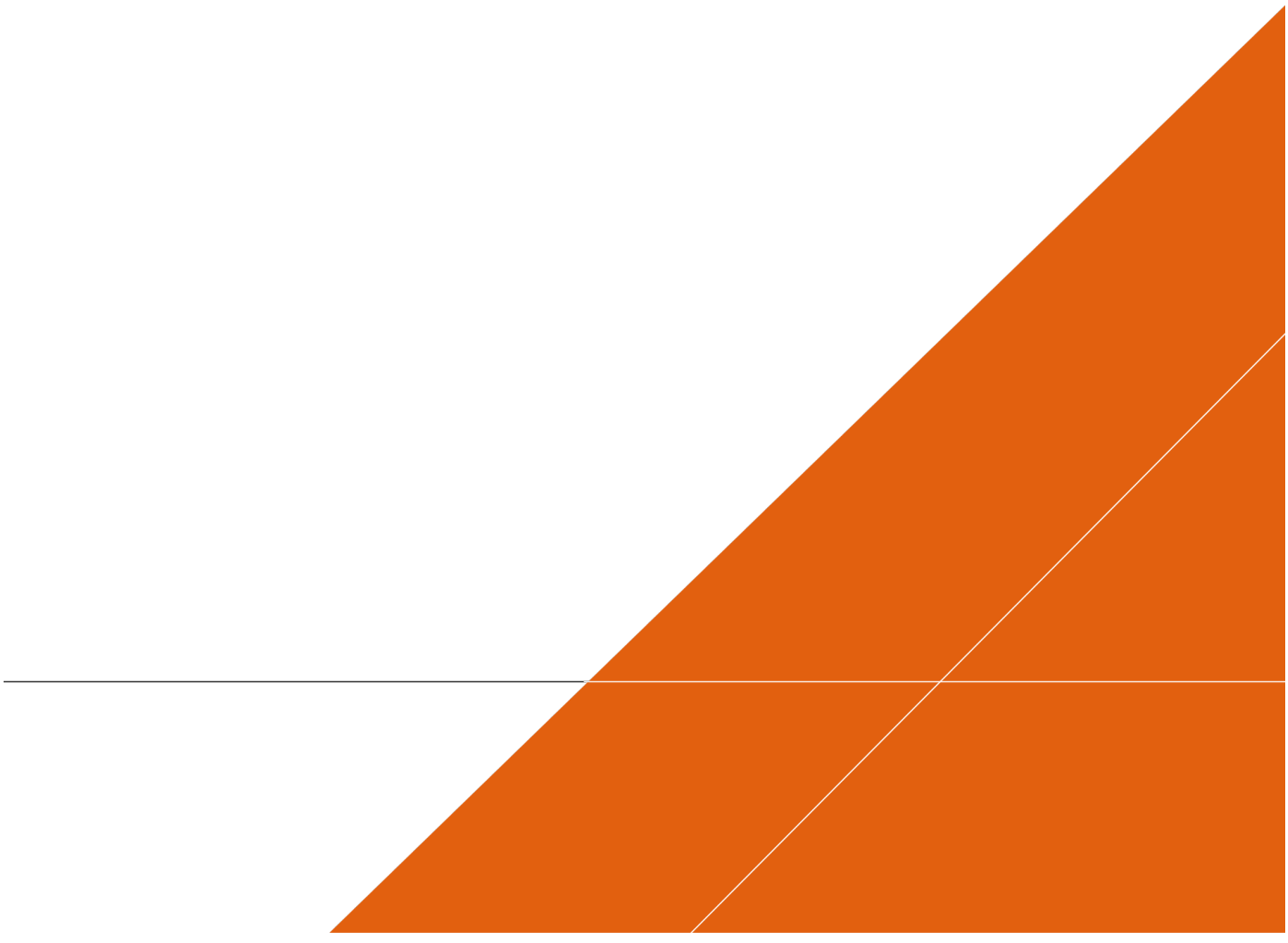
Bestemmingsplan

De Bulkenaar

Gemeente Roosendaal

NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301

ONTWERP
2 juni 2021



Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Plangebied 5

1.3 Vigerend bestemmingsplannen 6

1.4 Planopzet 6

1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8

2.1 Inleiding 8

2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12

3.2 Provinciaal beleid 15

3.3 Regionaal beleid 22

3.4 Gemeentelijk beleid 23

3.5 Beleid waterschap 29

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten 30

4.1 M.e.r.-procedure 30
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 30
4.3 Landschap 34
4.4 Archeologie 37
4.5 Natuur 41
4.6 Verkeerstoets 45
4.7 Bodemkwaliteit 47
4.8 Water 48
4.9 Geluid 50
4.10 Luchtkwaliteit 52
4.11 Geur 54
4.12 Externe veiligheid 58
4.13 Conventionele explosieven 60
4.14 Duurzaamheid 61
4.15 Klimaatbestendig bouwen 62

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan 63
5.1 Algemeen 63
5.2 Opzet van de planregels 63
5.3 Beschrijving van de bestemmingen 64
5.4 Verbeelding 65
5.5 Handhavingsparagraaf 65

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 67
6.1 Economische uitvoerbaarheid 67
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Bravis ziekenhuis heeft het voornemen om op één locatie een nieuw ziekenhuis te bouwen waar alle specialistische en klinische zorg, die nu nog over twee locaties verdeeld is, in ondergebracht kan worden. Beide ziekenhuizen zijn inmiddels meer dan 50 jaar oud. Om de kwaliteit van zorgverlening te kunnen verbeteren en te integreren met nog meer faciliteiten dan nu het geval is, wordt één nieuw ziekenhuis gebouwd.

Het Bravis ziekenhuis vervult een belangrijke regionale zorgfunctie voor West-Brabant en oostelijk Zeeland.

Het gebied De Bulkenaar ligt in het hart van de regio en is daarmee een ideale locatie om een nieuw en modern regioziekenhuis te bouwen. Het Bravis ziekenhuis heeft ca.12 hectare nodig. Binnen de 12 hectare waarin het ziekenhuis wordt gepositioneerd, kunnen behalve het ziekenhuis ook direct gerelateerde zorgvoorzieningen zich vestigen, mits dit een aanvulling is op het voorzieningenniveau van de stad en de regio.

Met de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis wordt een extra impuls aan de stad gegeven. De gemeente ambieert de aanleg van een mooi en goed bereikbaar zorglandschap dat als een groen uitloopgebied fungeert tussen het bestaande woongebied en het ziekenhuis. Het doel is het versterken en realiseren van de landschappelijke kwaliteiten van De Bulkenaar zodat gezondheid, natuur en recreatie op een unieke manier met elkaar worden verbonden; een landschapspark. In het landschapspark wil de gemeente tevens de historische watersstructuren herstellen, die vroeger zo markant waren voor De Bulkenaar. Deze kunnen worden uitgebreid met duurzame moeras- en overstromingsgebieden waardoor er meer biodiversiteit in het landschap zal komen en dienen de vroegere beekbegeleidende bossen hierbij als inspiratiebron.

De ontsluiting van het ziekenhuis vormt een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. Om de bereikbaarheid van het ziekenhuis te garanderen, wordt parallel aan de A58 een nieuwe verbindingsweg vanaf de Plantagebaan naar het ziekenhuis gerealiseerd.

Om de voorgenomen ontwikkeling van het gebied De Bulkenaar planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het gebied De Bulkenaar ligt aan de zuidwestkant van de stad Roosendaal. Het is een gebied met een landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. De akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenaarsestraat en de Huijbergseweg. Deze wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Aan de westkant grenst De Bulkenaar aan de snelweg A58 van Bergen op Zoom naar Roosendaal. In het plangebied bevinden zich geen woningen.

Er is een op- en afrit bij Wouw/Wouwse Plantage maar die vormt geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal.

Het gebied De Bulkenaar ligt in het stroomgebied van het Rissebeekcomplex, tussen de westelijk gelegen Spuitendonksebeek en de Rissebeek in het zuiden. Tussen de buurtschappen Haiink en Bulkenaar stroomt een watergang, die onder de snelweg wordt doorgeleid en zich stroomafwaarts bij de Spuitendonkse beek voegt.

Het plangebied, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, heeft een oppervlakte van circa 52 hectare en omvat tevens de nieuwe verbindingsweg tussen de Plantagebaan en het ziekenhuis.

Plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan komen (delen van) onderstaande bestemmingsplannen te vervallen.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door de gemeenteraad**
Buitengebied Roosendaal Nispen	2 november 2016 (onherroepelijk)
Buitengebied Wouw	21 augustus 2012 (onherroepelijk)

Daarnaast ligt er aan de westzijde van het plangebied een voorbereidingsbesluit (vastgesteld 8 oktober 2019) voor het tracé van de voorgenomen hoogspanningsverbinding Zuid-West 380 kV Rilland-Tilburg. Doel van het voorbereidingsbesluit is het betreffende gebied te vrijwaren van andere ontwikkelingen die de realisatie van de hoogspanningsverbinding in de weg kunnen staan. In het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, zijn er beperkingen aan het bouwen van nieuwe bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

1.4 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee onderdelen:

- een verbeelding (NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301), waarop de bestemmingen in het plangebied zijn weergegeven. Deze bestemmingen (met eventuele specifieke aanduidingen) zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

- de planregels waarin het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch is geregeld. Deze regels zijn in de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" (SVBP2012) zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Deze twee onderdelen dienen in samenhang te worden bekeken en zijn juridisch bindend.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de verantwoording als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen. Ook maken de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro deel uit van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de locatiekeuze, het plangebied en geeft een beschrijving van de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. Deze beleidsdocumenten vormen het planologisch kader op zowel rijks-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau van onderhavig bestemmingsplan. De uitgangspunten en randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan de voorgestane ontwikkelingen komen vervolgens in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 6 worden zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het Bravis ziekenhuis is op 1 januari 2015 ontstaan uit de fusie van het Lievensberg ziekenhuis Bergen op Zoom en het Franciscus Ziekenhuis Roosendaal om daarmee de ziekenhuiszorg in westelijk West-Brabant en het oostelijk deel van Zeeland voor de langere termijn te borgen. De ziekenhuiszorg van het Bravis ziekenhuis strekt zich uit van de Zeeuwse gemeente Tholen en het oostelijk deel van de gemeente Reimerswaal tot Breda, en van Putte en Essen op de grens met België tot Moerdijk.

Momenteel wordt door Bravis ziekenhuiszorg verleend vanuit twee hoofdlocaties in Bergen op Zoom en Roosendaal, drie polikliniekklocaties in Etten-Leur, Oudenbosch en Steenbergen, meerdere kleine locaties bij netwerkpartners als huisartsen, verpleeghuizen en mytylschool, en inmiddels ook bij patiënten thuis.

In de jaren na de fusie is veel ziekenhuiszorg samengebracht op één van beide hoofdlocaties, om daarmee de zorg in de regio te behouden en de kwaliteit te verbeteren. De twee hoofdlocaties vormen samen één ziekenhuis met het volledige zorgaanbod. Ziekenhuiszorg is verschillend van aard voor de chronische patiënt, voor de electieve patiënt die voor een planbare behandeling naar het ziekenhuis komt, en voor de patiënt die acute medische zorg nodig heeft. Elke acute patiënt moet ook in de toekomst erop kunnen vertrouwen dat hij de juiste zorg op het juiste moment op de juiste plaats krijgt. Voor de acute patiënt is het belangrijk dat vereiste specialisten en faciliteiten onder één dak aanwezig zijn.

Al in de visie op de ziekenhuiszorg van juni 2013, opgesteld door de voormalige ziekenhuizen Lievensberg en Franciscus, staat beschreven dat de twee hoofdlocaties als een tussenfase worden gezien. In het beleidsplan 2019-2021 “Samen word je beter” van Bravis wordt ingegaan op een nieuwe visie op de medisch-specialistische zorg en de fundamentele keuzes die Bravis moet maken over het toekomstige medisch specialistische aanbod en het daarbij behorende ziekenhuisgebouw. Twee ziekenhuizen binnen een straal van 15 km is geen optimale situatie.

De huidige inrichting met twee hoofdlocaties is om meerdere, maar overwegend medisch inhoudelijke redenen, niet toekomstbestendig. Eén nieuw ziekenhuis is nodig omdat:

- De samenwerking tussen aanverwante specialismen ten behoeve van ernstig zieke patiënten wordt geoptimaliseerd, en dit leidt tot betere en effectievere zorg. Ook is verplaatsing tussen de locaties van deze patiënten niet meer nodig. Dit verkleint de risico's en er kan beter worden ingespeeld op de toenemende comorbiditeit (het hebben van meerdere aandoeningen) van patiënten.
- De positionering van (klinische) zorg op één hoofdlocatie levert meer mogelijkheden op voor het verder organiseren van geïntegreerde zorg rondom de patiënt, mede door de optimale inzet van capaciteiten en deskundigheden van zorgverleners. Hierdoor is een verdere verbetering van de kwaliteit van zorg mogelijk.
- Eén hoofdlocatie maakt een einde aan de verdeling en het reizen van patiënten alsmede aan het ongemak dat daarmee gepaard gaat.
- Daarnaast kan de patiëntenzorg, vooral die van centrale voorzieningen als spoedeisende eerste hulp, operatiekamers, intensieve zorg en hartbewaking, efficiënter worden ingericht doordat schaarse zorgverleners en dure apparatuur niet over twee locaties zijn verdeeld.
- Eén hoofdlocatie geeft de mogelijkheid om te investeren in betere zorg en meer tijd voor de patiënt.
- Ten slotte kan het schaarse zorgpersoneel op één locatie efficiënter worden ingezet en gaat er geen tijd verloren aan reizen tussen twee vestigingen. Daarmee verstevigt Bravis zijn positie als aantrekkelijke werkgever.

Vanaf 2025 wil Bravis de complexe en dure ziekenhuisvoorzieningen concentreren op één hoofdlocatie.

Dit zal ertoe leiden dat de ziekenhuiszorg beter en integraler is, met nog meer faciliteiten dan op dit moment het geval is. Het ziekenhuis zal in 2030 volledig operationeel zijn.

2.2 Toekomstige situatie

Inleiding

De doelstelling van de gemeente Roosendaal is het ontwikkelen van locatie De Bulkenaar waarbij de realisatie van een nieuw ziekenhuis in 2025 als katalysator dient voor de gehele ontwikkeling van het gebied. Daarbij vormt de verkeersontsluiting een belangrijk onderdeel van de locatieontwikkeling en is landschappelijke inpassing een belangrijk aandachtspunt in de planuitwerking.

In dit kader heeft de gemeente Roosendaal een gebiedsvisie (vastgesteld 28 mei 2020) opgesteld voor het gebied De Bulkenaar (zie Bijlage 1).

De gemeente wil een aantrekkelijk en goed bereikbaar, groen uitloopgebied realiseren tussen het woongebied en het nieuw te ontwikkelen Bravis ziekenhuis.De Bulkenaar wordt een gebied waar ontspanning, natuur en zorg elkaar ontmoeten en versterken; hier is alle ruimte voor de beste zorg.

Vijf ambities

De gemeente heeft de ambitie voor De Bulkenaar verdeeld in vijf thema's.

1. Duurzaam gebruik van de ruimte

Bij het ontwikkelen van het gebied willen de gemeente zoveel mogelijk duurzame keuzes maken. De gemeente legt de nadruk op een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam bouwen en oog voor natuur en ongevingskwaliteit. Ook de bereikbaarheid van het gebied is belangrijk: de ontsluiting van de wijk Tolberg is een prioriteit. De Bulkenaar moet een groen uitloopgebied krijgen, dat het ziekenhuis en de wijk Tolberg met elkaar verbindt.

2. Innovatief zorglandschap

De gemeente wil van De Bulkenaar een plek maken waar gezondheid en genieten van de omgeving en natuur samenkomen. Aan het ziekenhuis gerelateerde zorgpartners werken er samen aan de zorg van de toekomst: met een nieuwe visie op de medisch-specialistische zorg in 2030. De nieuwste ontwikkelingen in de zorg worden ook meegenomen in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De bebouwing moet qua ontwerp natuurlijk perfect in de omgeving passen.

3. Optimale infrastructuur

Zowel het ziekenhuis als de wijk Tolberg moeten goed bereikbaar zijn. Eventuele verkeers- en geluidsoverlast dient tot een minimum te worden beperkt. Er is dan ook veel aandacht voor de infrastructuur in het gebied. Voor een goede aansluiting op rijkswegen, maar ook voor goede fietsroutes en aansluiting op het openbaar vervoer. Parkeergelegenheid en verkeersdrukte zijn belangrijke onderwerpen die de gemeente meeneemt in de planvorming.

4. Mobiliteit

Een nieuwe ontsluitingsweg voor het ziekenhuis is noodzakelijk, maar het ziekenhuis moet ook goed bereikbaar zijn voor voetgangers, fietsers en met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid van het ziekenhuis zal een onderdeel worden van de nieuwe OV concessie in 2023. De Bulkenaar biedt kansen voor gedeelde mobiliteit, wat ervoor kan zorgen dat het aantal autoritten beperkt blijft. Er zal dan ook geïnvesteerd worden in goede alternatieven voor de auto. Dit gebeurt nu al, met de realisatie van een aftakking van de snelfietsroute tussen Roosendaal en Bergen op Zoom. Op langere termijn kan een extra treinstation tot de mogelijkheden behoren.

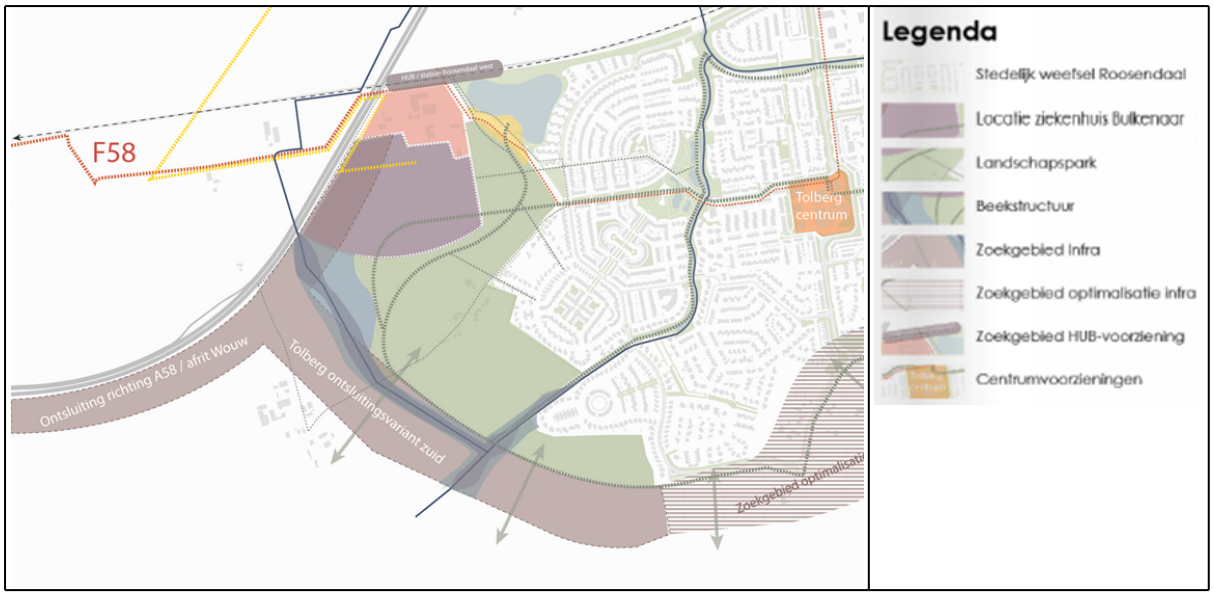
5. Landschap en recreatie

De gemeente wil het landelijke karakter van de Bulkenaar behouden. Het wordt een plek waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen en genieten van de rustige omgeving. Bij de ruimtelijke invulling wordt goed gekeken naar de historische elementen van het landschap: een voormalig beekdal met bijbehorend struikgewas en kleinschalige percelen. Zo wordt bijvoorbeeld de historische beekloop in ere hersteld en voorzien van beekbegeleidende beplanting (moerasbos) en komen de historische landschapskamers terug in het gebied. Dat karakter wil de gemeente herstellen en zo wordt ook de ecologische kwaliteit en de belevingswaarde van het gebied verhoogd. 'Gezond' en 'groen' staan hierbij voorop.

Gebiedsvisie

De Bulkenaar is de locatie waar Bravis zich vanaf 2025 zal vestigen. De Bulkenaar ligt ten westen van de wijk Tolberg. Aan de westzijde van gebied de Bulkenaar ligt de A58, aan de noordzijde het gehucht Bulkenaar en het spoor en aan de zuidkant het gehucht Haiink.

De komst van het nieuwe Bravis ziekenhuis vormt de aanleiding om De Bulkenaar te ontwikkelen tot zorglandschap. Hieronder wordt een groen landschapspark verstaan met volop mogelijkheden om te recreëren met daarin een gebied van ongeveer 12 hectare voor maatrschappelijke functies (zorg). Bravis kan zich met enkele gerelateerde zorgaanbieders vestigen in dit zorggedeelte van het landschapspark. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor toekomstgerichte zorg waarvan de hele regio zal profiteren. De Bulkenaar zal een waardevol gebied worden voor de stad Roosendaal, want behalve hoogwaardige zorg in de nabijheid ontstaan er voor de bewoners van de wijk Tolberg extra mogelijkheden om dichtbij huis te recreëren.



Uitsnede visiekaart

Ziekenhuis

Binnen het plangebied is 12 hectare beschikbaar voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Het ziekenhuis zal maximaal 110.000m^2 b.v.o. omvatten, waarbij de bouwhoogte maximaal 20 meter hoog, met een beperkte uitzondering tot maximaal 30 meter. Ook aan het ziekenhuis gerelateerde zorgverleners krijgen de mogelijkheid, in overleg met Bravis, om zich daar te vestigen, mits dit een aanvulling is op het voorzieningenniveau van de stad en de regio.

Bravis heeft een visie op de medisch specialistische zorg in de regio West-Brabant en het oosten van Zeeland in 2030 opgesteld. Alle te verwachten toekomstige ontwikkelingen worden in deze visie vertaald naar de koers die Bravis de komende jaren gaat varen. Daarnaast fungeert deze visie onder andere als inspiratie en leidraad voor de keuzes die Bravis moet maken met betrekking tot het ontwerp van het toekomstige ziekenhuisgebouw.

Ontsluiting en mobiliteit

De aansluiting van het ziekenhuis op de A58 wordt via afrit Wouw met een parallel liggende ontsluititingsweg gerealiseerd. Deze ontsluitingsweg heeft een minimale impact op de omgeving; landschappelijk wordt het gebied nauwelijks doorsneden en er zijn nagenoeg geen omwonenden die overlast ervaren van het verkeer.

Daarnaast is onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van de wijk Tolberg, een van de grootste wijken van Roosendaal. Ondanks zijn geografische ligging en de nabijheid van de A58, is de wijk niet optimaal aangesloten op het rijkswegennet. Ook de ligging tussen de sporen (gelijkvloerse spoorwegovergangen) richting België en Zeeland maakt de ontsluiting van de wijk kwetsbaar.

Een extra aansluiting voor de wijk in westelijke richting bleek een groot probleemoplossend vermogen te hebben voor de robuustheid van het onderliggend wegennet en de wijk Tolberg. Op basis van de bevindingen uit het onderzoek, impact op de omgeving en de ruimtelijke inpassing is gekozen voor de zuidelijke ontsluitingsweg Tolberg. In onderhavig bestemmingsplan is voor deze zuidelijke ontsluitingsweg een reserveringszone opgenomen, zodat de ontwikkeling in de toekomst niet onmogelijk wordt gemaakt.

In de visie voor Transitiestrategie Gedeelde Mobiliteit 2023 (provincie Noord-Brabant) is de Bulkenaar aangewezen als zoekgebied voor een (regionale) HUB. Dit betekent dat het een knooppunt voor allerlei soorten verkeer kan worden. Bezoekers en werknemers van het Bravis wil de gemeente met de realisatie van de HUB een volwaardig alternatief voor de auto bieden. Een hoogwaardige HUB, eventueel gecombineerd met een Park&Ride, kan ook de overstaplocatie zijn voor gedeelde mobiliteit en regionale buslijnen. De gemeente ziet op langere termijn op De Bulkenaar de potentie voor een extra treinstation. Het ziekenhuis zal extra reizigers genereren, maar ook voor de bewoners van Roosendaal en de regio kan een treinstation op deze locatie betekenis hebben. De mogelijkheden die een hoogwaardige HUB op termijn op locatie De Bulkenaar heeft, wordt gezamenlijk met de provincie en de regio West-Brabant (RWB) onderzocht. Zodoende kan er sprake zijn van een HUB als groeimodel. Deze mogelijke, toekomstige HUB maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Dwars door plangebied De Bulkenaar loopt fietsroute F58, een snelfietsroute tussen Roosendaal en Bergen op Zoom. De F58 is een fietsroute met een potentie van 1000 nieuwe fietsers per dag en dit aantal zal aanzienlijk groeien met de komst van het Bravis ziekenhuis. De fietsroute krijgt een aftakking richting het ziekenhuis en is goed inpasbaar in een groene zorgomgeving van een ziekenhuis. Met een snelfietsroute en de opkomst van E-bikes, krijgen met name de forenzen een alternatief voor de auto.

Landschap en recreatie

Het landelijk karakter van De Bulkenaar wordt door veel omwonenden gewaardeerd. De ontwikkelingen van de laatste honderd jaar hebben de natuurlijke landschapskarakteristiek van het gebied echter vervlakt. Verkaveling en ontwatering zorgden voor rechte en egale kavels, veelal in gebruik als grasland. De ontwikkeling van De Bulkenaar als landschapspark maakt het nu mogelijk om de leesbaarheid van het landschap te herstellen, de ecologische kwaliteit te verhogen en meer recreatieve belevingswaarde aan De Bulkenaar te geven.

Het ligt voor de hand om het ziekenhuis op de hogere gedeeltes van het gebied te situeren en de lagere gedeeltes in te zetten voor waterhuishouding, recreatie en natuurbeleving. Daarbij wordt onder meer gedacht aan het herstel van de natuurlijke beken. Daartussen is de mogelijkheid om groene, natuurlijke zones te plannen waar volop gerecreëerd kan worden, met ruimte voor mens en dier. Er kunnen wandelpaden, fietspaden en ontmoetingszones worden aangelegd in een parkachtige omgeving.

Om deze ambitie mogelijk te maken is in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Groen-landschapspark' opgenomen en wordt een inrichtingsplan uitgewerkt voor de verdere invulling van dit landschapspark.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie is de rijksvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving en de opvolger van de Structruurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes, want de ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationaal belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan het inrichten van de fysieke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie richt zich daarbij op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

ad 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur (biodiversiteit).

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windturbines en zonnepanelen. Het Rijk zet zich daarnaast in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

ad 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan Nederland zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met internationale partners, Het Rijk zet in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Belangrijk is wel dat de Nederlandse economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. Het Rijk zet daarbij in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat Nederland niet langer afhankelijk is van eindige, fossiele bronnen.

ad 3. Sterke en gezonde steden en regio's

Nederland versterkt het Stedelijk Netwerk Nederland en breidt deze uit, waarbij de richting van de verstedelijking wordt gekoppeld aan die van de ontwikkeling van (OV-)infrastructuur. Wonen en werken worden zoveel mogelijk in elkaars nabijheid ontwikkeld in de regio's waar er vraag is. Om het netwerk als geheel te benutten, zijn goede verbindingen tussen de stedelijke regio's nodig. Het Rijk hanteert een

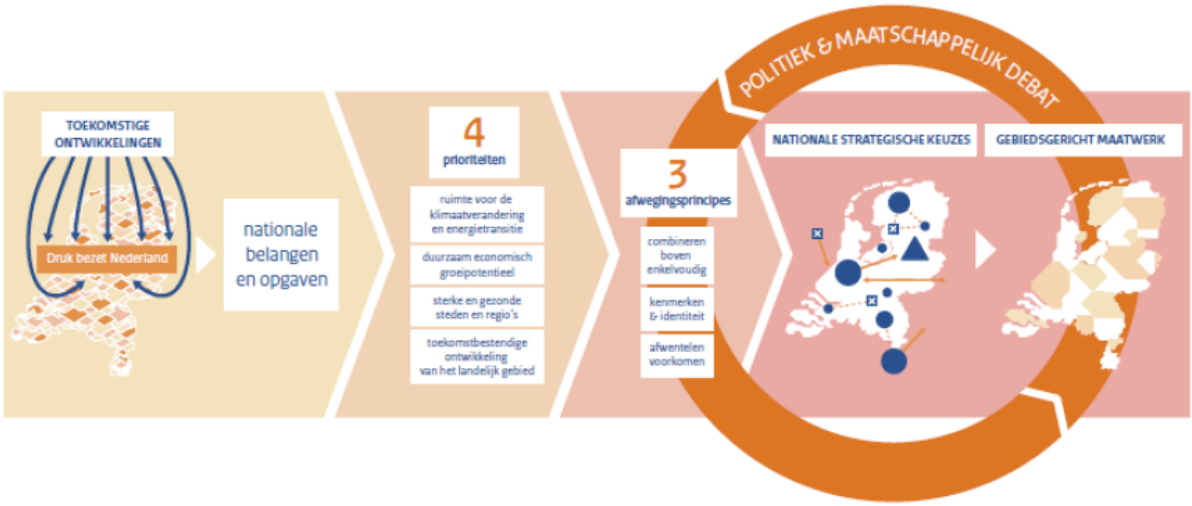
integrale verstedelijkingsstrategie voor duurzame stedelijke ontwikkeling, waarbij verstedelijking geconcentreerd plaatsvindt in de regio. Bij de invulling van de integrale verstedelijkingsstrategieën op regionale schaal wordt ingezet op een voorkeursvolgorde voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties. Deze volgorde wordt ook gehanteerd als groei in niet-stedelijk gebied moet plaatsvinden. Het Rijk richt de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezond leefstijl en maatschappelijke participatie bevorderd en versterkt het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad. Daarbij worden steden en regio's klimaatbestendig ingericht.

ad 4. Toekomstbestendigeontwikkeling van het landelijk gebied

Nederland zet in op het verbeteren van de balans tussen landgebruik en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en dat ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het landgebruik moet meer afgestemd worden op zoetwaterbeschikbaarheid en -gebruik. Middels een voorkeursvolgorde regionaal waterbeheer wordt ingezet op het voorkomen van wateroverlast en tekorten. Het Rijk maakt een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem mogelijk, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit. De biodiversiteit wordt beschermd en versterkt en het natuurlijk kaptiaal wordt duurzaam benut. Het Rijk zet in op het versterken en beschermen van unieke landschappelijke kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Hierbij wordt het omgevingsbeleid landschapsinclusief.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.



Afweging met NOVI

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede, maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij hanteert het NOVI vier uitgangspunten:

- We werken als één overheid, samen met de samenleving.
- We stellen de opgave(n) centraal.
- We werken gebiedsgericht.
- We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

De ontwikkeling die met bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, doet op geen enkele wijze afbreuk

aan het ruimtelijk beleid van het Rijk. De voorgenomen ontwikkeling voegt landschapskwaliteit toe en versterkt het aanbod van groen in en nabij de stad. Teven wordt het gebied klimaatbestedig ingericht en wordt de nieuwe ontwikkeling gekoppeld aan de ontwikkeling van nieuwe infrastructuur.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, xijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en provinciale inpassingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met het Barro geeft het Rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. In het Barro staat aan welke regels (rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht.

Voor het plangebied is het volgende besluit relevant.

Besluit 2.6 Defensie

Ten behoeve van de defensietaken beheert het ministerie van Defensie ongeveer 350 gebieden, terreinen, installaties of gebouwen. Een aantal daarvan is essentieel voor die taken, en deze worden alle aangewezen in dit besluit en begrensd in de Ministeriële Regeling behorende bij dit besluit. Het betreft een vijftigtal oefenterreinen, een vlootbasis, vier kazernes, zeven luchthavens en een vliegkamp, zeven schietterreinen op het vasteland en nog enkele schietgebieden op de Noordzee, enkele zend- en ontvanginstallaties, radarstations en munitieopslagplaatsen en hun beperkingengebieden

Deze titel bevat regels ter borging van de rijksbelangen ten aanzien van defensie. De planologische betrokkenheid van het rijk betreft in de praktijk de bescherming van de bestemming van defensieterreinen en -objecten (direct ruimtebeslag) en de beperkingen vanuit defensiedoeleinden welke, bijvoorbeeld in het belang van de nationale veiligheid, moeten worden gesteld aan het gebruik van gebieden (indirect ruimtebeslag).

De regels in deze titel zijn zo geformuleerd dat de beleidsvrijheid van gemeenten en provincies niet meer worden beperkt dan voor het functioneren van Defensie strikt noodzakelijk is. Bij indirect ruimtebeslag worden aan ruimtelijke ontwikkelingen niet meer beperkingen gesteld dan nodig is ter bescherming van het betrokken belang.

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis/radarstation Woensdrecht. Gebouwen met een grotere hoogte dan 75 meter boven NAP kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en dienen vooraf op radarverstoring te worden getoetst. Het radarverstoringsgebied is juridisch-planologisch vastgelegd in dit bestemmingsplan. Echter maakt dit bestemmingsplan geen bebouwing hoger dan 75 meter mogelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014, is begin 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaan met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om een herijking van de ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht.
Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten. Hierbij staan veertien ruimtelijke belangen centraal. De voor dit plan (in meer of mindere mate) relevante ruimtelijke belangen zijn:

- Multifunctioneel landelijk gebied;
- Groene geledingszone tussen steden;
- (Inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

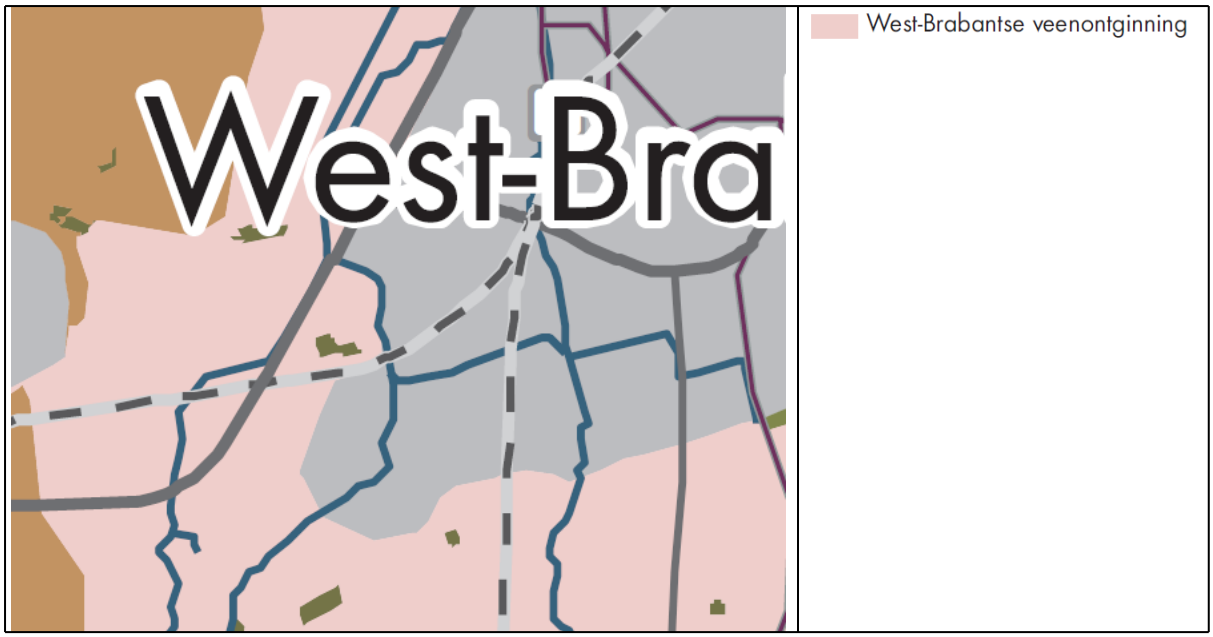
De inhoud van de structuurvisie omvat 3 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Op basis van trends en ontwikkelingen heeft de provincie haar ruimtelijke belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In haar sturing biedt zij gemeenten meer ruimte om afwegingen te maken in een aantal vooraf gestelde kaders. Daarnaast zet de provincie zelf een aantal ontwikkelingen in gang. De provinciale filosofie is: Samenwerken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B staan de ambities, het beleid en de uitvoering voor de vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Deel C betreft het deel van de Interimstructuurvisie, dat vanaf 1 januari 2011 van kracht blijft. Het is de onderbouwing voor locatiekeuze, nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten Logistiek Park Moerdijk (LPM) en Agro & Food Cluster West-Brabant (AFCWB).

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft die onder andere vorm in de Uitwerking gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze versterkt kunnen worden. In de uitwerking beschrijft de provincie twaalf Brabantse landschapstypen. Voor elk landschapstype geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend, maar biedt een handreiking.

Het plangebied ligt in het gebiedspaspoort 'West-Brabantse Venen'.



De gebiedspaspoortenkaart met het gebiedskenmerk van het plangebied

GebiedspaspoortWest-BrabantseVenen

In West-Brabantse venen zijn twee grotere suburbane kernen ontstaan, Roosendaal en Etten-Leur. Beide kernen hebben bij de snelle groei van de afgelopen decennia weinig relatie gezocht met het omliggende landschap. Vooral de hoofdwegen en spoorlijnen hebben de ontwikkeling van het stedelijke gebied bepaald. Verspreid in het buitengebied, meestal omgeven door een open landelijk gebied, liggen kleinere dorpskernen met een echt landelijk woonmilieu. Het overige deel van het voormalige veenlandschap heeft een nog sterk agrarisch karakter, dat gekenmerkt wordt door relatieve openheid en blokverkavelingen, en dat wordt doorsneden door linten en boscomplexen.

De ambitie voor West Brabantse Venen is het herstellen van de relatie stad-landschap bij de grote steden. Dit kan onder meer door:

- Het versterken van de identiteit en natuurwaarden van de halfopen- en besloten cultuurlandschappen van het gemengd landelijk gebied.
- Het versterken van natuur- en landschapswaarden in groene (geledings)zone tussen de steden Bergen op Zoom, Roosendaal en Etten-Leur.
- Het verbeteren van de relatie van Roosendaal en Etten-Leur met het omliggende landschap. Dit kan door het creëren van een meer geleidelijke overgang van stedelijk gebied naar het buitengebied bij uitbreiding van het stedelijk gebied.
- De relicten van de veenontginningsgeschiedenis te gebruiken als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen zodat deze structuren weer zichtbaar worden in het landschap.
- De cultuurhistorische waarden van de West-Brabantse Venen in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten.
- Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van het archeologisch landschap.
- Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op behouden of ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van de halfopen en besloten cultuurlandschappen, de open weide- en akkergebieden en de waterlopen goede indicatoren zijn.

De ontwikkeling van het landschapspark in De Bulkenaar draagt bij aan de ambitie om de relatie tussen stad en landschap bij Roosendaal te herstellen.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

Op 14 december 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Brabant de Brabantse Omgevingsvisie "De kwaliteit van Brabant - Visie op Brabantse leefomgeving" vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een basisopgave en vier hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energied op gaan wekken.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken/
- Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De vier hoofdopgaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen ook in de hele provincie. Bij de uitwerking van de vier hoofdopgaven is de basisopgave 'een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit' leidend.

Om de doelen van de hoofdopgave 'Werken aan de slimme netwerkstad' te bereiken, wordt ingezet op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar verbonden worden. Ingezet wordt op duurzame verstedelijking waarbij uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied in steden en dorpen alleen wenselijk is vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.

Het streven is naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Aandacht gaat uit naar de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen. Dit is essentieel voor het functioneren van de slimme netwerkstad. Het gaat daarbij om het creëren van ontmoetingsplekken en een omgeving die uitnodigt tot sociale activiteiten.

De primaire verantwoordelijkheid voor het maken van keuzes over de inrichting van de fysieke leefomgeving ligt bij gemeenten. De provincie wil gemeenten volop ruimte bieden om hierin hun verantwoordelijkheid te nemen. Hierbij staan gemeenten niet los van hun omgeving. Door samen te werken met andere overheden, inwoners, bedrijfsleven en kennisinstellingen worden doelen makkelijker en sneller behaald. De provincie wil met deze visie bijdragen door de verdere invulling van de vier hoofdopgaven samen met gemeenten en andere partijen op te pakken. Regionale samenwerking heeft belangrijke toegevoegde waarde om regio als koppelstuk te benutten.

De Brabantse Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milie, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nu nog in bestaande plannen van de provincie, zoals het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP), de structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de nota Brabant Uitnodigend Groen (BrUG) en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP).

De voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past binnen het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd. De onderwerpen in de verordening komen uit de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie; de belangrijkste onderwerpen in de Interim omgevingsverordening zijn:

- omgevingskwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- duurzame energie;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Voor sommige onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels en instructieregels gemeenten.

Rechtstreekswerkende regels

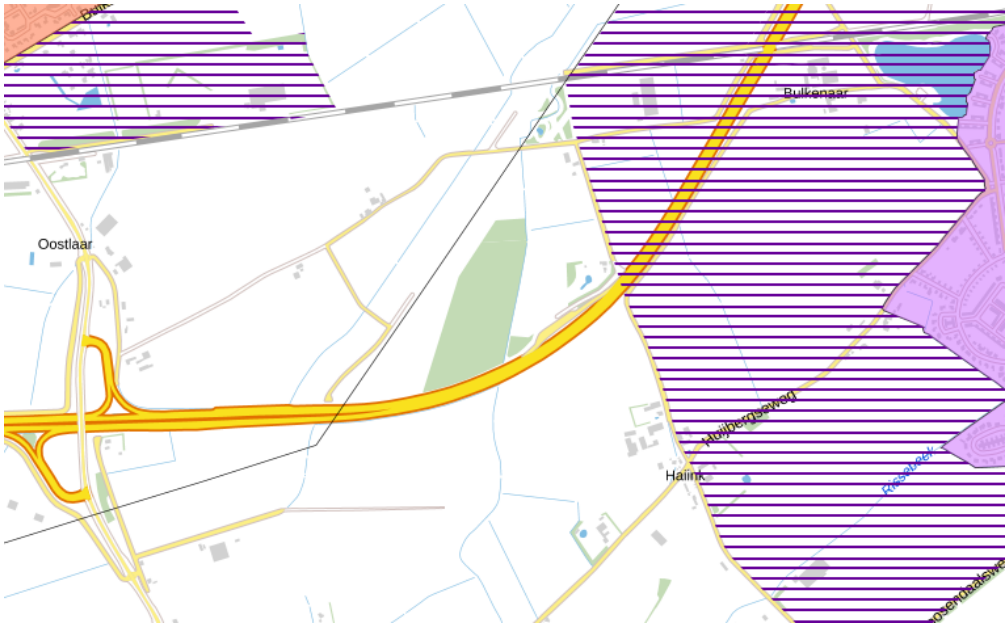
Binnen het onderhavige plangebied zijn geen rechtstreeks werkende regels ten aanzien van milieubescherming van toepassing. Voor de rechtstreeks werkende regels landbouw is het gebied aangeduid als 'Landelijk gebied'. Daarnaast is een kleine zone aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'.

Instructieregelsgemeenten

Voor het plangebied zijn de volgende instructieregels gemeenten van toepassing.

- Verstedelijking Afweegbaar (instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed) gelegen in het gebied tussen de Bulkenaarsestraat en de Huijbergseweg.
- Behoud en herstel van watersystemen (Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden) rondom het Haiinkbeekje.
- Beperking veehouderij (Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen rondom het Haiinkbeekje.
- Normen wateroverlast buiten stedelijk gebied (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging).
- Normvrij gebied (Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging) rondom het Haiinkbeekje.

Verstedelijking afweegbaar



Verstedelijking afweegbaar - instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed (paars gearceerd)

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat, conform 'artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling' een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In afwijking van artikel 3.42 kan een bestemmingsplan, ter plaatse van 'verstedelijking afweegbaar' voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling van voorgenomen initiatief is onvoldoende ruimte beschikbaar binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor de ontwikkeling van een modern ziekenhuis behoort transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit in het gebied en de naaste omgeving en geeft invulling aan de principes van kwaliteitsverbetering landschap. Het Haiinkbeekje heeft de bestemming water gekregen. Tot slot zijn agrarische functies binnen het plangebied niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is niet strijdig met

de Interim omgevingsverordening.

3.2.4 Kwaliteitsverbetering landschap

Kwaliteitsverbetering is maatwerk. In het bestemmingsplan dient benoemd te worden waar de kwaliteitsverbetering uit bestaat. In de 'Nota Landschapsbeleid 2015' is als volgt opgenomen:

"Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied zijn mogelijk. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving."

In dit geval wordt voor de kwaliteitsverbetering een landschapspark ontwikkeld rondom het ziekenhuis. De ontwikkeling van het landschapspark herstelt de leesbaarheid van het landschap, verhoogt de ecologische kwaliteit en geeft meer recreatieve belevingswaarde aan het gebied De Bulkenaar. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld (zie Bijlage 3).

3.2.5 Ontwerp omgevingsverordening

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Bij het opstellen van de ontwerp omgevingsverordening zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels. Diverse nadere regelingen zijn in de Omgevingsverordening verwerkt.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- De rechtstreeks werkende regels gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Daarnaast is er een aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe inzichten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Voor het plangebied in combinatie met het voornemen zijn met name de volgende zaken relevant:

- De gronden zijn aangewezen als 'Landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat:
  1. een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt, moet bepalen dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
  2. voor zover het oprichten van gebouwen buiten bestaand ruimtebeslag dient te worden geborgd dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt, al dan niet door het instellen van een sloopfonds. Deze voorwaarde is niet van toepassing wanneer toepassing wordt gegeven aan 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling'., waarbij aan de voglende vooorwaarden nient te worden voldaan:
     a. binnen Stedelijk gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaars;
     b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
     c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
     d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken;
     e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
     f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.
  3. voor zover een nieuwe gebruiksactiviteit wordt toegestaan, wordt onderbouwd dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.
- Een omgevingsplan bepaalt dat voorafgaand aan het verrichten van een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, inclusief een daaraan grenzende tuin of een aangrenzend terrein, onderzocht wordt of er sprake is van een mobiele verontreinigingssituatie. Ter plaatse van de mobiele verontreinigingssituatie mag niet worden gebouwd, tenzij de bron van de verontreiniging niet is gelegen op het te bebouwen perceel.
- Een omgevingsplan bepaalt dat het verrichten van activiteiten op een locatie met een historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar verspreidingsrisico alleen is toegestaan nadat mitigerende maatregelen zijn toegepast ter bescherming van het bodem- en watersysteem, die verdere verontreiniging van de bodem en het grondwater voorkomen, beperken of ongedaan maken en die redelijkerwijs kunnen worden verlangd.
- Boringen ten behoeve van bodemenergiesystemen zijn toegestaan tot een diepte van 80 meter.
- Voor bebouwing geldt de omgevingsweaarde wateroverlast van het omringende landgebruik. Voor grasland is dat 1/10 per jaar, voor akkerbouw 1/25 per jaar, voor glasuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw 1/50 per jaar en voor gebieden met de ruimteoijek bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen 1/100 per jaar.

De ontwerp omgevingsverordening is op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan geen toetsingskader. Overigens kan wel worden opgemerkt dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de ontwerp omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ruimtelijke visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke visie West-Brabant 2030 "een hecht netwerk in de tuin van de delta" (6 juli 2010) beschrijft - met een doorkijk naar 2040 - de koers van de regio. Het is de eerste, overkoepelende ruimtelijke visie voor de 19 samenwerkende gemeenten in de regio, waaronder Roosendaal, die een stevige basis biedt om verder uitvoering aan te geven. Het schetst een toekomstperspectief, ontstaan vanuit de collectief gevoelde noodzaak om als gemeenten op ruimtelijk gebied meer samen te werken. Maar ook, om op te trekken met andere belanghebbenden zoals de betrokken provincies, waterschappen en maatschappelijke organisaties om een verdere, duurzame ontwikkeling van de regio gestalte te geven. Deze Ruimtelijke visie gaat over het samen werken aan het het waarborgen van kwaliteiten, het oplossen van (toekomstige) knelpunten en het verantwoord benutten van potenties vanuit een actieve houding, die zo kenmerkend is voor de regio.

De Ruimtelijke visie borgt wat er al is, maar geeft ook richting aan nieuwe, gewenste ontwikkelingen. Het visiedeel biedt een doorkijk naar het gezamenlijk gedragen ruimtelijk casco voor de lange termijn, waarin opgaven met een significante ruimtelijke component een plaats kunnen krijgen, waarbij de focus is gelegd op een planhorizon tot 2030.

De visie bestaat uit 10 stellingen, die zijn uitgewerkt in een regionaal ruimtelijk casco en een ruimtelijke agenda. Het casco bouwt voort op de identiteit van de regio en de koers spreekt zich uit over opgaven die betrekking hebben op de toekomstige ruimtebehoefte voor respectievelijk de thema's duurzaamheid, water, natuur en landschap, mobiliteit, economische structuurversterking en werkgelegenheid, woon- en leefmilieus, leefbaarheid en voorzieningen en recreatie en toerisme.

De 10 stellingen zijn:

1. Centraal wat moet, decentraal wat kan.
2. West-Brabant als zelfbewuste regio in een veranderend krachtenveld.
3. Versterken van de regionale identiteit met gebiedsgerichte ontwikkelingsstrategieën.
4. Ruimtelijke ontwikkeling volgt vanuit een visie op duurzaamheid.
5. Water, natuur en landschapsambities zijn de basis voor een goed gefundeerde toekomst.
6. Nieuwe verbindingen en het oplossen van knelpunten voor personen- en goederenvervoer.
7. Economische structuur wordt versterkt door regionale specialisaties.
8. Een aantrekkelijke woonregio door het profiel als tuin van de delta.
9. Spreiding van voorzieningen, betere bereikbaarheid en de leefbaarheid op peil.
10. Toeristisch recreatieve identiteit en meerwaarde van routes en nieuwe ontwikkelingen.

In de ruimtelijke agenda is de uitvoeringsaanpak van de regionale opgaven en intergemeentelijke gebiedsontwikkelingsopgaven beschreven. De ruimtelijke agenda kan in de loop der tijd op onderdelen worden uitgebreid.

De regio zet in op een dubbelprofiel. Enerzijds herkent West-Brabant zich als knooppunt van infrastructuur en netwerk van verbindingen. Anderzijds ziet de regio zich als een gebied met een aantrekkelijke, ontspannen kwaliteit van leven, gebaseerd op een variëteit van dorpse karakters en diversiteit van de steden in onderlinge nabijheid en afhankelijkheid in een afwisselend landschap.

Dit dubbelprofiel vraagt om heldere afwegingskaders en een positief kritische houding ten aanzien van ontwikkelingen die op gespannen voet kunnen staan met de kernkwaliteiten van het gebied. De visie gaat daarom uit van selectiviteit en kwaliteit. Selectiviteit in het maken van onderscheid in het type functies dat wordt geaccommodeerd en kwaliteit onder welke condities dat gebeurt. De ruimte is schaars en er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik en de bundeling van verstedelijking. Er wordt ingezet op:

- regionale specialisatie in werkgelegenheid om de economische structuur te versterken;

- een verdere ontwikkeling van de stedenrij om de kwaliteit in het contrast tussen stad en land verder door te voeren;
- het beperkt nastreven van functietransformaties in het landelijk gebied, namelijk slechts indien dat leidt tot een kwaliteitsimpuls of de versterking van de leefbaarheid;
- het aantrekkelijk houden van het woon- en leefmilieu;
- het verdiepen van de toeristisch recreatieve kwaliteiten.

Vanuit de visie op duurzaamheid wordt ingezet op een zorgvuldige versterking van het groenblauwe casco, dat een drager vormt van de indentiteit en kernkwaliteiten van de regio. De visie gaat er vanuit dat bestaande en nieuwe ruimteclaims op de regio verder leiden tot schaarste van ruimte, waardoor zorgvuldig ruimtegebruik van belang is. Bij de functieverandering van ruimte van groene en/of blauwe functies naar grijze en/of rode functies wordt daarom ingezet op verevening ten behoeve van natuur- en landschapsversterking.Het streven is daarbij om te komen tot een integraal systeem voor de benadering van verevening, waarbij de verandering van functies een verplichting in zich draagt om te komen tot een gelijkwaardige impuls hetzij in ruimte dan wel in kwaliteit.

Daarnaast zet de visie onder meer in op een zorgvuldige spreiding van het zorg-, welzijns- en voorzieningenniveau en een verbeterde bereikbaarheid door in te zetten op verschillende vormen van openbaar en collectief vervoer. Daarbij worden lokale en regionale verschillen onderkend en wordt uitgegaan van spreiding van verschillende typen voorzieningen in schaal en functie. In het licht van de demografische ontwikkelingen gaat bijzondere aandacht uit naar het garanderen van zorg- en welzijn op maat. De demografische ontwikkeling zal ook een toenemende vraag naar (de bereikbaarheid) van zorg teweeg brengen. Daarbij blijven geconcentreerde voorzieningen in steden en (grotere) kernen een belangrijke rol spelen.

Bij de planvorming voor het gebied De Bulkenaar is rekening gehouden met de regionale visie.

Regionaal ruimtelijk overleg West Brabant

Om de ontwikkeling van de hoofdlocatie Bravis ziekenhuis West-Brabant West mogelijk te maken is invulling van de functie "integratie stad-land" nodig. Hiervoor is afstemming noodzakelijk in het Regionaal ruimtelijk overleg West Brabant / ontwikkeldagen. Op 20 november 2019 is de ontwikkeling van de hoofdlocatie Bravis ziekenhuis besproken in het Regionaal ruimtelijk overleg West Brabant / ontwikkeldag en is ingestemd om te starten met benodigde planologische procedures.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Roosendaal 2025

In deze structuurvisie wordt gekozen voor een ruimtelijk beleid dat ruimte laat voor maatschappelijk initatief, ruimte laat aan burgers, regelgeving minimaliseert en voorwaarden creëert waarbij publieke, private en particuliere partijen elkaar kunnen ontmoeten.

In 2025 is Roosendaal een stad van mensen, van wonen en van (net)werken. Een complete en vitale stad. 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 begint met grondbeginselen van het ruimtelijk beleid. De stad Roosendaal is qua opbouw compact, compleet en verbonden. Dit compacte karakter komt voort uit het geconcentreerd bouwen van wijken en dorpen in een hiërarchie van wegen en met een geconcentreerde

voorzieningenstructuur. De kwaliteit van het buitengebied, open en weids in het noorden en een parklandschap in het zuiden, komt daardoor goed tot zijn recht. De compleetheid bestaat uit het aanbod van voorzieningen, ruimtelijke kwaliteiten en de complementariteit van stad en buitengebied. Verbondenheid is de mate waarin Roosendaal via netwerken fysiek is verbonden met haar omgeving en sociaal verbonden met haar samenleving.

De fundamentele uitgangspunten voor de gemeente zijn:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuren optimaal te benutten;
- Buitengebied zo veel mogelijk ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- 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.

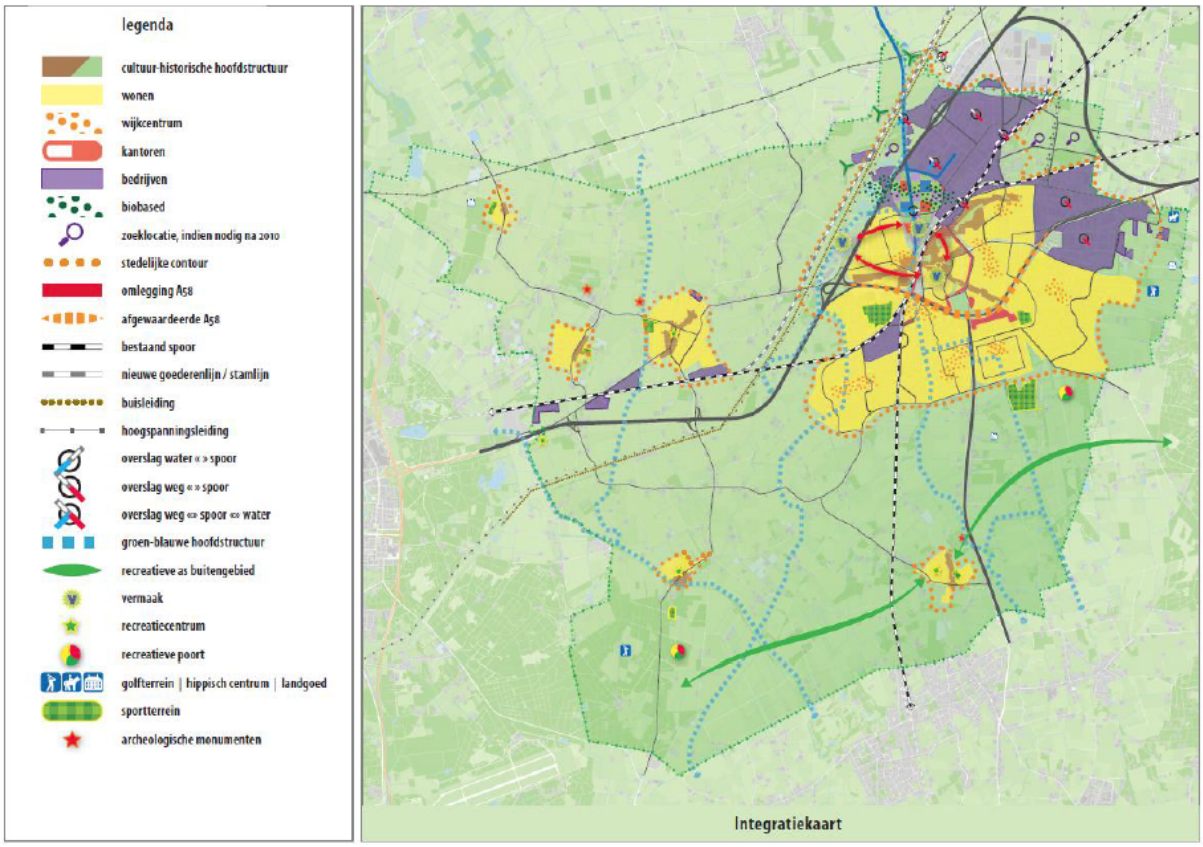
Voor het buitengebied komen daarbij:

- 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.

Het aspect duurzaamheid is integraal onderdeel van de structuurvisie. Ruimtelijke keuzes zijn het optimale resultaat van een afweging tussen de zogenaamde people-planet-profit driehoek. Dit wordt geuit in het benutten van bestaande voorzieningen en infrastructuren in de bestaande gebouwde stad en dorpen, het strategisch voorraadbeheer en het zuinig ruimtegebruik.

Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal.

In nauwe samenwerking met zorgaanbieders ontwikkelt Roosendaal een ontwikkelingsprogramma van zorg en zorgwoningen en wordt het gewenste programma anterieur vastgelegd. Waar mogelijk biedt de gemeente eigen locaties aan.



Integratiekaart Structuurvisie Roosendaal 2025

3.4.2 Gemeenteljk Verkeers- en Vervoersplan 2015-2025

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.

De provincie onderscheidt stedelijke en landelijke regio's. Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad er in geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Deze activiteiten (economisch en recreatief) leiden tot mobiliteit. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het verkeersoogpunt.

In 2015 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) voor de periode 2015-2025 vastgesteld. Het GVVP beschrijft de ambities, focus en koers van de gemeente Roosendaal binnen het totale verkeer- en vervoer systeem. In 2025 moet het verkeer en vervoer in de gemeeente schoner, stiller, zuiniger en slimmer zijn. Voor de inwoners, ondernemers en bezoekers moet Roosendaal optimaal bereikbaar zijn, waarbij ingezet wordt op een breed palet aan vervoerswijzen.

Multimodaal is een sleutelbegrip en een voorwaarde voor de doorontwikkeling van Roosendaal. In het GVVP staan verduurzaming, innovatie en regionale netwerk versterking centraal.

De algemene doelstelling van het GVVP is 'het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomsiche activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt.' Deze algemene doelstelling wordt concreet vertaald door onderscheid te maken in zes verschillende thema's:

- gemotoriseerd verkeer

- langzaam verkeer
- openbaar vervoer
- verkeersveiligheid
- logistiek
- duurzame mobiliteit

In voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe ontsluitingsweg voor het ziekenhuis mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn er ontwikkelingen op het gebied van wandel- en fietsroutes om het nieuwe landschapspark toegankelijk te maken. Één van de speerpunten uit het GVVP is namelijk het stimuleren van langzaam verkeer zowel in Roosendaal als daarbuiten.

In het GVVP zijn opgaven en ambities voor de korte en langere termijn opgenomen.

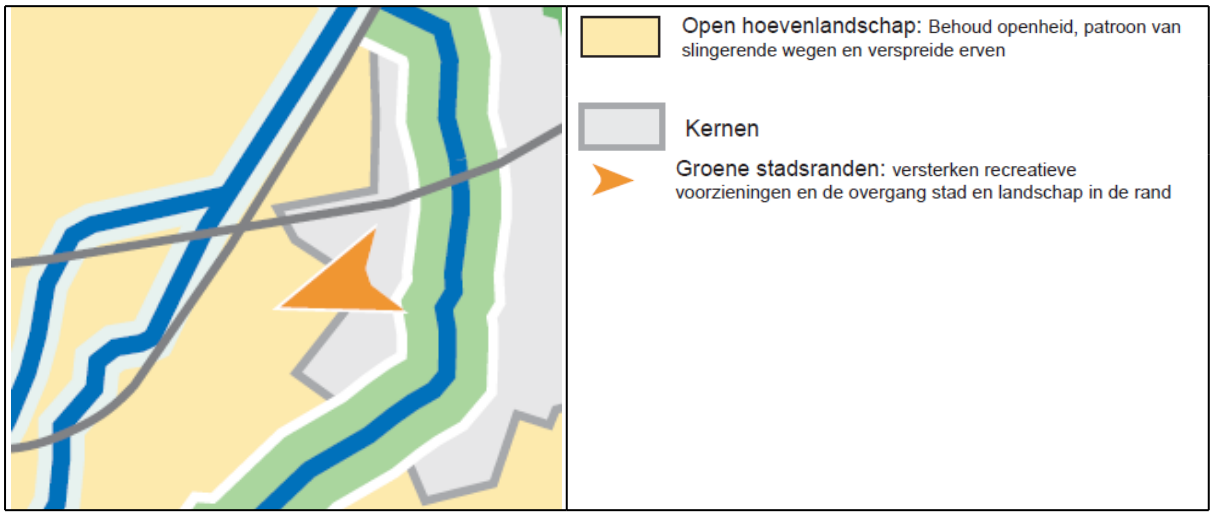
De ontsluiting van de wijk Tolberg richting de A58 is een van de lange termijn opgaven. Kenmerkend voor de lange termijn opgaven is dat ze strategisch van aard en complex zijn, een lange doorlooptijd hebben en waarvoor de gemeente Roosendaal aansluiting moet zoeken bij landelijke of provinciale plannen. In het bestemmingsplan is een reserveringszone opgenomen om te borgen dat de realisatie in de toekomst niet onmogelijk wordt gemaakt.

Mobiliteitsagenda 2015-2019

De opgaven en ambities die in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2015-2025 zijn benoemd, zijn uitgewerkt in twee uitvoeringsagenda's. In de Mobiliteitsagenda 2015-2019 is de opgave Ontsluiting wijk Tolberg reeds opgenomen. De Mobiliteitsagenda 2019-2024 is de tweede en laatste uitvoeringsagenda van het GVVP 2015-2025 en bevat naast nieuwe opgaven, ook projecten die reeds in de eerste mobiliteitsagenda zijn opgestart. Dit is onder andere de ontsluitingsweg voor de wijk Tolberg.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan'De zoom van West-Brabant'

In 2005 is het landschapsontwikkelingsplan 'De zoom van West-Brabant' vastgesteld voor het buitengebied en de kernen van Bergen op Zoom en Roosendaal. Het landschapsontwikkelingsplan spreekt zich uit over de aanwezige kwaliteiten van het landschap en over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Het plan geeft aan hoe kwaliteiten behouden en beschermd kunnen worden, knelpunten zijn op te lossen, vernieuwingen tot meer kwaliteit kunnen leiden en hoe bedreigingen voor het landschap zijn af te wenden.



Uitsnede visiekaart landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het 'open hoevelandschap'. Op de hogere gronden langs de beken, de donken, liggen de oudste ontginningen; het hoevenlandschap. Het karakter wordt bepaald door de verspreide hoeves met bouwlanden op de hogere essen en grasland op de lagere delen. In vroeger tijden was dit landschap kleinschalig door singelbeplanting langs perceelsgrenzen. Nu is het landschap open waardoor het lichte reliëf zichtbaar is met een los patroon van verspreide erven en slingerende wegen, soms omzoomd met laanbeplanting. Dit open patroon dient te worden behouden omdat het eenheid geeft aan het hoevenlandschap en de kenmerkende glooiingen. Daarnaast accentueert het hoevelandschap de erfbeplanting van de oude hoeves en open essen en worden percelen verbonden door slingerende laanbeplanting langs de oude verbindingswegen.

Voor de ontwikkeling van De Bulkenaar wordt een ruimtelijk casco voor het landschapspark vervaardigd waarin de kenmerken van het landschap worden meegenomen, dat terzijnertijd verder wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan.

3.4.4 Welstandsnota Roosendaal 2013

De Welstandsnota Roosendaal 2013 bevat het toe te passen kader voor de welstandstoets bij aanvragen omgevingsvergunning. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken. Naast enkele welstandsvrije gebieden zijn er drie niveaus van welstand te onderscheiden: soepel, gewoon en bijzonder. Het niveau van het plangebied de Bulkenaar is gewoon welstandsgebied. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Per gebied is naast een beschrijving een aantal criteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten gezien worden als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Het plangebied de Bulkenaar behoort tot het buitengebied. Het buitengebied van Roosendaal bestaat voornamelijk uit weiland, akkerland en in het zuiden bos. De bebouwing staat hier voornamelijk langs de weg en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing staat in de regel vrij op een ruim groen kavel. De gebouwen zijn individueel en afwisselend, gevels van woningen zijn veelal representatief. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals akkers, wegen tussen de weilanden en de afwisselende lintbebouwing.

Het buitengebied is gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Een belangrijk uitgangspunt is het belang van de bebouwing voor de beleving van de openbare ruimte. Op de gebiedenkaart is een oriëntatielijn opgenomen ter plaatse van de wat bebouwing betreft belangrijke routes. Van belang is hier de beleving van de openbare ruimte.

Uitsnede van de Gebiedenkaart behorende bij Welstandsnota Roosendaal 2013

Hoewel het plangebied in deze welstandsnota behoort tot het buitengebied, valt een ziekenhuis onder de in de welstandsnota opgenomen categorie 'kantoren en voorzieningen'. De 'kantoren en voorzieningen' zijn gebieden met individuele gebouwen van flink formaat in een groene omgeving. De terreinen zijn ruim opgezet met veel groen. De vrijstaande gebouwen zijn op de weg georiënteerd en hebben verspringende rooilijnen. De bebouwing is individueel en eenvoudig van opzet. De gevels hebben een eenvoudige detaillering en veelal een horizontale geleding. De waarde is gelegen is de ruime en groene stedenbouwkundige opzet in combinatie met de verschijningsvorm van een deel van de bebouwing. Het beleid van kantoren en voorzieningen is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw. Ook voor kantoren en voorzieningen gelden een aantal criteria. Zo dienen de gebouwen vrij te staan op de kavel, is er per kavel één hoofdmassa, en is de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte.

Voor de ontwikkeling van De Bulkenaar wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als aanvulling op de welstandsnota gaat gelden. Het beeldkwaliteitsplan is een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/ of verbeteren van de beeldkwaliteit in het plangebied.

Het beeldkwaliteitsplan voor De Bulkenaar is gericht op het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het nieuw vorm te geven zorglandschap. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel een helder en toetsbaar stedenbouwkundig en architectonisch raamwerk te bieden om het gewenste ambitieniveau en de kwaliteit van het nieuwe zorglandschap te kunnen realiseren.

3.5 Beleid waterschap

In januari 2019 is de meest recente versie van Keur waterschap Brabantse Delta 2015 in werking getreden. 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.

Bij het opstellen van de watertoets is het beleid van het waterschap meegenomen. De watertoets is opgenomen in paragraaf 4.8.

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 M.e.r.-procedure

Dit bestemmingsplan is gekoppeld aan een m.e.r.(milieueffectrapportage)-procedure voor de voorgenomen ontwikkeling. De m.e.r.-procedure heeft tot doel om het milieu volwaardig mee te kunnen nemen bij de besluitvorming over projecten die gevolgen kunnen hebben voor de (leef)omgeving. In het MER (milieueffectrapport) worden de effecten van het project/initiatief op de (leef)omgeving in beeld gebracht.

De m.e.r.-procedure is officieel van start gegaan met een openbare kennisgeving op 2 december 2019 en de ter inzage legging van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) vanaf 2 december 2019 voor een periode van 6 weken. Door middel van de kennisgeving hebben burgemeester en wethouders van Roosendaal bekend gemaakt dat Bravis het voornemen heeft om een nieuw en modern ziekenhuis te realiseren. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om met hun zienswijzen, een reactie te geven op de voorgestelde aanpak voor het Milieueffectrapport (MER). Naast de openbare kennisgeving en ter inzage legging zijn bij de planvorming betrokken bestuursorganen en wettelijk adviseurs direct geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het MER.

Op de NRD zijn zienswijzen en adviezen ontvangen van betrokken bestuursorganen en belanghebbenden. Het MER is opgesteld aan de hand van de NRD. Daarbij is rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen en adviezen.

Het defnitieve MER is opgenomen in Bijlage 2.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt als volgt:"

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

De Ladderonderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De ontwikkeling van een ziekenhuis moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit plan gaat het echter om de verplaatsing van twee ziekenhuizen naar één nieuwe locatie in het verzorgingsgebied van Bravis ziekenhuis en vindt daardoor ook een verkleining plaats van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Behoefte

De kwalitatieve behoefte om een nieuw ziekenhuis te realiseren komt voort uit meerdere redenen.

Momenteel wordt door Bravis ziekenhuiszorg verleend vanuit twee hoofdlocaties in Bergen op Zoom en Roosendaal, drie poliklinieklocaties in Etten-Leur, Oudenbosch en Steenbergen, meerdere kleine locaties bij netwerkpartners als huisartsen, verpleeghuizen en mytylschool, en inmiddels ook bij

patiënten thuis. In de jaren na de fusie is veel ziekenhuiszorg samengebracht op één van beide hoofdlocaties, om daarmee de zorg in de regio te behouden en de kwaliteit te verbeteren. De twee hoofdlocaties vormen samen één ziekenhuis met het volledig zorgaanbod.

Het Bravis ziekenhuis is verantwoordelijk voor de ziekenhuiszorg in een werkgebied met circa 278.000 inwoners. Dit verzorgingsgebied, zie de volgende afbeelding, strekt zich uit over de gemeenten Roosendaal, Bergen op Zoom, Woensdrecht, Reimerswaal, Tholen, Steenbergen, Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Etten-Leur en een klein deel van de gemeenten Zundert en Breda.

Verzorgingsgebied Bravis ziekenhuis

Al in de visie op de ziekenhuiszorg van juni 2013, opgesteld door de voormalige ziekenhuizen Lievensberg en Franciscus, staat beschreven dat de twee hoofdlocaties als een tussenfase worden gezien. In het beleidsplan 2019-2021 “Samen word je beter” van Bravis wordt ingegaan op een nieuwe visie op de medisch-specialistische zorg en de fundamentele keuzes die Bravis moet maken over het toekomstige medisch specialistische aanbod en het daarbij behorende ziekenhuisgebouw. Twee ziekenhuizen binnen een straal van 15 km is geen optimale situatie. De huidige inrichting met twee hoofdlocaties is om meerdere, maar overwegend medisch inhoudelijke redenen, niet toekomstbestendig. De verdeling van klinische zorg over twee hoofdlocaties, die beide verouderd zijn, is niet optimaal. Door het ouder worden van de bevolking en de complexere zorgvragen is het noodzakelijk om een optimale samenwerking te bewerkstellingen tussen de klinische vakspecialisten en het ondersteunend personeel met als resultaat een betere zorg aan de patiënt. Vooral in acute situaties heeft dit in de huidige situatie tot gevolg dat de patiënt niet altijd direct op de juiste locatie de juiste en meest passende zorg kan worden geboden. Vanuit het oogpunt van goede zorg moeten verplaatsingen van patiënten tot een minimum beperkt worden, zeker waar het acute situaties betreft. Voor de patiënten zitten artsen en andere zorgverleners dicht bij elkaar en kunnen makkelijker met elkaar overleg plegen. Ook is het logistiek gezien eenvoudiger voor de patiënt en de zorgverlener om onderzoek en behandeling op één locatie uit te voeren en geïntegreerde "zorgpaden" rondom de patiënt met een

bepaald ziektebeeld te ontwikkelen waarin de verschillende disciplines in direct contact met elkaar staan en met de patiënt samenwerken. Dit sluit ook aan op de steeds hogere verwachtingen die patiënten hebben van de zorgverlening.

Daarnaast kan de capaciteit en deskundigheid van medisch specialisten en andere zorgverleners als (gespecialiseerde) verpleegkundigen en paramedici optimaal benut worden als de zorg vanuit één locatie wordt gegeven. Met name door het toegenomen aantal subspecialisaties en richtlijnen die hogere eisen aan de kwaliteit van zorg stellen, is de juiste inzet van aanwezige capaciteit en deskundigheid voor de patiënt van groot belang. Deze uitdaging wordt nog groter door de oplopende personeelstekorten in de zorg. Door dit toenemende tekort aan zorgpersoneel, is een ziekenhuis over twee locaties vanuit het perspectief van een structureel goede personele bezetting niet onbeperkt houdbaar. De kritische personeelstekorten zijn beter beheersbaar als het Bravis ziekenhuis één hoofdlocatie heeft en de aanwezige medische specialisten en personeel effectief, efficiënt en naar hun tevredenheid én die van de patiënten kunnen worden ingezet.

Tot slot biedt één hoofdlocatie een optimalisatie van investeringen en bedrijfsvoering. Deze "winst" kan geïnvesteerd worden in betere zorg en meer tijd voor de patiënt.

Het doel is dan ook om vanaf 2025 de complexe en dure ziekenhuisvoorzieningen te concentreren op één hoofdlocatie, die waarborgt dat de (klinische) ziekenhuiszorg in de regio voor de toekomst behouden blijft. Het gaat om een kwalitatieve verbetering van de zorg voor hun patiënten, meer mogelijkheden om in te spelen op nieuwe wensen van patienten in de zorgverlening en eisen die van toepassing zijn om goede ziekenhuiszorg te kunnen blijven verlenen en een grotere aantrekkelijkheid als werkgever om voldoende zorgverleners te kunnen werven en behouden. Dit zal ertoe leiden dat de ziekenhuiszorg beter en integraler is, met nog meer faciliteiten dan op dit moment het geval is. Ziekenhuiszorg is verschillend van aard voor de chronische patiënt, voor de electieve patiënt die voor een planbare behandeling naar het ziekenhuis komt, en voor de patiënt die acute medische zorg nodig heeft. Elke acute patiënt moet ook in de toekomst erop kunnen vertrouwen dat hij de juiste zorg op het juiste moment op de juiste plaats krijgt. Voor de acute patiënt is het belangrijk dat vereiste specialisten en faciliteiten onder één dak aanwezig zijn.

Het Bravis ziekenhuis beoogt geen grotere huisvesting te realiseren, maar heeft zich wel ten doel gesteld om in het nieuwe ziekenhuis een procesoptimalisatie door te voeren door middel van samenwerking in de keten, herinrichting van behandelprocessen, verbeteren van de capaciteitsbenutting en flexibele huisvesting. De flexibiliteit richting de toekomst is onder meer belangrijk vanwege de veranderingen die zich in de zorg voor doen als gevolg van nieuwe technologieën. Flexibiliteit is ook aan de orde bij situaties, zoals die momenteel actueel zijn door de Covid19-pandemie. Dergelijke situaties stellen andere eisen aan de inrichting van een ziekenhuis.

De omvang van de nieuwbouw wordt door de procesoptimalisaties kleiner dan de huidige bebouwing, maar dient vanwege de flexibiliteit wel voldoende omvang te behouden. Het ziekenhuis gaat van 110.000 m^2 b.v.o. op twee locaties naar 100.000 m^2 b.v.o. op één locatie.

Ligging buiten bestaandstedelijk gebied

Na het besluit van Bravis om naar één hoofdlocatie te gaan, is allereerst door Bravis ziekenhuis onderzocht of één van de huidige hoofdlocaties door herontwikkeling geschikt kon worden gemaakt als toekomstige hoofdlocatie. Herontwikkeling op één van de huidige hoofdlocaties blijkt niet mogelijk vanwege de belemmeringen ten aanzien van bereikbaarheid en/of beschikbare oppervlakte van beide bestaande locaties. De bestaande locatie is in Bergen op Zoom bedraagt circa 6 hectare en in Roosendaal circa 10 hectare. Voor een nieuw ziekenhuis is een locatie van ten minste 12 hectare benodigd. Aanvullend kan het volgende nog gesteld worden:

- De technische en bouwkundige beperkingen van de huidige hoofdlocaties. De huidige locaties Bergen op Zoom en Roosendaal zijn reeds meer dan 50 jaar oud. Door tussentijdse renovaties zijn beide locaties nog 10-15 jaar inzetbaar, maar dan zijn ze technisch en bouwkundig verouderd.
- De slechte bereikbaarheid per auto locatie Roosendaal. De locatie Roosendaal is niet optimaal bereikbaar (alleen via een stedelijke route). De bereikbaarheid zal verslechteren door intensivering van het programma en de bijbehorende verkeersintensiteiten. Verkenningen (Sweco 2018) wijzen uit

dat het lastig wordt om de aansluiting van de huidige ziekenhuislocatie in Roosendaal op het hoofdwegennet te verbeteren. Er zijn hoge maatschappelijke kosten mee gemoeid of er ontstaan knelpunten op het onderliggende wegennet.
- Het feit dat nieuwbouw op één van de bestaande locaties veel tijdelijke huisvesting van personeel en patiënten vereist en onder andere daardoor duurder is dan nieuwbouw op een nieuwe locatie. Het Bravis ziekenhuis kan gedurende de bouw de zorgprocessen en de bedrijfsvoering van het ziekenhuis niet optimaal inrichten en daarmee komt de zorgverlening in de regio in het geding. Om op de huidige locatie een nieuw ziekenhuis te kunnen ontwikkelen, moet de bestaande bebouwing in haar geheel verwijderd worden. Tijdens de bouw van een nieuwe ziekenhuis moet op een plek elders een tijdelijk ziekenhuis worden op- en ingericht. Naast het ontbreken van een geschikte tijdelijke locatie is het ook financieel niet haalbaar om elders tijdelijke huisvesting te realiseren. Daarmee is nieuwbouw op de huidige locaties dus niet mogelijk.

In overleg met de provincie en de gemeenten is geconcludeerd dat de huidige locaties niet geschikt zijn en heeft Bravis ziekenhuis, op basis van de voornoemde punten, besloten om een nieuw en modern regioziekenhuis te bouwen. Vervolgens is bekeken of binnen het bestaand stedelijk gebied van Roosendaal en Bergen op Zoom een locatie beschikbaar is van ten minste 12 hectare. Hierbij is geconcludeerd dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen locatie met deze omvang beschikbaar is voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis.

Gelet op de bedrijfsvoering van Bravis ziekenhuis zijn de volgende zeven criteria vastgesteld waaraan de nieuwe hoofdlocatie moet voldoen:

1. In het hart van de regio, centraal gelegen in het verzorgingsgebied van Bravis ziekenhuis in verband met de aanrijtijden. Dit is een uitsluitingscriterium.
2. Goed bereikbaar vanaf een autosnelweg (minimaal binnen 3000 meter en optimaal binnen 2000 meter) en met openbaar vervoer bereikbaar (minimaal binnen 200 meter en optimaal binnen 100 meter).
3. In verbinding staand met stedelijk gebied. Dit wil zeggen grenzend aan stedelijk gebied en betreft een eis die door de provincie Noord-Brabant wordt gesteld. Onder dit criterium is tevens beschouwd of er mogelijk risico's optreden op het gebied van natuur en landschappelijke inpassing.
4. Conform de wettelijke eisen voor acute zorg en geboortezorg. Dit wil zeggen dat de locaties voldoen aan de 45 minuten grens zoals gedefinieerd in het RIVM-bereikbaarheidsmodel. Dit is een uitsluitingscriterium.
5. Met voldoende oppervlakte (minimaal 12 hectare) in verband met parkeermogelijkheden, de groene setting en mogelijke toekomstige uitbreidingen, al dan niet met samenwerkingspartners.
6. Toekomstbestendig. Dit criterium is geconcretiseerd door in te gaan op flexibiliteit. Dit betekent ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst. Het gaat om de mogelijkheid tot ontwikkeling van nadere medische voorzieningen. Hierbij spelen de ontwikkelingen in de omgeving die beperkingen opleveren voor de realisatie van het ziekenhuis en mogelijke uitbreidingen in de toekomst mee. Ook de logistieke operatie in het ziekenhuis zelf en de daarbij behorende vormen zijn van belang.
7. Op korte termijn realiseerbaar.

Na meerdere verkenningen, waarbij diverse locaties in de gemeente Bergen op Zoom en Roosendaal op hoofdlijnen zijn verkend voor de ontwikkeling van een nieuw ziekenhuis, is in 2019 is in opdracht van Bravis een locatieonderzoek uitgevoerd voor een nieuwe locatie. Hierbij zijn zeven potentiële locaties in de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal beoordeeld op basis van zeven criteria waaraan de nieuwe hoofdlocatie voor Bravis moet voldoen.

Het betreft de volgende locaties:

- Locatie Rozenoord (Bergen op Zoom).
- Locatie Zoomland (Bergen op Zoom).
- 4 locaties Heerle (nabij afrit 26 van de A58, zowel Bergen op Zoom als Roosendaal).
- Locatie De Bulkenaar (Roosendaal).

Op grond van de uitgevoerde verkenningen, het locatieonderzoek, de beoordelingscriteria van Bravis ziekenhuis en de huidige wet- en regelgeving is locatie De Bulkenaar als vestigingslocatie voorgedragen aan Bravis ziekenhuis voor het nieuwe regioziekenhuis. De grootte van het plangebied zorgt ervoor dat kan worden gezocht naar de meest optimale inpassing van het ziekenhuis in combinatie met het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit door de realisatie van een landschapspark.

Voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.

Regionale afweging

Op 20 november 2019 is de ontwikkeling van de hoofdlocatie Bravis ziekenhuis besproken in het Regionaal ruimtelijk overleg West Brabant / ontwikkeldag en is ingestemd om te starten met benodigde planologische procedures.

4.3 Landschap

Ruimtelijk casco

Met de komst van het nieuwe Bravisziekenhuis in het gebied De Bulkenaar ontstaat de kans om een innovatief, aantrekkelijk en duurzaam landschapspark te ontwikkelen waar gezondheid, natuurbeleving en recreëren centraal staan. Het landschapspark wordt een ecosysteem, waarbij natuur, ecologie, water, mobiliteit, energie en mens samen meer is dan een optelsom van de losse onderdelen.

De ontwikkeling van een landschapspark van deze omvang vraagt om een duurzaam ruimtelijk en functioneel organiserend principe. Wat als vanzelfsprekend aansluit op de omgeving en wat de verknoping van het (zorg)landschap en ziekenhuis duidelijk structuur en vorm geeft; het ruimtelijk casco. Met de nadruk op een kwalitatieve groene ruimte, op de voetganger, fietser en interessante functies.

Het ruimtelijk casco legt de cruciale structurerende lijnen vast en verbeeldt de sfeer, beeldkwaliteit, identiteit en samenhang. Tevens vormt het ruimtelijk casco de basis voor de verdere uitwerking in het inrichtingsplan voor het landschapspark.

Belangrijkste landschappelijke onderdelen zijn:

- Het hestellen van de oude beekarm
- Het maken van het beekdal in de noordwes-telijke hoek van het gebied
- Het aanplanten van de bosrand, met ver-schillende typen bos afhankelijk van de land-schappelijke omstandigheden
- Het versterken van de landschapskamers van het agrarisch cultuurlandschap
- Het aanplanten van een bomengrid waar de meeste parkrecreatie zal plaatsvinden
- Het afstemmen tussen park en ziekenhuis, waardoor er geen duideljke grens te merken is tussen zorg en park.

De kaart met het ruimtelijk casco is uitgangspunt voor de verdere uitwerking in het landschappelijk inrichtingsplan.

Mogelijke uitwerking van het ruimtelijk casco (bron: groeidocument Karres en Brands, versie 1.8, zie website www.debulkenaar.nl)

Landschappelijk inrichtingsplan

Op basis van meer gedetailleerde informatie over bodem, water, hoogte, grondbalans, bestaande bomen en andere context zijn het ruimtelijk casco en de bijbehorende ontwerpprincipes aangescherpt en verder uitgewerkt in het inrichtingsplan (zie Bijlage 3). Het resultaat is een divers landschapspark, waar flora, fauna en de mens in een rijke groene omgeving van de natuur kan genieten.

Topografie

Het terrein van de Bulkenaar kent een aantal kenmerkende (maar subtiele) hoogteverschillen. Er loopt een hogere zandrug door het gebied en in het noordwesten is een lager deel aanwezig waar vroeger een beek liep. De insteek is om de landschappelijke logica van deze plek in stand te houden en te versterken om de natuurlijke rijkdom die vroeger in het gebied zat beter leesbaar te maken. Het gaat daarbij om de volgende punten:

1. Het terugbrengen van de beekarm die in het gebied lag.
2. De noordwesthoek die al lager ligt, afgraven tot dichter bij het grondwater om een beekdal met natte natuur te realiseren.
3. Op de zandruggen houtwallen ophogen als randen voor de landschapskamers.
4. In het gebied wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Eventuele overschot aan grond na het afgraven van de beek en het beekdal kan gebruik worden voor het egaliseren van de ziekenhuiskavel, de weg of een deel van het bos op te hogen.

Watersysteem

Integraal met het landschapspark, wordt ook het watersysteem van het park gerealiseerd. Dit watersysteem draagt zijn steentje bij aan de klimaatbestendigheid van de Bulkenaar. De nieuwe

beekarm vangt al het regenwater op dat in het gebied valt en voert het af richting de Spui-tendonksebeek. Water vanaf de daken van het toekomstige ziekenhuis, andere verharde oppervlakken en overtollig regenwater uit de Tolbergvijver, kunnen opgevangen worden in de centrale watergang. Zo zal het niet tot wateroverlast zorgen, maar juist bijdragen aan de natuurontwikkeling van het beekdal. De natte natuur werkt zo als spons voor zijn omgeving, die water op kan nemen bij overschot en water terug kan geven bij droogte. Een stuw bij de onderdoorgang van de snelweg regelt dat er voldoende water is bij zowel piekbuien als droogte.

Ecologie

De bodem en het water zorgen samen voor de basisomstandigheden waar de natuur zich ontwikkelt. Met elke verschillende verhouding tussen het maaiveld en het grondwater, ophogen en afgraven, ontstaan kansen voor een ander soort landschap. Door met deze aspecten, en de intensiteit van het natuurbeheer, te ontwerpen ontstaat landschappelijke en ecologische rijkdom.

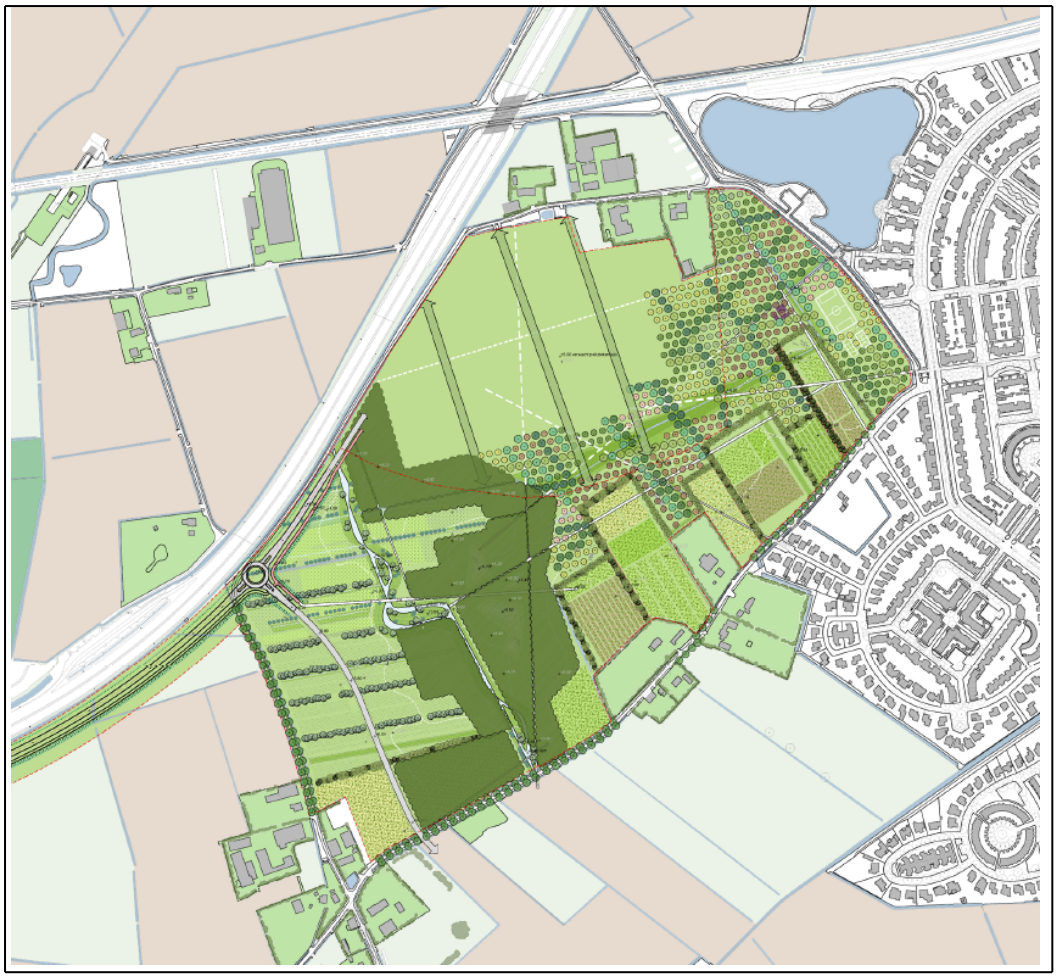
Gezondheid

Behalve een mooi natuurlijk landschap, wordt de Bulkenaar ook een park waar zorg en gezondheid centraal staan. Het doel is om een goede integratie tussen zorg en park, ziekenhuis en landschap te realiseren. Het denken in positieve gezondheid helpt daarbij. Bij positieve gezondheid is gezond zijn meer dan alleen 'niet ziek' zijn. Het gaat om een bredere kwaliteit van leven, waar het landschapspark goed aan bij kan dragen. De uitgangspunten van positieve gezondheid zijn vertaald naar ruimtelijke aspecten waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van ontmoetingsplekken, gezond voedsel, ruimte voor sport en spel, inclusief en voor alle leeftijden ontwerpen, en ruimte voor rust.

Relatie met ziekenhuis

Hoewel het gebied voor het ziekenhuis een andere bestemming heeft dan het landschapspark, is de gedeelde ambitie dat er een goede afstemming en inpassing moet komen tussen beide onderdelen. Zelfs zo dat men straks niet door heeft waar het park eindigt en het zorglandschap begint. Afstemming met het landschapspark betekent voor het ziekenhuis simpel gezegd het volgen van de logica van het landschap. Hoewel het plan veel vrij laat voor de invulling van het ziekenhuis, dient de landschappelijke laag zeker meegenomen te worden in het verder ontwikkelen van het ziekenhuis. Bijvoorbeeld door het meenemen van belangrijke landschappelijke lijnen die doorlopen in de ziekenhuiszone. Zo wordt de eerste aanzet in het proces tot het integreren van zorg en park vormgegeven.

De lijnen van het landschap die aangegeven zijn in het inrichtingsplan, vormen input voor het ontwerp van het ziekenhuis. Dit kan op vele verschillende manieren (bijv. in vormgeving, verspringing van volume, in de gevel of het dak of anders). De architect is vrij is zijn interpretatie hoe deze lijnen terug te laten komen. De historische kamerstructuur wordt eveneens meegenomen in de ontwerptaal van het ziekenhuis. Zo wordt het ziekenhuis ontwerp locatiespecifiek en past het binnen de logica van het lokale landschap.



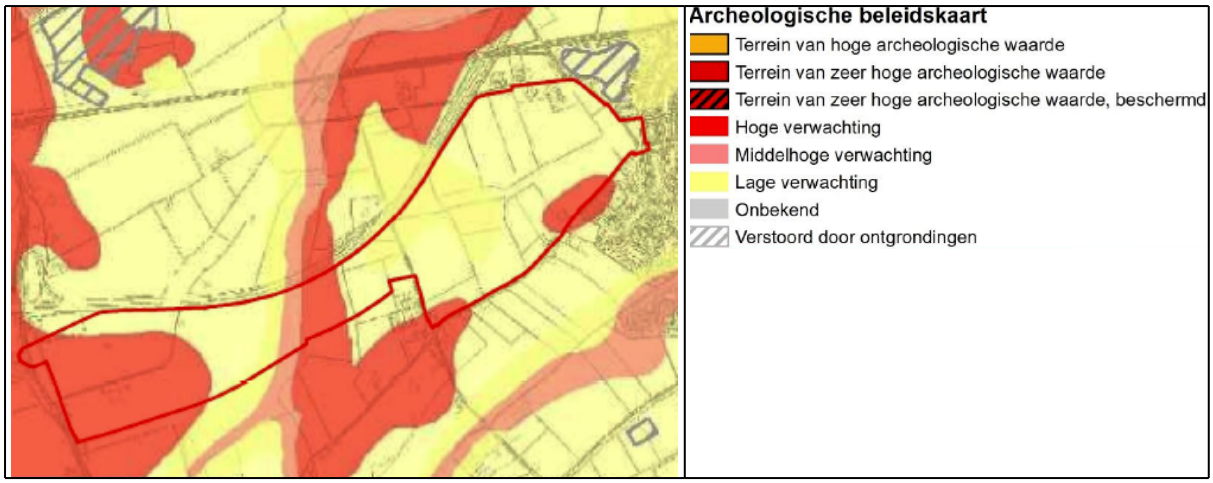
Inrichtingsplan

4.4 Archeologie

4.4.1 Quickscan archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied De Bulkenaar is een quickscan archeologie uitgevoerd (zie Bijlage 4). De quickscan brengt door middel van een korte analyse van een aantal bronnen de risico's en de te nemen maatregelen met betrekking tot archeologie in een groter studiegebied in kaart. Dit studiegebied is groter dan het plangebied van dit bestemmingsplan.

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente is te zien dat een groot gedeelte van het studiegebied een lage archeologische verwachting heeft. Er zijn vier plekken met een hoge archeologische verwachting. Daarnaast is er een strook met een middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Roosendaal (rode lijn is studiegebied)

Er zijn binnen het studiegebied geen AMK-terreinen of vondstlocaties, wel heeft een aantal eerdere onderzoeken plaatsgevonden. In één van de rapporten wordt een verwachting gegeven voor vuursteenvindplaatsen. Voor het overgrote deel van het studiegebied is echter geen eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Advies

Het feit dat het studiegebied een lage verwachting heeft, betekent echter niet dat er geen archeologie aanwezig is. Het gebied is vanwege de hogere ligging geschikt voor bewoning geweest. Volgens de beleidskaart van de gemeente Roosendaal bevinden zich binnen de contouren van de lage archeologische verwachting een paar historische erven, welke ook een archeologische verwachting hebben.

Op basis van voorstaande en het feit dat voor het overgrote deel van het studiegebied geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd, is geadviseerd om voor het gehele gebied een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren (Zie paragraaf 4.4.2).

4.4.2 Bureauonderzoek archeologie

n het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied De Bulkenaar is in het vervolg van de quickscan archeologie een bureauonderzoek archeologie uitgevoerd (zie Bijlage 5).

Het doel van het bureauonderzoek is drieledig:

1. Inzicht verschaffen in de archeologische en historische resten die zich in het plangebied bevinden of verwacht worden.
2. Opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel conform KNA 4.1.
3. Advies opstellen over of en waar er archeologisch vervolgonderzoek nodig is, en indien nodig, uit welke onderzoeksmethode het vervolgonderzoek zou moeten bestaan.

Op basis van de bij het bureauonderzoek verzamelde gegevens is het mogelijk een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen ten aanzien van aard, ouderdom, diepteligging en gaafheid.

Verwachting, aard en ouderdom

Het verspreidingspatroon van archeologische vindplaatsen is voor een groot deel gerelateerd aan de fysieke eisen die de mens stelde aan de leef- en woonomgeving. Meest markant zijn de verschillen tussen jager-verzamelaars enerzijds en landbouwers anderzijds.

Jager-verzamelaars

In de Steentijd (Mesolithicum t/m Neolithicum) leefde de mens voornamelijk van de jacht, visvangst en het verzamelen van eetbare planten en vruchten. Deze zogenaamde jager-verzamelaars trokken door het landschap en verbleven alleen tijdelijk op een plek. Van deze kort bewoonde (jacht)kampen rest tegenwoordig nog een strooiing van houtskool, vuursteen en haardkuilen.

Uit een ruimtelijke analyse blijkt dat hun kampementen veelal gelegen zijn op relatief hoog gelegen gronden en bij voorkeur op de overgang van nat naar droog, zoals dalranden en geulen. Nabij dergelijke gradiëntzones waren namelijk de meeste voedselbronnen voorhanden en was (drink)water bereikbaar.

Op de dekzandruggen langs het beekdal geldt een hogere kans op het aantreffen van vuursteenvindplaatsen en kampementen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. In het beekdal zelf worden geen nederzettingsresten verwacht, maar kunnen wel resten van jachtuitrusting en deposities voorkomen.

Landbouwers

Met de introductie van de landbouw (vanaf het Neolithicum) werd de mate waarin gronden geschikt waren om te beakkeren een steeds belangrijker factor in de locatiekeuze van de mens. De eerste akkergronden werden op de van nature bewerkbare en vruchtbaarste gronden aangelegd. Bovendien moesten de gronden goed ontwaterd zijn.

Op de dekzandruggen in het studiegebied is de kans het grootst op het aantreffen van resten van landbouwculturen met sedentaire nederzettingen. Resten uit deze perioden kunnen bestaan uit nederzettingsresten, bestaande uit erven (woonstalhuis, enkele bijgebouwen en waterput(ten)). Hiervan rest tegenwoordig nog een vondstniveau bestaande uit onder meer aardewerk, bouwmateriaal en houtskool en een sporen niveau.

Nieuwe tijd

Op basis van het historisch kaartmateriaal zijn er aanwijzingen dat er in de Nieuwe tijd (tot begin 20e eeuw) bewoning in het studiegebied heeft plaatsgevonden.

Voordat erven en boerderijen een vaste plek kregen 'zwierven' deze door het landschap. Om de historische erven die op de kadastrale kaart van 1811-1832 zijn weergegeven wordt daarom een buffer van 100 meter aangehouden. Binnen deze buffer is de kans groter op het aantreffen van restanten van erven uit de Nieuwe tijd en ouder.

Op enkele plaatsen in het studiegebied kunnen militaire restanten uit de Tweede Wereldoorlog worden aangetroffen. Deze resten kunnen bestaan uit resten van stellingen, wapenuitrusting en niet gesprongen explosieven. Het gehele studiegebied is verdacht gebied geschutmunitie.

Diepteligging

Het oppervlak voor alle archeologische perioden bevindt zich ter hoogte van het plangebied in de top van de natuurlijke afzettingen. Dit betreft de B- en of C-horizont. Op basis van gegevens ligt deze in het grootste deel van het plangebied binnen 50 cm-mv. Alleen ter hoogte van de enkeerdgrond in het westen van het plangebied worden deze horizonten dieper dan 50 cm-mv verwacht.

Fysieke kwaliteit

Ter hoogte het afdekkend pakket (enkeerdgrond) worden de archeologische resten relatief goed beschermd tegen bodemingrepen. Hier is de fysieke kwaliteit van de resten naar verwachting hoog. In de overige delen van het plangebied worden de resten minder goed beschermd. Hier is de fysieke kwaliteit naar verwachting gematigd.

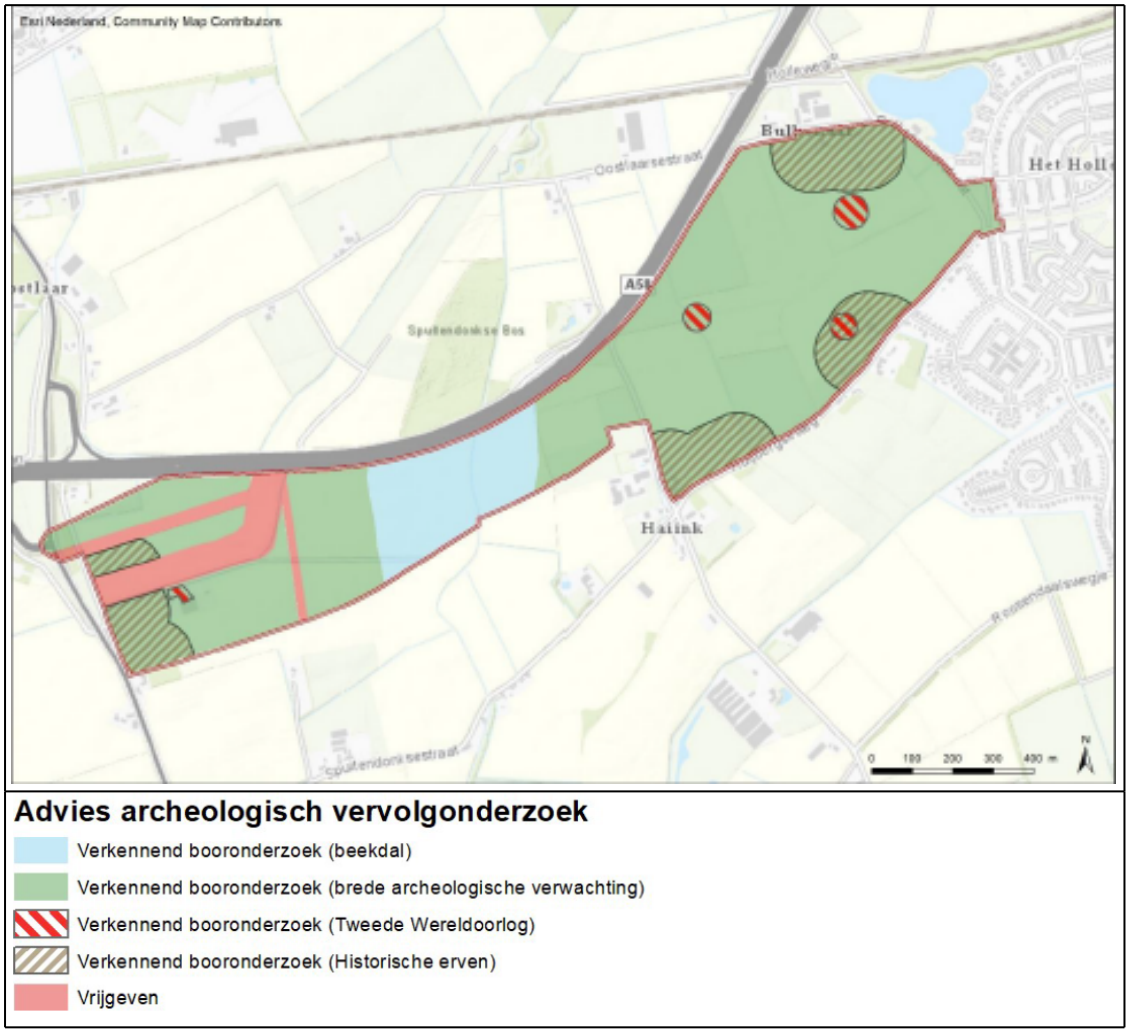
Advies

Omdat er nog geen exacte ingrepen bekend zijn, wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat de geplande ontwikkeling de archeologische resten bedreigen binnen het gehele plangebied. De resten zijn direct onder de bouwvoor te verwachten. Deze bouwvoor zal verwijderd worden ter plekke van de realisatie.

Voor een groot deel van het studiegebied wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Alleen ter hoogte van eerder uitgevoerd booronderzoek is het archeologisch onderzoek al afgerond en wordt derhalve geen vervolgonderzoek aanbevolen (circa 7,0 hectare).

Het overige deel van het plangebied kan worden opgedeeld in vier zones:

- Zone met brede archeologische verwachting tot en met de Middeleeuwen (75,3 hectare).
- Zone met verwachting voor beekdalgerelateerde archeologische resten (10,2 hectare).
- Zone met aanvullende verwachting voor de Nieuwe tijd (historische erven; 15,3 hectare).
- Zone met aanvullende verwachting voor de Tweede Wereldoorlog (1,4 hectare).



Advieskaart archeologisch vervolgonderzoek

Voor historische erven en vindplaatsen uit de Tweede Wereldoorlog is booronderzoek geen geschikte methode om de resten op te sporen. Hiertoe is proefsleuvenonderzoek meer geschikt. Om nut en noodzaak van dit proefsleuvenonderzoek te bepalen wordt als eerste onderzoeksstap aanbevolen om in deze zones eerst een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit advies geldt ook voor de overige zones binnen het studiegebied. Dit geldt ook voor de lager gelegen delen van het studiegebied teneinde de overgangen van hoger naar lager gelegen zones en beekdalen goed in kaart te brengen. Dit verkennend booronderzoek heeft verder als doel de bodemopbouw en/of bodemverstoringen gedetailleerd in kaart te brengen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de volgende technieken en strategieën:

- boortype: Edelmanboor (doorsnede 7 cm);
- boordichtheid en -grid: circa 5 boringen per hectare (40x50 m grid);

- waarnemingsmethode: snijden van de boorkern met een boormes;
- boordiepte: tot 30 cm in de C-horizont.

Op het moment dat er meer bekend is over de exacte invulling van het plangebied, wordt in samenspraak met de gemeente Roosendaal een plan van aanpak opgesteld voor de genoemde vervolgonderzoeken.

4.5 Natuur

4.5.1 Quickscan natuurwetgeving

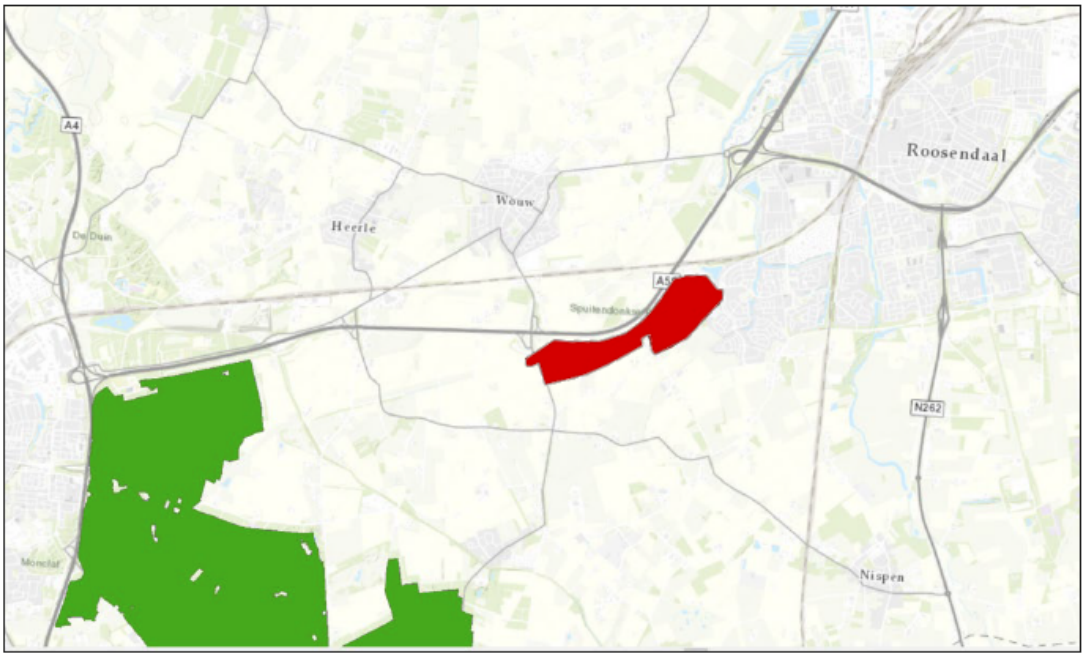
Door de voorgenomen ontwikkeling is mogelijk sprake van negatieve effecten op beschermde soorten of kwalificerende waarden van Natura2000-gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of effecten op wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Brabant wordt het NNN, Natuur Netwerk Brabant (NNB) genoemd.

Is dat kader is een quickscan flora en fauna opgesteld voor een groter studiegebied om eventuele negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden en benodigde vervolgstappen in het kader van de Wnb in beeld te brengen (zie Bijlage 6). Dit studiegebied is groter dan het plangebied van dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

Natura2000-gebied

Het studiegebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "De Brabantse Wal", op ruim 4,5 kilometer afstand richting het westen.



Ligging studiegebied (rood) ten opzichte van Natura2000-gebied De Brabantse Wal (groen)

Omdat het studiegebied niet binnen een Natura 2000-gebied ligt, zijn directe negatieve effecten, bijvoorbeeld door aantasting, op voorhand uitgesloten. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebied (ruim 4,5 kilometer), zijn effecten als gevolg van verstoring door bijvoorbeeld geluid en licht eveneens op voorhand uitgesloten. Wel is er mogelijk sprake van externe effecten, namelijk als gevolg van

stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van habitatsoorten door nieuwbouw en de verandering van verkeer.

Daartegenover staat dat door de voorgenomen ontwikkeling circa 52 hectare aan agrarisch gebied komt te vervallen, waardoor een vermindering van stikstofdeppositie aan de orde is.

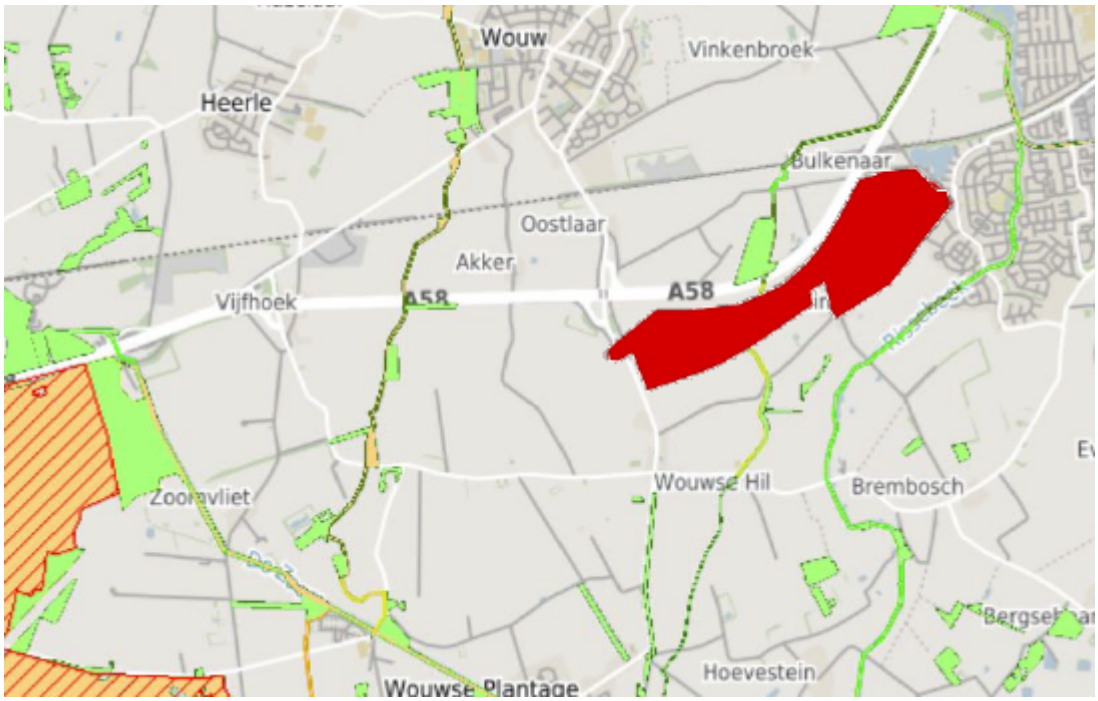
De inzet van verbrandingsmotoren en -installaties veroorzaken emissies (uitstoot) van stikstofverbindingen in de vorm van NO_x. De stikstofverbindingen staan via de atmosfeer neer op land en water (stikstofdepositie). Stikstof is een voedingsstof voor planten. Dit kan gevolgen hebben voor de samenstelling en daarmee kwaliteit van vegetaties en indirect dus ook habitattypen die daarvoor gevoelig zijn. Ook soorten die afhankelijk zijn van een bepaald habitattype kunnen nadelig beïnvloed worden, bijvoorbeeld door verandering van de samenstelling en structuur van de vegetatie of een verandering van voedselaanbod. Veel natuurlijke ecosystemen zijn stikstof-gelimiteerd. Door verzuring en vermesting kan de vegetatiesamenstelling veranderen en kunnen kenmerkende soorten uiteindelijk verdwijnen.

Tijdens de aanlegfase worden diverse machines ingezet voor onder andere het verwijderen van vegetatie en gebouwen en de aan- en afvoer van materialen. Hierdoor vindt stikstofdepositie plaats. Dit effect zal tijdelijk zijn. Een negatief effect door stikstofdepositie kan desondanks voor de aanlegfase niet op voorhand worden uitgesloten.

Wanneer de nieuwe bebouwing gerealiseerd is en de gebruiksfase ingaat, vindt een verandering van verkeersstromen plaats. Het is noodzakelijk om berekeningen te doen om voorgaande zaken inzichtelijk te maken. Hiervoor wordt verwezen naar de Passende beoordeling in paragraaf 4.5.3.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Aan de noordzijde van de A58 ligt ter hoogte van het studiegebied een klein bos. In het wegontwerp is opgenomen dat de weg via een brug over het Haiinkbeekje (inmiddels vervallen als ecologische verbindingszone) wordt aangelegd, of er wordt gebruik gemaakt van een duiker.



Begrenzing NNB (oranje en lichtgroene vlakken). In rood het studiegebied.

In de gebruiksfase treden echter ook nog permanente effecten op. Er zal verkeer van en naar het ziekenhuis rijden via de nieuwe verbindingsweg, wat een verandering van geluid in de omgeving kan

veroorzaken. Dit geluid kan van invloed zijn op de omliggende NNB-gebieden.

Soortenbescherming

Om de soortbescherming te toetsen is een bureauonderzoek uitgevoerd en een veldbezoek gedaan. Voor het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare informatie, zoals verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) van de afgelopen 5 jaar.

Het veldbezoek is uitgevoerd op 9 oktober 2019. Het onderzoek bestond uit het uitvoeren van een habitatgeschiktheidsbeoordeling. Dit is een veldonderzoek waarbij op basis van de uitkomsten van het bureauonderzoek en de fysieke kenmerken van het studiegebied een indicatie wordt gegeven van het mogelijk voorkomen van beschermde plant- en diersoorten. Tijdens het veldbezoek is globaal geïnventariseerd of en welke soorten (mogelijk) in en om het gebied aanwezig zijn. Hierbij is aandacht besteed aan alle relevante soortgroepen en beoordeeld of mogelijke standplaatsen, verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen of leefgebieden binnen of in de directe omgeving van het ingreepgebied (kunnen) worden aangetast bij ontwikkelingen.

Binnen het studiegebied kunnen beschermde soorten voorkomen. Het gaat om algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën, broedvogels zonder/met jaarrond beschermd nest, vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen, grote modderkruiper, kleine marterachtigen en tijdens de bouwfase de rugstreeppad.

Als gevolg van de werkzaamheden zijn mogelijke negatieve effecten op beschermde soorten niet uitgesloten en worden mogelijk verbodsbepalingen van de Wnb overtreden en is nader onderzoek vereist voordat beoordeeld kan worden of negatieve effecten uitgesloten zijn of welke maatregelen noodzakelijk zijn. Voor het nader onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 4.5.2.

Zorgplicht

De Wnb kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Maai voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort en houd deze kort totdat de werkzaamheden zijn afgerond. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens aanleg. Houd wel rekening met het broedseizoen van vogels.
- Voer de werkzaamheden rustig uit en dusdanig dat dieren niet ingesloten raken. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden.

Indien na het soortgericht vervolgonderzoek blijkt dat soorten zich binnen het studiegebied bevinden en hier verblijfplaatsen of andere functies hebben, dan kan aan de hand van de resultaten van dit soortgericht onderzoek bekeken worden welk mitigerende maatregelen kunnen worden toegepast en hoe mitigatie het beste ingevuld kan worden.

4.5.2 Soortgericht vervolgonderzoek

Op basis van de conclusies uit de quickscan natuurwetgeving is in 2020-2021 een soortgericht vervolgonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7).

In de zomer/najaar van 2020 is soortgericht onderzoek naar huismus, gierzwaluw, roofvogels, kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen, roofvogels, alpenwatersalamander en grote modderkruiper uitgevoerd. In 2021 is soortgericht onderzoek naar de steenuil uitgevoerd.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de volgende beschermde soort(groep)en en functies voorkomen in en nabij het plangebied:

- Gewone dwergvleermuis: 8 zomerverblijfplaatsen, 3 kraamverblijfplaatsen, essentieel foerageergebied (nabij plangebied) en essentiële vliegroutes (binnen plangebied).
- Watervleermuis: foerageergebied (niet-essentieel binnen plangebied, essentieel nabij plangebied en

essentiële vliegroutes (binnen en nabij plangebied).
- Roofvogels (buizerd, sperwer): broedgevallen buiten plangebied. Het plangebied kan deel uitmaken van leefgebied.
- Steenuil: sporadisch waargenomen, mogelijke nestlocaties.
- Wezel: aanwezige populatie, leefgebied.
- Bunzing: jaarrond aanwezig in plangebied, leefgebied en verlbijfsplaatsen.
- Steenmarter: incidenteel voorkomend.
- Steenuil: territorium en functioneel leefgebied overlappend met plangebied.

Uit de effectbeoordeling blijkt dat er effecten zijn te verwachten op de volgende soorten:
- Gewone dwergvleermuis en watervleermuis.
- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest.
- Broedvogels met jaarrond beschermd nest (sperwer en steenuil).
- Wezel, hermelijn en steenmarter.

Toetsing

De Wnb regelt de bescherming van in het wild voorkomende planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en beschermde planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld. Daarnaast is het niet toegestaan om de directe leefomgeving van beschermde soorten, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren (artikelen 3.1, 3.5 en 3.10).

De Wnb heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Bovendien dient eenieder voldoende zorg in acht te nemen voor alle in het wild levende planten en dieren (algemene zorgplicht, artikel 1.11).

De effecten op deze soorten en bijbehorende functies zijn getoetst aan de Wet natuurbescherming. Hieruit blijkt dat voor de volgende soorten er sprake is van overtreding van een verbodsbepaling als gevolg van het plan:
- Gewone dwergvleermuis (indien foerageergebied en vliegroutes worden aangetast).
- Watervleermuis (indien foerageergebied en vliegroutes worden aangetast).
- Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest.
- Sperwer.
- Wezel.
- Bunzing.
- Steenuil.

Aan de hand van het ruimtelijk casco is in het vervolgonderzoek (paragraaf 5.2.1) beschreven welke effecten op de genoemde soorten mogelijk verzacht worden. Het gaat hier met name om de gebruiksfase van het gebied. In deze fase zal het landschap meer geschikt leefgebied vormen voor een groot deel van de soorten vergeleken met de huidige situatie door de groene inrichting en schakeling van groenelementen. Verstoring in de realisatiefase kan hiermee echter nog niet worden voorkomen.

Om negatieve effecten op aanwezige individuen te beperken en voorkomen, en voldoende functioneel leefgebied voor deze soorten tijdens de werkzaamheden te behouden dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de kwetsbare perioden van de aanwezige soorten. De volgende stap is om een gedetailleerd mitigatieplan op te stellen. Aan de hand van dit mitigatieplan kan dan bepaald worden voor welke soorten het alsnog nodig is om ontheffing aan te vragen.

4.5.3 Passende beoordeling

Op basis van de conclusies uit de quickscan natuurwetgeving is een passende beoordeling uitgevoerd (zie Bijlage 8).

In de passende beoordeling is onderzocht of uitgesloten kan worden dat de werkzaamheden voor de ontwikkeling van het ziekenhuis in De Bulkenaar in Roosendaal tijdens zowel de realisatie- als gebruiksfase kenmerken van Natura 2000-gebieden aantasten.

Stikstofdepositie

Bij de verbranding van brandstof door motoren komen uitlaatgassen vrij, die onder andere stikstof bevatten. Stikstof kan leiden tot vermesting en verzuring van de bodem, met als gevolg dat de vegetatie verruigt en (zeldzamere) soorten van voedselarme omstandigheden worden verdrongen door meer algemene soorten van voedselrijkere omstandigheden. Stikstof leidt daardoor tot een afname van de soortenrijkdom, en daarmee van de kwaliteit van de vegetatie. De reikwijdte van stikstofdepositie kan op grote afstanden van de uitstootbron effecten veroorzaken.

Voor de bouwwerkzaamheden is inzet van materieel en machines nodig. Daarnaast is sprake van bouwverkeer. In de realisatiefase is er daarom sprake van stikstofemissie, met mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (waaronder met name de Brabantse Wal). In de gebruiksfase kan daarom sprake zijn van meer stikstofemissie en dus -depositie dan in de autonome situatie. Zowel de realisatie- als gebruiksfase zijn daarom relevant vanwege mogelijke effecten op Natura 2000.

Om de depositie tijdens de gebruiksfase en de realisatiefase te bepalen zijn twee Aerius-berekeningen uitgevoerd.

Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis De Bulkenaar zal ter plaatse 52 ha agrarisch gebied buiten gebruik worden gesteld. Dit zorgt voor een afname van de stikstofemissie ter plaatse en daarmee voor een afname van depositie in de omgeving. Deze afname is meegenomen in de berekening van de gebruiksfase.

Conclusie

Uit de uitgevoerde Aerius-berekeningen volgt, dat de depositie op basis van de genoemde uitgangspunten maximaal circa 5,14 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied de Brabantse Wal in de gebruiksfase zal bedragen. In de realisatiefase zal er op dit Natura 2000-gebied gedurende drie jaar een maximale depositie van 0,051 mol N/ha/jr plaatsvinden.

Er is in de toetsing geconcludeerd dat er geen significante effecten te verwachten zijn van de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkelingen rondom de Bulkenaar op de Brabantse Wal en overige onderzochte Natura 2000-gebieden.

Daarbij komt dat de berekeningen van de overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW) op de Brabantse Wal gebaseerd is op de achtergronddepositie uit 2018 (meest recente gegevens). De verwachting is dat de achtergronddepositie in de komende jaren steeds verder zal dalen. De effecten van de stikstofdepositie zullen daarmee naar verwachting nog minder effect veroorzaken op de instandhoudingsdoelen dan in de betreffende toetsing is beschreven.

De bouw van het ziekenhuis zal plaatsvinden in 2023. In deze passende beoordeling is gebruik gemaakt van berekeningen die zijn gebaseerd op de huidige plannen voor de realisatie en gebruiksfase. Als er wezenlijke veranderingen optreden in de uitgangspunten van de Aerius-berekeningen zal de passende beoordeling moeten worden herzien.

4.6 Verkeerstoets

Het ontwikkelen van een bestaande of nieuwe locatie vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten. Bij een nieuw bestemmingsplan wordt gesteld dat de effecten van de ontwikkeling voor verkeer moeten worden onderbouwd. Hierbinnen ligt de nadruk op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In dat kader is een verkeerstoets uitgevoerd (zie Bijlage 9).

Verkeersgeneratie

Het nieuwe Bravis ziekenhuis op De Bulkenaar genereert ca. 9.800 mvt/etmaal, waarvan ca. 1.500 in de ochtendspits en ca. 1.700 in de avondspits. Deze ca. 9.800 mvt/etmaal rijden straks allemaal via de nieuwe verbindingsweg vanaf aansluiting 25 Wouwse Plantage van en naar het ziekenhuis. Verkeer vanuit de wijk Tolberg gaat gebruik maken van routes door het buitengebied om naar het ziekenhuis te rijden. Dit zorgt voor toenames van verkeer op de Plantagebaan en de Rietgoorsestraat. De verkeersintensiteit op de Rietgoorsestraat komt met 7.000 mvt/etmaal tegen de bovengrens voor een goede verkeersafwikkeling. Dit betekent dat er hier in de spitsuren mogelijk problemen ontstaan in de verkeersafwikkeling. Op het moment dat de ontsluitingsweg Tolberg is gerealiseerd, neemt de verkeersintensiteit op de Rietgoorsestraat weer af (circa 3.100 mvt/etmaal) en wordt zelfs minder dan in de referentiesituatie. Voor de realisatie van de ontsluitingsweg Tolberg is in het bestemmingsplan reeds een reserveringszone opgenomen.

De kruispunten in het ontwerp zijn voldoende robuust ontworpen: de doorstroming is in 2030 goed op de rotondes en het kruispunt met de verkeerslichten (VRI). Ook het kruispunt Thorbeckelaan/ Rietgoorsestraat kan de toename van verkeer goed verwerken.

Parkeren

Het parkeren dient binnen het plangebied opgevangen te worden. Op basis van de gehanteerde parkeernormen zijn voor het Bravis ziekenhuis 1888 parkeerplaatsen nodig.

Langzaam verkeer

Langs de nieuwe verbindingsweg komt een vrijliggend tweerichtingenfietspad aan de zuidzijde van de weg. Dit fietspad loopt helemaal tot aan het ziekenhuis.

Daarnaast loopt het tracé van de nog te realiseren snelfietsroute F58 tussen Bergen op Zoom en Roosendaal dwars door het plangebied van De Bulkenaar. Een extra aftakking richting Tolberg (langs plangebied de Bulkenaar en aantakking op de Thorbeckelaan) is reeds voorzien. Vanuit centrum Roosendaal is dit echter geen directe route. Daarom bevelen wij aan om vanuit De Bulkenaar in noordoostelijke richting een doorsteek te maken voor langzaam verkeer die De Bulkenaar verbindt met de Thorbeckelaan en het fietspad wat vandaar richting de Lelieberg loopt. Dit fietspad biedt twee mogelijke routes richting het centrum van Roosendaal.

Openbaar vervoer

Het Bravis ziekenhuis wordt bereikbaar via het openbaar vervoer. In eerste instantie met de bus, maar voor de lange termijn wordt onderzocht of een extra treinstation op De Bulkenaar mogelijk is. De bereikbaarheid van het ziekenhuis wordt onderdeel van de nieuwe OV concessie in 2023.

Calamiteitenverkeer

De nieuwe verbindingsweg zorgt ervoor dat het nieuwe ziekenhuis een goede bereikbaarheid heeft, zowel voor normaal verkeer als voor hulpdiensten. Door bij de zuidelijke toe- en afrit van de A58 een kruispunt met verkeerslichten te realiseren, kunnen hulpdiensten geprioriteerd worden als dat nodig is, waardoor de betrouwbaarheid van de aanrijtijden groter wordt.

Landbouwverkeer

In het plangebied wordt een landschapspark ontwikkeld, waar agrarische functies niet meer worden toegestaan. Aan de zuidoostzijde van de verbindingsweg ligt echter nog agrarisch gebied dat bereikbaar dient te blijven voor landbouwverkeer. Dit landbouwverkeer wordt afgewikkeld via het onderliggend wegennet, en is niet toegestaan op de verbindingsweg. De verbindingsweg komt zo dicht mogelijk tegen de A58 te liggen, waardoor op het onderliggend wegennet voldoende mogelijkheden zijn om deze agrarische percelen te ontsluiten. Bijvoorbeeld via de Bulkenaarsestraat, de Huijbergseweg en de Spuitendonksestraat

Verkeersveiligheid

De nieuwe verbindingsweg naar het ziekenhuis is een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met 2x1 rijstroken en ingericht conform de richtlijnen van het Handboek Wegontwerp. Er ligt een vrijliggend fietspad naast de verbindingsweg, en de kruisingen zijn geregeld met rotondes of verkeerslichten. Daarmee is de weg verkeersveilig ingericht.

4.7 Bodemkwaliteit

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied De Bulkenaar is een vooronderzoek verricht voor het studiegebied (zie Bijlage 10). Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, 2009). Het doel van het vooronderzoek is te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt niet dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het gebruik is in het verleden voornamelijk agrarisch geweest. Wel zijn er enkele vermeldingen van bedrijfsmatige activiteiten binnen het studiegebied en in de directe omgeving, eveneens voor voornamelijk agrarische doeleinden.

Uit de gegevens van eerder op en/of in de omgeving verrichte onderzoeken blijkt dat op de locatie algemeen in de grond maximaal licht verhoogde achtergrondwaarden worden verwacht voor o.a. zware metalen en licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater. Op basis van het (potentiële) gebruik als (glas)tuinbouw binnen het gebied en/of de directe omgeving kan het gebruik van en daardoor beïnvloeding van de bodemkwaliteit door bestrijdingsmiddelen niet geheel uitgesloten worden.

Ook kan er sprake zijn van de aanwezigheid van puin- of erfverharding, rondom de (woon)bebouwing en boerderijen binnen het studiegebied, waardoor de grond ter plaatse verontreinigd kan zijn met o.a. zware metalen en/of PAK en eventueel asbest. Rondom de woonbebouwing zijn daarnaast mogelijk boven- en/of ondergrondse brandstoftanks aanwezig (geweest), die een lokale verontreiniging met minerale olie (en eventueel vluchtige aromaten) kunnen hebben veroorzaakt.

Omdat er vermeldingen zijn van textielveredeling en katoenbewerking, waarvan de exacte locatie (in de directe omgeving) niet geheel duidelijk is, kan enige invloed van dergelijke activiteiten op het grondwater (met name aan gechloorde koolwaterstoffen, VOCl) niet uitgesloten worden.

Van overige bedrijfsmatige activiteiten wordt niet verwacht dat deze een grote invloed zal hebben gehad op de bodemkwaliteit van het studiegebied.

Er zijn verder geen brandbluslocaties en/of chemisch/industriële bedrijfslocaties bekend die de onderzoekslocatie verdacht maken op PFAS en/of GEN-X. Ook zijn er geen activiteiten en/of stortingen bekend waarbij asbest in de bodem kan zijn geraakt bekend waardoor de onderzoekslocatie niet verdacht is op asbest.

Geadviseerd wordt (de te herontwikkelen gedeelten van) het studiegebied in een latere fase, bijvoorbeeld voorafgaand aan de herontwikkeling en aanvraag omgevingsvergunning, tijdens een verkennend bodemonderzoek als onverdachte locatie te onderzoeken.

Daarbij wordt verder geadviseerd bestrijdingsmiddelen (OCB) mee te nemen bij het (standaard) analysepakket voor de (boven)grond en tevens grondwateronderzoek (inclusief analyse op VOCl) uit te voeren. Indien er sprake kan zijn van grondverzet wordt geadviseerd PFAS mee te nemen.

Alleen indien er sprake is van wijziging van het gebruik van de nu bebouwde percelen, waar rondom de bebouwing eventueel puin- en erfverhardingen aanwezig zijn (geweest) wordt geadviseerd deze te onderzoeken als verdachte deellocatie(s). Ook wordt geadviseerd in dat geval de locaties van voormalige boven- en ondergrondse tanks te achterhalen en te onderzoeken op minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Daarnaast geldt dat bij alle grondwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met het vrijkomen van grond, die in het kader van het grondverzet onderzocht dient te worden en waarmee conform de geldende wet- en regelgeving (Besluit Bodemkwaliteit) op milieuhygiënisch verantwoorde wijze mee moet worden omgegaan.

4.8 Water

Inleiding

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader hebben waterschap en gemeente vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken:

- In het plangebied wordt invulling gegeven aan een duurzame omgang met water. Een van de belangrijkste aspecten hierbij is de drietrapsstrategie; vasthouden, bergen en afvoeren. Een dergelijke aanpak vraagt 'ruimte voor water'. Om water te kunnen vasthouden en bergen wordt hiervoor in het plan ruimte gereserveerd.
- Op basis van de landelijke uitgangspunten 'niet afwentelen' en 'de veroorzaker betaalt' moet een bui van 60 mm binnen het plangebied kunnen worden vastgehouden en/of worden geborgen.
- De dimensionering van de waterpartijen speelt een belangrijke rol. Enerzijds moet erop toegezien worden dat de waterpartijen voldoende capaciteit hebben om aanhoudende hevige regenval op te vangen, anderzijds mogen de waterpartijen bij periodes van droogte niet droog komen te staan.
- De wateropgave kan mogelijk gecombineerd worden met het herstel van beekdalen, waardoor een klimaatbestendige inrichting van het gebied ontstaat.

Waterpanel Roosendaal

Sinds geruime tijd 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 de mogelijkheid geboden om tijdig zijn overlegreactie te geven.

De waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan Waterschap Brabantse Delta op 31 maart 2020. De ingekomen reacties zijn verwerkt in de definitieve waterparagraaf zoals opgenomen in Bijlage 11,

Toekomstige situatie

Het doel van het wateronderzoek is om de inpassing van de bergingsopgave te toetsen en een principe ontwerp te geven voor de opvang van het afstromend hemelwater en het oppervlaktewater. Deze oplossing moet voldoen aan de wensen en eisen van waterschap en gemeente, ruimtelijk mogelijk zijn en passen bij de lokale bodemkundige en waterhuishoudkundige eigenschappen van de omgeving.

Oppervlaktewater

In samenwerking met de (landschaps)architecten onderzoeken gemeente Roosendaal en het Bravisziekenhuis de mogelijkheden voor opvang en hergebruik van regenwater en de mogelijkheden voor het vasthouden van water op gebouwniveau. Een deel van het hemelwater zal naar

infiltratievoorzieningen moeten worden gevoerd, die dienen als oppervlaktewater met landschappelijke en ecologische kwaliteiten. De ambitie is om hiervoor de oude beekstructuren te herstellen, die vroeger zo markant waren voor het gebied De Bulkenaar. Deze kunnen worden uitgebreid met duurzame moeras- en overstromingsgebieden waardoor er meer biodiversiteit in het landschap zal komen. De vroegere beekbegeleidende bossen kunnen hierbij als inspiratiebron dienen.

In het plangebied liggen verschillende A- en B-watergangen. Indien deze gedempt worden, dienen ze binnen het plangebied gecompenseerd te worden. De aanwezige A-watergangen zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'water'. Het is de wens om de wateropgave te combineren met het herstel van beekdalen, waardoor een klimaatbestendige inrichting van het gebied ontstaat.

De uitwerking van het oppervlaktewatersysteem wordt in een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt.

Omgang met hemelwater

De ondergrond van het plangebied heeft een redelijke infiltratiecapaciteit om hemelwater te infiltreren. Door de aanwezigheid van leem- en kleilagen wordt wel geadviseerd aanvullend onderzoek te doen wanneer de locaties voor infiltratievoorzieningen bekend zijn.

Voor de omgang met hemelwater wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt gescheiden ingezameld van het vuilwater.
- Voor de bergingscompensatie van verhard oppervlak is uitgegaan van de beleidsregels uit de Brabant brede Keur. Dit komt neer op een bergingseis van 600m^3/ha (60 mm).
- Bij de dimensionering van de waterpartijen moet erop toegezien worden dat de waterpartijen voldoende capaciteit hebben om aanhoudende hevige regenval op te vangen, anderzijds mogen de waterpartijen bij periodes van droogte niet droog komen te staan.

De exacte toename van het verhard oppervlak is nog niet bekend. Daarom is er uitgegaan van een worst-case-scenario (100% verhard van de bestemmingen maatschappelijk en verkeer), wat neerkomt op een toename van 22,6 hectare. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de toekomstige ontsluitingsweg, die als reserveringszone is opgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat het onwaarschijnlijk is dat het plangebied daadwerkelijk 100% verhard zal worden, dient de bergingsopgave op een later moment op basis van de werkelijke verharding berekend te worden. Hiervoor is in artikel 12.1.2 een algemene gebruiksregeling voor waterberging opgenomen.

De totale bergingsopgave voor 100% verharding komt neer op 13.596 m^3. Er is voldoende ruimte beschikbaar om de waterberging in het landschapspark in te passen. Aangezien de GHG lokaal erg ondiep ligt dient er ruim voldoende oppervlakte gereserveerd te worden voor waterberging.

Bijvoorbeeld; bij een waterbergende schijf van 0,30 meter geldt dat er voor iedere vierkante meter verharding ruim 0,271 m² aan nieuw wateroppervlak nodig is. Voor de huidige toename komt dat neer op bijna 45.320 m² nieuw wateroppervlak.

Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de locatie van de waterberging rekening te houden met de hoogteverschillen binnen het plangebied en de mogelijkheden om het water af te voeren richting de A-watergangen.

Waterkwaliteit afstromend hemelwater

Door het afspoelen van de wegen met regenwater (run-off) komen verontreinigingen in de berm en het grondwater terecht. Indien er met stuwen gewerkt wordt om voldoende berging te realiseren is er het risico dat deze verontreinigingen bezinken. Door het bindend vermogen van de bodem zullen de hierin geïnfiltreerde verontreinigingen in de bovenste centimeters worden vastgehouden. Deze laag dient, wanneer de verontreinigingsgraad een bepaald niveau heeft bereikt, worden verwijderd en, zo nodig, gecontroleerd worden afgevoerd. Het zuiveringsrendement komt naar verwachting overeen met dat van de speciaal aangelegde infiltratievoorzieningen en bedraagt meer dan 90% voor metalen. (Bron: Rendement en kosten behandeling Van afstromend wegwater, Grontmij Advies, 1999).

Voor de gebouwen geldt dat er geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Afvalwater

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft lozingsvoorschriften voor ziekenhuizen opgesteld. Hieruit blijkt dat het afvalwater van ziekenhuizen als 'huishoudelijk' beoordeeld mag worden, wat betekent dat het op het gemeentelijk stelsel aangesloten kan worden. Wel gelden er bij uitzonderlijke activiteiten uitzonderingen waardoor een omgevingsvergunning nodig kan zijn.

De DWA-belasting onder vrij verval laten afstromen richting Tolberg is vanwege de afstand en hoogteligging het meest voor de hand liggend. Een en ander is wel afhankelijk van de capaciteit van het gemeentelijk stelsel en nieuwe planhoogtes. Indien onder vrij verval afvoeren niet mogelijk is, dient er gekeken te worden naar mogelijkheden om middels een gemaal aan te sluiten op een stelsel met voldoende capaciteit of rechtstreeks naar een RWZI. Als het plan meer uitgewerkt is, dient in het op te stellen waterhuishoudkundig plan berekend te worden wat de gevolgen zijn van de gekozen maatregelen.

Ontwatering gebouwen en wegen

De minimale bouw- en wegpeilen worden hoofdzakelijk vastgesteld op basis van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de peilen van bestaande aansluitende wegen. Te hoge grondwaterstanden veroorzaakt schade aan wegen door opvriezing en optrekkend vocht bij bebouwing. Voor de toekomstige wegpeilen wordt minimaal 70 centimeter afstand tussen de GHG en het toekomstig wegpeil aangehouden. Voor de bouwpeilen wordt een afstand van 20 tot 30 centimeter boven wegpeil aangehouden. Dit om schade aan bebouwing bij extreme neerslag te voorkomen. Gezien de relatief ondiepe GHG kan dit betekenen dat maatregelen zoals het ophogen van de percelen en wegen vereist is.

Geadviseerd wordt om de grondwaterstand in het plangebied te monitoren door in het plangebied peilbuizen te plaatsen en op basis van de meetresultaten in het waterhuishoudkundig plan de bouw- en wegpeilen en de benodigde maatregelen om aan de ontwatering te voldoen nader uit te werken.

Op korte termijn worden peilbuizen geplaatst om de grondwaterstanden in het plangebied te monitoren.

4.9 Geluid

Inleiding

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 12). Het doel van dit akoestisch onderzoek is het toetsen of het mogelijk is het ziekenhuis te realiseren op de voorgestelde bouwlocatie, inclusief de aanleg van een nieuwe verbindingsweg.

Toetsingskader

De geluidswetgeving vanwege wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is uitgewerkt in de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder. De geluidwetgeving is van toepassing op de realisatie van een nieuwe (spoor)weg, de wijziging van een bestaande (spoor)weg of de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een (spoor)weg. Dit rapport heeft betrekking op de situatie "realisatie geluidsgevoelige bestemming" en op de situatie "realisatie nieuwe weg".

De realisatie van een geluidgevoelig bestemming zoals een ziekenhuis en de realisatie van de verbindingsweg gelden beide als een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB (wegverkeerslawaai) en 53 dB (railverkeerslawaai). Indien de geluidsbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dienen maatregelen onderzocht te worden. Indien maatregelen niet voldoende zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële

aard, dan kan een hogere waarde worden vastgesteld.

Onderzoek

Voor het akoestisch onderzoek moet de geluidsbelasting inzichtelijk worden gemaakt voor de toekomstige situatie minimaal 10 jaar na realisatie of vaststelling bestemmingsplan. In dit onderzoek is uitgegaan van de het maatgevende jaar 2035. De verkeersgegevens die gehanteerd zijn voor dit onderzoek zijn afkomstig uit het verkeersmodel (aangeleverd door Goudappel Coffeng).

Voor rijksweg A58 is zoals wettelijk voorgeschreven (artikel 3.8 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) uitgegaan van de verkeer- en brongegevens uit het zogenoemde geluidregister.

Nabij het plangebied ligt de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom. Het maatgevende referentiepunt heeft hier een geluidproductieplafond van 59 dB. Bij een geluidproductieplafond van 59 dB geldt conform art. 3.4 van het Besluit geluidhinder een geluidzone van 200 meter. De spoorlijn is op minder dan 200 meter afstand gesitueerd van het plangebied. Voor de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom is zoals wettelijk voorgeschreven (artikel 4.5 Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) uitgegaan van de emissiegegevens uit het zogenoemde geluidregister.

De berekeningen zijn verricht met het computerprogramma Geomilieu (versie 5.21). De berekeningen met dit computerprogramma zijn in overeenstemming met standaardrekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Omdat het bestemmingsplan op hoofdlijnen wordt vastgesteld staat de precieze invulling in dit stadium niet vast. Het exact berekenen van de geluidbelastingen op de gevels van het ziekenhuis is daarom niet mogelijk. Om de mogelijkheden en onmogelijkheden van de realisatie van het nieuwe ziekenhuis op deze locatie inzichtelijk te maken zijn contourberekeningen verricht.

Conclusie

Verbindingsweg

Uit de berekende geluidcontouren volgt dat in een groot deel van het gebied (oostelijke deel) wat bestemd is voor het ziekenhuis voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Realisatie van het ziekenhuis stuit hier niet op bezwaren vanwege de verbindingsweg. Op grond van de contourberekeningen volgt dat er binnen het bestemde vlak genoeg mogelijkheden lijken te zijn voor een goede inpassing van het ziekenhuis.

Vanwege de realisatie van de nieuwe verbindingsweg moet ook onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting ter plaatse van bestaande geluidgevoelige bestemmingen langs de weg. Er liggen slechts beperkt geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidzone van de verbindingsweg. Uit het onderzoek volgt dat bij twee bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De woningen liggen wel buiten de 58 dB contour, de maximale grenswaarde wordt daarbij niet overschreden. Omdat bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde worden overschreden zijn maatregelen beschouwd. Het toepassen van een stiller wegdek kan een effectieve maatregel zijn evenals het toepassen van geluidschermen en/of geluidwallen. Het toepassen van een stil wegdek kan stuiten op technische bezwaren, met name ter plaatse van kruisingsvlakken waar sterke wringende krachten kunnen optreden van afremmend en draaiend verkeer. Stille wegdekken zijn hier doorgaans minder goed tegen bestand. Het toepassen van geluidschermen kan mogelijk stuiten op bezwaren van landschappelijke aard. Behalve bovengenoemde maatregelen kan ook gedacht worden aan een verlaging van de wettelijke maximumsnelheid naar 70 km/uur en wordt de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij beide woningen weggenomen.

Bulkenaarsestraat/Huijbergseweg

Uit de berekende geluidcontouren volgt dat in het gehele gebied wat bestemd is voor het ziekenhuis voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Realisatie van het ziekenhuis stuit hier niet op bezwaren vanwege de Bulkenaarsestraat/Huijbergseweg.

Rijksweg A58

Uit de berekende geluidcontouren volgt dat ter plaatse van het gehele gebied wat bestemd is voor het ziekenhuis, ten gevolge van de A58 de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden. Ook wordt in een groot deel van het gebied de maximaal onthefbare waarde overschreden. De mogelijkheden om binnen het bestemde vlak een ziekenhuis te realiseren worden hierdoor sterk beperkt. Daarom is indicatief onderzoek gedaan naar de effecten van geluidmaatregelen. Omdat de daadwerkelijke invulling van het bestemde vlak nog niet vaststaat is het adviseren van een definitief pakket aan geluidmaatregelen (stille wegdekken, geluidschermen/geluidwallen) in dit stadium niet mogelijk.

Ziekenhuis

Omdat zowel stille wegdekken als ook geluidschermen en/of geluidwallen doorgaans kostbaar zijn in aanleg en onderhoud en in deze situatie slechts beperkt effectief zijn, is ook gekeken naar maatregelen aan het ziekenhuis, zoals bijvoorbeeld het toepassen van zogenoemde "dove gevels". Een "dove gevel" is een gevel zonder te openen delen zoals ramen en deuren. Het toetsen van de geluidbelasting aan de wettelijke grenswaarden is ter plaatse van een "dove gevel"niet van toepassing.

Daarnaast kan ook gedacht worden aan het toepassen van een zogenoemde vliesgevel. Een vliesgevel, is een niet dragende (glazen) gevel en fungeert als scherm in de overdrachtsweg tussen de bron en het geluidgevoelige gebouw. Een vliesgevel wordt doorgaans op zeer korte afstand (tot enkele meters) van de dragende gevel geplaatst.

Door dergelijke maatregelen zoals dove gevel en/of vliesgevels te combineren met een slim ontwerp kan mogelijk worden voldaan aan de Wet geluidhinder, waarbij er ook sprake is van een geluidluwe zijde.

Spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom

Uit de berekende geluidcontouren volgt dat in een groot deel van het gebied wat bestemd is voor het ziekenhuis voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB. Realisatie van het ziekenhuis stuit hier niet op bezwaren vanwege de spoorlijn. Op grond van de contourberekeningen volgt dat er binnen het bestemde vlak genoeg mogelijkheden lijken te zijn voor een goede inpassing van het ziekenhuis.

Vervolgonderzoek

Wanneer de inrichting van het plangebied bekend is, zal met aanvullend onderzoek bepaald moeten worden wat de exacte geluidsbelastingen zijn. Als blijkt dat wettelijke grenswaarden worden overschreden zal gedetailleerd onderzoek naar geluidmaatregelen moeten plaatsvinden en/of zal moeten worden overgegaan tot het verkrijgen van hogere waarden. In dat geval moet ook worden aangetoond dat de wettelijke grenswaarden voor het binnenniveau niet worden overschreden.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten einde vanuit het aspect geluid een goed verblijfsklimaat te verzekeren.

4.10 Luchtkwaliteit

Inleiding

Het onderzoek luchtkwaliteit (zie Bijlage 13) heeft als doel inzichtelijk te maken wat de bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling is aan de luchtkwaliteit en om de ontwikkeling te toetsen aan de vigerende normen.

Bijlage 2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft grenswaarden voor de concentraties in de buitenlucht van o.a. de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}/$PM_{2,5}$), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6), koolmonoxide (CO) en benzo(a)pyreen (BaP).

Bestuursorganen dienen rekening te houden met deze grenswaarden bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$), omdat de achtergrondconcentraties van deze stoffen het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Toetsingskader

Voor stikstofdioxide geldt een grenswaarde van 40 µg/m^3 als de jaargemiddelde concentratie en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m^3 die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden.

Voor PM_{10} (fijnstof) geldt een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m^3 en de 24-uur-gemiddelde concentratie van 50 µg/m^3 die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Voor $PM_{2,5}$ geldt een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m^3.

Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) in de buitenlucht als het project maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de heersende concentratie. Dit betekent dat voor zowel fijn stof als stikstofdioxide feitelijk een toename van 1,2 µg/m^3 op de jaargemiddelde concentratie toelaatbaar wordt geacht (artikel 5.16, eerste lid, onder c Wm).

Onderzoek

Voor het onderzoek is de plansituatie voor het eerste jaar na realisatie van het ziekenhuis en de verbindingsweg in kaart gebracht. Daarnaast is ook een planhorizon beschreven, welke een verwachting geeft voor de situatie voor 10 jaar na realisatie van het project (20301). Voor deze situatie (planhorizon 2030) is gebruik gemaakt van de verkeerscijfers van 2035. Dit betreft een worst case benadering.

Voor de plansituatie is zowel de concentraties stikstofdioxide (NO_2) als fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) in kaart gebracht. Er is getoetst aan de normen uit de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, luchtkwaliteitseisen). De toetsing vindt plaats middels een rekengrid voor de nieuwe locatie van het ziekenhuis en op beoordelingspunten op 10 meter uit de wegrand van de verbindingsweg. Daarnaast is aanvullend op toetspunten, waar het toepasbaarheidsbeginsel en blootstellingscriterium van toepassing is, het effect op de concentraties inzichtelijk gemaakt.

De luchtverspreiding van het wegverkeer is berekend volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. De verspreidingsberekeningen zijn voor de omliggende wegen verricht volgens Standaardrekenmethode 1 en 2. Dit model is gebaseerd op het Nieuw Nationaal Model (NNM). Deze berekeningen zijn uitgevoerd met de PC-applicatie Geomilieu (versie 5.21), rekenmethode STACKS.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de grenswaarden liggen.

De maximale concentraties NO_2 bedragen daar waar getoetst dient te worden 18 µg/m^3. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde norm van 40 µg/m^3. Er vinden nergens in het studiegebied overschrijdingen plaats van de uurgemiddelde norm voor NO_2. Tevens wordt hiermee voldaan aan de advieswaarde van de WHO.

Voor PM_{10} bedragen de concentraties op de locaties waar getoetst dient te worden maximaal 17 µg/m^3. Ook voor PM_{10} wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m3 voor de jaargemiddelde concentratie. Tevens wordt hiermee voldaan aan de advieswaarde van de WHO.

Het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde norm voor PM_{10} bedraagt daar waar getoetst dient te worden 6 dagen. Dit is lager dan het toegestane aantal overschrijdingen van 35 dagen. Ook aan de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde norm PM_{10} wordt derhalve voldaan.

Ook de concentratie zeer fijn stof ($PM_{2.5}$) ligt ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m^2. Deze bedraagt maximaal 9 µg/m^3. Hiermee wordt aan de norm voor $PM_{2.5}$ ruimschoots voldaan. Tevens wordt hiermee voldaan aan de advieswaarde van de WHO.

De maximale concentraties zijn allemaal berekend op beoordelingspunten nabij de verbindingsweg. Ter hoogte van de locatie waar het ziekenhuis geprojecteerd wordt zijn de concentraties vergelijkbaar. De invloed van de Rijksweg A58 is ook beoordeeld, hieruit volgt dat de maximale concentratie NO_2 op toetstafstand tussen 27 en 17 µg/m^3 bedraagt, voor PM_{10} bedraagt de maximale concentratie op toetsafstand tussen 19 en 16 µg/m^3 en voor $PM_{2,5}$ bedraagt de maximale concentratie op toetsafstand tussen 11 en 8 µg/m^3. De locatie van het ziekenhuis ligt op minimaal toetsafstand van de Rijksweg A58,

hiervoor wordt voldaan aan de grenswaarden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de onderliggende planvorming.

4.11 Geur

Inleiding

In de Wet geurhinder en veehouderij wordt onderscheid gemaakt tussen de geurbelastingen binnen en buiten de bebouwde kom. Het uitgangspunt is dat het ziekenhuis binnen de bebouwde kom is gelegen. De Wet geurhinder en veehouderij gaat namelijk uit van verstedelijking en niet de grens van de bebouwde kom.

Roosendaal is gelegen in een niet-concentratiegebied. Hierdoor geldt in het kader van vergunningverlening bij veehouderijen de norm 2 ouE/m^3 voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Indien een geurgevoelig object is gelegen binnen deze contour, dan kan een omgevingsvergunning milieu voor een veehouderij niet worden verleend. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een norm van 8 ouE/m^3.

Onder geurgevoelige objeten worden uitsluitend gebouwen, waar personen verblijven, bedoeld.

Worden omliggende veehouderijen beperkt in hun bedrijfsvoering?

Een relatief groot deel van het plangebied is gelegen binnen de contour van 2 ouE/m^3. In veel gevallen geldt een reeds overbelaste situatie, omdat de waardes t.a.v. bestaande geurgevoelige objecten al te hoog zijn. Omdat er voor het ziekenhuis een strengere norm geldt (2 ouE/m^3) ten aanzien van woningen buiten de bebouwde kom (8 ouE/m^3) is het wel mogelijk dat de realisatie van het ziekenhuis resulteert in aanvullende beperkingen voor de aanwezige veehouderijen.

In hoeverre omliggende veehouderijen echt beperkt worden, dient nader bepaald te worden in een geuronderzoek als de bebouwingscontouren van het ziekenhuis in beeld zijn. De verwachting is dat indien ruimschoots gebouwd wordt binnen de contour van 2 ouE/m^3 dat de betreffende veehouderij dan wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

Op basis van onderstaande tabel wordt inzicht gegeven of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Woon- en verblijfsklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 0,7 ou_E/m^3	0 – 1,5 ou_E/m^3
Goed	5 – 10 %	0,7 – 1,8 ou_E/m^3	1,5 – 3,5 ou_E/m^3
Redelijk goed	10 – 15 %	1,8 – 3 ou_E/m^3	3,5 – 6,5 ou_E/m^3
Matig	15 – 20 %	3 – 4,5 ou_E/m^3	6,5 – 10 ou_E/m^3
Tamelijk slecht	20 – 25 %	4,5 – 6,5 ou_E/m^3	10 – 14 ou_E/m^3
Slecht	25 – 30 %	6,5 – 8,5 ou_E/m^3	14 – 19 ou_E/m^3
Zeer slecht	30 – 35 %	8,5 – 11,3 ou_E/m^3	19 – 25 ou_E/m^3
Extreem slecht	35 – 40 %	11,3 – 14,7 ou_E/m^3	25 – 32 ou_E/m^3

Voor een niet-concentratiegebied is sprake van een redelijk goede milieukwaliteit indien sprake is van een geurbelasting van maximaal 3 ouE/m^3. Voor de achtergrondbelasting geldt dat sprake mag zijn van maximaal een achtergrondbelasting van 6,5 ouE/m^3, wil er nog een redelijk goed leefklimaat zijn.

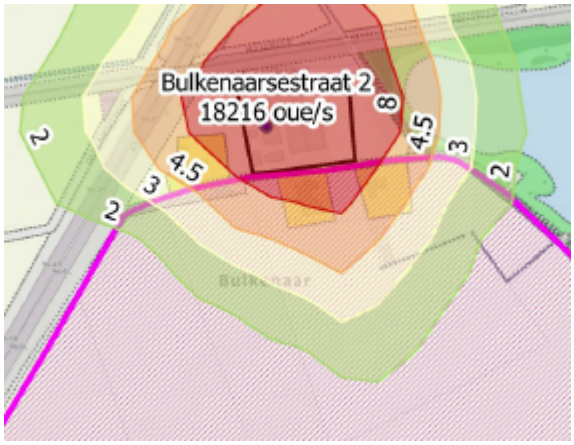
Geuronderzoek

Door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is een geuronderzoek uitgevoerd, waarin bepaald is of omliggende veehouderijen worden beperkt als het ziekenhuis binnen het aangegeven plangebied (roze arcering) wordt gerealiseerd. Hierbij is als uitgangspunt een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 gehanteerd voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Dit komt overeen met een 'matig' of beter woon- en

verblijfsklimaat. Voor de achtergrondbelasting komt een geurbelasting van 10 ouE/m^3 overeen met een 'matig' woon- en verblijfsklimaat.

Bulkenaarsestraat 2

De veehouderij aan Bulkenaarsestraat 2 is in de richting van het plangebied overbelast op de woningen aan Bulkenaarsestraat 1 en 3. De voorgrondbelasting is daar hoger dan de geurnorm van 8 ouE/m^3. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad door ontwikkelingen binnen het plangebied, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd.



Voorgrondbelasting Bulkenaarsestraat 2

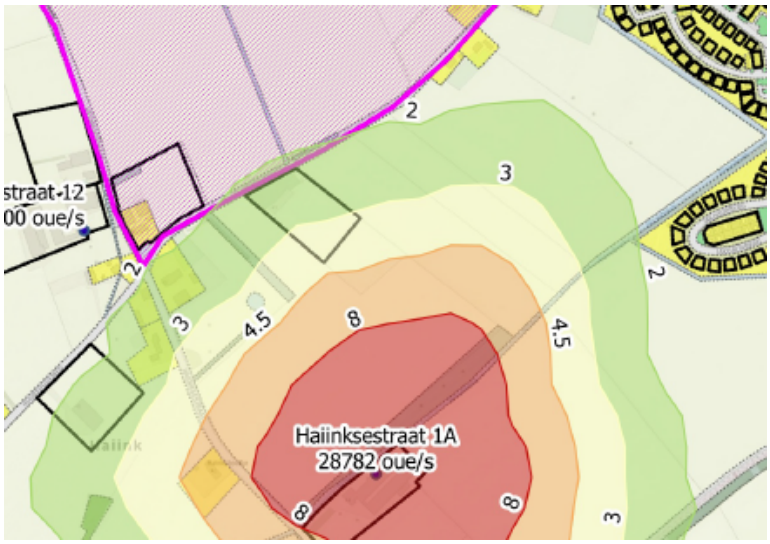
Oostlaarsestraat 6

De veehouderij aan Oostlaarsestraat 6 is in zuidwestelijke richting overbelast op de woning aan Oostlaarsestraat 5. Echter is de veehouderij in de richting van het plangebied niet overbelast op de woningen. Daarom is ook een berekening van de worst-case geurcontouren gemaakt: de maximale geurcontour die zich kan voordoen, berekend vanuit het hoekpunt van het bouwvlak zo dicht mogelijk bij het plangebied (zuidoosthoek) en rekening houdend met bestaande woningen. De worst-case geurcontouren van 2 ouE/m^3, 4,5 ouE/m^3 en 8 ouE/m^3 zijn met blauwe lijnen op de kaart aangegeven. De worst-case geurcontour van 4,5 ouE/m^3 ligt minder ver over het plangebied dan de vergunde geurcontour van ouE/m^3. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad door ontwikkelingen binnen het plangebied, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de vergunde geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd.

Voorgrondbelasting Oostlaarsestraat 6

Haiinksestraat 1A

De veehouderij aan Haiinksestraat 1A is niet overbelast op woningen. Echter is uit de kaart duidelijk op te maken dat de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 het plangebied niet kan bereiken, omdat de geurnorm van 2 ouE/m^3 voor woningen in de bebouwde kom van Roosendaal dan zou worden overschreden. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad door ontwikkelingen binnen het plangebied, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd.



Voorgrondbelasting Haiinksestraat 1A

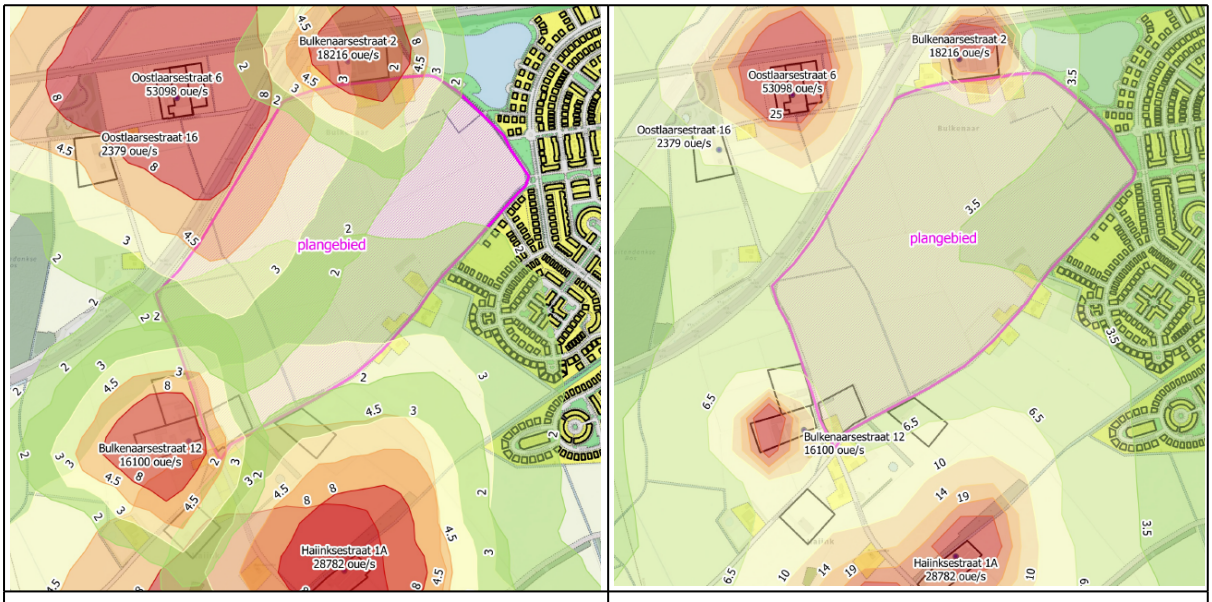
Haiinksestraat 6C

De veehouderij aan Haiinksestraat 6C is in de richting van het plangebied overbelast op de woning aan Haiinksestraat 6. De voorgrondbelasting is daar hoger dan de geurnorm van 8 ouE/m^3. Ook is de veehouderij overbelast op de bebouwde kom van Roosendaal. De voorgrondbelasting is daar hoger dan de geurnorm van 2 ouE/m^3. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad door ontwikkelingen

binnen het plangebied, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd.

Voorgrondbelasting Haiinksestraat 6C

In de volgende afbeeldingen is links de voorgrondbelasting van alle veehouderijen in beeld gebracht en daarnaast de achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting). Hierbij wordt opgemerkt dat de veehouderij aan de Bulkenaarsestraat 12 per 1 januari 2020 is gestopt als varkenshouderij.



Voorgrondbelasting alle veehouderijen | *Achtergrondbelasting*

Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis acht de gemeente Roosendaal een 'matig' woon- en verblijfsklimaat aanvaardbaar, omdat het ziekenhuis zelf maatregelen treft om de patiënten van het ziekenhuis, zijnde een kwetsbare groep, de beschermen tegen onder meer geurhinder. Daarbij wordt geadviseerd om het toevoerkanaal van de luchtbehandelingssystemen van het ziekenhuis te realiseren op een locatie waar de geuremissie relatief laag is. Voorstaande betekent dat het ziekenhuis buiten de contouren van 4,5 ouE/m^3 voor de voorgrondbelasting en buiten de contouren van 10 ouE/m^3 voor de achtergrondbelasting moet worden gerealiseerd. Er worden dan geen veehouderijen in hun belangen geschaad, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige

objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd.

De gemeente stelt in dit kader ook een geurverordening op, die door de gemeenteraad wordt vastgesteld, omdat de Wet geurhinder en veehouderij maximaal 2,0 ouE/m^3 toelaat als voorgrondbelasting voor gebieden binnen de bebouwde kom.

4.12 Externe veiligheid

Inleiding

Voor het onderzoek externe veiligheid wordt gekeken naar de externe veiligheidssituatie voor het plangebied. Bij externe veiligheid gaat het over bedrijfs- of transportactiviteiten die invloed kunnen hebben op de inrichting van een gebied of vice versa. De invloed van de invulling van het gebied op de omgeving. Dit is afhankelijk van de activiteiten.

In het vakgebied externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De richtlijnen voor stationaire bronnen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). De richtlijnen voor transport zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes, de Beleidsregels EV-beoordeling Tracébesluiten, de hieraan gerelateerde Regeling Basisnet, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen. In de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen worden richt- en normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling Basisnet zijn bovendien plafonds vastgelegd voor de maximale hoogte van het plaatsgebonden risico.

Conform artikel 1, lid 1 onder l van het Bevi wordt een ziekenhuis als een kwetsbaar object gezien.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische jaarlijkse kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictieve) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalsfrequentie.

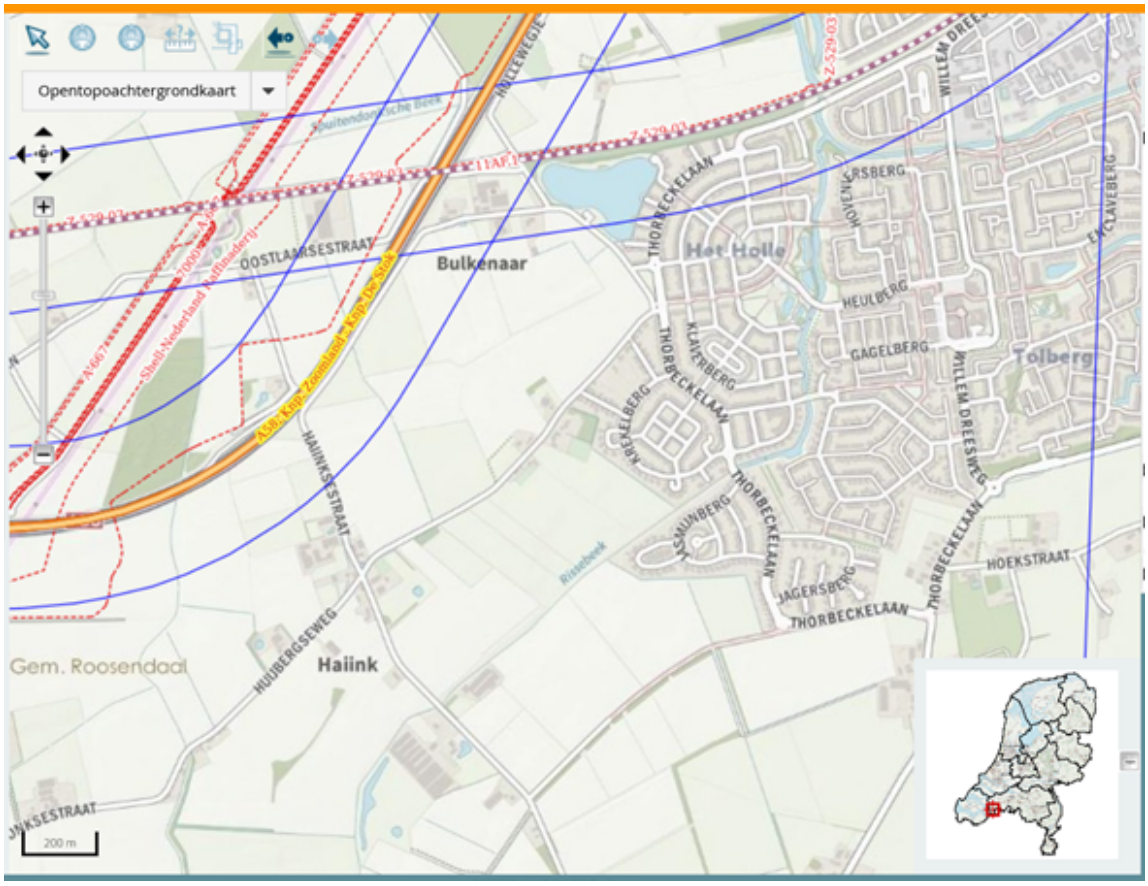
Het plaatsgebonden risico kan als risicocontour worden weergegeven op een topografische kaart door middel van lijnen die getrokken zijn door de punten met een gelijke jaarlijkse kans op overlijden. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is een kans van één op de miljoen per jaar (10^{-6} per jaar). Binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn kwetsbare objecten niet toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze risicocontour als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt zowel bepaald door de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval- en uitstromingsfrequentie als het aantal aanwezigen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt gewerkt vanuit zowel de kwetsbare als de beperkt kwetsbare bestemmingen. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers (N) groter wordt, moet de kans (f) op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Dit resulteert in een fN-curve waarbij de kans tegen het aantal slachtoffers is uitgezet.

Risicobronnen

De risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn de spoorlijn Breda- Roosendaal, de snelweg A58, een buisleiding ten westen van de A58 en een buisleiding ten noorden van de spoorlijn.



Uitsnede risicokaart

Conclusie

Uit het onderzoek (zie Bijlage 14) blijkt dat met name de snelweg A58 invloed heeft op de locatie van het ziekenhuis. Binnen 29 meter vanuit de snelweg mogen geen kwetsbare bestemmingen gerealiseerd worden en bij bouwen binnen 30 meter zijn aanvullende eisen gesteld aan het gebouw. Geadviseerd wordt om tenminste 30 meter uit de A58 te blijven vanuit externe veiligheid.

De verwachting is dat het groepsrisico wel toeneemt als gevolg van deze ontwikkeling, maar binnen de kaders van het basisnet blijft. E.e.a kan berekend worden als er een meer gedetailleerde ligging bekend is van het ziekenhuis.

De andere risicobron die van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling is de zogenaamde DOW-leiding die propyleen transporteert. Afhankelijk van de ligging van de bebouwing kan het ziekenhuis een bijdrage leveren aan het groepsrisico. De verwachting is wel dat deze bijdrage beperkt is.

De overige risicobronnen leggen geen beperkingen op aan het plan. Het plan heeft eveneens geen invloed op het groepsrisico van deze risicobronnen.

Verantwoording groepsrisico

Indien het groepsrisico toeneemt als gevolg van de ontwikkeling wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening. Het gaat hierbij om vluchtwegen van de risicobronnen af, voldoende bluswater in het gebied en een goede bereikbaarheid van de locatie. Ook zijn maatregelen aan de gebouwen zelf mogelijk of anders plaatsen in het beschikbare gebied, zodat het groepsrisico zo laag mogelijk blijft.

Doorkijk externe veiligheid onder de Omgevingswet(niet vigerend)

De huidige wet- en regelgeving inzake externe veiligheid omvat het Besluit externe veiligheid

inrichtingen, de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de Regeling Basisnet. In het stelsel van de toekomstige Omgevingswet wordt een aantal onderdelen aangepast. Een ervan is het definiëren van zeer kwetsbare gebouwen. Dit worden bestemmingen die nu in de huidige regelgeving vaak al als kwetsbaarder worden gezien dan de overige bestemmingen. Deze zeer kwetsbare gebouwen worden, conform Bijlage VI bij artikel 5.1 2e en 3e lid, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl):

- een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het gaat om die gebruiksfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan:
- een woonfunctie voor 24-uurszorg;
- een bijeenkomstfunctie:1) voor kinderopvang; of 2) voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied; of
- een onderwijsfunctie:1) voor basisschoolonderwijs; of 2) voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

Het tweede relevante onderdeel dat wordt aangepast, is hoe met het groepsrisico omgegaan wordt. Hiervoor worden aandachtsgebieden geïntroduceerd. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze gebieden maken direct zichtbaar welke gevaren in het gebied kunnen optreden en waar minimaal aandacht moet worden besteed aan extra bescherming. Hierdoor vormt het aandachtsgebied een instrument voor bedrijf, bestuurder en burger om het gesprek over veiligheid en bescherming door maatregelen te starten.

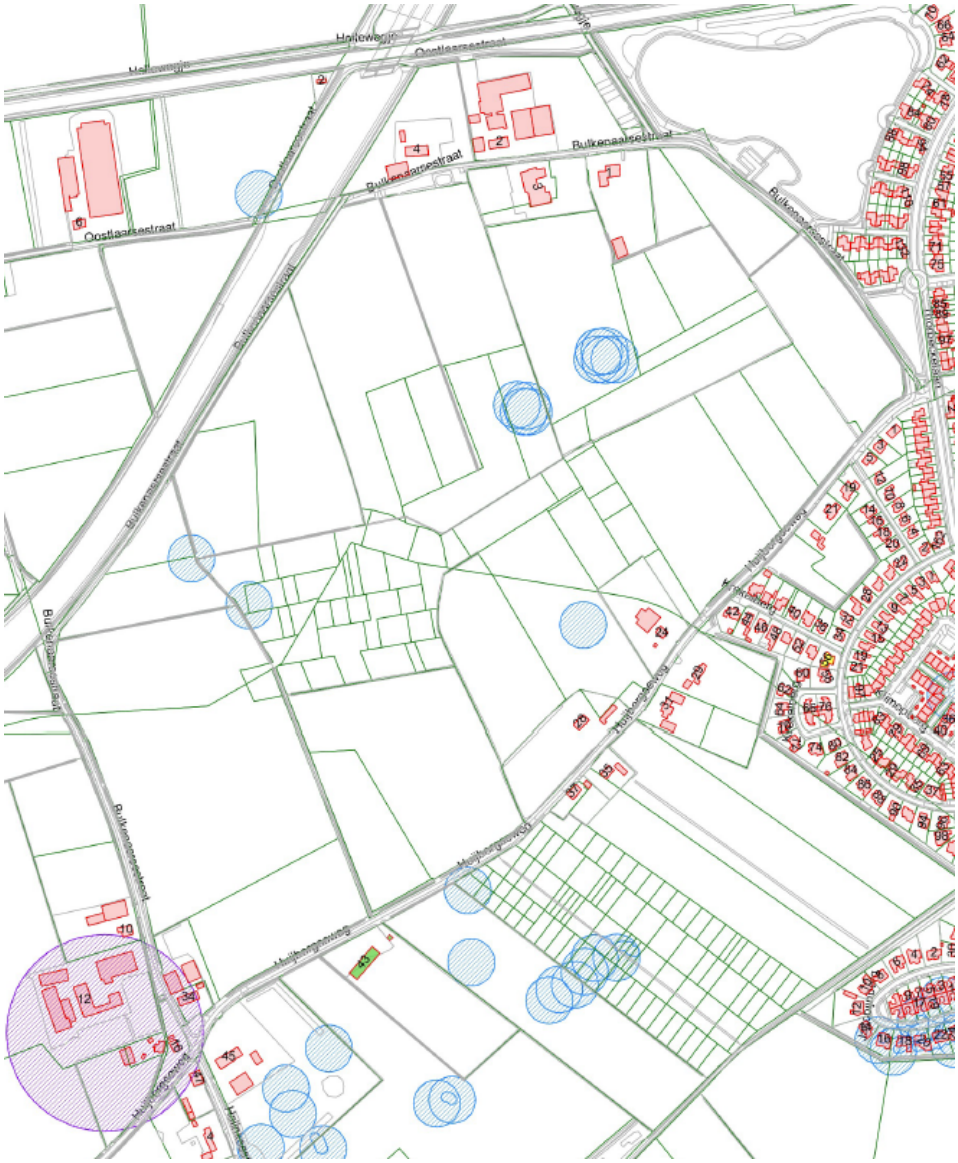
Voor het basisnet (weg, water, spoor) bestaat onder de huidige wet- en regelgeving al een plasbrandaandachtsgebied. Dit blijft hetzelfde. Binnen 30 meter van een weg is een zone waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen gevestigd mogen worden, tenzij dit op basis van de nieuwe gemeentelijke omgevingsvisie mogelijk gemaakt wordt. Voor bouwen in een aandachtsgebied gelden voorschriften die in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden weergegeven. Naast een plasbrandaandachtsgebied komt er onder de Omgevingswet ook een explosieaandachtsgebied bij met een afstand van 200 meter.

Een deel van het ziekenhuis (beddenhuis) valt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in de categorie zeer kwetsbaar gebouw. Voor het Bravis ziekenhuis betekent dit dat het advies is om dit deel niet te bouwen binnen de aandachtsgebieden. Het is strikt genomen echter niet verboden. Indien het niet mogelijk is om het zeer kwetsbare deel buiten de aandachtsgebieden te bouwen, zijn er bouwvoorschriften opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treedt, waaraan voldaan moet worden.

Voor het ziekenhuis gelden bij de bouw van het ziekenhuis bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

4.13 Conventionele explosieven

In het plangebied zijn volgens de 'risicokaart conventionele explosieven Tweede Wereldoorlog' meerdere locaties verdacht van explosieven. Het gaat in dat geval om zogenaamde dumpmunitie. Net buiten het plangebied op de kruising van de Bulkenaarsestraat en de Huijbergsestraat gaat het om zogenaamde afwerpmunitie.



Locaties verdacht van explosieven

Op basis van deze kaart wordt geen opsporing van conventionele explosieven uitgevoerd en kan de voorgenomen ontwikkeling op reguliere wijze worden gerealiseerd.

Mochten bij werkzaamheden in het plangebied toch spontaan conventionele explosieven worden aangetroffen dan dient de procedure in werking te worden gesteld om het risico tot een minimum te beperken. In dat geval moet de politie worden gewaarschuwd, die de Explosieven Opruimingsdienst Defensie van een eventuele vondst in kennis zal stellen.

4.14 Duurzaamheid

De gemeente Roosendaal wil het gebied De Bulkenaar energieneutraal ontwikkelen. Bij duurzame, of energieneutrale, gebiedsontwikkeling gaat het om realiseren van gebieden, waarin sprake is van een toekomstvaste balans tussen milieubelangen, sociale belangen en economische belangen, zodat mensen daar graag verblijven om te wonen, werken en/of recreë. Duurzame gebiedsontwikkeling draagt eraan bij dat leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten een zo optimaal mogelijke plaats in het ruimtelijk planproces krijgen, zodat bij ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk kansen worden benut om leefbaarheids- en duurzaamheidsambities te realiseren.

4.15 Klimaatbestendig bouwen

Een van de doelstellingen van het Deltaprogramma is dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht. In verband met de grote ruimtelijke opgaven voor (woning)bouw en energietransitie, vraagt de deltacommissaris extra aandacht voor de verbinding tussen water en ruimte en verzoekt hij alle overheden hieraan in hun omgevingsbeleid invulling te geven. Nederland is klein en iedere opgave gaat gepaard met een forse ruimteclaim. Daarom is het van groot belang dat de doelen van het Deltaprogramma – voor waterveiligheid, zoetwaterbeschikbaarheid en ruimtelijke adaptatie – doorwerken in de omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten en dat ze meegenomen worden bij de voorbereiding van concrete projecten in het fysieke domein. Ook is het van belang dat overheden zelf, als opdrachtgever, het goede voorbeeld geven én bevorderen dat ook burgers en bedrijfsleven hun aandeel leveren.

Het is van het grootste belang dat Nederland zich goed blijft voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering. De grote uitdaging is om bij alle ruimtelijke plannen volop rekening te houden met de wateropgave en het veranderende klimaat. In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Ook de gemeente Roosendaal is zich hier van bewust en wil in het plangebied zoveel mogelijk klimaatbestendig bouwen, zodat de bebouwing bestand is tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering.

Klimaatadaptief bouwen en inrichten biedt ook een kans om van gebieden aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptatie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Om klimaatbestendig bouwen en inrichten te bevorderen en daarmee in te spelen op een toenemende kans op wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen kan de gemeente nadere kaders of eisen stellen bij de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Het kan daarbij gaan om het treffen van maatregelen om:

- de wateroverlast te verminderen.
- de hittestress te verminderen.
- de nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling te verminderen.
- de biodiversiteit te versterken.

Het Bouwbesluit bevat technische eisen aan bouwwerken over de aspecten veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. Deze regels zijn, met uitzondering van de energiezuinigheid, uitputtend bedoeld.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik va de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan, naast de digitale, leidende versie, analoog worden verbeeld en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

5.2 Opzet van de planregels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de 'Inleidende regels', de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' en de 'Overgangs- en slotregels'. Meer specifiek kan de inhoud van de artikelen als volgt worden weergegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Alle bestaande functies zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd. Per bestemming zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen (voorheen bouwvergunning) worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Artikel 11 Anti-dubbeltelregel: dit artikel voorkomt dubbel gebruik van gronden bij bouwmogelijkheden, in de zin dat dezelfde gronden niet voor verschillende bouwplannen mogen worden meegenomen.
- Artikel 12 Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat een verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.
- Artikel 13 Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn een aantal specifieke regelingen opgenomen voor gebieden/zones die op de verbeelding zijn aangeduid. Het gaat hierbij om de 'milieuzone - geurzone', 'overige zone - reservering ontsluitingsweg', 'veiligheidszone - leiding', 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat', 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied', 'vrijwaringszone - weg' en de 'wetgevingszone - 380kV-hoogspanningsverbinding'.
- Artikel 14 Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling zijn een aantal algemene afwijkingen opgenomen van de regels. Het betreft de onder meer mogelijkheid om onder voorwaarden maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringen.
- Artikel 15 Overige regels: In artikel 35 van de planregels is een voorrangsregeling opgenomen.
  1. Dubbelbestemming gaat voor op een enkelbestemming;
  2. Aanduiding gaat voor op een enkelbestemming;

3. Aanduiding gaat voor op een dubbelbestemming.

Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Artikel 16 Overgangsrecht: hierin is bepaald dat legaal gebouwde bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels zoals deze in dit nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze bouwwerken mogen eveneens deels worden vernieuwd of veranderd of in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden herbouwd. Voorwaarde is wel dat de afwijking van de bouwregels naar aard en omvang niet mag worden vergroot. Via een omgevingsvergunning is een eenmalige vergroting van maximaal 10% toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen die toeziet op het gebruik van gronden en opstallen. Wanneer het bestaande legale gebruik op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht krijgt, afwijkt van de regels, mag dit bestaande gebruik in die omvang worden gehandhaafd. Een intensivering van het gebruik is dus niet toegestaan. Ook naar aard mag het gebruik niet verder gaan afwijken. Wanneer het gebruik gedurende een termijn van meer dan een jaar onderbroken wordt dan mag het niet meer opnieuw worden opgepakt.
- Artikel 17 Slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Buisleidingenstraat

Deze bestemming ziet toe op de Buisleidingenstraat die in Zuidwest Nederland loopt, namelijk vanaf Pernis richting Antwerpen/Zeeland. De buisleidingenstrook is dan ook primair bestemd voor het leggen van buisleidingen en kabels. Ter bescherming van de buisleidingenstrook is tevens een aanlegvergunningstelstel opgenomen. Een van de uitzonderingen op het aanlegvergunninstelsel is de aanleg van de verbindingsweg, zoals die geregeld is in artikel 6 van dit bestemmingsplan.

Artikel 4 Groen - Landschapspark

Deze bestemming is gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, ecologische waarden en natuurwaarden. Binnen dit landschapspark is een veelheid aan functies toegestaan die gericht zijn op het beleven in en van het landschap. Hierbij gaat het onder meer om speel-, spel- en vergelijkbare sportvoorzieningen, dagrecreatie, parkgebied en waterpartijen. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze van beperkte omvang zijn.

Artikel 5 Maatschappelijk

In deze bestemming is het ziekenhuis met de daarbij behorende voorzieningen geregeld. In de regels is opgenomen dat voor de medische zorgverlening maximaal 110.000 m^2 b.v.o. mag worden aangewend. Ook voor andere voorzieningen, zoals zorggerelateerde voorzieningen, kleinschalige detailhandel, persoonlijke dienstverlening e.d. zijn maatvoeringen opgenomen. Hierbij geldt wel dat de genoemde voorzieningen een aanvulling moeten zijn op het voorzieningenniveau van de stad en de regio. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak toegestaan.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten einde vanuit het aspect geluid een goed verblijfsklimaat te verzekeren.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de verbindingsweg naar het ziekenhuis.

Artikel 7 Water

Deze bestemming is toegekend aan de primaire watergangen, voor zover dat niet binnen de

bestemming Verkeer gelegen is.

Artikel 8 Leiding

De aanwezige nuts- en buisleidingen (brandstofleiding, hoogspanningsleiding, propyleenleiding en leidingstrook) in zijn bestemd als Leiding. De regeling voorziet in de aanwezigheid en de bescherming van de leidingen

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1 / Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

Er zijn twee dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie. Waarde - Archeologie 1 is bedoeld voor gebieden met een hoge archeologische verwachtuingswaarde en Waarde - Archeologie 2 voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.

Voor de Archeologie 1 bestemming geldt dat bij een bouwvoornemen voor bebouwing van 50 m^2 of meer en een bebouwingsdiepte van meer dan 0,5 m. archeologische rapportages moeten worden overlegd, waarin inzicht wordt geboden in het aspect archeologie. Bij Archeologie 2 geldt in afwijking hiervan een oppervlaktemaat van 100 m^2.

5.4 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bouwmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemmingen voor de gronden gelden. Op de verbeelding wordt aan de rechterzijde uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

5.5 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te

leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt binnen de bestemming “Maatschappelijk” maximaal 110.000 m^2 bvo medische zorgverlening en zorg gerelateerde voorzieningen gerealiseerd, waarbij de zorg gerelateerde voorzieningen maximaal 15.000 m^2 bvo mogen bedragen met dien verstande dat daarvan maximaal 1.500 m^2 bvo voor detailhandel en restauratieve voorzieningen is toegelaten.

Om de bestemming mogelijk te maken dienen onderstaande voorzieningen gerealiseerd te worden:

- Een ontsluitingsweg voor het ziekenhuis met 2 aansluitingen op de A58;
- Een landschapspark;

De gemeente voert een actieve grondpolitiek op de locatie door het aankopen van gronden. In dat kader is in 2019 op de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, bij het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, een ontwerp exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad hiervan afwijken als kostenverhaal “anderszins verzekerd” is en het stellen van aanvullende eisen en regels niet nodig is.

Bij het in procedure gaan van het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar” is het kostenverhaal van alle eigenaren niet veiliggesteld middels aankoop van de grond of het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst, zodat een ontwerp exploitatieplan in procedure gebracht dient te worden gekoppeld aan het ontwerp bestemmingsplan.

De gemeente wil voor het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan vastleggen dat Bravis de grond die bestemd is voor de realisatie van het ziekenhuis ook daadwerkelijk gaat afnemen onder de overeengekomen voorwaarden. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

In het exploitatieplan kunnen alle kosten, die wettelijk verhaald kunnen worden op grondeigenaren, worden opgenomen. Het betreft:

- Inbrengwaarde (aankoopwaarde) van de grond van eigenaren middels onafhankelijke taxatie.
- Overige kosten grondexploitatie zoals: onderzoekskosten, civieltechnische kosten, planontwikkelingskosten en mogelijke kosten bovenwijkse voorzieningen

De kosten dienen naar rato van de 3 criteria: Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid toegerekend te worden aan de exploitatie. Als kosten niet of gedeeltelijk kunnen worden toegerekend dient in aanvullende dekking te worden voorzien (bijdrage van de gemeente).

In kader van publiekrechtelijk kostenverhaal middels een exploitatieplan kunnen er niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn. De zogenaamde macro-aftopping. In het exploitatiegebied van circa 50,6 hectare is een beperkt gedeelte 12,1 hectare uitgeefbaar (24%). Het kostenverhaal is dus beperkt tot de opbrengsten van het uitgeefbaar gebied

Uit het exploitatieplan blijkt dat een gedeelte van de kosten niet verhaald kan worden omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Voor dit tekort dient de gemeente te voorzien in de dekking. Daarnaast heeft het Landschapspark ook een functie voor de bestaande wijk Tolberg en zal ook hiervoor een bijdrage gevraagd worden aan de gemeente. Door de gemeente zijn in kader van deze ontwikkeling een aantal kredieten beschikbaar gesteld ter dekking van het tekort op het exploitatieplan.

Tot slot is de gemeente van oordeel dat Bravis voldoende financiële draagkracht heeft om het nieuwe ziekenhuis te realiseren, zodat het plan uitvoerbaar wordt geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Bewonersparticipatie

Bij de totstandkoming van de gebiedsvsie, die ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, heeft de gemeente input gevraagd van veel verschillende instanties. Met behulp van hun kennis kon de visie worden opgesteld. Bovendien is de visie voor De Bulkenaar ontwikkeld in co-creatie met de Roosendalers zelf. Met een aantal van de in de volgende figuur weergegeven stakeholders is gesproken bij de totstandkoming van de visie.

Betrokken stakeholders

De overige stakeholders, zoals Zorgbelang Brabant, worden in het verdere traject betrokken.

Nadat de locatiekeuze definitief was, zijn onder een groep van 1.400 omliggende huishoudens informatiebrieven verspreid. Hierin werden de ontwikkelingen binnen het gebied toegelicht en is ook het

participatietraject aangekondigd.

In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie.

De direct omwonenden van de Bulkenaar werden persoonlijk geïnterviewd. Daarnaast was er in het winkelcentrum van Tolberg gelegenheid om de vragenlijsten in te vullen. Bovendien waren de vragen voor iedereen die dat wilde, digitaal te beantwoorden via een app van gemeentepeiler.nl. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie.

Overleg met instanties

Met de provincie Noord-Brabant heeft een viertal ambtelijke overleggen plaatsgevonden over de ontwikkeling van de Bulkenaar. In het bestuurlijke Regionaal overleg Ruimtelijke Ontwikkeling van 20 november 2019 is de komst van het ziekenhuis en de gebiedsontwikkeling van De Bulkenaar bekrachtigd.

Waterschap Brabantse Delta is geïnformeerd over de ontwikkeling waarbij is afgesproken dat het waterschap bij het bestemmingsplan en het ruimtelijk casco en het inrichtingsplan voor het landschapspark intensief zal worden betrokken.

Met Rijkswaterstaat heeft projectgroep De Bulkenaar in een pril stadium verkend op welke wijze de verbinding met de snelweg kan worden gerealiseerd. Daarbij is geconcludeerd dat een rotonde bij de zuidelijke afslag 25 van de A58 (Wouw, Wouwse Plantage) kan worden gerealiseerd. Met de leidingbeheerders in het gebied vanaf deze afslag tot aan de Bulkenaar, heeft afstemming plaatsgevonden over de wijze van het kruisen van de leidingen. Het betreft Tennet, LSNED, Dow-Chemical, Shell en het Waterschap Brabantse Delta.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht om daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is daartoe verzonden naar de volgende instanties:

- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland *
- Waterschap Brabantse Delta *
- Provincie Noord-Brabant *
- LSNed Leidingenstraat Nederland *
- Dow Benelux *
- GGD West *
- Brandweer Midden- en West-Brabant *
- Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie *
- Brabant Water
- Dienst vastgoed Defensie
- Gasunie
- Ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I)

De instanties voorzien van een * hebben een reactie ingediend. De ingekomen reacties zijn voorzien van een gemeentelijk antwoord en opgenomen in Bijlage 15 van deze toelichting. De reacties zijn, voor zover ruimtelijk relevant, in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

6.2.3 Inspraak

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Roosendaal heeft het voorontwerp bestemmingsplan De Bulkenaar vanaf 1 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren. Tevens heeft, vanwege de coronamaatregelen, een digitale informatieavond (webinar) plaatsgevonden op 23 februari 2021, waarbij de gelegenheid werd geboden kennis te nemen van het voorontwerp bestemmingsplan en vragen te stellen.

Gedurende de termijn dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn 35 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. De ingekomen reacties zijn voorzien van een gemeentelijk antwoord en opgenomen in Bijlage 15 van deze toelichting. De reacties zijn, voor zover ruimtelijk relevant, in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

6.2.4 Zienswijzen

Op de voorbereiding om een besluit omtrent de aanpassingen is de in artikel 3.8 Wro geregelde procedure van toepassing, dat wil zeggen dat het ontwerp gedurende zes weken ter inzage dient te liggen, waarbinnen eenieder zijn zienswijze kenbaar kan maken.

Het ontwerp bestemmingsplan De Bulkenaar heeft van @@ tot en met @@ voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken.

PM

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

C05024.418437.0500

NOTA INSPRAAK en VOOROVERLEG

geanonimiseerd

Voorontwerp bestemmingsplan
De Bulkenaar

DEFINITIEF

Datum: 1 juni 2021

1. Inleiding
Het voorontwerpbestemmingsplan De Bulkenaar heeft met ingang van 1 februari 2021 gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarbij werd de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Tevens heeft, vanwege de coronamaatregelen, een digitale informatieavond (webinar) plaatsgevonden op 23 februari 2021, waarbij de gelegenheid werd geboden kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan en vragen te stellen. Naast de inspraakprocedure heeft er overleg ex artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden. Alle ingediende inspraak- en overlegreacties zijn opgenomen in onderhavige nota inspraak en overleg.

2. Inspraak en vooroverleg reacties

2.1. Algemene opmerking
Gedurende de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn schriftelijke inspraakreacties en overlegreacties ontvangen. In het kader van de privacywetgeving (AVG) zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd.
Ook zijn door de gemeente, daar waar nodig gebleken, ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die niet direct voortvloeiden uit de inspraak- en overlegprocedure.
De ingekomen inspraakreacties zijn gerangschikt onder zaaknummer 340730.

2.2. Bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende stukken
Het voorontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen en naar de overleginstanties is verzonden bestaat uit regels, een bestemmingsplanverbeelding en een toelichting met bijlagen.

2.3. Ingekomen vooroverlegreacties
Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht om daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is daartoe verzonden naar de volgende instanties:
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland *
- Waterschap Brabantse Delta *
- Provincie Noord-Brabant *
- LSNed Leidingenstraat Nederland *
- Dow Benelux *
- GGD West *
- Brandweer Midden- en West-Brabant *
- Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie *
- Brabant Water
- Dienst vastgoed Defensie
- Gasunie
- Ministerie van Economische zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I)

De instanties voorzien van een * hebben een reactie ingediend. De reacties zijn hieronder opgenomen.

1. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Het bestemmingsplan en het bijbehorende concept MER zijn beoordeeld op de beheersaspecten, zoals die door Rijkswaterstaat Zuid-Nederland worden behartigd. Om de bereikbaarheid van het ziekenhuis te garanderen wordt parallel aan de	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

	Rijksweg A58 een nieuwe verbindingsweg vanaf de Plantagebaan naar het ziekenhuis gerealiseerd. Uw gemeente heeft destijds met Rijkswaterstaat overleg gevoerd inzake de ontsluitingsweg en de bijbehorende aandachtspunten. Ten aanzien van bovenstaande ontwikkelingen heeft RWS Zuid-Nederland geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

2. Waterschap Brabantse Delta		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.	Bij het verder uitwerken van het bouwplan voor het ziekenhuis en het landschapspark wordt het principe van waterneutraal bouwen meegenomen.
2.	Het Waterschap verzoekt de gemeente om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.	De waterparagraaf wordt op dit punt aangevuld.
3.	De uitwerking van hoeveelheid verhard oppervlak komt in het bestemmingsplan aan bod. Het waterschap vindt het goed om te zien dat er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor waterberging.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
4.	In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse	Bij het verder uitwerken van het bouwplan voor het ziekenhuis en het landschapspark worden de principes van Klimaatadaptief bouwen en inrichten meegenomen.

	regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten.	
5.	Tot slot wijst het Waterschap erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geeft het Waterschap een positief wateradvies.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: – De waterparagraaf wordt aangevuld met het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.		

3. Provincie Noord-Brabant		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim	In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt een paragraaf toegevoegd over de ontwerp omgevingsverordening.

	omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Op korte termijn wordt de nieuwe omgevingsverordening als ontwerp ter inzage gelegd. Deze zal naar verwachting gelijktijdig met de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2022 van kracht worden. Wij adviseren u bij de verdere planvorming rekening te houden met het nieuwe provinciale beleid.	
2.	Het bestemmingsplan voor het nieuwe ziekenhuis is reeds geruime tijd in voorbereiding. In dit traject is de provincie enkele malen bijgepraat over de ontwikkelingen. Het nieuwe ziekenhuis vervult een belangrijke maatschappelijke functie voor Roosendaal en omliggende regio. Het verzorgingsgebied van het nieuwe ziekenhuis omvat 11 gemeenten met in totaal 300.000 inwoners in west-Brabant en oost-Zeeland. Op dit moment is het ziekenhuis verdeeld over 2 locaties in Bergen op Zoom en Roosendaal. Omdat de huidige locaties in zowel Roosendaal als Bergen op Zoom te klein zijn voor de nieuwbouwplannen, is gezocht naar een nieuwe locatie in het buitengebied. Uit enkele alternatieve locaties is uiteindelijk gekozen voor het gebied ‘De Bulkenaar’. Criteria waren daarbij: bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer, verbinding met bestaand stedelijk gebied, wettelijke eisen t.a.v. zorg zoals rijtijden voor ambulances, minimaal 12 ha oppervlakte, toekomstbestendig en op korte termijn realiseerbaar. Aan het plan ligt een gebiedsvisie ten grondslag waarover wij in de basis positief zijn. In een eerder stadium is op ambtelijk niveau een gedegen landschapsanalyse gemaakt maar deze zagen wij niet bij de stukken terugkomen. In de analyse is een goede onderbouwing voor de plannen. Wij geven u in overweging om de landschapsanalyse als bijlage bij de toelichting te voegen.	Door Karres en Brands is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld dat wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Dit document omvat eveneens een landschapsanalyse.
3.	Op de locatie is naast ‘gemengd landelijk gebied’ tevens de aanduiding verstedelijking afweegbaar van toepassing. Dit is een aanduiding uit de interim-omgevingsverordening (artikel 3.43) die onder voorwaarden nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De locatie ligt in 'verstedelijking afweegbaar', is door de gemeente lokaal en regionaal zorgvuldig afgewogen (en met andere locaties vergeleken) en maakt op de	Voor het landschapspark is gestart met het opstellen van een ruimtelijk casco dat verder is uitgewerkt in een landschappelijk inrichtingsplan voor het gebied. In dit plan wordt eveneens aandacht besteed aan de overgang van stad-landschap en het behouden van de openheid (checken of dat inderdaad aan de orde komt in het inrichtingsplan van Karres en Brands). Het ontwerp inrichtingsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

	huidige locatie van het ziekenhuis duurzame stedelijke ontwikkeling (transformatie) mogelijk. Punt van aandacht is wel dat het gebied volgens het gemeentelijke landschapsplan grotendeels is benoemd als 'groene stadsrand in een open hoevenlandschap' (versterken recreatieve voorzieningen, overgang stad-landschap in de rand, behoud openheid). Des te meer van belang hoe de verbetering landschaps-kwaliteit wordt ingevuld en gerealiseerd.	
4.	Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Gelet op de impact van het nieuwe ziekenhuis en de daarbij behorende ontsluiting dient ook een forse impuls worden gegeven aan het versterken van omgevingskwaliteit. Rode en groene ontwikkelingen moeten met elkaar in evenwicht zijn. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de kwaliteitsverbetering weliswaar beschreven, maar deze is nog globaal en schematisch aangeduid. Een concrete uitwerking en inrichting van de kwaliteitsverbetering kunnen wij daar nu nog niet uit opmaken, maar is wel noodzakelijk om te voldoen aan de regionale afspraken over kwaliteits-verbetering en de bepalingen in de interim-omgevingsverordening (artikel 3.43 IOV).	Voor het landschapspark is gestart met het opstellen van een ruimtelijk casco. Dit ruimtelijk casco maakt deel uit van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit ruimtelijk casco is de afgelopen periode verder uitgewerkt in een landschappelijk inrichtingsplan voor het gebied. Het inrichtingsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
5.	Het beoogde landschapspark is groter dan nu in het bestemmingsplan wordt geborgd. Dit geldt ook voor het onderdeel van de visie dat als zoekgebied voor infrastructuur is aangeduid: dit zoekgebied is slechts gedeeltelijk in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast wordt nog gesproken van een ruimtelijk casco, waarvan de precieze betekenis en uitwerking nog niet duidelijk is. Wij verzoeken u dit in lijn met elkaar te brengen. Voorts is op de planverbeelding een groot vlak 'groen-landschapspark' aangeduid. Dit is in vier delen opgedeeld, maar het is nog niet duidelijk waarom voor die verdeling is gekozen. Ook het inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing ontbreekt nog. Dat geldt ook voor de borging van de feitelijke aanleg, onderhoud en instandhouding in de planregels. Het plan is op onderdeel nog strijdig met artikel 3.9. IOV.	Het landschapspark is in de gebiedsvisie inderdaad groter dan in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen. Dit is gelegen in het feit dat de gebiedsvisie een groter gebied omvat dan alleen de nieuwe ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. De gebiedsvisie gaat ook over de ontsluitingsweg Tolberg en de HUB-voorziening. Echter deze ontwikkelingen zijn separate projecten en doorlopen elk een eigen proces. Het landschapspark dat gekoppeld is aan de ontwikkeling van het ziekenhuis wordt begrensd door de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat. Het landschapspark ten zuiden van de Huijbergseweg wordt meegenomen bij de landschappelijke inpassing van de ontsluitingsweg Tolberg. Het bestemmingsplan hoeft in dat kader niet in lijn te worden gebracht met de gebiedsvisie. Het ruimtelijk casco is de voorloper van het landschappelijk inrichtingsplan. Wij kunnen uw reactie over de verdeling in 4 delen van de bestemming ‘Groen-landschapspark’ niet plaatsen, omdat er geen onderverdeling gemaakt is 4 delen. Wel is, om de ontwikkeling van de ontsluitingsweg Tolberg

		in de toekomst niet onmogelijk te maken, een reserveringszone opgenomen. Het inrichtingsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Er is reeds een regeling opgenomen om de aanleg, instandhouding en onderhoud te borgen.
6.	Naar wij aannemen zal de bouw van het ziekenhuis geruime tijd in beslag nemen. Wij verzoeken u te bezien of (delen van) het landschapsplan al kunnen worden gerealiseerd tijdens de bouw. Voorkomen moet worden dat het landschapsplan pas wordt uitgevoerd als de bouw van het ziekenhuis volledig is afgerond.	Wij zullen uw advies ter harte nemen en onderzoeken welke elementen uit het landschappelijk inrichtingsplan reeds kunnen worden uitgevoerd tijdens de bouw van het ziekenhuis.
7.	Artikel 3.43 IOV schrijft onder meer voor dat bij de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening worden gehouden met de naaste omgeving, waaronder de afronding van het stedelijk gebied. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan goed te motiveren: het gaat dan om de relatie tussen het beoogde ziekenhuis inclusief het landschapspark met de omliggende woonwijk.	In het landschappelijk inrichtingsplan wordt aandacht besteed aan de overgang van stad-landschap en het behouden van de openheid (checken of dat inderdaad aan de orde komt in het inrichtingsplan van Karres en Brands).
8.	De bestemming groen – landschapspark staat ook voorzieningen toe ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins. Hoewel dat waarschijnlijk niet zal zijn beoogd, maken de planregels het mogelijk dat het landschapspark voor een groot deel wordt aangewend voor bijvoorbeeld parkeren. Wij verzoeken u dit specifieker te omschrijven en/of te bestemmen zodat duidelijker is waar bijvoorbeeld de parkeerplaatsen gaan komen en hoe die passen in het landschapspark.	In de bestemming “Groen-landschapspark” zijn de mogelijkheden voor het aanleggen van wegen en parkeervoorzieningen geschrapt.
9.	Enkele onderdelen van het plan zijn nog niet helemaal uitgewerkt. Zo bevat de toelichting van het plan weliswaar een paragraaf over duurzaamheid (4.15) en klimaatbestendig bouwen (4.15) maar daarbij wordt niet aangegeven hoe en op welke wijze daar bij onderhavig plan op in wordt gespeeld. In de gebiedsvisie wordt op deze onderdelen wel wat uitgebreider ingegaan, maar een concretisering verdient aanbeveling.	We nemen uw aanbeveling ter harte en zullen deze aspecten in de verdere uitwerking van de plannen voor het ziekenhuis meenemen.
10.	Artikel 4.5 van de planregels bevat de mogelijkheid om af te wijken van gebruiksregels binnen de bestemming maatschappelijk. U wilt onder	Bravis ziekenhuis is/was nog in gesprek met diverse zorgpartners, waardoor op het moment dat het voorontwerp bestemmingsplan in

	bevoegdheid van B&W kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a en b voor diverse doelen (4.5.1 nachtverblijf, 4.5.2 onderwijs, 4.5.3 laboratoria en 4.5.4 vergroten BVO). Het volume van de afwijking in aantal kamers, m^2 en oppervlaktematen staan nog als PM-post ingevuld. Graag treden we met u in overleg hoe deze PM- posten ingevuld kunnen worden in relatie tot regionale afstemming en afspraken. U schrijft immers ook in de plantoelichting dat “Binnen de 12 hectare waarin het ziekenhuis wordt gepositioneerd, kunnen behalve het ziekenhuis ook direct gerelateerde zorgvoorzieningen zich vestigen, mits dit een aanvulling is op het voorzieningenniveau van de stad en de regio.”. Deze regionale afstemming onderschrijven wij en borgt de vitaliteit van bestaande werklocaties.	procedure ging, nog niet duidelijk was welk volume deze zorgpartners nodig hebben. De betreffende artikelen zijn na overleg met Bravis verwijderd.
11.	Wij blijven de ontwikkeling van het nieuwe ziekenhuis en het landschapspark graag nauwgezet volgen. Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.	De onderdelen die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening zijn in het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming gebracht.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Een paragraaf in hoofdstuk 3 van de toelichting over het ontwerp omgevingsverordening provincie Noord-Brabant. - Het inrichtingsplan van Karres en Brands wordt toegevoegd aan de toelichting. - In de bestemming “Groen-landschapspark” zijn de mogelijkheden voor het aanleggen van wegen en parkeervoorzieningen geschrapt. - De artikelen 4.5.1, 4.5.2. en 4.5.3. worden geschrapt.		

4. LSNED (StichtingLeidingenstraat Nederland)		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	LSNed heeft de gronden van de Buisleidingenstraat in eeuwigdurende erfpacht en is de wettelijke beheerder van de buisleidingenstraat. De buisleidingen-straat doorkruist meerdere gemeentes en vele bestemmingsplannen. Een éénduidige manier van bestemmen is voor ons van groot belang. In het algemeen geldt dat de wijze van bestemmen en verbeelding van de buisleidingenstraat in het bestemmingsplan De Bulkenaar op een aantal manieren niet juist is. Verzocht wordt om de verbeelding en regels voor de buisleidingenstraat conform	Er wordt een bestemming “Buisleidingenstraat” opgenomen in de regels, met dien verstande dat de aanleg van de verbindingsweg voor het ziekenhuis wel mogelijk wordt gemaakt.

	meegestuurde bijlage te verwerken in het bestemmingsplan De Bulkenaar.	
2.	De buisleidingenstraat is in het bestemmingsplan weergegeven met de dubbelbestemming Leiding en enkelbestemming Verkeer. Verzocht wordt de door ons beheerde buisleidingenstraat te bestemmen met een eigen bestemming, bij voorkeur met de enkelbestemming Buisleidingenstraat. Zeker niet bestemmen als leidingenstrook.	Zie het antwoord onder punt 1.
3.	Bij de begrippen ontbreken de begrippen Buisleidingenstraat en Leidingenstrook. Verzocht wordt deze toe te voegen. Hierbij kunnen onderstaande teksten worden gebruikt welke afkomstig zijn uit de NEN3650-luit 2020. Buisleidingenstraat: buisleidingenstrook die primair bestemd is voor het leggen van buisleidingen en kabels, waarbij de grond ten behoeve van die bestemming in eigendom is verworven en die zonodig is uitgevoerd met collectieve voorzieningen zoals kunstwerken. Nederland kent één Buisleidingenstraat, namelijk in Zuidwest Nederland vanaf Pernis richting Antwerpen/Zeeland, met een eigen wettelijk regime, Leidingenstrook: planologisch gereserveerde strook grond die door opname als zodanig in streek- en bestemmingsplan planologisch mede is bestemd voor het leggen van buisleidingen.	De begrippen worden niet overgenomen. Beide begrippen, zoals geformuleerd, voegen niets toe. Uit de bewoordingen van het bestemmingsplan blijkt reeds afdoende wat met de term buisleidingenstraat bedoeld wordt. De term ‘leidingstrook’ komt niet meer voor in het bestemmingsplan.
4.	Artikel 12.4.1 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat aanpassen naar onderstaande tekst: De voor 'vrijwaringszone - buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat. Binnen deze zone geldt voor een afstand van 55 m. aan weerszijden van de aanduiding/bestemming 'buisleidingenstraat' een belemmeringenstrook voor buisleidingen, zoals bedoeld in het Bevb, waar het bepaalde in artikel 7.2, 7.3 en 7.4 van overeenkomstige toepassing is, onverminderd het hierna bepaalde onder 12.4.2.	De regeling wordt niet aangepast. De regeling zoals die nu is opgenomen is gebruikelijk binnen de gemeente Roosendaal. De breedte van de zone blijkt uit de verbeelding en behoeft niet ook nog eens in de regels te worden benoemd. De verwijzing naar de Bevb achten wij ook geen toegevoegde waarde hebben. Bovendien zal het Bevb bij inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen en zal op dat moment dus geen duidelijkheid meer bieden.
5.	Artikel 12.4.3: Graag aanpassen naar onderstaande tekst: Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald is in 12.4.2 mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de binnen het naastgelegen	De regels zullen deels overeenkomstig het voorstel worden aangepast. Artikel 12.4.3 komt als volgt te luiden: “Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.2 indien, in relatie tot de

	bestemmingsvlak gelegen buisleidingenstraat, alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de Buisleidingenstraat (LSNed) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de buisleidingenstraat niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.	naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen, het groepsrisico is verantwoord en de belangen van de buisleidingenstraat niet onevenredig worden aangetast. Daartoe dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: – Er wordt een bestemming “Buisleidingenstraat” opgenomen in de regels, met dien verstande dat de aanleg van de verbindingsweg wel mogelijk wordt gemaakt. – Artikel 12.4.3. wordt deels aangepast.		

5. DOW Benelux		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Dow en ZR exploiteren buisleidingen welke in en nabij de locatie van het betreffende gebied zijn gelegen. Op basis van de huidige situatieschets lijken er een aantal wegen boven de buisleidingen van voornoemde partijen geprojecteerd te zijn. Ongestoorde ligging en een veilige bedrijfsvoering zijn, gelet op de gevaarlijke inhoud alsmede het feit dat deze buisleidingen onder het regime van het Besluit externe veiligheid buisleidingen vallen, van evident belang. Zoals eerder aangegeven zijn partijen bereid positief mee te denken in de planontwikkelingen en zijn er technische oplossingen denkbaar voor het kruisen van de buisleidingen. Wanneer wegen over de leiding worden aangelegd of een ophoging is voorzien geniet het de voorkeur dat de effecten (en mitigerende maatregelen) van de wijzigingen zo vroeg als mogelijk in kaart worden gebracht door een hierin gespecialiseerd bedrijf. De mitigerende maatregelen kunnen vervolgens vooraf of in combinatie met de aanleg van de wegen uitgevoerd worden. Het is van belang de aanwezige buisleidingen zo veel als mogelijk te respecteren en de nieuwe verbindingsweg zodanig te ontwerpen dat de buisleidingen ongestoord kunnen blijven liggen.	In de uitwerking van het wegontwerp worden de aanwezige leidingen gerespecteerd en worden uw aandachtspunten meegenomen.
2.	In dit stadium van de planvorming is het noodzakelijk dat initiatiefnemer aantoont op welke wijze de buisleidingen worden	De technische uitwerking van de weg en de kruisingen van leidingen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In de regels van het

	gekruist en op welke wijze voor, tijdens en na de werkzaamheden de ongestoorde ligging van de buisleidingen gewaarborgd blijft. Op basis van de huidige ter beschikking gestelde technische informatie kunnen partijen onvoldoende inschatten welke effecten de nieuwe wegen boven de buisleidingen met zich meebrengen. Daarbij bestaan er zorgen over de onderhoudsmogelijkheden van dat gedeelte van de buisleidingen waar de wegen boven geprojecteerd zijn, In de huidige situatie zijn de buisleidingen namelijk vrij toegankelijk voor onderhouds- en beheerswerkzaamheden en kan de buisleiding visueel geïnspecteerd en eventueel vervangen of gerepareerd worden. In de toekomstige situatie is dit praktisch niet mogelijk omdat de nieuwe wegen dan boven de buisleidingen zijn aangebracht en een lange levensduur, ongestoorde ligging en veilige bedrijfsvoering niet bewerkstelligd kunnen worden. De onderhoudsvrije levensduur van deze stukken buisleiding die onder de wegen komen te liggen zullen door technische aanpassingen geoptimaliseerd dienen te worden door het treffen van nader te bepalen maatregelen. Deze maatregelen zullen middels veldinspecties en bureau-onderzoek vastgesteld dienen te worden en zijn voor rekening van initiatiefnemer. Gelet op voornoemde cruciale zaken is het noodzakelijk dat initiatiefnemer per ommegaande de benodigde technische informatie verstrekt, deze door partijen laat beoordelen en in nader overleg treedt.	bestemmingsplan worden de aanwezige leidingen gerespecteerd en zijn regels ter bescherming opgenomen. Het wegontwerp wordt met u besproken.
3.	Wellicht ten overvloede benadrukken wij dat tijdens de werkzaamheden de VELIN-voorwaarden in acht genomen dienen te worden.	De betreffende voorwaarden zijn bekend en worden gedeeld met de nog te selecteren aannemer.
4.	Tot slot wordt aangedragen dat de buisleiding van ZR in de buisleidingenstraat is gelegen en LSNED ook inspraak zal moeten hebben in het geheel daar zij verantwoordelijk is voor de gronden waar de buisleiding van ZR in is gelegen. Voor wat betreft de Dow-leiding, die buiten de buisleidingenstraat is gelegen, zal een separate technische overeenkomst gesloten moeten worden, zoals in het technisch overleg (januari 2021) door Dow is aangedragen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

6. GGD West		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Sinds begin 2020 heeft de GGD contact met de gemeente Roosendaal over de ontwikkeling van 'De Bulkenaar' als nieuwe locatie van het Bravis ziekenhuis en de ontwikkeling van het landschapspark. De GGD heeft daarbij uitgelegd wat de GGD verstaat onder het meenemen van gezondheid in ruimtelijke ontwikkelingen, met facetten van gezondheidsbescherming (maatregelen om effecten van o.a. luchtverontreiniging en geluid te voorkómen dan wel beperken) én gezondheidsbevordering (de buitenruimte zo ontwikkelen dat deze uitnodigt tot bewegen, spelen, ontmoeten en ontspannen). Volgend daarop heeft de GGD input geleverd, onder andere in de vorm van beschikbare inspiratiedocumenten voor het MER.	Wij waarderen uw betrokkenheid en het leveren van input bij de voorgenomen ontwikkeling van het landschapspark.
2.	Dit plan levert veel kansen op voor gezondheid! Als vanzelfsprekend, omdat er een ziekenhuis wordt gerealiseerd en omdat er ruimte is voor direct gerelateerde zorgvoorzieningen om zich in het plangebied te vestigen. Daarnaast ziet de GGD vooral in de ontwikkeling van een landschapspark veel kansen voor gezondheidsbevordering en 'positieve gezondheid', waaronder ruimte voor bewegen, spelen, ontmoeten en ontspannen. Een leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag draagt bij aan de preventie van overgewicht, lichamelijke inactiviteit en daaraan gerelateerde ziekten zoals diabetes, depressie en hart-en vaatziekten. Daarbij kan het park zó ingericht worden dat het meerdere doelgroepen bedient: bewoners, patiënten, bezoekers en personeel. Ook plannen voor ontsluiting van het gebied via een fietssnelweg en hoogwaardig openbaar vervoer kunnen een positieve invloed hebben op gezondheid, omdat het bewegen stimuleert en in potentie (door minder autogebruik) leidt tot minder uitlaatgassen en geluid.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
3.	Daarnaast zijn er bij deze ontwikkeling, zoals bij veel ruimtelijke ontwikkelingen, zeker ook aandachtspunten te benoemen vanuit gezondheidsbescherming. Zo is het perceel voor het ziekenhuis direct tegen de snelweg gelegen en nabij enkele veehouderijen. Dergelijke bronnen hebben effect op de luchtkwaliteit en het geluidsniveau in de directe omgeving. Daarnaast wordt een nieuwe	De door u genoemde aandachtspunten vanuit gezondheidsbescherming hebben zeker onze aandacht bij de ontwikkeling van het ziekenhuis en zijn de effecten onderzocht in het MER. De nieuwe ontsluitingsweg Tolberg maakt geen onderdeel uit van bestemmingsplan De Bulkenaar, maar ook in dat project zal aandacht worden besteed aan de genoemde aspecten.

	ontsluitingsweg gerealiseerd bij wijk Tolberg, wat onder sommige bewoners bijvoorbeeld zorgen oplevert in relatie tot de toekomstige geluidbelasting.	
4.	In het MER Bulkenaar wordt het effect van de snelweg op concentraties luchtverontreiniging als neutraal beschouwd. De reden die hiervoor wordt aangegeven, is dat concentraties luchtverontreiniging in het gehele gebied onder de voor gezondheid relevante WHO-normen blijven. Dit wil echter niet zeggen dat gezondheidsrisico's afwezig zijn. Voor de relatie tussen de concentraties luchtverontreiniging en gezondheidseffecten, is er namelijk geen drempelwaarde bekend waaronder geen effecten optreden. Dus geldt: 'hoe schoner, hoe gezonder'. Daarbij is van belang dat in een ziekenhuis patiënten verblijven die hooggevoelig zijn voor de effecten van luchtverontreiniging, zoals ouderen, kinderen, astmapatiënten en mensen met bestaande hart- en vaataandoeningen. Daarom adviseert de GGD om ziekenhuisafdelingen voor hooggevoelige groepen niet te positioneren binnen 100 meter van de snelweg en aanvullende mitigerende maatregelen te treffen binnen 300 meter van de snelweg.	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.
5.	In het gezondheidshoofdstuk in het MER is het geluid van de snelweg op het ziekenhuis niet beschouwd. De GGD vraagt zich af of de score 'zeer positief' in dit verband passend is. Het vergroten van de afstand tussen snelweg en ziekenhuis i.v.m. luchtverontreiniging, zal mogelijk tevens gunstig uitpakken voor geluidbelasting op de gevel van het ziekenhuis. Ook bouwkundige aanpassingen, zoals extra gevelisolatie, kunnen worden overwogen. Onze gezondheidskundige richtwaarden op de gevel zijn daarbij 50dB L_{den} (over 24 uur) en 40dB L_{night} (over de nachtperiode); indien dit niet haalbaar is adviseren wij om (middels gevelmaatregelen) een maximale binnenwaarde van 33dB L_{den} te realiseren'*. Een relatief lage geluidbelasting is namelijk positief voor gezondheid en herstel.	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.
6.	Veehouderijen staan benoemd als aandachtspunt in relatie tot het te bouwen ziekenhuis, vanwege geur, endotoxinen en zoönosen. Qua geur wordt in de MER getoetst aan de voor- en achtergrond-belasting, zoals die geldt voor gevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.	Wij nemen uw advies ter harte bij de verdere uitwerking van het ziekenhuis.

	Voor de achtergrondgeurbelasting in de bebouwde kom wordt door de GGD een gezondheidskundige advieswaarde gehanteerd die afwijkt van de norm die wordt aangehouden in het MER (5 OU/m^3 respectievelijk 10 OU/m^3). Volgens de laatste inzichten komt 5 0U/m^3 hierbij overeen met maximaal 12% geur-gehinderden. Wij adviseren om bij de nadere uitwerking van de toe te passen mitigerende maatregelen te toetsen aan de gezondheidskundige advieswaarden (voorgrond 2 0U/m^3; achtergrond 5 OU/m^3).	
7.	In de MER-rapportage wordt gesteld dat met betrekking tot endotoxinen niet uitgesloten kan worden dat er risico's zijn op effecten als gevolg van de uitstoot van endotoxinen voor wat betreft de varkenshouderij aan de Bulkenaarse-straat. Het advies is om met behulp van het Endotoxine Toetsingskader 1.0 uit te rekenen wat op basis van de fijnstofemissie de endotoxine richtafstand is. De bouw van het ziekenhuis binnen deze afstand wordt niet geadviseerd.	Wij nemen uw advies ter harte bij de verdere uitwerking van het ziekenhuis
8.	De GGD adviseert om bij de afweging en toepassing van mitigerende maatregelen i.v.m. veehouderijen tegelijkertijd rekening te houden met aanwezigheid van de snelweg als bron van luchtverontreiniging en geluid. Aangezien snelweg én de meest nabijgelegen veehouderijen zich ten noordwesten van het ziekenhuis-terrein bevinden, zal dat mogelijk eenvoudig op elkaar afgestemd kunnen worden. Afstand houden tot die veehouderijen betekent vermoedelijk óók afstand houden tot de snelweg. Qua maatregelen denken wij, in lijn met wat in het MER staat, bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) aan: - Het positioneren van de parkeerruimte tussen de snelweg en de ziekenhuisgebouwen en de ruimtelijke verdeling van afdelingen over het terrein, om de afstand tussen snelweg en veehouderijen enerzijds en de meest gevoelige ziekenhuisafdelingen anderzijds te vergroten. - De inlaat van het ventilatiesysteem kan mogelijk aan de relatief schone zijde van het gebouw worden gepositioneerd. - Extra filtering/luchtzuivering (bovenop wat mogelijk al standaard is voor ziekenhuizen)	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.

	zou kunnen worden overwogen, mits zorgvuldig onderhoud en reiniging van het ventilatiesysteem geborgd is.	
9.	In het MER wordt een aanzet gemaakt voor een evaluatieprogramma op diverse milieuaspecten, waaronder het voorstel tot diverse metingen. De GGD kan met u meedenken om te bepalen welke metingen en monitoring zinvol kan zijn in relatie tot gezondheid.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
10.	Deze reactie schetst op hoofdlijnen een aantal gezondheidskundige aandachts-punten ten behoeve van de verdere ruimtelijke ontwikkelingen op De Bulkenaar; het is echter géén uitputtende beschouwing van alle gezondheidskansen en -risico's zoals in beeld is gebracht in het MER. Indien daar wel behoefte aan is vanuit gemeente Roosendaal of de bredere projectgroep, kan daarover contact met de GGD worden opgenomen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

7. Brandweer Midden- en West Brabant		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Het nieuwe Bravis Ziekenhuis betreft een zeer kwetsbaar object. Bedenk goed dat de locatie niet vrij is van risico's van de autoweg en buisleidingenstraat en dat toekomstige aandachtsgebieden uit de Omgevingswet van toepassing zijn op de nieuwbouw van het ziekenhuis. Wij adviseren de locatie zodanig in te richten dat het nieuwe ziekenhuis wordt gesitueerd buiten de toekomstige aandachtsgebieden.	We zijn ons terdege bewust van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het ziekenhuis. Op basis van de huidige wet- en regelgeving is het ziekenhuis echter een kwetsbaar object. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, is pas sprake van een zeer kwetsbaar object. In de toelichting wordt bij het aspect externe veiligheid een passage opgenomen over hetgeen onder de Omgevingswet gaat gelden. Bij het ontwerpen van het ziekenhuis wordt rekening gehouden met de eisen en richtlijnen die gesteld worden in de geldende wet- en regelgeving.
2.	Opgemerkt wordt dat in het kader van de Omgevingswet ziekenhuizen benoemd worden als een zeer kwetsbaar object en ook voor de Veiligheidsregio ziekenhuizen een directe functie hebben in de continuïteit van de zorgverlening voor de burgers in het verzorgingsgebied. Wij adviseren de gemeente Roosendaal op dit gebied voor te sorteren op de komst van de Omgevingswet en de nieuwbouw van het ziekhuis ook als zodanig te beschouwen.	In het ontwerp bestemmingsplan is het nog niet mogelijk om voor te sorteren op de nieuwe Omgevingswet, omdat deze nog niet vigerend is. Bij het ontwerpen van het ziekenhuis wordt rekening gehouden met de eisen en richtlijnen die gesteld worden in de geldende wet- en regelgeving.
3.	De veiligheidsregio is actief in overleggen met betrekking tot het vervoer van	Bij het ontwerpen van het ziekenhuis wordt rekening gehouden met de eisen en richtlijnen

	gevaarlijke goederen over het spoor en benadrukt het gebruik van alternatieven zoals buisleidingen voor structurele goederenstromen als brandbaar gas. Bij het adviseren op ruimtelijke plannen wordt aangedrongen om zeer kwetsbare objecten buiten de plasbrand-, en explosieaandachtgebieden te bestemmen. Afstand nemen van de risico's vergroot de veiligheid; dit is bepalend voor stralingswarmte en overdruk van scenario's op de weg en de leidingen van gas en propyleen.	die gesteld worden in de geldende wet- en regelgeving.
4.	Bouwwerken en omgeving bieden bescherming; door bouwkundige maatregelen aan het gebouw zoals een ballastlaag van grind of betontegels op het dak, een steenachtige gevel dit is effectief voor stralingswarmte bij het vrijkomen en ontsteken van het gas. Centraal afsluitbare ventilatie en het automatisch dicht kunnen zetten van ramen en deuren in de lager gelegen bouwdelen en het souterrain beschermen mensen in voldoende mate. Immers propyleen is vloeibaar bij transport en na het verdampen zwaarder dan lucht. De damp zal laag blijven rondhangen of bij ongunstige wind richting het ziekenhuis verplaatsen. De genoemde bouwkundige maatregelen verbeteren de zelfredzaamheid van het personeel, patiënten en bezoekers.	Bij het ontwerpen van het ziekenhuis wordt rekening gehouden met de eisen en richtlijnen die gesteld worden in de geldende wet- en regelgeving. De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.
5.	Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten; door de uitgangen aan de oostzijde van de gebouwen de ingang te positioneren de vluchtwegen vrij te houden. Een ontruiming van het ziekenhuis is praktisch onmogelijk en niet wenselijk. Daarnaast is een ontruiming op korte termijn niet te realiseren. De opzet hierbij dient te zijn dat het gebouw de eerste veiligheid kan bieden bij incidenten in de nabijheid en dus buiten stralings-contouren van brand en mogelijke drukgolven van explosies dient te worden gebouwd.	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.
6.	De locatie is bereikbaar voor de hulpdiensten van verschillende kanten hierbij dient een langere inzet tijd aangehouden worden indien omgereden moet worden bij ongevallen op het spoor of de buisleiding. De opkomsttijd dient binnen de vastgestelde norm van 8 minuten te zijn gelegen. Dit kan alleen worden gerealiseerd met goed bereikbare wegen van de huidige brandweerkazerne door de stad naar de nieuwe locatie. Ook de indeling van de infrastructuur op de locatie is bepalend. De Noord Oostzijde	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.

	van het gebied ligt qua opkomsttijd op 8 min.	
7.	Daar het nieuwe ziekenhuis een onderdeel is van de medische zorgketen is, en ook de bereikbaarheid voor ambulances een dagelijkse bezigheid is, en dient dit goed te worden afgestemd met de RAV. Mogelijke negatieve scenario's zoals hoogwater, extreme regenval, stroom-, of uitval van nutsvoorzieningen of brand in het ziekenhuis kunnen en mogen de zorgcontinuïteit niet in gevaar brengen. Met name een mogelijk ondergrondse parkeergarage die in direct contact staat met het ziekenhuis is gelet op de zorgcontinuïteit niet gewenst. Bedenk ook dat in de toekomst auto's en andere vervoersmiddelen anders worden aangedreven en dat het opladen buiten minder negatieve effecten heeft dan in het gebouw.	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.
8.	Risicocommunicatie is niet afgestemd op de populatie van zorginstellingen. De zorginstelling is primair verantwoordelijk voor de veiligheid in het gebouw en buitenterreinen en dient in de noodplannen naast alle risico's in de verschillende onderdelen van het gehele ziekenhuis ook rekening te houden met de risico's in de directe omgeving.	De genoemde punten zullen wij meegeven aan Bravis ziekenhuis, zodat deze aspecten meegenomen kunnen worden in het ontwerp voor het ziekenhuis.
9.	In de nabijheid van het plangebied is A58 Bergen op Zoom- Roosendaal gelegen, hier zijn de navolgende scenario's op van toepassing: toxische wolk, explosie, plasbrand en de buisleiding.	De genoemde scenario's zijn reeds benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: – In de toelichting wordt bij het aspect externe veiligheid (paragraaf 4.12) een passage opgenomen over hetgeen onder de Omgevingswet gaat gelden, zodra deze inwerking treedt.		

8. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (ZLTO)		
Vooroverlegreactie		**Beantwoording**
1.	Met de komst van het nieuwe ziekenhuis verandert het gebied van buitengebied naar bebouwde kom. Dit is een stevige ingreep voor de bestaande veehouderij-bedrijven. Nu passen ze volledig in het geurbeleid en door de wijziging ontstaat er een nieuwe situatie. Een situatie waarbij u als college kiest om een hogere norm aan te houden. U geeft zelfs aan dat rekening gehouden wordt met de luchtsystemen van de gebouwen die worden neergezet.	De gemeenteraad overweegt de geuroverlast van veehouderijen aan banden te leggen. In dit kader zal de gemeente een geurverordening opstellen.

	Maar deze systemen zijn niet aanwezig in het aanpalende landschapspark. ZLTO afdeling Roosendaal wil van u de garantie hebben dat de omliggende veehouderijbedrijven in de toekomst niet in de problemen komen hierdoor. Uw keuze mag er niet toe leiden dat de bedrijven alsnog in de toekomst met aanvullende maatregelen worden geconfronteerd.	
2.	Ook valt ons op dat in het bestemmingsplan het varkensbedrijf dat pal tegenover het kippenbedrijf ligt niet wordt genoemd. Wat is hiervan de reden? Wel zien wij dat het varkensbedrijf in de achtergrond geurcontour wordt meegenomen terwijl het bedrijf op bijna dezelfde afstand staat van de plangrens als het kippenbedrijf dat wel wordt omschreven.	Hainksestraat 6C is toegevoegd aan paragraaf 4.11 van de toelichting.
3.	Indien u naar de toekomst de bedrijven geen garantie kan geven dat zij niet met aanvullende maatregelen, eisen en andere bemoeienis in de bedrijfsvoering te maken krijgen is er ons inziens een andere aanpak nodig. ZLTO Roosendaal vraagt u in dit beleid te voorzien en hierover het overleg te voeren met alle betrokken veehouders in het gebied.	We zullen in een dergelijke situatie zorgdragen voor een goede communicatie.
4.	De ruimte impact van het plan in het buitengebied is bijzonder groot door de toevoeging van het landschapspark van circa 52 ha. In de beschrijving van het park wordt gerefereerd naar de natuurwaarden. Hierdoor ontstaat bij de ZLTO afdeling Roosendaal de indruk dat een gedeelte van het park kan worden meegeteld als nieuwe natuur. Voor nieuwe natuur is in de provincie Noord-Brabant de afspraak gemaakt dit te realiseren in het aangewezen Natuurnetwerk. Het landschapspark ligt buiten dit Natuurnetwerk. Kunt u aangeven welke delen van de beoogde natuur in het natuurnetwerk worden geschrapt zodat de ruimteclaim in het gebied hetzelfde blijft?	Het bestemmingsplan omvat ca. 30 hectare landschapspark, 12 hectare voor de ontwikkeling van het nieuwe ziekenhuis en ca. 10 hectare voor de nieuwe ontsluitingsweg naar het ziekenhuis. Er is geen sprake van het schrappen van natuur in het Natuurnetwerk. In het landschapspark gaat het om het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschapswaarden, ecologische waarden en natuurwaarden, maar het maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk. Er wordt in dat kader ook geen bestemming ‘Natuur’ op het gebied gelegd.
5.	In het plan worden reserveringen opgenomen om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen naar het ziekenhuis. U wilt dit pas in een latere fase uitwerken. Voor het landbouwverkeer van de bedrijven is het van belang dat de huidige routes behouden blijven. Bedrijven specialiseren zich bijvoorbeeld in de pootgoedteelt en huren hiervoor diverse percelen door het hele gebied. Het landbouwverkeer is dus niet alleen lokaal maar ook regionaal. ZLTO afdeling Roosendaal vraagt u op voorhand meer	De opgenomen reservering voor de verbindingsweg Tolberg is niet bedoeld als ontsluiting van het ziekenhuis, maar om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren. De wijk Tolberg is een van de grootste wijken van Roosendaal. Ondanks zijn geografische ligging en de nabijheid van de A58, is de wijk niet optimaal aangesloten op het rijkswegennet. Ook de ligging tussen de sporen (gelijkvloerse spoorwegovergangen) richting België en Zeeland maakt de ontsluiting van de wijk kwetsbaar. Een extra aansluiting voor de wijk in westelijke richting bleek een groot

	rekening te houden met het landbouwverkeer.	probleemoplossend vermogen te hebben voor de robuustheid van het onderliggend wegennet en de wijk Tolberg. De reserveringszone is opgenomen, zodat de ontwikkeling van deze weg in de toekomst niet onmogelijk wordt gemaakt.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Hainksestraat 6C is toegevoegd aan paragraaf 4.11 van de toelichting.		

2.4. Behandeling inspraakreacties

Er zijn 35 inspraakreacties ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan De Bulkenaar.

Indiener 1. (zaaknummer 370874)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is van mening dat er sprake is van financiële schade als gevolg van waardevermindering van de woning.	Indien betrokkene economische schade als gevolg van de bestemmingsplanherziening meent te hebben, kan te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.
2.	De woning wordt nu volledig omsloten door agrarisch gebied met aangrenzend een parklandschap aan een weg die alleen bestemmingsverkeer toelaat. Het plan gaat uit van een dusdanige wijziging dat mijn woning deels wordt omsloten door parklandschap, waar geen garantie gegeven wordt voor het vrije uitzicht vanuit de woning. Verder wordt de woning omsloten door het “gebied ziekenhuis”. Het is daarbij mogelijk dat het landelijk uitzicht aan de achterzijde van de woning wordt vervangen door een ziekenhuis van drie etages. Daarnaast wordt gesproken over plannen voor een zogenaamde ' hub’ in later stadium, welke in de directe nabijheid van de woning is voorzien. Ook is er hierbij sprake van een mogelijk busstation en een parkeerplaats. Dit alles is behoorlijk anders wonen dan aan een weg alleen toegestaan voor bestemmingsverkeer.	Het is correct dat het landschap ter plaatse een verandering zal ondergaan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de gemeente het belang dat indiener heeft bij het behoud van zijn uitzicht moet betrekken in zijn belangenafweging. Dit belang is door de gemeente in haar belangenafweging onderkend. De gemeente heeft echter een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waarmee in een maatschappelijke behoefte wordt voorzien en waarbij tevens wordt ingezet op een goede landschappelijk inpassing.
3.	De plannen voor een HUB, busstation en parkeerplaats zullen zeker leiden tot geluidsoverlast voor de deur. Om nog maar niet te spreken over ziekenwagens die regelmatig mijn deur passeren.	Voor het ziekenhuis is het essentieel dat er sprake is van een goede bereikbaarheid. De ontwikkeling van een bushalte en een parkeervoorziening maken dan ook onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling. In de verdere uitwerking van de plannen voor het ziekenhuis wordt het aspect geluid meegenomen, waarbij voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder. Ook heeft het ziekenhuis een afdeling spoedeisende hulp waar ambulances zullen binnen komen. Afhankelijk van de urgentie rijden

		ambulances met geluidssignalering. Hiervoor gelden voor alle hulpdiensten afspraken. De ontwikkeling van een HUB, zoals opgenomen in de gebiedsvisie, is voor de langere termijn, dient nog nader onderzocht te worden en is geen onderdeel van het bestemmingsplan Bulkenaar.
4.	Voornoemde aspecten zullen ook de bestaande privacy negatief beïnvloeden. Zo ook is er geen garantie dat waar nu het in het oosten aangrenzend agrarisch gebied wordt gewijzigd in een parklandschap, liefhebbers van dit park, in de toekomst vrijelijk langs mijn tuin mogen lopen.	Bij de inrichting van het landschapspark wordt rekening gehouden met de tuinen van omwonenden. Voor de verdere invulling van het landschapspark is ook een separaat participatieproces opgestart, waar u aan kunt deelnemen en/of uw punten kenbaar kunt maken.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 2. (zaaknummer 379507)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan worden de bedoelingen met betrekking tot de autobereikbaarheid van en het parkeren bij het ziekenhuis helder weergegeven. In de regels en verbeelding komt die helderheid niet terug. Er wordt veel meer mogelijk gemaakt dan wat de bedoeling is.	In de regels wordt de aanleg van de ontsluitingsweg naar het ziekenhuis en het parkeren mogelijk gemaakt. Daarnaast is een reserveringszone opgenomen om de realisatie van de verbindingsweg Tolberg in de toekomst niet onmogelijk te maken. Ten aanzien van parkeren is opgenomen dat voor parkeren de parkeernormen gelden zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen of de meest recente versie van de CROW (t.b.v. ziekenhuis), zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend. De regels bieden op deze wijze voldoende flexibiliteit voor het ziekenhuis bij de uitwerking van het gebouw en het bijbehorende ziekenhuisterrein.
2.	Op de verbeelding is de bestemming verkeer langs het bestemmingsvlak maatschappelijk doorgetrokken tot aan de Bulkenaarsestraat. Naast het bestemmingsvlak maatschappelijk is de aanduiding parkeren opgenomen binnen de bestemming verkeer. Het is geen plicht om het parkeren in dit deel van de bestemming verkeer te realiseren, het mag maar het moet niet. Bestemmingsplan technisch loopt de verbindingsweg door tot aan de Bulkenaarsestraat en is het ziekenhuis vanuit Roosendaal, via de Thorbeckelaan en vervolgens via de Bulkenaarsestraat bereikbaar. Het uitgangspunt met betrekking tot de autobereikbaarheid van het ziekenhuis wordt door de regels en verbeelding niet geborgd.	In de gebiedsvisie is opgenomen dat in de toekomst een zogenaamde mobiliteitshub gerealiseerd zou kunnen worden aan de noordzijde van het ziekenhuis. Deze gewenste ontwikkeling dient nog nader onderzocht te worden. Om die mobiliteitshub in de toekomst te kunnen bereiken, is in het bestemmingsplan de bestemming verkeer doorgetrokken. Deze bestemming biedt daarnaast ook de mogelijkheid om het ziekenhuis zelf te ontsluiten. Het ziekenhuis heeft de flexibiliteit om het parkeren zowel binnen dat deel van de bestemming verkeer te ontwikkelen als binnen de bestemming maatschappelijk. Hierbij zijn de parkeernormen zoals zijn opgenomen in de Nota parkeernormen of de meest recente versie van de CROW, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een

	Een oplossing hiervoor kan gevonden worden door het bestemmingsvlak maatschappelijk door te trekken tot aan de plangrens en het parkeren binnen deze bestemming in de regels op te nemen.	omgevingsvergunning wordt ingediend, van toepassing.
3.	In de toelichting staat dat het gebied De Bulkenaar is aangewezen als zoekgebied voor een (regionale) HUB. Deze HUB wordt logischerwijs gesitueerd bij de nabijgelegen spoorlijn. Met het oog daarop moet de mogelijkheid opengehouden worden om de verbindingsweg door te trekken naar deze HUB. Om de realisatie van een weg naar de mogelijke HUB open te houden kan in het bestemmingsplan een vrijwaringszone m.b.t. bebouwing opgenomen worden. Vergelijk in dit kader de wijze waarop de reservering voor de mogelijke ontsluitingsweg Tolberg is opgenomen binnen de bestemming landschapspark.	Om de mobiliteitshub in de toekomst te kunnen bereiken, is in het bestemmingsplan de bestemming verkeer doorgetrokken. Deze bestemming biedt daarnaast ook de mogelijkheid om het ziekenhuis zelf te ontsluiten.

4.	In de regels bij de bestemming landschapspark staat dat de aanleg en het beheer van paden, water, oevers en groenvoorzieningen conform het landschappelijk inrichtingsplan dient plaats te vinden (regel 3.1f). Onder 3.11 is opgenomen dat ten behoeve van algemeen nut verkeersvoorzieningen waaronder voet- en fietspaden, wegen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Door deze wijze van bestemmen is veel meer mogelijk dan onzes inziens wenselijk is. Een definitie van algemeen nut is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Daardoor is het mogelijk dat: 1. Een weg door het landschapspark naar het ziekenhuis kan worden aangelegd al of niet met de nodige parkeerplaatsen als het ziekenhuis als een algemeen nuttige voorziening wordt aangemerkt. 2. Een weg door het landschapspark kan worden aangelegd naar de ontsluitingsweg voor het ziekenhuis, bijvoorbeeld vanaf de Huijbergseweg. Zo'n weg hoeft immers niet in het landschapsplan te passen en er kan ook wel een draai aan gegeven worden dat deze nuttig is voor algemeen gebruik. Beide mogelijkheden zijn in strijd met de uitgangspunten in het bestemmingsplan met betrekking tot het autoverkeer. Wij vinden een nadere definitie van algemeen nut gewenst en vinden ook dat de aanleg en beheer van alle wegen en parkeerterreinen moeten passen en aangegeven zijn in het landschappelijk inrichtingsplan.	Dit is een correcte constatering. Een en ander wordt nadere uitgewerkt in het inrichtingsplan. Het is niet nodig om een definitie van algemeen nut op te nemen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 3. (zaaknummer 382801)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener exploiteert een varkenshouderij. In de buurt van het bedrijf heeft indiener ca. 10 ha. gronden in eigendom en gebruik. Als gevolg van de planologische mogelijkheden waarin het bestemmingsplan voorziet, vreest indiener voor een beperking van de huidige bedrijfsvoering als ook de uitbreidingsmogelijkheden. Indiener wil graag in gesprek met de gemeente.	Conform verzoek zal de gemeente in gesprek gaan met indiener.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Indiener 4. (zaaknummer 381991)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat onvoldoende uitvoering is gegeven aan de motie ‘co-creatie unilocatie Bravis-ziekenhuis’. De plannen werden pas gepresenteerd op het moment dat deze al zo goed als rond waren. Van het serieus betrekken en horen van omwonenden, waaronder indiener, bij en over de plannen voor de invulling van het gebied, waaronder tevens moet worden begrepen de vraag of er een noodzaak is voor het vestigen van Bravis op deze locatie, is naar oordeel van indiener geen enkele sprake geweest. Indiener verzoekt daarom met klem om vanaf heden de aan u gegeven opdracht van de raad uit te voeren ten einde omwonenden en belanghebbenden daadwerkelijk actief te betrekken bij de invulling van De Bulkenaar.	De motie co creatie (6 juni 2019) begint met de constatering dat de unilocatie Bravis op de locatie Bulkenaar en de daarbij beoogde extra en ontsluiting op de A58 komt, en de logische impact daarvan voor de direct omwonenden. Het college heeft invulling gegeven aan deze motie door bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, via diverse kanalen input ophalen (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleid tot de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. De gemeenteraad is tussentijds steeds geïnformeerd via de raadsbegeleidingscommissie.
2.	Het voorgenomen plan is in strijd met de structuurvisie Roosendaal 2025. De ruimtelijke uitgangspunten van de visie staan vermeld in paragraaf 5.2. Hierin staat onder andere vermeld dat Roosendaal een compact karakter heeft. Het compacte karakter van de stad, alsmede de visie om deze lijn vast te houden, komt ook naar voren in de door uw raad vermelde ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten maken logischerwijs ook onderdeel uit van de uitvoeringsstrategie. Vast staat dat het plangebied buiten de stedelijke contour is gelegen en dat ter plaatse niet is voorzien in enige verstedelijking. Het betreft een agrarisch gebied. Het plan voldoet niet aan de Structuurvisie. In het plan wordt evenwel geen deugdelijke motivering gegeven waarom van de Structuurvisie moet worden afgeweken.	Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Bulkenaar vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft het gebied in de Interim omgevingsverordening als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduid. Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. Naast de door genoemde uitgangspunten ‘bouwen binnen stedelijke contouren’ en ‘zuinig/duurzaam ruimtegebruik’ is ook ‘het buitengebied zoveel mogelijk ontzien van verstedelijking’ een van de uitgangspunten. Er staat dus niet dat er niet gebouwd mag worden. Voor de gemeente zijn alle genoemde fundamentele uitgangspunten van belang, dus ook bij nieuwe ontwikkelingen in het

	Immers, door deze ontwikkelingen door te zetten is geenszins sprake van het bouwen binnen stedelijke contouren, het ontzien het buitengebied dan wel van zuinig/duurzaam ruimtegebruik waarbij efficiënt hergebruik van bestaande ruimte als uitgangspunt is genomen. Van een zorgvuldige voorbereiding, dan wel van een deugdelijke motivering is om die reden geen sprake. Indiener verzoekt om actiever dan tot heden te zoeken naar binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties, om zo uitvoering te geven aan de in de Structuurvisie neergelegde uitgangspunten.	buitengebied, blijven de overige fundamentele uitgangspunten overeind. Deze hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld bij de locatiekeuze. De onderbouwing voor de locatiekeuze is opgenomen in hoofdstuk 3 van het MER (deel A), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.
3.	In de toelichting staat meerdere keren vermeld dat voor de (toekomstige) ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis circa 12 hectare grond nodig is. In het plan wordt echter niet gemotiveerd waarom 12 ha grond benodigd is voor de voorgenomen ontwikkeling. Een zorgvuldige uiteenzetting van de behoefte aan een dergelijke ruimte ontbreekt in het plan, laat staan dat een deugdelijke analyse is gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijk de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte en parkeerruimte te kunnen realiseren. Ter vergelijking wijst indiener op onder andere het Isala-ziekenhuis in Zwolle, dat ten aanzien van het aantal jaarlijkse verpleegdagen en de totale bedrijfs-opbrengsten circa tweemaal zo groot is als Bravis, zo volgt uit een vergelijking van de jaarverslagen uit 2019. Dit ziekenhuis staat evenals de vestiging van Bravis in Roosendaal op een oppervlakte van circa 10 hectare. Het is onder andere gelet op die vergelijking voor indiener onduidelijk waarom Bravis zoveel meer ruimte nodig heeft.	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen tezamen met de huidige inzichten en ervaringen van Bravis een belangrijke basis voor de gevraagde 12 hectare. Zij heeft zich hierbij laten ondersteunen door het bureau SIRM die gespecialiseerd is in dit soort scenarioberekeningen. Daarnaast gaat het bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor de regio, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed zorgaanbod’ en ‘intensiveren regionale samenwerking’. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld. Tot slot kan worden opgemerkt dat een binnenstedelijke ontwikkeling in een eerder stadium door Bravis is onderzocht en als niet haalbaar is bestempeld vanwege de slechte toegankelijkheid en decentrale ligging.
4.	Het plan omvat geen onderbouwing van de behoefte aan 110.000m^2 b.v.o. Er wordt geen inzicht gegeven in voor deze ontwikkeling fundamentele vragen zoals hoe in de huidige situatie ruimte wordt gebruikt, hoe de huidige ruimte zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden gebruikt, welke behoefte er daadwerkelijk is aan ruimte of dit	Zie het antwoord onder punt 3.

	ruimtegebruik kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en zo niet, waarom dan niet.	
5.	Op voorhand kan geenszins worden vastgesteld of er wel behoefte is aan een ziekenhuis van dergelijke omvang, laat staan dat deze ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied moet plaatsvinden.	Zie het antwoord onder punt 3.
6.	Het plan maakt zonder deugdelijke motivering uitbreidingen tot en met 121.000 m^2 b.v.o. mogelijk via artikel 4.5.4. met een binnenplanse afwijkingsvoegdheid. Artikel 13.1 onder b van de planregels biedt nog een verdere mogelijkheid om af te wijken van de planregels. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid de situatie die kan ontstaan door de toepassing van die bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dientengevolge ligt het op de weg van het bestuursorgaan om bij het opnemen van een binnenplanse afwijkings-bevoegdheid, zorgvuldig te motiveren waarom deze afwijkingen in beginsel aanvaardbaar zijn. Dit is thans niet het geval. Indiener verzoekt om voorstaande reden om deze uitbreidingsmogelijkheid uit het plan te verwijderen, dan wel zorgvuldig te onderbouwen waarom 121.000 m^2 b.v.o. door u aanvaardbaar wordt geacht. Ditzelfde geldt ook voor de overige maten die in het bestemmingsplan staan benoemd.	Zie het antwoord onder punt 3. Aanvullend is het afwijken zoals opgenomen onder 4.5.4. alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.'s aanvaardbaar is. Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
7.	Ten aanzien van artikel 4.5.4 geldt verder nog dat de daarin opgenomen verwijzing naar de oppervlaktematen van artikel 4.1, onderdeel b, onjuist is. Waarschijnlijk is gedoeld op de oppervlaktematen zoals vernoemd in artikel 4.1. Overigens is ook de plaatsing van artikel 4.5.4 verwarrend, nu deze is opgenomen onder paragraaf 4.4 "Specifieke gebruiksregels". Het artikel schept juist mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Regels hieromtrent staan in paragraaf 4.3 "Afwijken van de bouwregels" geregeld.	Terecht wordt aangegeven dat de verwijzing naar artikel 4.1, onder b, niet correct is. De passage 'onder b' zal worden geschrapt in de regels, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid. De opmerking dat artikel 4.5.4 is opgenomen onder 4.4 'specifieke gebruiksregels' is niet juist. Artikel 4.5.4 staat vermeld onder 4.5 'Afwijken van de gebruiksregels'.
8.	In paragraaf 4.2 van de toelichting worden - samengevat - zes argumenten aangedragen waarom de nieuwe locatie niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden verwezenlijkt. Deze argumenten kunnen om de volgende redenen (zie punten punt 9 t/m	In paragraaf 4.2 worden 7 selectiecriteria benoemd waaraan de nieuwe hoofdlocatie moet voldoen. Hierbij is zowel naar locaties binnen als buiten het stedelijk gebied gekeken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte weergave van de locatiekeuze

	14) de stelling dat huidige locaties ontoereikend zijn voor het binnenstedelijk realiseren van de plannen niet dragen.	openomen. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
9.	Een deugdelijke onderbouwing ontbreekt ten aanzien van de benodigde 12 ha grond.	Zie het antwoord onder punt 3.
10.	Dat de huidige locaties binnen een termijn van 10-15 jaar technisch verouderd zijn, kan geen argument zijn dat nieuwbouw om die reden buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Een dergelijk argument is niet steekhoudend. Er kan immers ook onderzocht worden in hoeverre nieuwbouw, dan wel herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, meer specifiek op een van de huidige locaties, mogelijk is. Daarnaast is ook niet de gehele bebouwing verouderd.	Binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar een locatie voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Een passende locatie is niet gevonden. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
11.	In de toelichting wordt vermeld dat de locatie Roosendaal enkel via een stedelijke route bereikt kan worden. Het is onbekend waarom aan de Variantenstudie 2018 geen gevolg is gegeven of waarom desondanks in de toelichting tot het oordeel wordt gekomen dat de locatie Roosendaal slecht bereikbaar zal zijn voor het verkeer. Dit oordeel is gelet op de Variantenstudie 2018 kennelijk onjuist. De huidige locatie Roosendaal kan juist goed ontsloten worden. Ook anderszins zijn er alternatieven voorhanden om de huidige locatie in Roosendaal goed te kunnen ontsluiten. Zo zijn er in het rapport “Nieuwbouw Ziekenhuis Bravis omgeving Roosendaal, Alternatieven aangedragen door belanghebbende en verontruste bewoners van Roosendaal aan leden van de gemeenteraad Roosendaal” van 31 januari 2021 diverse ontsluitingsmogelijkheden aangedragen waardoor de huidige locatie goed ontsloten kan worden. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de locatie Roosendaal per auto goed bereikbaar gemaakt kan worden. Het standpunt dat de locatie in Roosendaal slecht bereikbaar is, of slechts via stedelijk gebied kan worden bereikt, is onjuist.	Met het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 28 mei 2020 is gekozen voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in De Bulkenaar en de realisatie van de zuidelijke verbindingsweg ter verbetering van de ontsluiting van Tolberg.
12.	Het punt dat de tijdelijke huisvesting van medewerkers door het verbouwen van een van beide bestaande locaties duurder is dan nieuwbouw wordt niet onderbouwd.	Het is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
13.	Voor het punt dat tijdens mogelijke nieuw- en verbouwwerkzaamheden op	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet

	de bestaande locaties de lokale zorg niet optimaal kan worden ingericht, waardoor de zorgverlening in de knel komt, wordt niet onderbouwd. Niet valt in te zien dat door zorgvuldige planning en het efficiënt en effectief gebruikmaken van de bestaande gronden, niet kan worden gekomen tot een continuering van de zorg, terwijl er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw. Indien de huidige parkeerplaatsen moeten worden gebruikt ten behoeve van tijdelijke bouwwerken, dan zou ten behoeve daarvan wellicht tijdelijk gebruik kunnen worden gemaakt van de sportvelden aan de zuidzijde van het bestaande ziekenhuis.	op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang. De eerdergenoemde slechte toegankelijkheid en het gebrek aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden dienen daarbij eveneens in ogenschouw te worden genomen.
14.	Voor het punt dat het financieel niet haalbaar is om elders tijdelijke huisvesting te realiseren wordt niet onderbouwd. Een vergelijking van de kosten tussen het realiseren van het nieuwe ziekenhuis, inclusief wegen en landschapsinrichtingspark en het saneren van de bestaande locatie, vergeleken met de herontwikkeling van de huidige locatie met het aanbrengen van één van de aangedragen ontsluitingsmogelijkheden, is voor zo ver bij indiener bekend nog niet gemaakt.	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
15.	Indiener verzoekt om alsnog nader naar de bestaande locatie te kijken en verder onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot herontwikkeling van deze locatie. Een zorgvuldig ruimtegebruik is een van de fundamentele beginselen van de structuurvisie. Dit vraagt om een evenzo zorgvuldig onderzoek naar de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, waaronder de huidige plek van het ziekenhuis.	Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen. Zie MER hoofdstuk 3.
16.	Onvoldoende is onderzocht in hoeverre de huidige locaties alsnog kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van de vestiging van het ziekenhuis. Ook andere (binnenstedelijke) locaties dienen nog nader te worden bestudeerd.	Zie het antwoord onder punt 15.
17.	Het eerste criterium is van belang gelet op de aanrijtijden van en naar het ziekenhuis. Meer specifiek is in het MER ten aanzien van de locatie Rozenoord gesteld dat deze afviel omdat de locatie niet langs de A58 is gelegen. Deze stelling kan niet worden gevolgd. Indiener begrijpt niet waarom de locatie Rozenoord niet nader is onderzocht. Temeer dit een binnenstedelijke locatie betreft, ligt het op uw weg om deze locatie nog nader te onderzoeken.	De locatie Rozenoord is afgevallen omdat deze niet in het hart van de regio ligt, en dus niet centraal in het verzorgingsgebied van Bravis. Dit is een uitsluitingscriterium, zie ook paragraaf 3.3 in het MER waarin dit uitsluitingscriterium vermeld staat. Om deze reden wordt de locatie niet verder onderzocht in het MER.

18.	Het verkeerskundig onderzoek is onzorgvuldig uitgevoerd. Met het afsluiten van de Huijbergseweg (en wellicht ook de Bulkenaarsestraat ?) vanuit de wijk Tolberg, wordt voorkomen dat er een sluiproute naar het ziekenhuis ontstaat vanaf de Thorbeckelaan. Het verkeer zal volgens de Verkeerstoets moeten omrijden via de Rietgoorsestraat, de Westelaarsestraat en de Plantagebaan. In het rapport wordt echter geen rekening gehouden met, laat staan een oplossing geboden voor, problemen die kunnen ontstaan door mogelijk sluipverkeer via de Haiinksestraat en de Spuitendonksestraat. Deze wegen zijn, evenals de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat, thans enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer, maar er bestaat gerede vrees dat van deze weg veelvuldig gebruik zal gaan worden gemaakt om bij het ziekenhuis te komen. Het is de snelste route voor gemotoriseerd wegverkeer om na afsluiting van de doorgang bij de Huijbergseweg het ziekenhuis te bereiken. Gebruik van deze route zal worden versterkt door de in de Verkeerstoets aangegeven problemen die kunnen ontstaan voor de verkeersafwikkeling op de Rietgoorsestraat. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.	Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Wij zien dan ook geen reden dat het onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van het regionale BBMA verkeersmodel dat aan de hand van actuele verkeerstellingen is geherkalibreerd voor het onderzoeksgebied. Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarse-straat en Huijbergseweg, dit is modelmatig meegenomen. Het verkeer verplaatst zich richting de Westelaarsestraat - Rietgoorsestraat. Zonder maatregelen wordt de Spuitendonksestraat - Haiinksestraat een aantrekkelijke route richting het ziekenhuis. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zorgt ervoor dat zowel de route via de Rietgoorsestraat / Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitendonksestraat niet meer interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
19.	Van de Rietgoorsestraat wordt veel gebruik gemaakt door fietsers en wandelaars. Hetzelfde geldt voor de omgeving van de buurtschap Haiink. Fietsers en wandelaars maken op deze routes gebruik van dezelfde weg als gemotoriseerd verkeer. Van een separaat fietspad is geen sprake. Hoe het gebruik van de Rietgoorsestraat door fietsers en wandelaars zich verhoudt tot de toename van 46% van het gemotoriseerde wegverkeer, volgt niet uit de Verkeerstoets. Het laat zich raden dat een dergelijke toename zal zorgen voor een verkeersonveilige situatie ter plaatse. De Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat zijn niet berekend op de afwikkeling van deze aantallen aan verschillende weggebruikers. Dit wordt in de Verkeerstoets ten onrechte niet onderkend.	Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarsestraat en Huijbergseweg. Dit verkeer zal zich gaan verplaatsen naar de Rietgoorsestraat alwaar de bovengrens wordt bereikt voor wat een dergelijk type weg aan verkeer veilig kan verwerken. Over de gehele lengte van de Rietgoorsestraat zijn fietssuggestiestroken gelegen. De toename van verkeersintensiteiten op de Rietgoorsestraat zal het comfort en veiligheid van de fietsers niet ten goede komen. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie op de Rietgoorsestraat. Dit komt ten goede aan het comfort en veiligheid voor de fietsers.
20.	Voorts wordt ook geen oplossing geboden voor de forse toename van het verkeer op de Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat. Hoe de in de	Zie het antwoord onder punt 18.

	Verkeerstoets gestelde problemen, zoals het vol- en vastlopen van de deze wegen, worden opgelost dan wel gemitigeerd volgt niet uit het advies.	
21.	Tot slot wordt in het plan ten onrechte ook geen rekening gehouden met sluipverkeer dat vanuit Bergen op Zoom en Breda naar de nieuwe planlocatie zal rijden.	Gezien de structuur van het wegennet is het niet de verwachting dat er sprake gaat zijn van grote aantallen sluipverkeer uit de richtingen Bergen op Zoom of Breda. Bezoekers van het ziekenhuis uit beide richtingen maken gebruik van de afslag 25 Wouwse Plantage en de nieuwe verbindingsweg.
22.	Indiener vraagt zich af welke meerwaarde de realisering van de beoogde toekomstige zuidelijke ontsluitingsroute nog heeft indien u van oordeel bent dat reeds met dit plan tot een goede verkeersafwikkeling kan worden gekomen. Naar het oordeel van indiener is deze meerwaarde afwezig en kan met enkele ingrepen voorzien worden in een deugdelijke verkeersafwikkeling.	Voor het grootste deel is de verkeersafwikkeling zonder verbindingsweg Tolberg inderdaad op orde. Echter de verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.
23.	In verband met de bij motie Co-Creatie afgesproken procedure om het proces Bravis te realiseren, stelt indiener voor voorlopig “voortschrijdend inzicht” te laten prevaleren op een niet goed voorbereid plan zoals nu omschreven. Het gebruikte plan van Goudappel Coffeng is een update van het onderzoek uit 2009 toen er helemaal geen ziekenhuis plannen aan de orde waren. De eventuele benodigde verbetering voor de ontsluiting van Tolberg betreft alleen de spoor-kruisingen op de Willem Dreesweg. Indiener stelt gelet op het bovenstaande het volgende voor: 1. De huidige infrastructuur te handhaven en alleen verkeers-voorzieningen bij de Huijbergseweg in de vorm van, “alleen bestemmingsverkeer”, te gebruiken, ten tijde van de in gebruikstelling voor ook de bewoners van Roosendaal. 2. Voor de bezoekers uit Roosendaal kan met een goede duidelijke bewegwijzering, op kenmerkende punten in Roosendaal, via de 4 afritten op de rijkswegen rond Roosendaal naar de afslag Wouw gereden worden en vervolgens, net zoals uit Bergen op Zoom, verder via de Parallelweg bij de locatie van het ziekenhuis worden gekomen. 3. Bestaande wegen voor de ingebruikname van het eventuele nieuwe ziekenhuis opknappen en eventuele knelpunten aanpassen, zoals de reeds genoemde Rietgoorsestraat en Haiinksestraat.	1. De Huijbergseweg wordt uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer om sluipverkeer richting het ziekenhuis te voorkomen door het aanbrengen van een knip (wegversperring) op een nader te bepalen locatie. 2. In het kader van de realisatie van het ziekenhuis zal deugdelijke bewegwijzering worden opgesteld zodat verkeer via de daarvoor bestemde routes zal gaan rijden. 3&4. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zorgt dat zowel de route via de Rietgoorsestraat /

	4. Tijdens een jaar monitoring, na ingebruikname van het ziekenhuis, van de echte verkeersstromen kan dan met het verkregen “voortschrijdend” inzicht besloten worden of een zuidelijke ontsluitingsweg daadwerkelijk van toegevoegde waarde is.	Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitdonksestraat niet interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
24.	Indiener wijst erop dat het niet aanleggen van een zuidelijke ontsluitingsroute aanzienlijke voordelen oplevert. Zo behoeven er geen investeringen te worden gedaan, vindt er geen versnippering van het landschap plaats en evenmin een aantasting van de bestaande flora en fauna in het gebied. Tot slot wordt ook het woon- en leefklimaat van bewoners niet aangetast.	Het mogelijk maken van de verbindingsweg Tolberg maakt geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. De verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.
25.	In het bestemmingsplan is een reserveringszone opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een zuidelijke ontsluitingsweg. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de reserveringszone. Het is nog alleszins onzeker of de zuidelijke ontsluitingsweg (ruimtelijk) inpasbaar is en in de toekomst gerealiseerd kan worden. Een planologische (voor)procedure is op dit moment nog niet gestart. Diverse varianten die door verschillende (groepen) buurtbewoners zijn aangedragen dienen nog nader te worden onderzocht. Indiener merkt daarover nog op dat alternatief 13 van de Stichting Natuurlijk Betrokken Tolberg in de Quickscan van Goudappel Coffeng verkeerd is beoordeeld. Men stelt geen verbinding met het ziekenhuis en de afslag Wouw voor, terwijl het alternatief aansluit op de nieuwe parallelweg langs de Rijksweg. Dit dient hersteld te worden. Het voorsorteren op een zuidelijke ontsluitingsroute wordt door indiener als voorbarig beschouwd en doet af aan de co-creatie die u aangeeft te zullen toepassen. Indiener verzoekt om die reden de reservering uit het plan te verwijderen.	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Deze blijft dan ook gehandhaafd in het bestemmingsplan.
26.	De bouwmogelijkheden binnen de bestemming “maatschappelijk” zijn zeer flexibel. Bijna het gehele vlak is aangemerkt als bouwvlak. Enkel de maximale bedrijfsvloeroppervlakte, het maximale bebouwingspercentage en de uiterlijke bouwhoogte zijn vastgelegd. Ten aanzien van de verdere invulling wordt aan de ontwikkelaar veel vrijheid toegekend.	Het Bravis ziekenhuis dient binnen het bouwvlak te voldoen aan de gestelde maatvoeringen. Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen. Voor het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 20 meter. De bouwhoogte van maximaal 30 meter mag maximaal 7,5 % van het bouwvlak beslaan. We bieden Bravis ziekenhuis deze flexibiliteit, zodat zij een nieuw en modern ziekenhuis kunnen ontwikkelen dat voldoet aan

	Gelet op de bouwmogelijkheden is het zeer goed mogelijk dat de bebouwing aan de oostzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd. Dit leidt tot bouwwerken van mogelijk 30 m hoog, of nog hoger indien gebruik wordt gemaakt van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het is echter zeer goed mogelijk om de bebouwing, of in ieder geval het deel van de bebouwing dat 30 m hoog mag worden gebouwd, op een kleiner oppervlak te realiseren dan nu wordt toegestaan. Daarbij valt te denken aan het realiseren van de bebouwing aan de westzijde van het perceel, zodat zoveel mogelijk afstand wordt gehouden tot bestaande woningen. Het is overigens voor indiener totaal onduidelijk waarom er zoveel ruimte wordt geboden om de bebouwing vrijelijk op te richten en dan ook nog eens tot maximaal 30 m hoog. Indiener verzoekt om de bouwregels dusdanig op te stellen dat de hinder voor omwonden zoveel als mogelijk wordt weggenomen.	de meest recente eisen en richtlijnen die aan zorgverlening worden gesteld.
27.	Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt indiener andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.	Zie het antwoord onder punt 15.
28.	Indiener is volledig bereid om mee te denken bij het zoeken naar een geschikte (binnenstedelijke) locatie en verzoekt om het ontwerp bestemmingsplan niet in procedure te brengen.	Zie het antwoord onder punt 1 en 15.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o.'s. - In artikel 4.5.4. wordt bij de verwijzing naar artikel 4.1 de passage 'onder b' geschrapt, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid.		

Indiener 5. (zaaknummer 382003)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat onvoldoende uitvoering is gegeven aan de motie 'co-creatie unilocatie Bravis-ziekenhuis'. De plannen werden pas gepresenteerd op het moment dat deze al zo goed als rond waren. Van het serieus betrekken en horen van omwonenden, waaronder indiener, bij en over de plannen voor de invulling van het gebied, waaronder tevens moet worden begrepen de vraag	De motie co creatie (6 juni 2019) begint met de constatering dat de unilocatie Bravis op de locatie Bulkenaar en de daarbij beoogde extra en ontsluiting op de A58 komt, en de logische impact daarvan voor de direct omwonenden. Het college heeft invulling gegeven aan deze motie door bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, via

	of er een noodzaak is voor het vestigen van Bravis op deze locatie, is naar oordeel van indiener geen enkele sprake geweest. Indiener verzoekt daarom met klem om vanaf heden de aan u gegeven opdracht van de raad uit te voeren ten einde omwonenden en belanghebbenden daadwerkelijk actief te betrekken bij de invulling van De Bulkenaar.	diverse kanalen input ophalen (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. De gemeenteraad is tussentijds steeds geïnformeerd via de raadsbegeleidingscommissie.
2.	Het voorgenomen plan is in strijd met de structuurvisie Roosendaal 2025. De ruimtelijke uitgangspunten van de visie staan vermeld in paragraaf 5.2. Hierin staat onder andere vermeld dat Roosendaal een compact karakter heeft. Het compacte karakter van de stad, alsmede de visie om deze lijn vast te houden, komt ook naar voren in de door uw raad vermelde ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten maken logischerwijs ook onderdeel uit van de uitvoeringsstrategie. Vast staat dat het plangebied buiten de stedelijke contour is gelegen en dat ter plaatse niet is voorzien in enige verstedelijking. Het betreft een agrarisch gebied. Het plan voldoet niet aan de Structuurvisie. In het plan wordt evenwel geen deugdelijke motivering gegeven waarom van de Structuurvisie moet worden afgeweken. Immers, door deze ontwikkelingen door te zetten is geenszins sprake van het bouwen binnen stedelijke contouren, het ontzien het buitengebied dan wel van zuinig/duurzaam ruimtegebruik waarbij efficiënt hergebruik van bestaande ruimte als uitgangspunt is genomen. Van een zorgvuldige voorbereiding, dan wel van een deugdelijke motivering is om die reden geen sprake. Indiener verzoekt om actiever dan tot heden te zoeken naar binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties, om zo uitvoering te geven aan de in de Structuurvisie neergelegde uitgangspunten.	Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Bulkenaar vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft het gebied in de Interim omgevingsverordening als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduid. Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. Naast de door genoemde uitgangspunten ‘bouwen binnen stedelijke contouren’ en ‘zuinig/duurzaam ruimtegebruik’ is ook ‘het buitengebied zoveel mogelijk ontzien van verstedelijking’ een van de uitgangspunten. Er staat dus niet dat er niet gebouwd mag worden. Voor de gemeente zijn alle genoemde fundamentele uitgangspunten van belang, dus ook bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, blijven de overige fundamentele uitgangspunten overeind. Deze hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld bij de locatiekeuze. De onderbouwing voor de locatiekeuze is opgenomen in hoofdstuk 3 van het MER (deel A), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

3.	In de toelichting staat meerdere keren vermeld dat voor de (toekomstige) ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis circa 12 hectare grond nodig is. In het plan wordt echter niet gemotiveerd waarom 12 ha grond benodigd is voor de voorgenomen ontwikkeling. Een zorgvuldige uiteenzetting van de behoefte aan een dergelijke ruimte ontbreekt in het plan, laat staan dat een deugdelijke analyse is gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijk de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte en parkeerruimte te kunnen realiseren. Ter vergelijking wijst indiener op onder andere het Isala-ziekenhuis in Zwolle, dat ten aanzien van het aantal jaarlijkse verpleegdagen en de totale bedrijfs-opbrengsten circa tweemaal zo groot is als Bravis, zo volgt uit een vergelijking van de jaarverslagen uit 2019. Dit ziekenhuis staat evenals de vestiging van Bravis in Roosendaal op een oppervlakte van circa 10 hectare. Het is onder andere gelet op die vergelijking voor indiener onduidelijk waarom Bravis zoveel meer ruimte nodig heeft.	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het echter niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed zorgaanbod’ en ‘intensiveren regionale samenwerking’. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld.
4.	Het plan omvat geen onderbouwing van de behoefte aan 110.000m^2 b.v.o. Er wordt geen inzicht gegeven in voor deze ontwikkeling fundamentele vragen zoals hoe in de huidige situatie ruimte wordt gebruikt, hoe de huidige ruimte zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden gebruikt, welke behoefte er daadwerkelijk is aan ruimte of dit ruimtegebruik kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en zo niet, waarom dan niet.	Zie het antwoord onder punt 3.
5.	Op voorhand kan geenszins worden vastgesteld of er wel behoefte is aan een ziekenhuis van dergelijke omvang, laat staan dat deze ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied moet plaatsvinden.	Zie het antwoord onder punt 3.
6.	Het plan maakt zonder deugdelijke motivering uitbreidingen tot en met 121.000 m^2 b.v.o. mogelijk via artikel 4.5.4. met een binnenplanse afwijkingsvoegdheid. Artikel 13.1 onder b van de planregels biedt nog een verdere mogelijkheid om af te wijken van de planregels. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid de situatie die kan ontstaan door de toepassing van die	Zie het antwoord onder punt 3. Aanvullend is het afwijken zoals opgenomen onder 4.5.4. alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.’s aanvaardbaar is. Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt

	bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dientengevolge ligt het op de weg van het bestuursorgaan om bij het opnemen van een binnenplanse afwijkings-bevoegdheid, zorgvuldig te motiveren waarom deze afwijkingen in beginsel aanvaardbaar zijn. Dit is thans niet het geval. Indiener verzoekt om voorstaande reden om deze uitbreidingsmogelijkheid uit het plan te verwijderen, dan wel zorgvuldig te onderbouwen waarom 121.000 m^2 b.v.o. door u aanvaardbaar wordt geacht. Ditzelfde geldt ook voor de overige maten die in het bestemmingsplan staan benoemd.	artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
7.	Ten aanzien van artikel 4.5.4 geldt verder nog dat de daarin opgenomen verwijzing naar de oppervlaktematen van artikel 4.1, onderdeel b, onjuist is. Waarschijnlijk is gedoeld op de oppervlaktematen zoals vernoemd in artikel 4.1. Overigens is ook de plaatsing van artikel 4.5.4 verwarrend, nu deze is opgenomen onder paragraaf 4.4 "Specifieke gebruiksregels". Het artikel schept juist mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Regels hieromtrent staan in paragraaf 4.3 "Afwijken van de bouwregels" geregeld.	Terecht wordt aangegeven dat de verwijzing naar artikel 4.1, onder b, niet correct is. De passage 'onder b' zal worden geschrapt in de regels, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid. De opmerking dat artikel 4.5.4 is opgenomen onder 4.4 'specifieke gebruiksregels' is niet juist. Artikel 4.5.4 staat vermeld onder 4.5 'Afwijken van de gebruiksregels'.
8.	In paragraaf 4.2 van de toelichting worden - samengevat - zes argumenten aangedragen waarom de nieuwe locatie niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden verwezenlijkt. Deze argumenten kunnen om de volgende redenen (zie punten punt 9 t/m 14) de stelling dat huidige locaties ontoereikend zijn voor het binnenstedelijk realiseren van de plannen niet dragen.	In paragraaf 4.2 worden 7 selectiecriteria benoemd waaraan de nieuwe hoofdlocatie moet voldoen. Hierbij is zowel naar locaties binnen als buiten het stedelijk gebied gekeken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte weergave van de locatiekeuze openomen. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
9.	Een deugdelijke onderbouwing ontbreekt ten aanzien van de benodigde 12 ha grond.	Zie het antwoord onder punt 3.
10.	Dat de huidige locaties binnen een termijn van 10-15 jaar technisch verouderd zijn, kan geen argument zijn dat nieuwbouw om die reden buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Een dergelijk argument is niet steekhoudend. Er kan immers ook onderzocht worden in hoeverre nieuwbouw, dan wel herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, meer specifiek op een van de huidige locaties, mogelijk is. Daarnaast is ook niet de gehele bebouwing verouderd.	Binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar een locatie voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Een passende locatie is niet gevonden. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
11.	In de toelichting wordt vermeld dat de locatie Roosendaal enkel via een	Met het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 28 mei 2020 is gekozen voor

	stedelijke route bereikt kan worden. Het is onbekend waarom aan de Variantenstudie 2018 geen gevolg is gegeven of waarom desondanks in de toelichting tot het oordeel wordt gekomen dat de locatie Roosendaal slecht bereikbaar zal zijn voor het verkeer. Dit oordeel is gelet op de Variantenstudie 2018 kennelijk onjuist. De huidige locatie Roosendaal kan juist goed ontsloten worden. Ook anderszins zijn er alternatieven voorhanden om de huidige locatie in Roosendaal goed te kunnen ontsluiten. Zo zijn er in het rapport “Nieuwbouw Ziekenhuis Bravis omgeving Roosendaal, Alternatieven aangedragen door belanghebbende en verontruste bewoners van Roosendaal aan leden van de gemeenteraad Roosendaal” van 31 januari 2021 diverse ontsluitingsmogelijkheden aangedragen waardoor de huidige locatie goed ontsloten kan worden. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de locatie Roosendaal per auto goed bereikbaar gemaakt kan worden. Het standpunt dat de locatie in Roosendaal slecht bereikbaar is, of slechts via stedelijk gebied kan worden bereikt, is onjuist.	de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in De Bulkenaar en de realisatie van de zuidelijke verbindingsweg ter verbetering van de ontsluiting van Tolberg.
12.	Het punt dat de tijdelijke huisvesting van medewerkers door het verbouwen van een van beide bestaande locaties duurder is dan nieuwbouw wordt niet onderbouwd.	Het is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
13.	Voor het punt dat tijdens mogelijke nieuw- en verbouwwerkzaamheden op de bestaande locaties de lokale zorg niet optimaal kan worden ingericht, waardoor de zorgverlening in de knel komt, wordt niet onderbouwd. Niet valt in te zien dat door zorgvuldige planning en het efficiënt en effectief gebruikmaken van de bestaande gronden, niet kan worden gekomen tot een continuering van de zorg, terwijl er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw. Indien de huidige parkeerplaatsen moeten worden gebruikt ten behoeve van tijdelijke bouwwerken, dan zou ten behoeve daarvan wellicht tijdelijk gebruik kunnen worden gemaakt van de sportvelden aan de zuidzijde van het bestaande ziekenhuis.	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
14.	Voor het punt dat het financieel niet haalbaar is om elders tijdelijke huisvesting te realiseren wordt niet onderbouwd. Een vergelijking van de kosten tussen het realiseren van het	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.

	nieuwe ziekenhuis, inclusief wegen en landschapsinrichtingspark en het saneren van de bestaande locatie, vergeleken met de herontwikkeling van de huidige locatie met het aanbrengen van één van de aangedragen ontsluitingsmogelijkheden, is voor zo ver bij indiener bekend nog niet gemaakt.	
15.	Indiener verzoekt om alsnog nader naar de bestaande locatie te kijken en verder onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot herontwikkeling van deze locatie. Een zorgvuldig ruimtegebruik is een van de fundamentele beginselen van de structuurvisie. Dit vraagt om een evenzo zorgvuldig onderzoek naar de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, waaronder de huidige plek van het ziekenhuis.	Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen. Zie MER hoofdstuk 3.
16.	Onvoldoende is onderzocht in hoeverre de huidige locaties alsnog kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van de vestiging van het ziekenhuis. Ook andere (binnenstedelijke) locaties dienen nog nader te worden bestudeerd.	Zie het antwoord onder punt 15.
17.	Het eerste criterium is van belang gelet op de aanrijtijden van en naar het ziekenhuis. Meer specifiek is in het MER ten aanzien van de locatie Rozenoord gesteld dat deze afviel omdat de locatie niet langs de A58 is gelegen. Deze stelling kan niet worden gevolgd. Indiener begrijpt niet waarom de locatie Rozenoord niet nader is onderzocht. Temeer dit een binnenstedelijke locatie betreft, ligt het op uw weg om deze locatie nog nader te onderzoeken.	De locatie Rozenoord is afgevallen omdat deze niet in het hart van de regio ligt, en dus niet centraal in het verzorgingsgebied van Bravis. Dit is een uitsluitingscriterium, zie ook paragraaf 3.3 in het MER waarin dit uitsluitingscriterium vermeld staat. Om deze reden wordt de locatie niet verder onderzocht in het MER.
18.	Het verkeerskundig onderzoek is onzorgvuldig uitgevoerd. Met het afsluiten van de Huijbergseweg (en wellicht ook de Bulkenaarsestraat ?) vanuit de wijk Tolberg, wordt voorkomen dat er een sluiproute naar het ziekenhuis ontstaat vanaf de Thorbeckelaan. Het verkeer zal volgens de Verkeerstoets moeten omrijden via de Rietgoorsestraat, de Westelaarsestraat en de Plantagebaan. In het rapport wordt echter geen rekening gehouden met, laat staan een oplossing geboden voor, problemen die kunnen ontstaan door mogelijk sluipverkeer via de Haiinksestraat en de Spuitendonksestraat. Deze wegen zijn, evenals de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat, thans enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer, maar er bestaat gerede vrees dat van deze weg veelvuldig gebruik zal gaan	Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Wij zien dan ook geen reden dat het onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van het regionale BBMA verkeersmodel dat aan de hand van actuele verkeerstellingen is geherkalibreerd voor het onderzoeksgebied. Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarse-straat en Huijbergseweg, dit is modelmatig meegenomen. Het verkeer verplaatst zich richting de Westelaarsestraat - Rietgoorsestraat. Zonder maatregelen wordt de Spuitendonksestraat - Haiinksestraat een aantrekkelijke route richting het ziekenhuis. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De

	worden gemaakt om bij het ziekenhuis te komen. Het is de snelste route voor gemotoriseerd wegverkeer om na afsluiting van de doorgang bij de Huijbergseweg het ziekenhuis te bereiken. Gebruik van deze route zal worden versterkt door de in de Verkeerstoets aangegeven problemen die kunnen ontstaan voor de verkeersafwikkeling op de Rietgoorsestraat. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.	komst van deze verbindingsweg zorgt ervoor dat zowel de route via de Rietgoorsestraat / Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitendonksestraat niet meer interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
19.	Van de Rietgoorsestraat wordt veel gebruik gemaakt door fietsers en wandelaars.Hetzelfde geldt voor de omgeving van de buurtschap Haiink. Fietsers en wandelaars maken op deze routes gebruik van dezelfde weg als gemotoriseerd verkeer. Van een separaat fietspad is geen sprake. Hoe het gebruik van de Rietgoorsestraat door fietsers en wandelaars zich verhoudt tot de toename van 46%^^ van het gemotoriseerde wegverkeer, volgt niet uit de Verkeerstoets. Het laat zich raden dat een dergelijke toename zal zorgen voor een verkeersonveilige situatie ter plaatse. De Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat zijn niet berekend op de afwikkeling van deze aantallen aan verschillende weggebruikers. Dit wordt in de Verkeerstoets ten onrechte niet onderkend.	Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarsestraat en Huijbergseweg. Dit verkeer zal zich gaan verplaatsen naar de Rietgoorsestraat alwaar de bovengrens wordt bereikt voor wat een dergelijk type weg aan verkeer veilig kan verwerken. Over de gehele lengte van de Rietgoorsestraat zijn fietssuggestiestroken gelegen. De toename van verkeersintensiteiten op de Rietgoorsestraat zal het comfort en veiligheid van de fietsers niet ten goede komen. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie op de Rietgoorsestraat. Dit komt ten goede aan het comfort en veiligheid voor de fietsers.
20.	Voorts wordt ook geen oplossing geboden voor de forse toename van het verkeer op de Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat. Hoe de in de Verkeerstoets gestelde problemen, zoals het vol- en vastlopen van de deze wegen, worden opgelost dan wel gemitigeerd volgt niet uit het advies.	Zie het antwoord onder punt 18.
21.	Tot slot wordt in het plan ten onrechte ook geen rekening gehouden met sluipverkeer dat vanuit Bergen op Zoom en Breda naar de nieuwe planlocatie zal rijden.	Gezien de structuur van het wegennet is het niet de verwachting dat er sprake gaat zijn van grote aantallen sluipverkeer uit de richtingen Bergen op Zoom of Breda. Bezoekers van het ziekenhuis uit beide richtingen maken gebruik van de afslag 25 Wouwse Plantage en de nieuwe verbindingsweg.
22.	In het bestemmingsplan is een reserveringszone opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een zuidelijke ontsluitingsweg. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de reserveringszone. Het is nog alleszins onzeker of de zuidelijke ontsluitingsweg (ruimtelijk) inpasbaar is en in de toekomst gerealiseerd kan worden. Een planologische (voor)procedure is op dit moment nog niet gestart. Diverse	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren.

	varianten die door verschillende (groepen) buurtbewoners zijn aangedragen dienen nog nader te worden onderzocht. Het voorsorteren op een zuidelijke ontsluitingsroute wordt door indiener als voorbarig beschouwd en doet af aan de co-creatie die u aangeeft te zullen toepassen. Indiener verzoekt om die reden de reservering uit het plan te verwijderen.	Deze blijft dan ook gehandhaafd in het bestemmingsplan.
23.	Indiener is volledig bereid om mee te denken bij het zoeken naar een geschikte (binnenstedelijke) locatie en verzoekt om het ontwerp bestemmingsplan niet in procedure te brengen.	Zie het antwoord onder punt 15.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's. - In artikel 4.5.4. wordt bij de verwijzing naar artikel 4.1 de passage 'onder b' geschrapt, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid.		

Indiener 6. (zaaknummer 381999)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener woont aan de zuidzijde van het plangebied. De voorgenomen planontwikkeling heeft verregaande nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Het plan is niet met de juiste zorgvuldigheid voorbereid.	Aangezien niet wordt aangegeven waarom het plan niet met de juiste zorgvuldigheid is voorbereid, nemen wij deze reactie voor kennisgeving aan.
2.	Indiener geeft aan dat onvoldoende uitvoering is gegeven aan de motie 'co-creatie unilocatie Bravis-ziekenhuis'. Indiener heeft samen met diverse omwonenden gedurende de afgelopen anderhalf jaar getracht om met u in overleg te treden over de ontwikkeling van het gebied. Dit gehele traject heeft er enkel toe geleid dat indiener enige inspraak heeft in overleggen omtrent de invulling van het in te richten landschapspark. Van het serieus betrekken en horen van omwonenden bij en over de plannen voor de invulling van het gebied, waaronder tevens moet worden begrepen de vraag of er een noodzaak is voor het vestigen van Bravis op deze locatie, is geen enkele sprake geweest. Indiener verzoekt daarom met klem om vanaf heden de aan u gegeven opdracht van de raad uit te voeren ten einde omwonenden en belanghebbenden daadwerkelijk actief te betrekken bij de invulling van De Bulkenaar.	De motie co creatie (6 juni 2019) begint met de constatering dat de unilocatie Bravis op de locatie Bulkenaar en de daarbij beoogde extra en ontsluiting op de A58 komt, en de logische impact daarvan voor de direct omwonenden. Het college heeft invulling gegeven aan deze motie door bij de de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, via diverse kanalen input ophalen (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de

		gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. De gemeenteraad is tussentijds steeds geïnformeerd via de raadsbegeleidingscommissie.
3.	Het voorgenomen plan is in strijd met de structuurvisie Roosendaal 2025. De ruimtelijke uitgangspunten van de visie staan vermeld in paragraaf 5.2. Hierin staat onder andere vermeld dat Roosendaal een compact karakter heeft. Het compacte karakter van de stad, alsmede de visie om deze lijn vast te houden, komt ook naar voren in de door uw raad vermelde ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten maken logischerwijs ook onderdeel uit van de uitvoeringsstrategie. Vast staat dat het plangebied buiten de stedelijke contour is gelegen en dat ter plaatse niet is voorzien in enige verstedelijking. Het betreft een agrarisch gebied. Het plan voldoet niet aan de Structuurvisie. In het plan wordt evenwel geen deugdelijke motivering gegeven waarom van de Structuurvisie moet worden afgeweken. Immers, door deze ontwikkelingen door te zetten is geenszins sprake van het bouwen binnen stedelijke contouren, het ontzien het buitengebied dan wel van zuinig/duurzaam ruimtegebruik waarbij efficiënt hergebruik van bestaande ruimte als uitgangspunt is genomen. Van een zorgvuldige voorbereiding, dan wel van een deugdelijke motivering is om die reden geen sprake. Indiener verzoekt om actiever dan tot heden te zoeken naar binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties, om zo uitvoering te geven aan de in de Structuurvisie neergelegde uitgangspunten.	Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Bulkenaar vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft het gebied in de Interim omgevingsverordening als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduid. Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. Naast de door genoemde uitgangspunten ‘bouwen binnen stedelijke contouren’ en ‘zuinig/duurzaam ruimtegebruik’ is ook ‘het buitengebied zoveel mogelijk ontzien van verstedelijking’ een van de uitgangspunten. Er staat dus niet dat er niet gebouwd mag worden. Voor de gemeente zijn alle genoemde fundamentele uitgangspunten van belang, dus ook bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, blijven de overige fundamentele uitgangspunten overeind. Deze hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld bij de locatiekeuze. De onderbouwing voor de locatiekeuze is opgenomen in hoofdstuk 3 van het MER (deel A), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.
4.	In de toelichting staat meerdere keren vermeld dat voor de (toekomstige) ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis circa 12 hectare grond nodig is. In het plan wordt echter niet gemotiveerd waarom 12 ha grond benodigd is voor de voorgenomen ontwikkeling. Een zorgvuldige uiteenzetting van de behoefte aan een dergelijke ruimte ontbreekt in het plan, laat staan dat een deugdelijke analyse is gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijk de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte en parkeerruimte te kunnen realiseren. Ter vergelijking wijst indiener op onder andere het Isala-ziekenhuis in Zwolle, dat ten aanzien van het aantal jaarlijkse	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het echter niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor

	verpleegdagen en de totale bedrijfs-opbrengsten circa tweemaal zo groot is als Bravis, zo volgt uit een vergelijking van de jaarverslagen uit 2019. Dit ziekenhuis staat evenals de vestiging van Bravis in Roosendaal op een oppervlakte van circa 10 hectare. Het is onder andere gelet op die vergelijking voor indiener onduidelijk waarom Bravis zoveel meer ruimte nodig heeft.	zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities 'vergroten patiëntwaarde', 'garanderen breed zorgaanbod' en 'intensiveren regionale samenwerking'. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld.
5.	Het plan omvat geen onderbouwing van de behoefte aan 110.000m^2 b.v.o. Er wordt geen inzicht gegeven in voor deze ontwikkeling fundamentele vragen zoals hoe in de huidige situatie ruimte wordt gebruikt, hoe de huidige ruimte zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden gebruikt, welke behoefte er daadwerkelijk is aan ruimte of dit ruimtegebruik kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en zo niet, waarom dan niet.	Zie het antwoord onder punt 4.
6.	Op voorhand kan geenszins worden vastgesteld of er wel behoefte is aan een ziekenhuis van dergelijke omvang, laat staan dat deze ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied moet plaatsvinden.	Zie het antwoord onder punt 4.
7.	Voor zover plaatsing buiten het bestaand stedelijk gebied wel noodzakelijk is, dan doet indiener het indringende verzoek om de belangen van de omwonenden niet uit het oog te verliezen. De realisatie van het ziekenhuis van 70.000m^2 b.v.o., zoals in eerdere plannen is voorgesteld, tast het woon- en leefklimaat van indiener al ingrijpend aan. Een nog verder aantasting van de belangen van omwonenden is onevenredig en overbodig. Ook zal een ziekenhuis van een omvang zoals nu in de plannen wordt beoogd niet passen bij de nagestreefde landschappelijke uitstraling zoals deze door uw gemeente wordt voorgesteld.	In het bestemmingsplan zijn de uiteindelijke maten opgenomen voor het ziekenhuis, inclusief de zorgpartners en overige voorzieningen als ontsluiting en parkeren.
8.	Het plan maakt zonder deugdelijke motivering uitbreidingen tot en met 121.000 m^2 b.v.o. mogelijk via artikel 4.5.4. met een binnenplanse afwijkingsvoegdheid. Artikel 13.1 onder b van de planregels biedt nog een verdere mogelijkheid om af te wijken van de planregels. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid de situatie die	Zie het antwoord onder punt 4. Aanvullend is het afwijken zoals opgenomen onder 4.5.4. alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.'s aanvaardbaar is. Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in

	kan ontstaan door de toepassing van die bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dientengevolge ligt het op de weg van het bestuursorgaan om bij het opnemen van een binnenplanse afwijkings-bevoegdheid, zorgvuldig te motiveren waarom deze afwijkingen in beginsel aanvaardbaar zijn. Dit is thans niet het geval. Indiener verzoekt om voorstaande reden om deze uitbreidingsmogelijkheid uit het plan te verwijderen, dan wel zorgvuldig te onderbouwen waarom 121.000 m^2 b.v.o. door u aanvaardbaar wordt geacht. Ditzelfde geldt ook voor de overige maten die in het bestemmingsplan staan benoemd.	uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
9.	Ten aanzien van artikel 4.5.4 geldt verder nog dat de daarin opgenomen verwijzing naar de oppervlaktematen van artikel 4.1, onderdeel b, onjuist is. Waarschijnlijk is gedoeld op de oppervlaktematen zoals vernoemd in artikel 4.1. Overigens is ook de plaatsing van artikel 4.5.4 verwarrend, nu deze is opgenomen onder paragraaf 4.4 "Specifieke gebruiksregels". Het artikel schept juist mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Regels hieromtrent staan in paragraaf 4.3 "Afwijken van de bouwregels" geregeld.	Terecht wordt aangegeven dat de verwijzing naar artikel 4.1, onder b, niet correct is. De passage 'onder b' zal worden geschrapt in de regels, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid. De opmerking dat artikel 4.5.4 is opgenomen onder 4.4 'specifieke gebruiksregels' is niet juist. Artikel 4.5.4 staat vermeld onder 4.5 'Afwijken van de gebruiksregels'.
11.	In paragraaf 4.2 van de toelichting worden - samengevat - zes argumenten aangedragen waarom de nieuwe locatie niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden verwezenlijkt. Deze argumenten kunnen om de volgende redenen (zie punten punt 12 t/m 17) de stelling dat huidige locaties ontoereikend zijn voor het binnenstedelijk realiseren van de plannen niet dragen.	In paragraaf 4.2 worden 7 selectiecriteria benoemd waaraan de nieuwe hoofdlocatie moet voldoen. Hierbij is zowel naar locaties binnen als buiten het stedelijk gebied gekeken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte weergave van de locatiekeuze openomen. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
12.	Een deugdelijke onderbouwing ontbreekt ten aanzien van de benodigde 12 ha grond.	Zie het antwoord onder punt 4.
13.	Dat de huidige locaties binnen een termijn van 10-15 jaar technisch verouderd zijn, kan geen argument zijn dat nieuwbouw om die reden buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Een dergelijk argument is niet steekhoudend. Er kan immers ook onderzocht worden in hoeverre nieuwbouw, dan wel herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, meer specifiek op een van de huidige locaties, mogelijk is. Daarnaast is ook niet de gehele bebouwing verouderd.	Binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar een locatie voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Een passende locatie is niet gevonden. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.

14.	In de toelichting wordt vermeld dat de locatie Roosendaal enkel via een stedelijke route bereikt kan worden. Het is onbekend waarom aan de Variantenstudie 2018 geen gevolg is gegeven of waarom desondanks in de toelichting tot het oordeel wordt gekomen dat de locatie Roosendaal slecht bereikbaar zal zijn voor het verkeer. Dit oordeel is gelet op de Variantenstudie 2018 kennelijk onjuist. De huidige locatie Roosendaal kan juist goed ontsloten worden. Ook anderszins zijn er alternatieven voorhanden om de huidige locatie in Roosendaal goed te kunnen ontsluiten. Zo zijn er in het rapport “Nieuwbouw Ziekenhuis Bravis omgeving Roosendaal, Alternatieven aangedragen door belanghebbende en verontruste bewoners van Roosendaal aan leden van de gemeenteraad Roosendaal” van 31 januari 2021 diverse ontsluitingsmogelijkheden aangedragen waardoor de huidige locatie goed ontsloten kan worden. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de locatie Roosendaal per auto goed bereikbaar gemaakt kan worden. Het standpunt dat de locatie in Roosendaal slecht bereikbaar is, of slechts via stedelijk gebied kan worden bereikt, is onjuist.	Met het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 28 mei 2020 is gekozen voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in De Bulkenaar en de realisatie van de zuidelijke verbindingsweg ter verbetering van de ontsluiting van Tolberg.
15.	Het punt dat de tijdelijke huisvesting van medewerkers door het verbouwen van een van beide bestaande locaties duurder is dan nieuwbouw wordt niet onderbouwd.	Het is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
16.	Voor het punt dat tijdens mogelijke nieuw- en verbouwwerkzaamheden op de bestaande locaties de lokale zorg niet optimaal kan worden ingericht, waardoor de zorgverlening in de knel komt, wordt niet onderbouwd. iet valt in te zien dat door zorgvuldige planning en het efficiënt en effectief gebruikmaken van de bestaande gronden, niet kan worden gekomen tot een continuering van de zorg, terwijl er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw. Indien de huidige parkeerplaatsen moeten worden gebruikt ten behoeve van tijdelijke bouwwerken, dan zou ten behoeve daarvan wellicht tijdelijk gebruik kunnen worden gemaakt van de sportvelden aan de zuidzijde van het bestaande ziekenhuis.	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
17.	Voor het punt dat het financieel niet haalbaar is om elders tijdelijke huisvesting te realiseren wordt niet onderbouwd. Een vergelijking van de	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.

	kosten tussen het realiseren van het nieuwe ziekenhuis, inclusief wegen en landschapsinrichtingspark en het saneren van de bestaande locatie, vergeleken met de herontwikkeling van de huidige locatie met het aanbrengen van één van de aangedragen ontsluitingsmogelijkheden, is voor zo ver bij indiener bekend nog niet gemaakt.	
18.	Indiener verzoekt om alsnog nader naar de bestaande locatie te kijken en verder onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot herontwikkeling van deze locatie. Een zorgvuldig ruimtegebruik is een van de fundamentele beginselen van de structuurvisie. Dit vraagt om een evenzo zorgvuldig onderzoek naar de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, waaronder de huidige plek van het ziekenhuis.	Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen. Zie MER hoofdstuk 3.
19.	Onvoldoende is onderzocht in hoeverre de huidige locaties alsnog kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van de vestiging van het ziekenhuis. Ook andere (binnenstedelijke) locaties dienen nog nader te worden bestudeerd.	Zie het antwoord onder punt 18.
20.	Het eerste selectiecriterium is van belang gelet op de aanrijtijden van en naar het ziekenhuis. Meer specifiek is in het MER ten aanzien van de locatie Rozenoord gesteld dat deze afviel omdat de locatie niet langs de A58 is gelegen. Deze stelling kan niet worden gevolgd. Indiener begrijpt niet waarom de locatie Rozenoord niet nader is onderzocht. Temeer dit een binnenstedelijke locatie betreft, ligt het op uw weg om deze locatie nog nader te onderzoeken.	De locatie Rozenoord is afgevallen omdat deze niet in het hart van de regio ligt, en dus niet centraal in het verzorgingsgebied van Bravis. Dit is een uitsluitingscriterium, zie ook paragraaf 3.3 in het MER waarin dit uitsluitingscriterium vermeld staat. Om deze reden wordt de locatie niet verder onderzocht in het MER.
21.	Het verkeerskundig onderzoek is onzorgvuldig uitgevoerd. Met het afsluiten van de Huijbergseweg (en wellicht ook de Bulkenaarsestraat ?) vanuit de wijk Tolberg, wordt voorkomen dat er een sluiproute naar het ziekenhuis ontstaat vanaf de Thorbeckelaan. Het verkeer zal volgens de Verkeerstoets moeten omrijden via de Rietgoorsestraat, de Westelaarsestraat en de Plantagebaan. In het rapport wordt echter geen rekening gehouden met, laat staan een oplossing geboden voor, problemen die kunnen ontstaan door mogelijk sluipverkeer via de Haiinksestraat en de Spuitendonksestraat. Deze wegen zijn, evenals de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat, thans enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer,	Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Wij zien dan ook geen reden dat het onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van het regionale BBMA verkeersmodel dat aan de hand van actuele verkeerstellingen is geherkalibreerd voor het onderzoeksgebied. Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarse-straat en Huijbergseweg, dit is modelmatig meegenomen. Het verkeer verplaatst zich richting de Westelaarsestraat - Rietgoorsestraat. Zonder maatregelen wordt de Spuitendonksestraat - Haiinksestraat een aantrekkelijke route richting het ziekenhuis. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de

	maar er bestaat gerede vrees dat van deze weg veelvuldig gebruik zal gaan worden gemaakt om bij het ziekenhuis te komen. Het is de snelste route voor gemotoriseerd wegverkeer om na afsluiting van de doorgang bij de Huijbergseweg het ziekenhuis te bereiken. Gebruik van deze route zal worden versterkt door de in de Verkeerstoets aangegeven problemen die kunnen ontstaan voor de verkeersafwikkeling op de Rietgoorsestraat. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.	verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zorgt ervoor dat zowel de route via de Rietgoorsestraat / Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitendonksestraat niet meer interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
22.	Van de Rietgoorsestraat wordt veel gebruik gemaakt door fietsers en wandelaars.Hetzelfde geldt voor de omgeving van de buurtschap Haiink. Fietsers en wandelaars maken op deze routes gebruik van dezelfde weg als gemotoriseerd verkeer. Van een separaat fietspad is geen sprake. Hoe het gebruik van de Rietgoorsestraat door fietsers en wandelaars zich verhoudt tot de toename van 46% van het gemotoriseerde wegverkeer, volgt niet uit de Verkeerstoets. Het laat zich raden dat een dergelijke toename zal zorgen voor een verkeersonveilige situatie ter plaatse. De Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat zijn niet berekend op de afwikkeling van deze aantallen aan verschillende weggebruikers. Dit wordt in de Verkeerstoets ten onrechte niet onderkend.	Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarsestraat en Huijbergseweg. Dit verkeer zal zich gaan verplaatsen naar de Rietgoorsestraat alwaar de bovengrens wordt bereikt voor wat een dergelijk type weg aan verkeer veilig kan verwerken. Over de gehele lengte van de Rietgoorsestraat zijn fietssuggestiestroken gelegen. De toename van verkeersintensiteiten op de Rietgoorsestraat zal het comfort en veiligheid van de fietsers niet ten goede komen. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie op de Rietgoorsestraat. Dit komt ten goede aan het comfort en veiligheid voor de fietsers.
23.	Voorts wordt ook geen oplossing geboden voor de forse toename van het verkeer op de Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat. Hoe de in de Verkeerstoets gestelde problemen, zoals het vol- en vastlopen van de deze wegen, worden opgelost dan wel gemitigeerd volgt niet uit het advies.	Gezien de structuur van het wegennet is het niet de verwachting dat er sprake gaat zijn van grote aantallen sluipverkeer uit de richtingen Bergen op Zoom of Breda. Bezoekers van het ziekenhuis uit beide richtingen maken gebruik van de afslag 25 Wouwse Plantage en de nieuwe verbindingsweg.
24.	Indiener vraagt zich af welke meerwaarde de realisering van de beoogde toekomstige zuidelijke ontsluitingsroute nog heeft indien u van oordeel bent dat reeds met dit plan tot een goede verkeersafwikkeling kan worden gekomen. Als het berekende verkeer, zoals door u gesteld, al goed kan worden verwerkt door de aanwezige infrastructuur, dan zal het aanleggen van een andere route immers overbodig zijn. Van de beoogde zuidelijke ontsluitingsroute dient in dat geval te worden afgezien.	Voor het grootste deel is de verkeersafwikkeling zonder verbindingsweg Tolberg inderdaad op orde. Echter de verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.
25.	In het bestemmingsplan is een reserveringszone opgenomen ten	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te

	behoeve van de ontwikkeling van een zuidelijke ontsluitingsweg. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de reserveringszone. Het is nog alleszins onzeker of de zuidelijke ontsluitingsweg (ruimtelijk) inpasbaar is en in de toekomst gerealiseerd kan worden. Een planologische (voor)procedure is op dit moment nog niet gestart. Diverse varianten die door verschillende (groepen) buurtbewoners zijn aangedragen dienen nog nader te worden onderzocht. Het voorsorteren op een zuidelijke ontsluitingsroute wordt door indiener als voorbarig beschouwd en doet af aan de co-creatie die u aangeeft te zullen toepassen. Indiener verzoekt om die reden de reservering uit het plan te verwijderen.	realiseren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Deze blijft dan ook gehandhaafd in het bestemmingsplan.
26.	De woning van indiener is gelegen direct naast het plangebied. Een goede landschappelijke inpassing is een belangrijke voorwaarde om de aantasting van het woon- en leefklimaat van indiener zoveel als mogelijk tegen te gaan. Om te voorkomen dat de bouwwerkzaamheden aanvangen of zelfs gereedkomen zonder dat enige uitvoering is gegeven aan de beoogde groenvoorzieningen, die ook als doel zullen hebben om onredelijk verlies van uitzicht voor indiener zoveel als mogelijk te compenseren, verzoekt indiener u om aan artikel 3 van de planregels een voorwaardelijke verplichting te verbinden, die tot doel heeft het zodanig aanbrengen van groenvoorzieningen voordat met de bouw wordt aangevangen, dat het woon- en leefklimaat van omwonenden, meer specifiek het woon- en leefklimaat van indiener, hierdoor niet (verder) onredelijk wordt aangetast.	De gemeente is zelf de ontwikkelaar van het landschapspark en zal te zijner tijd ook kunnen beschikken over de benodigde gronden. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hoeft in het geval een overheidsorgaan tot realisering overgaat geen voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen. De gemeente zal tot inrichting van het landschapspark overgaan in overeenstemming met het voor het gebied opgestelde landschappelijk inrichtingsplan.
27.	De bouwmogelijkheden binnen de bestemming “maatschappelijk” zijn zeer flexibel. Bijna het gehele vlak is aangemerkt als bouwvlak. Enkel de maximale bedrijfsvloeroppervlakte, het maximale bebouwingspercentage en de uiterlijke bouwhoogte is vastgelegd. Ten aanzien van de verdere invulling wordt aan de ontwikkelaar veel vrijheid toegekend. Gelet op de bouwmogelijkheden is het zeer goed mogelijk dat indiener geconfronteerd wordt met een bouwwerk van 30 m hoog, of nog hoger indien gebruik wordt gemaakt van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Dit tast het huidige vrije uitzicht vanaf	Het Bravis ziekenhuis dient binnen het bouwvlak te voldoen aan de gestelde maatvoeringen. Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen. Voor het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 20 meter. De bouwhoogte van maximaal 30 meter mag maximaal 7,5 % van het bouwvlak beslaan. We bieden Bravis ziekenhuis deze flexibiliteit, zodat zij een nieuw en modern ziekenhuis kunnen ontwikkelen dat voldoet aan de meest recente eisen en richtlijnen die aan zorgverlening worden gesteld.

	het perceel van indiener ingrijpend aan, zonder dat er vooralsnog enige maatregelen zijn genomen om het verlies aan uitzicht te mitigeren, dan wel weg te nemen en zonder dat deze verregaande aantasting nodig is. Het is zeer goed mogelijk om de bebouwing, of in ieder geval het deel van de bebouwing dat 30 m hoog mag worden gebouwd, op een kleiner oppervlak te realiseren dan nu wordt toegestaan. Daarbij valt te denken aan het realiseren van de bebouwing aan de westzijde van het perceel, zodat zoveel mogelijk afstand wordt gehouden tot bestaande woningen. Het is overigens voor indiener totaal onduidelijk waarom er zoveel ruimte wordt geboden om de bebouwing vrijelijk op te richten en dan ook nog eens tof maximaal 30 m hoog. Indiener verzoekt met klem om meer gewicht toe te kennen aan de belangen van direct omwonenden en vraagt u de bouwregels dusdanig op te stellen dat de hinder voor omwonenden zoveel als mogelijk wordt weggenomen.	
28.	Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt indiener andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.	Zie het antwoord onder punt 18.
29.	Diverse (groepen) omwonenden, waaronder bijvoorbeeld 'Buren van de Bulkenaar', waar indiener deel van uit maakt, zijn graag bereid om actief mee te denken met het zoeken naar een geschikte (binnenstedelijke) locatie waardoor grootschalige verstedelijk van het buitengebied, zoals nu wordt voorgesteld, kan worden vermeden.	Zie het antwoord onder punt 18.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's. - In artikel 4.5.4. wordt bij de verwijzing naar artikel 4.1 de passage 'onder b' geschrapt, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid.		

Indiener 7. (zaaknummer 381994)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat onvoldoende uitvoering is gegeven aan de motie 'co-creatie unilocatie Bravis-ziekenhuis'. De plannen werden pas gepresenteerd op het moment dat deze al zo goed als rond waren. Van het serieus betrekken	De motie co creatie (6 juni 2019) begint met de constatering dat de unilocatie Bravis op de locatie Bulkenaar en de daarbij beoogde extra en ontsluiting op de A58 komt, en de logische impact daarvan voor de direct omwonenden. Het college

	en horen van omwonenden, waaronder indiener, bij en over de plannen voor de invulling van het gebied, waaronder tevens moet worden begrepen de vraag of er een noodzaak is voor het vestigen van Bravis op deze locatie, is naar oordeel van indiener geen enkele sprake geweest. Indiener verzoekt daarom met klem om vanaf heden de aan u gegeven opdracht van de raad uit te voeren ten einde omwonenden en belanghebbenden daadwerkelijk actief te betrekken bij de invulling van De Bulkenaar.	heeft invulling gegeven aan deze motie door bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, via diverse kanalen input ophalen (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. De gemeenteraad is tussentijds steeds geïnformeerd via de raadsbegeleidingscommissie.
2.	Het voorgenomen plan is in strijd met de structuurvisie Roosendaal 2025. De ruimtelijke uitgangspunten van de visie staan vermeld in paragraaf 5.2. Hierin staat onder andere vermeld dat Roosendaal een compact karakter heeft. Het compacte karakter van de stad, alsmede de visie om deze lijn vast te houden, komt ook naar voren in de door uw raad vermelde ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten maken logischerwijs ook onderdeel uit van de uitvoeringsstrategie. Vast staat dat het plangebied buiten de stedelijke contour is gelegen en dat ter plaatse niet is voorzien in enige verstedelijking. Het betreft een agrarisch gebied. Het plan voldoet niet aan de Structuurvisie. In het plan wordt evenwel geen deugdelijke motivering gegeven waarom van de Structuurvisie moet worden afgeweken. Immers, door deze ontwikkelingen door te zetten is geenszins sprake van het bouwen binnen stedelijke contouren, het ontzien het buitengebied dan wel van zuinig/duurzaam ruimtegebruik waarbij efficiënt hergebruik van bestaande ruimte als uitgangspunt is genomen. Van een zorgvuldige voorbereiding, dan wel van een deugdelijke motivering is om die reden geen sprake. Indiener verzoekt om actiever dan tot heden te zoeken naar binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties, om zo uitvoering te geven aan de in de	Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Bulkenaar vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft het gebied in de Interim omgevingsverordening als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduid. Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. Naast de door genoemde uitgangspunten ‘bouwen binnen stedelijke contouren’ en ‘zuinig/duurzaam ruimtegebruik’ is ook ‘het buitengebied zoveel mogelijk ontzien van verstedelijking’ een van de uitgangspunten. Er staat dus niet dat er niet gebouwd mag worden. Voor de gemeente zijn alle genoemde fundamentele uitgangspunten van belang, dus ook bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, blijven de overige fundamentele uitgangspunten overeind. Deze hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld bij de locatiekeuze. De onderbouwing voor de locatiekeuze is opgenomen in hoofdstuk 3 van het MER (deel A), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

	Structuurvisie neergelegde uitgangspunten.	
3.	In de toelichting staat meerdere keren vermeld dat voor de (toekomstige) ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis circa 12 hectare grond nodig is. In het plan wordt echter niet gemotiveerd waarom 12 ha grond benodigd is voor de voorgenomen ontwikkeling. Een zorgvuldige uiteenzetting van de behoefte aan een dergelijke ruimte ontbreekt in het plan, laat staan dat een deugdelijke analyse is gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijk de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte en parkeerruimte te kunnen realiseren. Ter vergelijking wijst indiener op onder andere het Isala-ziekenhuis in Zwolle, dat ten aanzien van het aantal jaarlijkse verpleegdagen en de totale bedrijfs-opbrengsten circa tweemaal zo groot is als Bravis, zo volgt uit een vergelijking van de jaarverslagen uit 2019. Dit ziekenhuis staat evenals de vestiging van Bravis in Roosendaal op een oppervlakte van circa 10 hectare. Het is onder andere gelet op die vergelijking voor indiener onduidelijk waarom Bravis zoveel meer ruimte nodig heeft.	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het echter niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed zorgaanbod’ en ‘intensiveren regionale samenwerking’. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld.
4.	Het plan omvat geen onderbouwing van de behoefte aan 110.000m^2 b.v.o. Er wordt geen inzicht gegeven in voor deze ontwikkeling fundamentele vragen zoals hoe in de huidige situatie ruimte wordt gebruikt, hoe de huidige ruimte zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden gebruikt, welke behoefte er daadwerkelijk is aan ruimte of dit ruimtegebruik kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en zo niet, waarom dan niet.	Zie het antwoord onder punt 3.
5.	Op voorhand kan geenszins worden vastgesteld of er wel behoefte is aan een ziekenhuis van dergelijke omvang, laat staan dat deze ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied moet plaatsvinden.	Zie het antwoord onder punt 3.
6.	Het plan maakt zonder deugdelijke motivering uitbreidingen tot en met 121.000 m^2 b.v.o. mogelijk via artikel 4.5.4. met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Artikel 13.1 onder b van de planregels bied nog een verdere mogelijkheid om af te wijken van de planregels. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet met het opnemen van een	Zie het antwoord onder punt 3. Aanvullend is het afwijken zoals opgenomen onder 4.5.4. alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.’s aanvaardbaar is. Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor

	afwijkingsbevoegdheid de situatie die kan ontstaan door de toepassing van die bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dientengevolge ligt het op de weg van het bestuursorgaan om bij het opnemen van een binnenplanse afwijkings-bevoegdheid, zorgvuldig te motiveren waarom deze afwijkingen in beginsel aanvaardbaar zijn. Dit is thans niet het geval. Indiener verzoekt om voorstaande reden om deze uitbreidingsmogelijkheid uit het plan te verwijderen, dan wel zorgvuldig te onderbouwen waarom 121.000 m^2 b.v.o. door u aanvaardbaar wordt geacht. Ditzelfde geldt ook voor de overige maten die in het bestemmingsplan staan benoemd.	bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
7.	Ten aanzien van artikel 4.5.4 geldt verder nog dat de daarin opgenomen verwijzing naar de oppervlaktematen van artikel 4.1, onderdeel b, onjuist is. Waarschijnlijk is gedoeld op de oppervlaktematen zoals vernoemd in artikel 4.1. Overigens is ook de plaatsing van artikel 4.5.4 verwarrend, nu deze is opgenomen onder paragraaf 4.4 "Specifieke gebruiksregels". Het artikel schept juist mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Regels hieromtrent staan in paragraaf 4.3 "Afwijken van de bouwregels" geregeld.	Terecht wordt aangegeven dat de verwijzing naar artikel 4.1, onder b, niet correct is. De passage 'onder b' zal worden geschrapt in de regels, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid. De opmerking dat artikel 4.5.4 is opgenomen onder 4.4 'specifieke gebruiksregels' is niet juist. Artikel 4.5.4 staat vermeld onder 4.5 'Afwijken van de gebruiksregels'.
8.	In paragraaf 4.2 van de toelichting worden - samengevat - zes argumenten aangedragen waarom de nieuwe locatie niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden verwezenlijkt. Deze argumenten kunnen om de volgende redenen (zie punten punt 9 t/m 14) de stelling dat huidige locaties ontoereikend zijn voor het binnenstedelijk realiseren van de plannen niet dragen.	In paragraaf 4.2 worden 7 selectiecriteria benoemd waaraan de nieuwe hoofdlocatie moet voldoen. Hierbij is zowel naar locaties binnen als buiten het stedelijk gebied gekeken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte weergave van de locatiekeuze openomen. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
9.	Een deugdelijke onderbouwing ontbreekt ten aanzien van de benodigde 12 ha grond.	Zie het antwoord onder punt 3.
10.	Dat de huidige locaties binnen een termijn van 10-15 jaar technisch verouderd zijn, kan geen argument zijn dat nieuwbouw om die reden buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. en dergelijk argument is niet steekhoudend. Er kan immers ook onderzocht worden in hoeverre nieuwbouw, dan wel herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, meer specifiek op een van de huidige locaties, mogelijk is. Daarnaast is ook niet de gehele bebouwing verouderd.	Binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar een locatie voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Een passende locatie is niet gevonden. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.

11.	In de toelichting wordt vermeld dat de locatie Roosendaal enkel via een stedelijke route bereikt kan worden. Het is onbekend waarom aan de Variantenstudie 2018 geen gevolg is gegeven of waarom desondanks in de toelichting tot het oordeel wordt gekomen dat de locatie Roosendaal slecht bereikbaar zal zijn voor het verkeer. Dit oordeel is gelet op de Variantenstudie 2018 kennelijk onjuist. De huidige locatie Roosendaal kan juist goed ontsloten worden. Ook anderszins zijn er alternatieven voorhanden om de huidige locatie in Roosendaal goed te kunnen ontsluiten. Zo zijn er in het rapport “Nieuwbouw Ziekenhuis Bravis omgeving Roosendaal, Alternatieven aangedragen door belanghebbende en verontruste bewoners van Roosendaal aan leden van de gemeenteraad Roosendaal” van 31 januari 2021 diverse ontsluitingsmogelijkheden aangedragen waardoor de huidige locatie goed ontsloten kan worden. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de locatie Roosendaal per auto goed bereikbaar gemaakt kan worden. Het standpunt dat de locatie in Roosendaal slecht bereikbaar is, of slechts via stedelijk gebied kan worden bereikt, is onjuist.	Met het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 28 mei 2020 is gekozen voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in De Bulkenaar en de realisatie van de zuidelijke verbindingsweg ter verbetering van de ontsluiting van Tolberg.
12.	Het punt dat de tijdelijke huisvesting van medewerkers door het verbouwen van een van beide bestaande locaties duurder is dan nieuwbouw wordt niet onderbouwd.	Het is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
13.	Voor het punt dat tijdens mogelijke nieuw- en verbouwwerkzaamheden op de bestaande locaties de lokale zorg niet optimaal kan worden ingericht, waardoor de zorgverlening in de knel komt, wordt niet onderbouwd. Niet valt in te zien dat door zorgvuldige planning en het efficiënt en effectief gebruikmaken van de bestaande gronden, niet kan worden gekomen tot een continuering van de zorg, terwijl er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw. Indien de huidige parkeerplaatsen moeten worden gebruikt ten behoeve van tijdelijke bouwwerken, dan zou ten behoeve daarvan wellicht tijdelijk gebruik kunnen worden gemaakt van de sportvelden aan de zuidzijde van het bestaande ziekenhuis.	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
14.	Voor het punt dat het financieel niet haalbaar is om elders tijdelijke huisvesting te realiseren wordt niet	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet

	onderbouwd. Een vergelijking van de kosten tussen het realiseren van het nieuwe ziekenhuis, inclusief wegen en landschapsinrichtingspark en het saneren van de bestaande locatie, vergeleken met de herontwikkeling van de huidige locatie met het aanbrengen van één van de aangedragen ontsluitingsmogelijkheden, is voor zo ver bij indiener bekend nog niet gemaakt.	op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
15.	Indiener verzoekt om alsnog nader naar de bestaande locatie te kijken en verder onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot herontwikkeling van deze locatie. Een zorgvuldig ruimtegebruik is een van de fundamentele beginselen van de structuurvisie. Dit vraagt om een evenzo zorgvuldig onderzoek naar de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, waaronder de huidige plek van het ziekenhuis.	Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen. Zie MER hoofdstuk 3.
16.	Onvoldoende is onderzocht in hoeverre de huidige locaties alsnog kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van de vestiging van het ziekenhuis. Ook andere (binnenstedelijke) locaties dienen nog nader te worden bestudeerd.	Zie het antwoord onder punt 15.
17.	Het eerste criterium is van belang gelet op de aanrijtijden van en naar het ziekenhuis. Meer specifiek is in het MER ten aanzien van de locatie Rozenoord gesteld dat deze afviel omdat de locatie niet langs de A58 is gelegen. Deze stelling kan niet worden gevolgd. Indiener begrijpt niet waarom de locatie Rozenoord niet nader is onderzocht. Temeer dit een binnenstedelijke locatie betreft, ligt het op uw weg om deze locatie nog nader te onderzoeken.	De locatie Rozenoord is afgevallen omdat deze niet in het hart van de regio ligt, en dus niet centraal in het verzorgingsgebied van Bravis. Dit is een uitsluitingscriterium, zie ook paragraaf 3.3 in het MER waarin dit uitsluitingscriterium vermeld staat. Om deze reden wordt de locatie niet verder onderzocht in het MER.
18.	Het verkeerskundig onderzoek is onzorgvuldig uitgevoerd. Met het afsluiten van de Huijbergseweg (en wellicht ook de Bulkenaarsestraat ?) vanuit de wijk Tolberg, wordt voorkomen dat er een sluiproute naar het ziekenhuis ontstaat vanaf de Thorbeckelaan. Het verkeer zal volgens de Verkeerstoets moeten omrijden via de Rietgoorsestraat, de Westelaarsestraat en de Plantagebaan. In het rapport wordt echter geen rekening gehouden met, laat staan een oplossing geboden voor, problemen die kunnen ontstaan door mogelijk sluipverkeer via de Haiinksestraat en de Spuitendonksestraat. Deze wegen zijn, evenals de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat, thans enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer,	Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Wij zien dan ook geen reden dat het onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van het regionale BBMA verkeersmodel dat aan de hand van actuele verkeerstellingen is geherkalibreerd voor het onderzoeksgebied. Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarse-straat en Huijbergseweg, dit is modelmatig meegenomen. Het verkeer verplaatst zich richting de Westelaarsestraat - Rietgoorsestraat. Zonder maatregelen wordt de Spuitendonksestraat - Haiinksestraat een aantrekkelijke route richting het ziekenhuis. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de

	maar er bestaat gerede vrees dat van deze weg veelvuldig gebruik zal gaan worden gemaakt om bij het ziekenhuis te komen. Het is de snelste route voor gemotoriseerd wegverkeer om na afsluiting van de doorgang bij de Huijbergseweg het ziekenhuis te bereiken. Gebruik van deze route zal worden versterkt door de in de Verkeerstoets aangegeven problemen die kunnen ontstaan voor de verkeersafwikkeling op de Rietgoorsestraat. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.	verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zorgt ervoor dat zowel de route via de Rietgoorsestraat / Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitendonksestraat niet meer interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
19.	Van de Rietgoorsestraat wordt veel gebruik gemaakt door fietsers en wandelaars.Hetzelfde geldt voor de omgeving van de buurtschap Haiink. Fietsers en wandelaars maken op deze routes gebruik van dezelfde weg als gemotoriseerd verkeer. Van een separaat fietspad is geen sprake. Hoe het gebruik van de Rietgoorsestraat door fietsers en wandelaars zich verhoudt tot de toename van 46% van het gemotoriseerde wegverkeer, volgt niet uit de Verkeerstoets. Het laat zich raden dat een dergelijke toename zal zorgen voor een verkeersonveilige situatie ter plaatse. De Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat zijn niet berekend op de afwikkeling van deze aantallen aan verschillende weggebruikers. Dit wordt in de Verkeerstoets ten onrechte niet onderkend.	Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarsestraat en Huijbergseweg. Dit verkeer zal zich gaan verplaatsen naar de Rietgoorsestraat alwaar de bovengrens wordt bereikt voor wat een dergelijk type weg aan verkeer veilig kan verwerken. Over de gehele lengte van de Rietgoorsestraat zijn fietssuggestiestroken gelegen. De toename van verkeersintensiteiten op de Rietgoorsestraat zal het comfort en veiligheid van de fietsers niet ten goede komen. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie op de Rietgoorsestraat. Dit komt ten goede aan het comfort en veiligheid voor de fietsers.
20.	Voorts wordt ook geen oplossing geboden voor de forse toename van het verkeer op de Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat. Hoe de in de Verkeerstoets gestelde problemen, zoals het vol- en vastlopen van de deze wegen, worden opgelost dan wel gemitigeerd volgt niet uit het advies.	Zie het antwoord onder punt 18.
21.	Indiener vraagt zich af welke meenwaarde de realisering van de beoogde toekomstige zuidelijke ontsluitingsroute nog heeft indien u van oordeel bent dat reeds met dit plan tot een goede verkeersafwikkeling kan worden gekomen. Als het berekende verkeer, zoals door u gesteld, al goed kan worden verwerkt door de aanwezige infrastructuur, dan zal het aanleggen van een andere route immers overbodig zijn. Van de beoogde zuidelijke ontsluitingsroute dient in dat geval te worden afgezien.	Voor het grootste deel is de verkeersafwikkeling zonder verbindingsweg Tolberg inderdaad op orde. Echter de verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.

22.	In het bestemmingsplan is een reserveringszone opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een zuidelijke ontsluitingsweg. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de reserveringszone. Het is nog alleszins onzeker of de zuidelijke ontsluitingsweg (ruimtelijk) inpasbaar is en in de toekomst gerealiseerd kan worden. Een planologische (voor)procedure is op dit moment nog niet gestart. Diverse varianten die door verschillende (groepen) buurtbewoners zijn aangedragen dienen nog nader te worden onderzocht. Het voorsorteren op een zuidelijke ontsluitingsroute wordt door indiener als voorbarig beschouwd en doet af aan de co-creatie die u aangeeft te zullen toepassen. Indiener verzoekt om die reden de reservering uit het plan te verwijderen.	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Deze blijft dan ook gehandhaafd in het bestemmingsplan.
23.	De bouwmogelijkheden binnen de bestemming “maatschappelijk” zijn zeer flexibel. Bijna het gehele vlak is aangemerkt als bouwvlak. Enkel de maximale bedrijfsvloeroppervlakte, het maximale bebouwingspercentage en de uiterlijke bouwhoogte is vastgelegd. Ten aanzien van de verdere invulling wordt aan de ontwikkelaar veel vrijheid toegekend. Gelet op de bouwmogelijkheden is het zeer goed mogelijk dat de bebouwing aan de oostzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd. Dit leidt tot bouwwerken van mogelijk 30 m hoog, of nog hoger indien gebruik wordt gemaakt van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het is echter zeer goed mogelijk om de bebouwing, of in ieder geval het deel van de bebouwing dat 30 m hoog mag worden gebouwd, op een kleiner oppervlak te realiseren dan nu wordt toegestaan. Daarbij valt te denken aan het realiseren van de bebouwing aan de westzijde van het perceel, zodat zoveel mogelijk afstand wordt gehouden tot bestaande woningen. Het is overigens voor indiener totaal onduidelijk waarom er zoveel ruimte wordt geboden om de bebouwing vrijelijk op te richten en dan ook nog eens tot maximaal 30 m hoog. Indiener verzoekt om de bouwregels dusdanig op te stellen dat de hinder voor omwonden zoveel als mogelijk wordt weggenomen.	Het Bravis ziekenhuis dient binnen het bouwvlak te voldoen aan de gestelde maatvoeringen. Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen. Voor het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 20 meter. De bouwhoogte van maximaal 30 meter mag maximaal 7,5 % van het bouwvlak beslaan. We bieden Bravis ziekenhuis deze flexibiliteit, zodat zij een nieuw en modern ziekenhuis kunnen ontwikkelen dat voldoet aan de meest recente eisen en richtlijnen die aan zorgverlening worden gesteld.
24.	Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt indiener andere mogelijke locaties te	Zie het antwoord onder punt 15.

	zoeken, waar geen of minder planschade is.	
25.	Indiener is volledig bereid om mee te denken bij het zoeken naar een geschikte (binnenstedelijke) locatie en verzoekt om het ontwerp bestemmingsplan niet in procedure te brengen.	Zie het antwoord onder punt 15.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's. - In artikel 4.5.4. wordt bij de verwijzing naar artikel 4.1 de passage 'onder b' geschrapt, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid.		

Indiener 8. (zaaknummer 381990)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat onvoldoende uitvoering is gegeven aan de motie 'co-creatie unilocatie Bravis-ziekenhuis'. De plannen werden pas gepresenteerd op het moment dat deze al zo goed als rond waren. Indiener heeft evenals met diverse omwonenden gedurende de afgelopen anderhalf jaar getracht om met u in overleg te treden over de ontwikkeling van het gebied. Dit heeft geleid tot de nodige correspondentie tussen uw college en indiener. Van het serieus betrekken en horen van omwonenden bij en over de plannen voor de invulling van het gebied, waaronder tevens moet worden begrepen de vraag of er een noodzaak is voor het vestigen van Bravis op deze locatie, is geen enkele sprake geweest. Indiener heeft sterk het gevoel dat er alles aan wordt gedaan om zo min mogelijk informatie ter beschikking te stellen. Om die reden heeft hij zich genoodzaakt gevoeld om tot op heden zeven Wob-verzoeken in te dienen. Tegen diverse besluiten heeft indiener reeds bezwaar ingesteld, omdat nog steeds de gevraagde stukken niet dan wel onvoldoende bekend zijn gemaakt. Indiener verzoekt daarom met klem om vanaf heden de aan u gegeven opdracht van de raad uit te voeren ten einde omwonenden en belanghebbenden daadwerkelijk actief te betrekken bij de invulling van De Bulkenaar.	De motie co creatie (6 juni 2019) begint met de constatering dat de unilocatie Bravis op de locatie Bulkenaar en de daarbij beoogde extra en ontsluiting op de A58 komt, en de logische impact daarvan voor de direct omwonenden. Het college heeft invulling gegeven aan deze motie door bij de de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, via diverse kanalen input ophalen (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. De gemeenteraad is tussentijds steeds geïnformeerd via de raadsbegeleidingscommissie.
2.	Het voorgenomen plan is in strijd met de structuurvisie Roosendaal 2025. De ruimtelijke uitgangspunten van de visie	Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Bulkenaar vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft het gebied in de Interim

	staan vermeld in paragraaf 5.2. Hierin staat onder andere vermeld dat Roosendaal een compact karakter heeft. Het compacte karakter van de stad, alsmede de visie om deze lijn vast te houden, komt ook naar voren in de door uw raad vermelde ruimtelijke uitgangspunten. Deze uitgangspunten maken logischerwijs ook onderdeel uit van de uitvoeringsstrategie. Vast staat dat het plangebied buiten de stedelijke contour is gelegen en dat ter plaatse niet is voorzien in enige verstedelijking. Het betreft een agrarisch gebied. Het plan voldoet niet aan de Structuurvisie. In het plan wordt evenwel geen deugdelijke motivering gegeven waarom van de Structuurvisie moet worden afgeweken. Immers, door deze ontwikkelingen door te zetten is geenszins sprake van het bouwen binnen stedelijke contouren, het ontzien het buitengebied dan wel van zuinig/duurzaam ruimtegebruik waarbij efficiënt hergebruik van bestaande ruimte als uitgangspunt is genomen. Van een zorgvuldige voorbereiding, dan wel van een deugdelijke motivering is om die reden geen sprake. Indiener verzoekt om actiever dan tot heden te zoeken naar binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocaties, om zo uitvoering te geven aan de in de Structuurvisie neergelegde uitgangspunten.	omgevingsverordening als 'verstedelijking afweegbaar' aangeduid. Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. Naast de door genoemde uitgangspunten 'bouwen binnen stedelijke contouren' en 'zuinig/duurzaam ruimtegebruik' is ook 'het buitengebied zoveel mogelijk ontzien van verstedelijking' een van de uitgangspunten. Er staat dus niet dat er niet gebouwd mag worden. Voor de gemeente zijn alle genoemde fundamentele uitgangspunten van belang, dus ook bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, blijven de overige fundamentele uitgangspunten overeind. Deze hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld bij de locatiekeuze. De onderbouwing voor de locatiekeuze is opgenomen in hoofdstuk 3 van het MER (deel A), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.
3.	In de toelichting staat meerdere keren vermeld dat voor de (toekomstige) ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis circa 12 hectare grond nodig is. In het plan wordt echter niet gemotiveerd waarom 12 ha grond benodigd is voor de voorgenomen ontwikkeling. Een zorgvuldige uiteenzetting van de behoefte aan een dergelijke ruimte ontbreekt in het plan, laat staan dat een deugdelijke analyse is gemaakt van de mogelijkheden om binnenstedelijk de benodigde bedrijfsvloeroppervlakte en parkeerruimte te kunnen realiseren. Ter vergelijking wijst indiener op onder andere het Isala-ziekenhuis in Zwolle, dat ten aanzien van het aantal jaarlijkse verpleegdagen en de totale bedrijfs-opbrengsten circa tweemaal zo groot is als Bravis, zo volgt uit een vergelijking van de jaarverslagen uit 2019. Dit ziekenhuis staat evenals de vestiging van Bravis in Roosendaal op een oppervlakte van circa 10 hectare. Het is onder andere gelet op die vergelijking	Bravis heeft een Visie 2030 "Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen" opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario's heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het echter niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities 'vergroten patiëntwaarde', 'garanderen breed zorgaanbod' en 'intensiveren regionale samenwerking'.

	voor indiener onduidelijk waarom Bravis zoveel meer ruimte nodig heeft.	Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld.
4.	Het plan omvat geen onderbouwing van de behoefte aan 110.000m^2 b.v.o. Er wordt geen inzicht gegeven in voor deze ontwikkeling fundamentele vragen zoals hoe in de huidige situatie ruimte wordt gebruikt, hoe de huidige ruimte zo efficiënt en effectief mogelijk kan worden gebruikt, welke behoefte er daadwerkelijk is aan ruimte of dit ruimtegebruik kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en zo niet, waarom dan niet.	Zie het antwoord onder punt 3.
5.	Op voorhand kan geenszins worden vastgesteld of er wel behoefte is aan een ziekenhuis van dergelijke omvang, laat staan dat deze ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied moet plaatsvinden.	Zie het antwoord onder punt 3.
6.	Het plan maakt zonder deugdelijke motivering uitbreidingen tot en met 121.000 m^2 b.v.o. mogelijk via artikel 4.5.4. met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Artikel 13.1 onder b van de planregels biedt nog een verdere mogelijkheid om af te wijken van de planregels. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid de situatie die kan ontstaan door de toepassing van die bevoegdheid in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dientengevolge ligt het op de weg van het bestuursorgaan om bij het opnemen van een binnenplanse afwijkings-bevoegdheid, zorgvuldig te motiveren waarom deze afwijkingen in beginsel aanvaardbaar zijn. Dit is thans niet het geval. Indiener verzoekt om voorstaande reden om deze uitbreidingsmogelijkheid uit het plan te verwijderen, dan wel zorgvuldig te onderbouwen waarom 121.000 m^2 b.v.o. door u aanvaardbaar wordt geacht. Ditzelfde geldt ook voor de overige maten die in het bestemmingsplan staan benoemd.	Zie het antwoord onder punt 3. Aanvullend is het afwijken zoals opgenomen onder 4.5.4. alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.'s aanvaardbaar is. Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
7.	Ten aanzien van artikel 4.5.4 geldt verder nog dat de daarin opgenomen verwijzing naar de oppervlaktematen van artikel 4.1, onderdeel b, onjuist is. Waarschijnlijk is gedoeld op de oppervlaktematen zoals vernoemd in artikel 4.1. Overigens is ook de plaatsing van artikel 4.5.4 verwarrend, nu deze is	Terecht wordt aangegeven dat de verwijzing naar artikel 4.1, onder b, niet correct is. De passage 'onder b' zal worden geschrapt in de regels, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid. De opmerking dat artikel 4.5.4 is opgenomen

	opgenomen onder paragraaf 4.4 “Specifieke gebruiksregels”. Het artikel schept juist mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels. Regels hieromtrent staan in paragraaf 4.3 “Afwijken van de bouwregels” geregeld.	onder 4.4 ‘specifieke gebruiksregels’ is niet juist. Artikel 4.5.4 staat vermeld onder 4.5 ‘Afwijken van de gebruiksregels’.
8.	In paragraaf 4.2 van de toelichting worden - samengevat - zes argumenten aangedragen waarom de nieuwe locatie niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden verwezenlijkt. Deze argumenten kunnen om de volgende redenen (zie punten punt 9 t/m 14) de stelling dat huidige locaties ontoereikend zijn voor het binnenstedelijk realiseren van de plannen niet dragen.	In paragraaf 4.2 worden 7 selectiecriteria benoemd waaraan de nieuwe hoofdlocatie moet voldoen. Hierbij is zowel naar locaties binnen als buiten het stedelijk gebied gekeken. In de toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte weergave van de locatiekeuze openomen. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
9.	Een deugdelijke onderbouwing ontbreekt ten aanzien van de benodigde 12 ha grond.	Zie het antwoord onder punt 3.
10.	Dat de huidige locaties binnen een termijn van 10-15 jaar technisch verouderd zijn, kan geen argument zijn dat nieuwbouw om die reden buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Een dergelijk argument is niet steekhoudend. Er kan immers ook onderzocht worden in hoeverre nieuwbouw, dan wel herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, meer specifiek op een van de huidige locaties, mogelijk is. Daarnaast is ook niet de gehele bebouwing verouderd.	Binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar een locatie voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Een passende locatie is niet gevonden. Hierbij wordt voor de uitgebreide onderbouwing van de locatiekeuze verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
11.	In de toelichting wordt vermeld dat de locatie Roosendaal enkel via een stedelijke route bereikt kan worden. Het is onbekend waarom aan de Variantenstudie 2018 geen gevolg is gegeven of waarom desondanks in de toelichting tot het oordeel wordt gekomen dat de locatie Roosendaal slecht bereikbaar zal zijn voor het verkeer. Dit oordeel is gelet op de Variantenstudie 2018 kennelijk onjuist. De huidige locatie Roosendaal kan juist goed ontsloten worden. Ook anderszins zijn er alternatieven voorhanden om de huidige locatie in Roosendaal goed te kunnen ontsluiten. Zo zijn er in het rapport “Nieuwbouw Ziekenhuis Bravis omgeving Roosendaal, Alternatieven aangedragen door belanghebbende en verontruste bewoners van Roosendaal aan leden van de gemeenteraad Roosendaal” van 31 januari 2021 diverse ontsluitingsmogelijkheden aangedragen waardoor de huidige locatie goed ontsloten kan worden. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de locatie Roosendaal per auto goed	Met het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 28 mei 2020 is gekozen voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in De Bulkenaar en de realisatie van de zuidelijke verbindingsweg ter verbetering van de ontsluiting van Tolberg.

	bereikbaar gemaakt kan worden. Het standpunt dat de locatie in Roosendaal slecht bereikbaar is, of slechts via stedelijk gebied kan worden bereikt, is onjuist.	
12.	Het punt dat de tijdelijke huisvesting van medewerkers door het verbouwen van een van beide bestaande locaties duurder is dan nieuwbouw wordt niet onderbouwd.	Het is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
13.	Voor het punt dat tijdens mogelijke nieuw- en verbouwwerkzaamheden op de bestaande locaties de lokale zorg niet optimaal kan worden ingericht, waardoor de zorgverlening in de knel komt, wordt niet onderbouwd. iet valt in te zien dat door zorgvuldige planning en het efficiënt en effectief gebruikmaken van de bestaande gronden, niet kan worden gekomen tot een continuering van de zorg, terwijl er voldoende ruimte wordt gecreëerd voor nieuwbouw. Indien de huidige parkeerplaatsen moeten worden gebruikt ten behoeve van tijdelijke bouwwerken, dan zou ten behoeve daarvan wellicht tijdelijk gebruik kunnen worden gemaakt van de sportvelden aan de zuidzijde van het bestaande ziekenhuis.	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
14.	Voor het punt dat het financieel niet haalbaar is om elders tijdelijke huisvesting te realiseren wordt niet onderbouwd. Een vergelijking van de kosten tussen het realiseren van het nieuwe ziekenhuis, inclusief wegen en landschapsinrichtingspark en het saneren van de bestaande locatie, vergeleken met de herontwikkeling van de huidige locatie met het aanbrengen van één van de aangedragen ontsluitingsmogelijkheden, is voor zo ver bij indiener bekend nog niet gemaakt.	Ook dit is één van de afwegingen waarop het locatieonderzoek is gebaseerd. Deze dienen niet op zichzelf te worden beschouwd, maar in samenhang.
15.	Indiener verzoekt om alsnog nader naar de bestaande locatie te kijken en verder onderzoek te verrichten naar de mogelijkheid tot herontwikkeling van deze locatie. Een zorgvuldig ruimtegebruik is een van de fundamentele beginselen van de structuurvisie. Dit vraagt om een evenzo zorgvuldig onderzoek naar de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties, waaronder de huidige plek van het ziekenhuis.	Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen. Zie MER hoofdstuk 3.
16.	Onvoldoende is onderzocht in hoeverre de huidige locaties alsnog kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van de vestiging van het ziekenhuis. Ook andere (binnenstedelijke) locaties dienen nog nader te worden bestudeerd.	Zie het antwoord onder punt 15.

17.	Het eerste criterium is van belang gelet op de aanrijtijden van en naar het ziekenhuis. Meer specifiek is in het MER ten aanzien van de locatie Rozenoord gesteld dat deze afviel omdat de locatie niet langs de A58 is gelegen. Deze stelling kan niet worden gevolgd. Indiener begrijpt niet waarom de locatie Rozenoord niet nader is onderzocht. Temeer dit een binnenstedelijke locatie betreft, ligt het op uw weg om deze locatie nog nader te onderzoeken.	De locatie Rozenoord is afgevallen omdat deze niet in het hart van de regio ligt, en dus niet centraal in het verzorgingsgebied van Bravis. Dit is een uitsluitingscriterium, zie ook paragraaf 3.3 in het MER waarin dit uitsluitingscriterium vermeld staat. Om deze reden wordt de locatie niet verder onderzocht in het MER.
18.	Het verkeerskundig onderzoek is onzorgvuldig uitgevoerd. Met het afsluiten van de Huijbergseweg (en wellicht ook de Bulkenaarsestraat ?) vanuit de wijk Tolberg, wordt voorkomen dat er een sluiproute naar het ziekenhuis ontstaat vanaf de Thorbeckelaan. Het verkeer zal volgens de Verkeerstoets moeten omrijden via de Rietgoorsestraat, de Westelaarsestraat en de Plantagebaan. In het rapport wordt echter geen rekening gehouden met, laat staan een oplossing geboden voor, problemen die kunnen ontstaan door mogelijk sluipverkeer via de Haiinksestraat en de Spuitendonksestraat. Deze wegen zijn, evenals de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat, thans enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer, maar er bestaat gerede vrees dat van deze weg veelvuldig gebruik zal gaan worden gemaakt om bij het ziekenhuis te komen. Het is de snelste route voor gemotoriseerd wegverkeer om na afsluiting van de doorgang bij de Huijbergseweg het ziekenhuis te bereiken. Gebruik van deze route zal worden versterkt door de in de Verkeerstoets aangegeven problemen die kunnen ontstaan voor de verkeersafwikkeling op de Rietgoorsestraat. Hiermee is ten onrechte geen rekening gehouden.	Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Wij zien dan ook geen reden dat het onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van het regionale BBMA verkeersmodel dat aan de hand van actuele verkeerstellingen is geherkalibreerd voor het onderzoeksgebied. Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarse-straat en Huijbergseweg, dit is modelmatig meegenomen. Het verkeer verplaatst zich richting de Westelaarsestraat - Rietgoorsestraat. Zonder maatregelen wordt de Spuitendonksestraat - Haiinksestraat een aantrekkelijke route richting het ziekenhuis. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zorgt ervoor dat zowel de route via de Rietgoorsestraat / Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitendonksestraat niet meer interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
19.	Van de Rietgoorsestraat wordt veel gebruik gemaakt door fietsers en wandelaars.Hetzelfde geldt voor de omgeving van de buurtschap Haiink. Fietsers en wandelaars maken op deze routes gebruik van dezelfde weg als gemotoriseerd verkeer. Van een separaat fietspad is geen sprake. Hoe het gebruik van de Rietgoorsestraat door fietsers en wandelaars zich verhoudt tot de toename van 46%^^ van het gemotoriseerde wegverkeer, volgt niet uit de Verkeerstoets. Het laat zich raden dat een dergelijke toename zal	Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarsestraat en Huijbergseweg. Dit verkeer zal zich gaan verplaatsen naar de Rietgoorsestraat alwaar de bovengrens wordt bereikt voor wat een dergelijk type weg aan verkeer veilig kan verwerken. Over de gehele lengte van de Rietgoorsestraat zijn fietssuggestiestroken gelegen. De toename van verkeersintensiteiten op de Rietgoorsestraat zal het comfort en veiligheid van de fietsers niet ten goede komen.

	zorgen voor een verkeersonveilige situatie ter plaatse. De Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat zijn niet berekend op de afwikkeling van deze aantallen aan verschillende weggebruikers. Dit wordt in de Verkeerstoets ten onrechte niet onderkend.	Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie op de Rietgoorsestraat. Dit komt ten goede aan het comfort en veiligheid voor de fietsers.
20.	Voorts wordt ook geen oplossing geboden voor de forse toename van het verkeer op de Rietgoorsestraat en de Westelaarsestraat. Hoe de in de Verkeerstoets gestelde problemen, zoals het vol- en vastlopen van de deze wegen, worden opgelost dan wel gemitigeerd volgt niet uit het advies.	Zie het antwoord onder punt 18.
21.	Indiener vraagt zich af welke meenwaarde de realisering van de beoogde toekomstige zuidelijke ontsluitingsroute nog heeft indien u van oordeel bent dat reeds met dit plan tot een goede verkeersafwikkeling kan worden gekomen. Als het berekende verkeer, zoals door u gesteld, al goed kan worden verwerkt door de aanwezige infrastructuur, dan zal het aanleggen van een andere route immers overbodig zijn. Van de beoogde zuidelijke ontsluitingsroute dient in dat geval te worden afgezien.	Voor het grootste deel is de verkeersafwikkeling zonder verbindingsweg Tolberg inderdaad op orde. Echter de verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.
22.	In het bestemmingsplan is een reserveringszone opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van een zuidelijke ontsluitingsweg. Indiener verzet zich tegen het opnemen van de reserveringszone. Het is nog alleszins onzeker of de zuidelijke ontsluitingsweg (ruimtelijk) inpasbaar is en in de toekomst gerealiseerd kan worden. Een planologische (voor)procedure is op dit moment nog niet gestart. Diverse varianten die door verschillende (groepen) buurtbewoners zijn aangedragen dienen nog nader te worden onderzocht. Het voorsorteren op een zuidelijke ontsluitingsroute wordt door indiener als voorbarig beschouwd en doet af aan de co-creatie die u aangeeft te zullen toepassen. Indiener verzoekt om die reden de reservering uit het plan te verwijderen.	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Deze blijft dan ook gehandhaafd in het bestemmingsplan.
23.	De bouwmogelijkheden binnen de bestemming “maatschappelijk” zijn zeer flexibel. Bijna het gehele vlak is aangemerkt als bouwvlak. Enkel de maximale bedrijfsvloeroppervlakte, het maximale bebouwingspercentage en de uiterlijke bouwhoogte is vastgelegd. Ten aanzien van de verdere invulling wordt	Het Bravis ziekenhuis dient binnen het bouwvlak te voldoen aan de gestelde maatvoeringen. Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen. Voor het bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 20 meter. De bouwhoogte van maximaal 30 meter mag maximaal 7,5 % van het bouwvlak beslaan. We bieden Bravis ziekenhuis

	aan de ontwikkelaar veel vrijheid toegekend. Gelet op de bouwmogelijkheden is het zeer goed mogelijk dat de bebouwing aan de oostzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd. Dit leidt tot bouwwerken van mogelijk 30 m hoog, of nog hoger indien gebruik wordt gemaakt van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het is echter zeer goed mogelijk om de bebouwing, of in ieder geval het deel van de bebouwing dat 30 m hoog mag worden gebouwd, op een kleiner oppervlak te realiseren dan nu wordt toegestaan. Daarbij valt te denken aan het realiseren van de bebouwing aan de westzijde van het perceel, zodat zoveel mogelijk afstand wordt gehouden tot bestaande woningen. Het is overigens voor indiener totaal onduidelijk waarom er zoveel ruimte wordt geboden om de bebouwing vrijelijk op te richten en dan ook nog eens tot maximaal 30 m hoog. Indiener verzoekt om de bouwregels dusdanig op te stellen dat de hinder voor omwonden zoveel als mogelijk wordt weggenomen.	deze flexibiliteit, zodat zij een nieuw en modern ziekenhuis kunnen ontwikkelen dat voldoet aan de meest recente eisen en richtlijnen die aan zorgverlening worden gesteld.
24.	Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt indiener andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.	Zie het antwoord onder punt 15.
25.	Indiener is volledig bereid om mee te denken bij het zoeken naar een geschikte (binnenstedelijke) locatie en verzoekt om het ontwerp bestemmingsplan niet in procedure te brengen.	Zie het antwoord onder punt 15.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's. - In artikel 4.5.4. wordt bij de verwijzing naar artikel 4.1 de passage 'onder b' geschrapt, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid.		

Indiener 9. (zaaknummer 280595)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener heeft in het plangebied ca. 11,5 ha aan cultuurgrond in eigendom. Deze gronden vallen (nagenoeg) geheel in de bestemming 'maatschappelijk'. Indiener is in het najaar 2020 benaderd door een grondverwerver met als doel overeenstemming te bereiken over de aankoop van de in het plangebied	Uw reactie heeft geen betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Wij nemen uw reactie op dit punt ter kennisgeving aan en willen separaat met u de gesprekken weer hervatten.

	gelegen cultuurgrond. Deze onderhandelingen hebben tot op heden niet tot overeenstemming geleid vanwege het feit dat de grondverwerver het onjuiste standpunt inneemt dat het plangebied een en hetzelfde complex vormt, maatschappelijk (ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen) en landschapspark met als gevolg dat bij de verwerving van de gronden door de gemeente Roosendaal uitgegaan wordt van de zogenaamde complexwaarde. De onderhandelingen liggen nu stil maar indiener spreekt de bereidheid uit deze, uiteraard onder voorbehoud van alle rechten, te hervatten mits de gemeente het rechtens onjuiste uitgangspunt dat sprake is van een en hetzelfde complex loslaat.	
2.	De cultuurgrond in het plangebied heeft ingevolge het vigerend bestemmings-plan buitengebied Roosendaal Nispen een agrarische bestemming. Ingevolge de provinciale Structuurvisie 2010, partieel herzien in 2014, is een gedeelte van de cultuurgrond van indiener aangewezen als stedelijk concentratiegebied en een gedeelte als zoekgebied verstedelijking. De Verordening ruimte bestempelt de gehele oppervlakte cultuurgrond als integratie stad-land. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) bestempelt het gebied waarin de cultuurgronden van indiener gelegen zijn als 'verstedelijking afweegbaar'. Indiener concludeert dat de komst van de Interim omgevingsverordening geen verandering heeft gebracht in de ruimtelijke kwalificatie van het deel van het plangebied waarin de cultuurgronden gelegen zijn. De cultuurgronden van indiener hebben dus al een voorziene bestemming ten behoeve van verstedelijking. Hiermee is volstrekt onverenigbaar dat in het bestemmingsplan gewerkt wordt met de bestemming 'maatschappelijk'. Indiener is van oordeel dat aldus ten opzichte van de hierboven behandelde een te beperkte bestemming aan zijn cultuurgrond wordt gegeven. Woningbouw lag alleszins in de lijn der verwachting in het kader van ‘verstedelijking afweegbaar’ terwijl het bestemmingsplan voorziet in 'slechts' maatschappelijk. Uit de Structuurvisie 2010 (partieel herzien 2014), de voorheen vigerende Verordening ruimte en de Interim omgevingsverordening	De aanduidingen die in de Structuurvisie 2010, partiele herziening 214 en Interim-omgevingsverordening zijn opgenomen, zijn geen bestemmingen. Het gebied heeft tot op heden nog steeds de bestemming ‘agrarisch’. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis is het noodzakelijk om de bestemming van de gronden te wijzigen naar ‘maatschappelijk’. De aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ (instructieregel voor gemeenten) die de provincie in de Interim Verordening heeft opgenomen, houdt in dat binnen deze zone nieuwvestiging van een duurzame ontwikkeling mogelijk is als voldaan wordt aan de voorwaarden die de provincie aan een dergelijke ontwikkeling stelt.

<table>
<tr><td></td><td>volgt dat de cultuurgrond van indiener reeds voor het bestemmingsplan al jaren op de nominatie staat voor verstedelijking waarmee onverenigbaar is dat door de gemeente gewerkt wordt met de complexwaarde.</td><td></td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Onder hoofdstuk 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant uitgevoerd geuronderzoek. Met betrekking tot het bedrijf aan de Bulkenaarsestraat 2 wordt de vraag gesteld of er thans reeds wel of niet sprake is van een overbelaste situatie. Met andere woorden: dit bedrijf zit reeds op slot.
Nog daargelaten dat indiener zich thans niet uitlaat over de juistheid van de door de Omgevingsdienst uitgevoerde berekening van de geurbelasting, indiener behoudt zich dienaangaande alle rechten voor, wijst indiener er op dat de vraag of al dan niet sprake is van een overbelaste situatie slechts een zijde van de medaille vormt. De andere zijde van deze medaille betreft de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Deze vraag is aan de orde ook in situaties waarin sprake is van een overbelaste geursituatie waarin de betreffende veehouderij reeds op slot zit. Deze vraag moet dus beantwoord worden vanuit de bestemming maatschappelijk, meer in het bijzonder vanuit het geplande ziekenhuis en de daarmee samenhangende voorzieningen.</td><td>Het geur- en gezondheidsaspect is een belangrijk aspect vanuit milieu. Wij zien geen reden dat het onderzoek van de omgevingsdienst onjuistheden bevat.
De achtergrond geurbelasting is belangrijk om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.” Daarvoor wordt de volgende tabel gehanteerd.
<table><tr><th>Achtergrondbelasting</th><th>Conclusie</th></tr><tr><td>1,5 – 3,5 ouE/m3 (groen- gele lijn)</td><td>Goed leefklimaat</td></tr><tr><td>3,5 – 6,5 ouE/m3 (geel-oranje lijn)</td><td>Redelijk goed leefklimaat, onderbouwing waarom aanvaardbaar</td></tr><tr><td>6,5 – 10 ouE/m3 (oranje-rode lijn)</td><td>Matig leefklimaat, onderbouwing waarom aanvaardbaar is belangrijk. Gesloten luchtventilatiesysteem mogelijk te betrekken in deze overweging.</td></tr></table>
Zie verder het antwoord onder punt 5.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>Het door de Omgevingsdienst uitgevoerde geuronderzoek wordt als onvolledig gezien. Immers, de vraag in hoeverre omliggende veehouderijen echt beperkt worden, wordt eerst duidelijk in het kader van een nader geuronderzoek dat pas uitgevoerd wordt wanneer de bebouwingscontouren van het ziekenhuis in beeld zijn.
Veelzeggend is het schot voor de boeg dat indien ruimschoots gebouwd wordt binnen de contour van 2 ouE/m^3 van de betreffende veehouderij de realisatie van het ziekenhuis resulteert in aanvullende beperkingen voor de aanwezige veehouderijen.</td><td>Zie het antwoord onder punt 3.</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om de bouw van een groot ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen planologisch mogelijk te maken waarbij niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat welke onaanvaardbaarheid alleen</td><td>Met het criterium ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Dat vraagt om een gedegen motivering en belangen-afweging, waarbij de gemeente haar handelen en haar besluiten toelicht aan de burger.</td></tr>
</table>

	opgeheven kan worden door het stellen van aanvullende beperkingen aan de betreffende veehouderijen. Nog los van het feit dat niet wordt aangegeven op welke aanvullende beperkingen wordt gedoeld, kan het uiteraard niet zo zijn dat een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd dat vervolgens wordt omgezet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door nadere beperkingen te stellen aan veehouderijen die functioneren binnen de contouren van de aan hen in het verleden door het bevoegd gezag verleende vergunningen.	De gemeente, als bevoegd gezag, beoordeelt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken blijkt of er belemmeringen aanwezig zijn. En als die belemmeringen er zijn, welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is een geuronderzoek uitgevoerd, waarin bepaald is of omliggende veehouderijen worden beperkt als het ziekenhuis binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gerealiseerd. Hierbij is als uitgangspunt een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 gehanteerd voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Dit komt overeen met een 'matig' of beter woon- en verblijfsklimaat. Voor de achtergrondbelasting komt een geurbelasting van 10 ouE/m^3 overeen met een 'matig' woon- en verblijfsklimaat. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis acht de gemeente Roosendaal een 'matig' woon- en verblijfsklimaat aanvaardbaar, omdat het ziekenhuis zelf maatregelen treft om de patiënten van het ziekenhuis, zijnde een kwetsbare groep, te beschermen tegen onder meer geurhinder. Daarbij is geadviseerd om het toevoerkanaal van de luchtbehandelings-systemen van het ziekenhuis te realiseren op een locatie waar de geuremissie relatief laag is. Voorstaande betekent dat het ziekenhuis buiten de contouren van 4,5 ouE/m^3 voor de voorgrondbelasting en buiten de contouren van 10 ouE/m^3 voor de achtergrondbelasting moet worden gerealiseerd. Er worden dan geen bedrijven (veehouderijen) in hun belangen geschaad, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd. De geurcontouren zijn opgenomen op de verbeelding en binnen deze contouren zijn geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet toegestaan.
6.	Indiener behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zijn zienswijze tegen het voorontwerp nog verder uit te breiden. Indiener is van mening dat de bestemmingsplanwijziging in strijd is met de Structuurvisie 2010-partiele herziening 2014, de Structuurvisie Roosendaal 2025, de Ruimtelijke visie West Brabant 2030 en met het Provinciaal beleid zoals onder meer neergelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indiener verzoekt om een nadere termijn om deze onderdelen van zijn zienswijze nader te onderbouwen en een	Het indienen van een zienswijze is pas aan de orde op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.

	gelegenheid zijn zienswijzen mondeling toe te lichten.	
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 10. (zaaknummer 380589)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener heeft in het plangebied een oppervlakte cultuurgrond van ca. 3 ha in eigendom. Blijkens de verbeelding bij het bestemmingsplan vallen de percelen van indiener voor ruim 2 ha onder de bestemming 'maatschappelijk.' Indiener is in het najaar 2020 benaderd door een grondverwerver met als doel overeenstemming te bereiken over de aankoop van de in het plangebied gelegen cultuurgrond. Deze onderhandelingen hebben tot op heden niet tot overeenstemming geleid vanwege het feit dat de grondverwerver het onjuiste standpunt inneemt dat het plangebied een en hetzelfde complex vormt, maatschappelijk (ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen) en landschapspark met als gevolg dat bij de verwerving van de gronden door de gemeente Roosendaal uitgegaan wordt van de zogenaamde complexwaarde. De onderhandelingen liggen nu stil maar indiener spreekt de bereidheid uit deze, uiteraard onder voorbehoud van alle rechten, te hervatten mits de gemeente het rechtens onjuiste uitgangspunt dat sprake is van een en hetzelfde complex loslaat.	Uw reactie heeft geen betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Wij nemen uw reactie op dit punt ter kennisgeving aan en willen separaat met u de gesprekken weer hervatten.
2.	De cultuurgrond in het plangebied heeft ingevolge het vigerend bestemmings-plan buitengebied Roosendaal Nispen een agrarische bestemming. De Interim omgevingsverordening Noord Brabant bestempelt het gebied waarin de cultuurgronden van indiener gelegen zijn als 'verstedelijking afweegbaar'. Indiener concludeert dat de komst van de Interim omgevingsverordening geen verandering gebracht heeft in de ruimtelijke kwalificatie van het deel van het plangebied waarin de cultuur-gronden gelegen zijn. De cultuurgronden van indiener hebben dus alle een voorziene bestemming ten behoeve van verstedelijking. Hiermee is volstrekt onverenigbaar dat in het voorontwerp gewerkt wordt met bestemming 'maatschappelijk'.	De aanduidingen die in de Structuurvisie 2010, partiele herziening 214 en Interim-omgevingsverordening zijn opgenomen, zijn geen bestemmingen. Het gebied heeft tot op heden nog steeds de bestemming ‘agrarisch’. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis is het noodzakelijk om de bestemming van de gronden te wijzigen naar ‘maatschappelijk’. De aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ (instructieregel voor gemeenten) die de provincie in de Interim Verordening heeft opgenomen, houdt in dat binnen deze zone nieuwvestiging van een duurzame ontwikkeling mogelijk is als voldaan wordt aan de voorwaarden die de provincie aan een dergelijke ontwikkeling stelt.

<table>
<tr>
<td>3.</td>
<td>Onder hoofdstuk 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant uitgevoerd geuronderzoek. Met betrekking tot het bedrijf aan de Bulkenaarsestraat 2 wordt de vraag gesteld of er thans reeds wel of niet sprake is van een overbelaste situatie. Met andere woorden: dit bedrijf zit reeds op slot. Nog daargelaten dat indiener zich thans niet uitlaat over de juistheid van de door de Omgevingsdienst uitgevoerde berekening van de geurbelasting, indiener behoudt zich dienaangaande alle rechten voor, wijst indiener er op dat de vraag of al dan niet sprake is van een overbelaste situatie slechts een zijde van de medaille vormt. De andere zijde van deze medaille betreft de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Deze vraag is aan de orde ook in situaties waarin sprake is van een overbelaste geursituatie waarin de betreffende veehouderij reeds op slot zit. Deze vraag moet dus beantwoord worden vanuit de bestemming maatschappelijk, meer in het bijzonder vanuit het geplande ziekenhuis en de daarmee samenhangende voorzieningen.</td>
<td>Het geur- en gezondheidsaspect is een belangrijk aspect vanuit milieu. Wij zien geen reden dat het onderzoek van de omgevingsdienst onjuistheden bevat.
De achtergrond geurbelasting is belangrijk om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.” Daarvoor wordt de volgende tabel gehanteerd.

<table>
<tr><th>Achtergrondbelasting</th><th>Conclusie</th></tr>
<tr><td>1,5 – 3,5 ouE/m3 (groen- gele lijn)</td><td>Goed leefklimaat</td></tr>
<tr><td>3,5 – 6,5 ouE/m3 (geel-oranje lijn)</td><td>Redelijk goed leefklimaat, onderbouwing waarom aanvaardbaar</td></tr>
<tr><td>6,5 – 10 ouE/m3 (oranje-rode lijn)</td><td>Matig leefklimaat, onderbouwing waarom aanvaardbaar is belangrijk. Gesloten luchtventilatiesysteem mogelijk te betrekken in deze overweging.</td></tr>
</table>

Zie verder het antwoord onder punt 5.</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>Het door de Omgevingsdienst uitgevoerde geuronderzoek wordt als onvolledig gezien. Immers, de vraag in hoeverre omliggende veehouderijen echt beperkt worden, wordt eerst duidelijk in het kader van een nader geuronderzoek dat pas uitgevoerd wordt wanneer de bebouwingscontouren van het ziekenhuis in beeld zijn.
Veelzeggend is het schot voor de boeg dat indien ruimschoots gebouwd wordt binnen de contour van 2 ouE/m^3 van de betreffende veehouderij de realisatie van het ziekenhuis resulteert in aanvullende beperkingen voor de aanwezige veehouderijen.</td>
<td>Zie het antwoord onder punt 3.</td>
</tr>
<tr>
<td>5.</td>
<td>Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om de bouw van een groot ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen planologisch mogelijk te maken waarbij niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat welke onaanvaardbaarheid alleen opgeheven kan worden door het stellen van aanvullende beperkingen aan de betreffende veehouderijen. Nog los van het feit dat niet wordt aangegeven op welke aanvullende beperkingen wordt gedoeld, kan het uiteraard niet zo zijn</td>
<td>Met het criterium ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Dat vraagt om een gedegen motivering en belangen-afweging, waarbij de gemeente haar handelen en haar besluiten toelicht aan de burger.
De gemeente, als bevoegd gezag, beoordeelt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken blijkt of er belemmeringen aanwezig zijn. En als die belemmeringen er zijn, welke maatregelen</td>
</tr>
</table>

	dat een niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd dat vervolgens wordt omgezet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door nadere beperkingen te stellen aan veehouderijen die functioneren binnen de contouren van de aan hen in het verleden door het bevoegd gezag verleende vergunningen.	getroffen moeten worden om alsnog tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is een geuronderzoek uitgevoerd, waarin bepaald is of omliggende veehouderijen worden beperkt als het ziekenhuis binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gerealiseerd. Hierbij is als uitgangspunt een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 gehanteerd voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Dit komt overeen met een 'matig' of beter woon- en verblijfsklimaat. Voor de achtergrondbelasting komt een geurbelasting van 10 ouE/m^3 overeen met een 'matig' woon- en verblijfsklimaat. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis acht de gemeente Roosendaal een 'matig' woon- en verblijfsklimaat aanvaardbaar, omdat het ziekenhuis zelf maatregelen treft om de patiënten van het ziekenhuis, zijnde een kwetsbare groep, te beschermen tegen onder meer geurhinder. Daarbij is geadviseerd om het toevoerkanaal van de luchtbehandelings-systemen van het ziekenhuis te realiseren op een locatie waar de geuremissie relatief laag is. Voorstaande betekent dat het ziekenhuis buiten de contouren van 4,5 ouE/m^3 voor de voorgrondbelasting en buiten de contouren van 10 ouE/m^3 voor de achtergrondbelasting moet worden gerealiseerd. Er worden dan geen bedrijven (veehouderijen) in hun belangen geschaad, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd. De geurcontouren zijn opgenomen op de verbeelding en binnen deze contouren zijn geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet toegestaan.
6.	Indiener behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zijn zienswijze tegen het voorontwerp nog verder uit te breiden. Indiener is van mening dat de bestemmingsplanwijziging in strijd is met de Structuurvisie 2010-partiele herziening 2014, de Structuurvisie Roosendaal 2025, de Ruimtelijke visie West Brabant 2030 en met het Provinciaal beleid zoals onder meer neergelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Indiener verzoekt om een nadere termijn om deze onderdelen van zijn zienswijze nader te onderbouwen en een gelegenheid zijn zienswijzen mondeling toe te lichten.	Het indienen van een zienswijze is pas aan de orde op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. Het voorontwerp bestemmingsplan staat open voor een zogenaamde inspraakreactie. Daarbij is het niet mogelijk om een proforma reactie in te dienen en na de terinzage termijn nog een aanvulling te geven op de reeds ingediende reactie.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 11. (zaaknummer 385743)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Thans is sprake van een groot braakliggend terrein op de locatie waar het Bravis ziekenhuis wordt beoogd. In het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt nagenoeg het landelijke karakter van het buitengebied, nu dit gebied momenteel met name wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. De rustige akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenaarsestraat waar indiener een woning heeft. Voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis zal een gebied van ongeveer 12 hectare grond beschikbaar worden gemaakt, waarbij de bouwhoogte tot 30 meter hoog zal zijn. Verder vormt de ontsluiting van het ziekenhuis een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, namelijk om de bereikbaarheid van het ziekenhuis te garanderen. Indiener zal na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet meer in het 'agrarisch buitengebied' wonen waar indiener graag woont en er zal veel groen verdwijnen. Door deze ingrijpende wijzigingen in de leefomgeving is indiener het niet eens met de voorgenomen ontwikkeling.	Het ziekenhuis wordt zo optimaal mogelijk gesitueerd in het gebied De Bulkenaar. Om het ziekenhuis heen wordt het landschapspark gesitueerd, daarmee blijft er een groene omgeving bestaan.
2.	Het plan is vaag en globaal opgeschreven. Zo wordt niet duidelijk omschreven hoe het ziekenhuis zal worden vormgegeven en hoe het gebied exact zal worden ontsloten. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Indiener is van oordeel dat het plan voor de voorgenomen ontwikkeling concreet dient te zijn.	Het betreft inderdaad een globaal bestemmingsplan. De exacte vormgeving van het ziekenhuis is momenteel nog niet bekend. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen het ziekenhuis dient te worden gerealiseerd. Daarmee is de rechtszekerheid voldoende geborgd.
3.	Duidelijk is dat het plan een grote inbreuk zal maken op de privacy en woongenot van indiener. Door de situering en inrichting van het ziekenhuis en de ontsluitingswegen is deze inbreuk zelfs nagenoeg maximaal. Gewezen wordt op de volgende omstandigheden: De afstand van de planlocatie tot de woning van indiener is ca. 50 meter. Indiener zou het wenselijk achten dat deze afstand veel groter wordt en er een groenstrook wordt aangeplant (groene buffer) tussen het ziekenhuis de woning.	De privacy en het woongenot van de woningen die nabij de bestemming Maatschappelijk staan, vormen bij de verdere uitwerking van het ziekenhuis een belangrijk aandachtspunt. In dat kader is er ook een bouwvlak opgenomen binnen de betreffende bestemming, waardoor tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens voldoende ruimte is om een groene buffer tussen de tuinen van de woningen en het ziekenhuis te realiseren. Deze ruimte heeft aan de zijde van de Bulkenaarsestraat een maat tussen de 10 en 60 meter. Uw woning ligt op ca. 110 meter van de grens van het bouwvlak. Dit is voldoende afstand om de privacy te waarborgen.
4.	Het ziekenhuis kent een bouwhoogte van 20-30 meter met bijbehorende raampartijen, balustrades, et cetera, gelegen aan de zuidzijde van de Bulkenaarsestraat, en daarmee tevens	Uw woning ligt op ca. 110 meter van de grens van het bouwvlak. Dit is voldoende afstand om de privacy te waarborgen. Er heeft geen bezonningsstudie plaatsgevonden omdat het bouwplan van het ziekenhuis nog niet

	direct uitzicht in de voortuin van de woning van indiener. Indiener is ook met stomheid geslagen, omdat immer aan omwonenden is verkondigd dat het ziekenhuis maximaal 4 verdiepingen hoog zou worden. Dat correspondeert met een maximale bouwhoogte van 12 a 14 meter. In planregel 4.2.2 sub c, aanhef en onder 1, is echter opgenomen dat gebouwen binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte mogen hebben van overwegend 20 meter en zelfs 30 meter (voor 7,5% van de oppervlakte van het bouwvlak). Dat is een ruime verdubbeling van de maximale bouwhoogte in vergelijking tot hetgeen aan indiener en andere omwonenden is voorgespiegeld. Een dergelijke handelswijze komt niet overeen met hetgeen men van een eerlijke en betrouwbare overheid zou mogen verwachten. Deze omstandigheden hebben tot gevolg dat de inkijk en de schaduwwerking in de voortuin én de voorgevel van indiener flink zullen toenemen. Hierbij wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie ontbreekt en dat het erop lijkt dat hier geen onderzoek naar is gedaan.	bekend is. Wij zullen een voorwaardelijke verplichting opnemen dat bij de aanvraag van de bouwvergunning een bezonningsstudie moet worden gevoegd, die de effecten van het ziekenhuis op de omgeving heeft onderzocht en waaruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
5.	Er is sprake van een zekere aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat van indiener welke door gewichtige aanpassingen van het plan zouden kunnen worden ondervangen. Indiener pleit voor een andere inrichting van het plangebied, waarin zijn belangen ook een plek krijgen. Te denken valt aan het vergroten van de afstand tussen het ziekenhuis en de woning van indiener door het aanbrengen van een grotere groenstrook met dichte beplanting die het directe zicht in de voortuin kan ontnemen. Plus het treffen van maatregelen met de initiatiefnemer om inkijk in de woning en voortuin te beperken door middel van speciale (raam)beglazing.	Zie het antwoord onder punt 3.

6.	Indiener pleit tevens voor het introduceren van een landschapsfonds ten behoeve van het creëren van een kwaliteitsverbetering van het landschap binnen De Bulkenaar vanwege de beoogde verstedelijking van dit gebied. Voor indiener en andere omwonenden aan de Thorbeckelaan zou dit een voorziening zijn om aan hun zijde een bepaalde kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren, welke de negatieve gevolgen van het plan voor hun woon- en leefgenot zou mitigeren.	Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Voor De Bulkenaar wordt voor de kwaliteitsverbetering een landschapspark ontwikkeld rondom het ziekenhuis. De ontwikkeling van het landschapspark herstelt de leesbaarheid van het landschap, verhoogt de ecologische kwaliteit en geeft meer recreatieve belevingswaarde aan het gebied. Hiervoor wordt een inrichtingsplan opgesteld. Het oprichten van een landschapsfonds is op basis van voorstaande niet nodig.
7.	Bij de realisatie van het ziekenhuis komt ook een uitgebreide infrastructuur kijken. Het ziekenhuis moet goed bereikbaar zijn. Om die reden is er in het plan ook veel aandacht voor de infrastructuur: aansluiting op de rijkswegen, het openbaar vervoer en wandel- en fietsroutes. Zo krijgt het ziekenhuis ook een verbinding met de snelfietsroute F58, deze loopt ongeveer 1 km westelijk van de Bulkenaar en met de A58. Uitbreiding van het ziekenhuis met (1.888) parkeerplaatsen en verkeersdrukte zijn daarbij onvermijdelijke gevolgen die een zekere aantasting van de natuur, de privacy en het woon- en leefklimaat van indiener met zich meebrengen. Indiener geniet thans van een idyllische woonomgeving met vrij uitzicht en een grote mate van rust. Door realisering van het ziekenhuis en optimalisering van de Infrastructuur zullen voornoemde punten schade oplopen. Indiener vreest logischerwijs voor aantasting van flora en fauna door verstedelijking, de toename van het aantal verkeersbewegingen (10.000-12.000 vervoersmiddelen per dag), fietsers en wandelaars, maar ook voor geluidsoverlast door ambulances, et cetera.	Vanuit de wetgeving dient een bestemmingsplan uitvoerbaar te zijn. Dat vraagt om een gedegen motivering en belangenafweging, waarbij de gemeente haar handelen en haar besluiten toelicht aan de burger. De gemeente, als bevoegd gezag, beoordeelt of sprake is van een uitvoerbaar plan op basis van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken blijkt of er belemmeringen aanwezig zijn. En als die belemmeringen er zijn, welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog tot een uitvoerbaar plan te komen. Hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.
8.	Verder is in het plan vermeld dat op de lange termijn een extra treinstation ten noorden van de Bulkenaar tot de mogelijkheden behoort (Bijlage 8 Verkeerstoets). Dit zal een verdere verkeersaantrekkende werking hebben.	De ontwikkeling van een HUB (inclusief treinstation), zoals opgenomen in de gebiedsvisie, is inderdaad voor de langere termijn en dient nog nader onderzocht te worden. In het bestemmingsplan zijn deze bouwwerken niet voorzien.

9.	Het plan is tot slot ook vaag ten aanzien van de realisering en situering van mogelijke zendinstallaties, windturbines en zonnepanelen. Indiener wenst dat eventuele plannen met betrekking tot voornoemde voorzieningen inzichtelijk worden gemaakt in het plan.	In het bestemmingsplan zijn deze bouwwerken niet voorzien.
10.	Indiener is van oordeel dat met het MER niet wordt verzekerd dat het milieubelang niet ondergeschikt raakt aan de andere belangen, namelijk de economische en stedenbouwkundige belangen bij realisering van het ziekenhuis. Indiener verzoekt nadrukkelijk om in het MER ook redelijke alternatieven, zoals uitbreiding op de terreinen van het Bravis ziekenhuis te Roosendaal of Bergen op Zoom of realisatie van een nieuw te bouwen ziekenhuis op het voormalige Philipsterrein te Roosendaal, in het MER op te nemen en tegen elkaar af te wegen. Hiertoe bent u ook op grond van Europese richtlijnen ook verplicht. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bent u daarnaast tevens gehouden om voor een ander alternatief te kiezen, indien dit alternatief een vergelijkbaar resultaat kan bewerkstelligen met aanmerkelijk minder bezwaren.	Het doel van de milieueffectrapportage is om het milieubelang een volwaardige plek te geven in de besluitvorming. Het MER reikt hiervoor de benodigde informatie aan. De besluitvorming is een afweging van alle belangen gezamenlijk. De wet vraagt om het onderzoeken van 'redelijkerwijs' te beschouwen alternatieven. De herontwikkeling op de huidige terreinen is, zoals beschreven in het MER, niet uitvoerbaar vanwege de technische en bouwkundige beperkingen, de slechte bereikbaarheid en de hoge kosten. Om deze redenen zijn de huidige locaties niet verder onderzocht en wordt er gezocht naar een nieuwe locatie. Het Philipsterrein is niet meegenomen omdat daar een logistieke ontwikkeling komt.
11.	Indiener verzoekt om een planschade-risicoanalyse op te stellen gelet op de voorstaande punten. Indiener verwacht namelijk dat de woning aanzienlijk in waarde zal dalen. Daarnaast om, alvorens de bouw start, een bouwkundige opname te maken en deze te overleggen aan indiener om schade te voorkomen of een tegemoetkoming te verstrekken aan indiener voor de verwachte bouwschade.	Indien betrokkene economische schade als gevolg van de bestemmingsplanherziening meent te hebben, kan te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - In artikel 4.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat gebouwen hoger dan 20 meter niet mogen worden gerealiseerd, tenzij dat uit een bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving plaatsvindt.		

Indiener 12. (zaaknummer 385108)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Thans is sprake van een groot braakliggend terrein op de locatie waar het Bravis ziekenhuis wordt beoogd. In het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt nagenoeg het landelijke karakter van het	Het ziekenhuis wordt zo optimaal mogelijk gesitueerd in het gebied De Bulkenaar. Om het ziekenhuis heen wordt het landschapspark gesitueerd, daarmee blijft er een groene omgeving bestaan.

	buitengebied, nu dit gebied momenteel met name wordt gebruikt voor agrarische doeleinden. De rustige akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenaarsestraat waar indiener een woning heeft. Voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis zal een gebied van ongeveer 12 hectare grond beschikbaar worden gemaakt, waarbij de bouwhoogte tot 30 meter hoog zal zijn. Verder vormt de ontsluiting van het ziekenhuis een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, namelijk om de bereikbaarheid van het ziekenhuis te garanderen. Indiener zal na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling niet meer in het 'agrarisch buitengebied' wonen waar indiener graag woont en er zal veel groen verdwijnen. Door deze ingrijpende wijzigingen in het leefomgeving is indiener het niet eens met de voorgenomen ontwikkeling.	
2.	Het plan is vaag en globaal opgeschreven. Zo wordt niet duidelijk omschreven hoe het ziekenhuis zal worden vormgegeven en hoe het gebied exact zal worden ontsloten. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Indiener is van oordeel dat het plan voor de voorgenomen ontwikkeling concreet dient te zijn.	Het betreft inderdaad een globaal bestemmingsplan. De exacte vormgeving van het ziekenhuis is momenteel nog niet bekend. Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen het ziekenhuis dient te worden gerealiseerd. Daarmee is de rechtszekerheid voldoende geborgd.
3.	Duidelijk is dat het plan een grote inbreuk zal maken op de privacy en woongenot van indiener. Door de situering en inrichting van het ziekenhuis en de ontsluitingswegen is deze inbreuk zelfs nagenoeg maximaal. Gewezen wordt op de volgende omstandigheden: De afstand van het ziekenhuis op de planlocatie tot de woning van indiener wordt 20 meter. Indiener zou het wenselijk achten dat deze afstand veel groter wordt en er een groenstrook wordt aangeplant (groene buffer) tussen het ziekenhuis en de woning.	De privacy en het woongenot van de woningen die nabij de bestemming Maatschappelijk staan, vormen bij de verdere uitwerking van het ziekenhuis een belangrijk aandachtspunt. In dat kader is er ook een bouwvlak opgenomen binnen de betreffende bestemming, waardoor tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens voldoende ruimte is om een groene buffer tussen de tuinen van de woningen en het ziekenhuis te realiseren. Deze ruimte heeft aan de zijde van de Bulkenaarsestraat een maat tussen de 10 en 60 meter. Uw woning ligt op ca. 75 meter van de grens van het bouwvlak. Dit is voldoende afstand om de privacy te waarborgen.
4.	Het ziekenhuis kent een bouwhoogte van 20-30 meter met bijbehorende raampartijen, balustrades, et cetera, gelegen aan de zuidzijde van de Bulkenaarsestraat, en daarmee tevens op het achtergebied van de woning van indiener. Deze omstandigheden hebben tot gevolg dat de inkijk en de schaduwwerking in het achtergebied én de achtergevel van de woning flink zullen toenemen. Hierbij wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie	Uw woning ligt op ca. 75 meter van de grens van het bouwvlak. Dit is voldoende afstand om de privacy te waarborgen. Er heeft geen bezonningsstudie plaatsgevonden omdat het bouwplan van het ziekenhuis nog niet bekend is. Wij zullen een voorwaardelijke verplichting opnemen dat bij de aanvraag van de bouwvergunning een bezonningsstudie moet worden gevoegd, die de effecten van het ziekenhuis op de omgeving heeft onderzocht en waaruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

	ontbreekt en dat het erop lijkt dat hier geen onderzoek naar is gedaan.	
5.	Er is sprake van een zekere aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat van indiener welke door gewichtige aanpassingen van het plan zouden kunnen worden ondervangen. Indiener pleit voor een andere inrichting van het plangebied, waarin haar belangen ook een plek krijgen. Te denken valt aan: Het vergroten van de afstand tussen het ziekenhuis en de woning van indiener door het aanbrengen van een groenstrook met dichte beplanting die het directe zicht op het achtergebied van de woning van indiener kan ontnemen. Plus het treffen van maatregelen met de initiatiefnemer om inkijk in de woning en het achtergebied van de woning van indiener te beperken door middel van speciale (raam)beglazing.	Zie het antwoord onder punt 3.
6.	Indiener pleit tevens voor het introduceren van een landschapsfonds ten behoeve van het creëren van een kwaliteitsverbetering van het landschap binnen De Bulkenaar vanwege de beoogde verstedelijking van dit gebied. Voor indiener en andere omwonenden aan de Bulkenaarsestraat zou dit een voorziening zijn om aan hun zijde een bepaalde kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren, welke de negatieve gevolgen van het plan voor hun woon- en leefgenot zou mitigeren.	Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Voor De Bulkenaar wordt voor de kwaliteitsverbetering een landschapspark ontwikkeld rondom het ziekenhuis. De ontwikkeling van het landschapspark herstelt de leesbaarheid van het landschap, verhoogt de ecologische kwaliteit en geeft meer recreatieve belevingswaarde aan het gebied. Hiervoor wordt een inrichtingsplan opgesteld. Het oprichten van een landschapsfonds is op basis van voorstaande niet nodig.
7.	Bij de realisatie van het ziekenhuis komt er ook een optimale infrastructuur bij kijken. Het ziekenhuis moet goed bereikbaar zijn. Om die reden is er in het plan ook veel aandacht voor de infrastructuur: aansluiting op de rijkswegen, het openbaar vervoer en wandel- en fietsroutes. Zo krijgt het ziekenhuis ook een verbinding met de snelfietsroute F58, deze loopt ongeveer 1 km westelijk van de Bulkenaar. Uitbreiding van het ziekenhuis met (1.888) parkeerplaatsen en verkeersdrukte zijn daarbij onvermijdelijke gevolgen die een zekere	Vanuit de wetgeving dient een bestemmingsplan uitvoerbaar te zijn. Dat vraagt om een gedegen motivering en belangenafweging, waarbij de gemeente haar handelen en haar besluiten toelicht aan de burger. De gemeente, als bevoegd gezag, beoordeelt of sprake is van een uitvoerbaar plan op basis van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken blijkt of er belemmeringen aanwezig zijn. En als die belemmeringen er zijn, welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog tot een uitvoerbaar plan te komen. Hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

	aantasting van de natuur, de privacy en het woon- en leefklimaat van indiener met zich meebrengen. Indiener geniet thans van een idyllische woonomgeving met vrij uitzicht en een grote mate van rust. Door realisering van het ziekenhuis en optimalisering van de infrastructuur zullen voornoemde punten schade oplopen. Indiener vreest logischerwijs voor aantasting van flora en fauna door verstedelijking, de toename van het aantal verkeersbewegingen (10.000-12.000 vervoersmiddelen per dag), fietsers en wandelaars, maar ook voor geluidsoverlast door ambulances, et cetera. Ook deze negatieve gevolgen van het plan moeten zo veel mogelijk worden gemitigeerd.	
8.	Verder is in het plan vermeld dat op de lange termijn een extra treinstation ten noorden van de Bulkenaar tot de mogelijkheden behoort (Bijlage 8 Verkeerstoets). De verwachting is dan dat de woningen en de agrarische bedrijven aan de noordzijde zullen verdwijnen via onteigeningprocedures. Indiener vreest dat ook hij zal worden uitgekocht via een onteigenings-procedure. Ondanks de toezegging van de verwerver dat een onteigening bij indiener niet aan de orde is, wenst indiener deze toezegging ook op papier te zien.	De ontwikkeling van een HUB (inclusief treinstation), zoals opgenomen in de gebiedsvisie, is inderdaad voor de langere termijn en dient nog nader onderzocht te worden. In het bestemmingsplan zijn deze bouwwerken niet voorzien.
9.	Het plan is tot slot ook vaag ten aanzien van de realisering en situering van mogelijke zendinstallaties, windturbines en zonnepanelen. Indiener wenst dat eventuele plannen met betrekking tot voornoemde voorzieningen ook inzichtelijk worden gemaakt in het plan.	In het bestemmingsplan zijn deze bouwwerken niet voorzien.
10.	Indiener verzoekt om een planschaderisicoanalyse op te stellen gelet op de bovenstaande punten. Daarnaast om alvorens de bouw start een bouwkundige opname te maken en deze te overleggen aan indiener om schade te voorkomen of een tegemoetkoming te verstrekken aan indiener voor de verwachte bouwschade.	Indien betrokkene economische schade als gevolg van de bestemmingsplanherziening meent te hebben, kan te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.
11.	Indiener is van oordeel dat met het MER niet wordt verzekerd dat het milieubelang niet ondergeschikt raakt aan de andere belangen, namelijk de economische en stedenbouwkundige belangen bij realisering van het ziekenhuis.	Het doel van de milieueffectrapportage is om het milieubelang een volwaardige plek te geven in de besluitvorming. Het MER reikt hiervoor de benodigde informatie aan. De besluitvorming is een integrale afweging van alle belangen gezamenlijk.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast:		

- In artikel 4.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat gebouwen hoger dan 20 meter niet mogen worden gerealiseerd, tenzij dat uit een bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving plaatsvindt.

Indiener 13. (zaaknummer 384931)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is grondeigenaar van percelen in het plangebied. Aan de betreffende percelen is in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen-Landschapspark' voorzien. Voor zover uit de stukken op ruimtelijkeplannen.nl blijkt, is de bijlage van het inrichtingsplan niet te raadplegen.	Het inrichtingsplan is nog in ontwikkeling en zal bij het ontwerpbestemmingsplan worden gevoegd.
2.	De onderhavige percelen zijn gelegen tussen twee vrijstaande woonobjecten. Indiener is van mening dat de betreffende percelen een juiste invulling krijgen als de mogelijkheid wordt opgenomen om een woonkavel te realiseren met circa 3.000 m^2 grond. Daarmee ontstaat er een bebouwing in een lintvorm en is er een geleidelijke overgang van de woningbouw aan de oostzijde van de Huijbergseweg naar het landschapspark. Met het toekennen van de woonkavel op de percelen wordt geen afbreuk gedaan aan de beoogde ontwikkeling, maar komt de vormgeving van het park beter tot uiting. Ofwel een win-win situatie voor alle partijen.	Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van het ziekenhuis., de ontsluitingsweg en het landschapspark. Het toevoegen van een woonkavel is niet aan de orde. Wij zien ook niet waarom het toevoegen van een woonkavel bijdraagt aan de vormgeving van het landschapspark.
3.	Voor de overige gronden stelt indiener voor de mogelijkheid om natuur-inclusieve landbouw van de percelen toe te laten op de bestemming 'Groen-landschapspark'. Indiener meent dat met een dergelijk gebruik toe te staan er een terrein met een gevarieerd landschap ontstaat wat ook recht doet aan de historie en juist enorm bijdraagt aan de biodiversiteit in het gebied.	De gemeente heeft er heel bewust voor een landschapspark gekozen. Het inrichtingsplan voor het landschapspark gaat uit van een gevarieerd landschap, waarbij onder andere biodiversiteit een belangrijk punt is.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 14. (zaaknummer 378262)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is lid van de groep Buren van De Bulkenaar (BvB) en heeft zich tot op heden geconformeerd aan de stellingname dat: - wat betreft de locatiekeuze van de Bulkenaar als unilocatie voor Bravis “we agree to disagree” ofwel BvB is het fundamenteel oneens	Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, heeft de gemeente via diverse kanalen input opgehaald (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen,

	met de wijze waarop de locatiekeuze tot stand is gekomen. Nut en noodzaak voor de keuze van het gebied De Bulkenaar voor de vestiging van het nieuwe ziekenhuis zijn niet aangetoond door de gemeente Roosendaal. Afhankelijk van de concrete plannen voor het ziekenhuis en het landschapspark zal alsnog teruggekomen kunnen worden op de locatiekeuze. - wat betreft de inrichting van het landschapspark, tot het moment waarop de locatiekeuze eventueel ter discussie wordt gesteld, loyale medewerking wordt verleend.	gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de vastgestelde gebiedsvisie. Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen.
2.	Het bestemmingsplan De Bulkenaar en in het verlengde daarvan het Groeidocument van Karres en Brands brengen indiener ertoe de locatiekeuze ter discussie te stellen.	Aangezien niet wordt aangegeven waarom de locatiekeuze ter discussie wordt gebracht, nemen wij deze reactie voor kennisgeving aan.
3.	Het bestemmingsplan De Bulkenaar geeft Bravis ruimte voor maximaal 121.000m^2 b.v.o. (110.000m2 + 10%) en een bouwhoogte tot 30 meter (7 etages). Deze oppervlakte heeft zich in twee jaar tijd in stappen ontwikkelt van 60.000 via 80.000, 100.000 en 110.000, naar nu 121.000m^2. Het aantal etages was in juni 2020 nog maximaal 4 etages. Wat dus nu 7 etages blijken te zijn bij een wederom verhoogde oppervlakte. De argumentatie van Bravis voor de uitbreiding van het aantal m^2 b.v.o. is ondeugdelijk. De noodzaak van meer eenpersoonskamers, met Corona als aanleiding, en toename van de vraag naar ziekenhuiszorg met 12% in de komende jaren kan niet de rechtvaardiging zijn voor verdubbeling van het aantal m^2 b.v.o. Met gesprekken, zoals die gaande zijn met de Mytylschool Roosendaal over vestiging op De Bulkenaar, geeft Bravis er blijk van het begrip gezondheidszorg heel breed op te vatten. Concreet komt het erop neer dat op een afstand van enkele honderden meters de bewoners aan de Huijbergseweg worden geconfronteerd met een “Health Valley” resp. “Zorgcampus”, die tot 30 meter / 7 etages hoog wordt met maximaal 121.000m^2 b.v.o. in plaats van een ziekenhuis met een gewenste hoogte van 3 - 4 etages en 80.000m^2 b.v.o..	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het echter niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed zorgaanbod’ en ‘intensiveren regionale samenwerking’. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld.

	Tot op heden heeft de gemeente nagelaten de verplichte motivering voor het aantal m^2 b.v.o. te geven.	
4.	Geluidseisen maken volgens Arcadis een gebouw met een “dove” gevel aan de snelwegzijde noodzakelijk, hetgeen tot een breed massief gebouw gericht op de wijk Tolberg moet leiden (bijlage 11).	De eventuele dove gevel is bedoeld voor het ziekenhuis, dat net als woningen als geluidgevoelig is aangewezen. Dus ook voor het ziekenhuis moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder. Aangezien het bouwplan voor het ziekenhuis nog niet bekend is, is het te voorbarig om te stellen dat het een breed massief gebouw wordt.
5.	Het Groeidocument van Karres en Brands geeft geen houvast dat het ziekenhuis in de geplande omvang een harmonieus onderdeel kan zijn van het landschapspark. Hetgeen wel de doelstelling is. Een 30 meter hoog massief gebouw centraal in het gebied zal altijd blijven domineren. Bij de uiteenzetting door Karres en Brands op 10 februari 2021 is aangegeven dat een harmonieuze inpassing van een gebouw met een dergelijke omvang “zeker nog een uitdaging” is.	Het groeidocument geeft een eerste richting voor het landschapspark en wordt nader uitgewerkt in het landschappelijk inrichtingsplan. Dit landschappelijk inrichtingsplan wordt bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Het overige wordt voor kennisgeving aangenomen.
6.	Met de uitgangspunten, zoals die nu zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, is het duidelijk dat De Bulkenaar ongeschikt is om als vestigingsplaats voor het nieuwe ziekenhuis te dienen. Pas wanneer het aantal m^2 b.v.o. wordt teruggebracht naar 80.000 m^2 met een maximale bouwhoogte van 3 – 4 etages, kan sprake zijn van een plan, dat daadwerkelijk uitwerking geeft aan de gebiedsvisie, zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad.	De locatie die in de gebiedsvisie is aangegeven voor de ontwikkeling van het ziekenhuis is 1 op 1 overgenomen in het bestemmingsplan. In de gebiedsvisie worden verder geen maten genoemd. Het bestemmingsplan geeft dan ook een passende uitwerking van de gebiedsvisie.
7.	Mocht de aangegeven omvang van de bebouwing aantoonbaar noodzakelijk zijn dan dient het proces van de locatiekeuze alsnog, en nu op een correcte wijze, worden doorlopen waarbij de huidige locatie van Bravis in Roosendaal, eventueel uitgebreid met (een deel van) de aanpalende sportvelden, als belangrijkste alternatief kan dienen. Op de huidige locatie is de wenselijke binnenstedelijke ontwikkeling heel wel mogelijk. Het Sweco-rapport uit 2018 maakt duidelijk dat ontsluiting van de huidige locatie te realiseren is.	Zie het antwoord onder punt 1.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 15. (zaaknummer 382002)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener spreekt namens de groep Buren van de Bulkenaar. Deze groep verzet zich tegen het plan.	Wij nemen uw reactie voor kennisgeving aan.
2.	Indiener is ervan overtuigd zijn dat het woon-/leefklimaat ernstig zal worden aangetast door de vestiging van het Bravis ziekenhuis op de Bulkenaar. De noodzaak tot verstedelijking van het buitengebied voor deze ontwikkeling is niet aangetoond en wij zijn dan ook tegen deze locatiekeuze.	Voor de locatiekeuze wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het MER.
3.	Indiener betreurt het proces dat de gemeente in dit kader heeft gevolgd. Indiener is van mening dat de gemeente in de planontwikkeling tot nu toe op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de belangen van de direct omwonenden.	Wij nemen uw reactie voor kennisgeving aan.
4.	In dat verband betreurt indiener het met name dat in het bestemmingsplan of bijgevoegde stukken nagenoeg niets is terug te vinden van de inbreng van de Buren van de Bulkenaar in de discussie over de toekomst van de Bulkenaar. Wij hebben zowel in verschillende gesprekken met de wethouder als ook in verschillende brieven en andere geschriften de opvattingen van onze groep duidelijk gemaakt. Als het ziekenhuis er tegen onze wens toch zou komen, zijn concepten als "niet horen en zien", de natuurlijke inpassing van de zuidelijke ontsluitingsweg en bestemming (zie hierna) en inrichting van het landschapspark van groot belang.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met alle beschikbare informatie en communicatie uit het voortraject.
5.	Indiener houdt onverkort vast aan de inbreng die in het verleden met de wethouder en het college is gedeeld. Gelieve derhalve deze correspondentie als integraal onderdeel van onze reactie op het bestemmingsplan te beschouwen.	Zie het antwoord onder punt 4.
6.	Indiener heeft kennisgenomen van de onderbouwing die de gemeente aanvoert voor de locatiekeuze in de stukken die aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd. Indiener is van mening dat de gehanteerde argumenten volstrekt onvoldoende zijn. Indiener blijft bij het standpunt dat niet alle alternatieven voor de vestiging van het Bravis ziekenhuis voldoende zijn onderzocht en afgewogen. Indiener is van mening dat de gemeente ter zake onzorgvuldig handelt.	Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, heeft de gemeente via diverse kanalen input opgehaald (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). In de periode tot aan het opstellen van de gebiedsvisie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van de gebiedsvisie. In totaal

		hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor de gebiedsvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de vastgestelde gebiedsvisie. Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen.
7.	Voorts stelt indiener vast dat het bestemmingsplan een onvolledig beeld geeft van de ruimtelijke inrichting van het bouwvlak dat is gereserveerd voor de bouw van het nieuwe ziekenhuis. Een aantal belangrijke elementen van de planregels (nachtverblijf, onderwijs, medische laboratoria) als ook de toelichting zijn niet ingevuld. Ook de achtergrond documenten (bijvoorbeeld de verkeerstoets en MER) dienen nog te worden uitgewerkt.	Het klopt dat in dit stadium van het bestemmingsplan nog een aantal onderdelen nader moet worden uitgewerkt. Het voorontwerp bestemmingsplan is met name ook bedoeld om vroegtijdig te informeren over beoogde ontwikkelingen. Wachten met informeren totdat het plan geheel is uitgekristalliseerd, strookt niet met de opzet tot het vroegtijdig informeren en betrekken. De verdere invulling van het bestemmingsplan zal, mede rekening houdend met de inbreng uit de inspraak en het vooroverleg, worden uitgewerkt richting het ontwerp bestemmingsplan. Daarbij wel de kanttekening dat het een globaal bestemmingsplan betreft waarin de nodige flexibiliteit zal worden geboden voor de beoogde ontwikkeling.
8.	Daarnaast ontbreekt op dit moment een helder beeld van het toekomstige landschapspark. Het inrichtingsplan van het landschapspark, dat pas bij de presentatie van het ontwerp bestemmingsplan beschikbaar komt, is voor de direct omwonenden een belangrijk element in het planproces.	De totstandkoming van het inrichtingsplan kent een eigen participatietraject, waarmee u op de hoogte wordt gehouden van de vorderingen en u uw reactie kunt geven. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt vervolgens bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd.
9.	Indiener betreurt het dat het bestemmingsplan geen integrale oplossing geeft van alle problemen die door de komst van het ziekenhuis worden veroorzaakt. Gemeente en ziekenhuis hebben aangegeven een ontsluiting naar de Tolberg essentieel te vinden voor het functioneren van het toekomstige ziekenhuis. Dit probleem wordt echter niet geregeld in dit voorstel, maar zal in een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan aan de orde komen. Ook de benodigde aanpassingen aan en het toekomstige gebruik van de bestaande infrastructuur (o.a. Bulkenaarsestraat, Huijbergseweg, Thorbeckelaan) ontbreken in dit plan. Het moge duidelijk zijn dat om de consequenties van de gemeenteplannen voor de direct omwonenden te kunnen beoordelen, een integrale presentatie en beleidsafweging van alle aspecten die	De aanleg van de verbindingsweg is primair bedoeld voor het verbeteren van de ontsluiting van Tolberg. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis is de verbindingsweg Tolberg niet noodzakelijk. Bijkomend voordeel is dat deze weg ook een toegevoegde waarde heeft voor het ziekenhuis. De omliggende bestaande wegen hebben reeds de bestemming Verkeer. Aangezien deze bestemming niet wijzigt, is het niet noodzakelijk om deze wegen mee te nemen in het bestemmingsplan. De ontsluitingsweg wordt in eerste instantie gebruikt als bouwweg, zodat het bouwverkeer snel en veilig naar de bouwlocatie voor het ziekenhuis kan rijden. Op het moment dat het ziekenhuis in gebruik wordt genomen, heeft deze weg zijn definitieve inrichting en is daarmee gebruiksklaar voor het verkeer dat naar het ziekenhuis rijdt.

	samenhangen met de bouw van het Bravis ziekenhuis nodig zijn. Overigens is het evident dat de betreffende infrastructuur moet zijn aangelegd voordat het ziekenhuis in gebruik wordt genomen.	
10.	Zoals aangegeven in gesprekken met de wethouder in het verleden hechten de direct omwonenden veel waarde aan het rustieke en landelijke karakter van hun woonomgeving. Indiener heeft dan ook steeds met nadruk aangegeven dat een toekomstig landschapspark niet zou moeten worden gebruikt voor recreatieve doeleinden. In genoemde gesprekken heeft de wethouder aangegeven dat hij begrip had voor onze wens en er in de uitwerking van de plannen rekening mee te houden. Wij betreuren het dan ook ten zeerste dat desondanks het bestemmingsplan de bestemmingen "sportvoorzieningen" en "dagrecreatie" voor het landschapspark voorziet. De toekomstige bestemming van het landschapspark dient het rustieke en landelijke karakter van de Bulkenaar te waarborgen.	De bestemming 'Groen-Landschapspark' voorziet onder andere in speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband. Ten aanzien van de mogelijkheden voor dagrecreatie is in de begripsbepalingen aangegeven dat het activiteiten betreft ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Het gaat hier om kleinschalige elementen, die het karakter van het landschapspark niet zullen aantasten.
11.	Indiener heeft zich verbaasd over de groei van de behoeften van Bravis; midden 2019 stelde Bravis een behoefte te hebben aan een 60-70.000 m^2 b.v.o., anderhalf jaar later is de behoefte gestegen naar 110.000m^2. Een stijging van 80%! Nog merkwaardiger is het dat de gemeente de wens van Bravis zonder reserve overneemt. Men zou toch mogen verwachten dat de gemeente een zelfstandig oordeel heeft over de vorm en het ruimtebeslag van het ziekenhuis op de Bulkenaar en dus kritisch zou staan tegenover zo'n forse claim. De gemeente dient de belangen van alle partijen te behartigen, niet alleen die van Bravis maar ook die van de direct omwonenden. Indiener is van mening dat de gemeente zorgvuldig moet bepalen wat de toegestane bouwruimte is voor de bouw van het nieuwe ziekenhuis en daarbij nadrukkelijk ook andere belangen dan die van het ziekenhuis moet meewegen. De oppervlakte moet worden vastgesteld op een niveau dat significant lager ligt dan 110.000 m^2 b.v.o.	Bravis heeft een Visie 2030 "Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen" opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario's heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het echter niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities 'vergroten patiëntwaarde', 'garanderen breed zorgaanbod' en 'intensiveren regionale samenwerking'. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld. De gemeente is continu in gesprek met Bravis om op deze locatie een modern ziekenhuis te ontwikkelen dat voldoet aan alle eisen die aan een toekomstig bestendig regionaal ziekenhuis worden gesteld. Hetgeen in dit bestemmingsplan is doorvertaald.
12.	Het bestemmingsplan geeft een zeer ruim kader voor de bouw van het nieuwe ziekenhuis en de aan zorg gerelateerde	Het betreft een globaal bestemmingsplan. De exacte vormgeving van het ziekenhuis is momenteel nog niet bekend.

	voorzieningen. De bouwregels geven een ruimte tot bouwen die meer dan 4 keer zo groot is als het toegestane oppervlak. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een flat van 7 verdiepingen te bouwen met een oppervlakte van 9.000 m^2 per verdieping (10% groter dan de Ziggodome). Met andere woorden, de gemeente stelt eigenlijk geen beperking aan de vorm van het Bravis-project. Dit amorfe beeld leidt tot onduidelijkheid over het project en bemoeilijkt de ontwikkeling van het zorglandschap. De bouwregels overschrijden ook het in gesprekken met omwonenden toegezegde en in de gebiedsvisie geschetste beeld van een in hoogte beperkt en goed landschappelijk ingebed ziekenhuis. Indiener is van mening dat de gemeente de bouwruimte voor het Bravis-project duidelijk moet vaststellen (lager bebouwingpercentage, bouwhoogte beperken tot 20 meter).	Het bestemmingsplan geeft de kaders waarbinnen het ziekenhuis dient te worden gerealiseerd. Daarmee is de rechtszekerheid voldoende geborgd.
13.	De bouw van het ziekenhuis brengt met zich mee dat een groot aantal parkeerplaatsen moet worden voorzien (1888). In dit cijfer is nog niet de behoefte aan parkeerruimte verdisconteerd voor mogelijk overige voorzieningen. Een grove berekening geeft een ruimtebeslag voor deze parkeerruimte van meer dan 40.000 m^2. Dit betekent dat parkeren een belangrijke impact zal hebben op de inrichting van het bouwvlak. De huidige bouwregels geven geen limieten voor de bouw van een mogelijke parkeergarage. Het is van groot belang dat de gemeente in het ontwerp bestemmingsplan duidelijk aangeeft welke grenzen er dienen te worden aangehouden voor de oplossing van het parkeervraagstuk: in de bouwregels dient expliciet de maximale hoogte van een eventuele parkeergarage te worden bepaald (niet hoger dan 20 meter) en moet worden aangegeven waar de buitenparkeerplaatsen moeten worden gesitueerd (rand A58).	Het ziekenhuis heeft de flexibiliteit om het parkeren zowel binnen het aangeduide deel van de bestemming verkeer te ontwikkelen als binnen de bestemming maatschappelijk. Hierbij zijn de parkeernormen zoals zijn opgenomen in de Nota parkeernormen en de meest recente versie van CROW, zoals deze van kracht is op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend, van toepassing.
14.	Dat de gemeente in het bestemmingsplan niet in staat is grenzen te stellen aan de omvang voor de functies nachtverblijf, onderwijs en laboratoria, geeft aan dat ze op dit moment geen duidelijk beeld heeft van de relevante behoeften. De vraag dringt zich dan ook op of de visie van de	Zie het antwoord onder punt 7.

	gemeente wel rijp is voor de presentatie van een bestemmingsplan. Belangrijker is de vraag of de gemeente wel een visie heeft op het gebruik van de Bulkenaar. Zoals hierboven is aangegeven heeft de gemeente het plan verruimd zodra Bravis de raming van zijn behoeften had verhoogd, geven de bouwregels maximale flexibiliteit voor de vormgeving van het ziekenhuis, wordt de parkeerruimte niet gestructureerd en wordt het aantal m^2 b.v.o. voor een aantal functies open gelaten. Indiener is van mening dat het oppervlak voor de "maatschappelijk" aangewezen gronden moet worden begrensd op een niveau dat significant ligt onder het niveau van 110.000m^2. Dit kader moet maatgevend zijn voor alle te bouwen voorzieningen op dit deel van de Bulkenaar.	
15.	In het licht van de zeer ruimhartige benadering van de gemeente in het bestemmingsplan, wekt het verbazing dat de gemeente daarenboven nog eens een flexibiliteit voorziet van 10% voor alle oppervlaktematen. Dit betekent dat het bebouwingspercentage zou kunnen stijgen naar 77%, het oppervlak naar 121.000 m^2 en de bouwhoogte tot 33 meter. Opnieuw blijkt dat de gemeente op geen enkele wijze rekening houdt met de belangen van direct omwonenden. Indiener dringt er bij de gemeente op aan een duidelijke grens te stellen aan de bebouwing van het "maatschappelijk" deel van de Bulkenaar en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het handhaven van het rustieke en landelijke karakter van de Bulkenaar.	Het afwijken zoals opgenomen onder artikel 4.5.4. is alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.'s aanvaardbaar is. Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.		

Indiener 16. (zaaknummer 378261)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan niet volledig is ten aanzien van een eerlijke vergelijking met betrekking tot de geldende wetgeving, de te maken kosten, de cumulatieve milieueffecten, de volksgezondheid, de maatregelen en kosten om schadelijke effecten te compenseren en de leefbaarheid (verwijzing naar Ensie) in	Voor het alternatievenonderzoek verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van het MER.

	de betrokken wijken, voor zowel de gemeentelijke alternatieven, als alle door de bewoners ingebrachte alternatieven: o Herbouwen ziekenhuis op de huidige locatie: meest betrokken wijken Hulsdonk, Westrand, Centrum; o Herbouwen op huidige locatie met de SWECO-alternatieven: meest betrokken wijken Hulsdonk, Westrand, Centrum; o Nieuwbouw op de Bulkenaar met de drie Goudappel Coffeng alternatieven: meest betrokken wijken Tolberg, Kroeven, Centrum; - Nieuwbouw op de Bulkenaar met de door de bewoners ingebrachte alternatieven: meest betrokken wijken o.a. Tolberg, Kroeven, Centrum. Graag een nadere onderbouwing van bovenstaande, heel relevante aspecten.	
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 17. (zaaknummer 365212)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat de stukken inconsequent zijn. De conclusie, zoals aangegeven in de verkeerstoets de Bulkenaar is dat een zuidelijke verbindingsweg niet nodig is. Het bestaande wegennet kan de huidige verkeersafwikkeling aan. Het wordt op sommige plaatsen wel drukker omdat er wegen worden afgesloten (minder ontsluiting van de wijk Tolberg) als wisselgeld door de heer Theunis aan de bewoners aan de Bulkenaar weggegeven. Het afsluiten van wegen in het buitengebied zorgt ervoor dat het bestaande wegennet (uit de verkeerstoets de Bulkenaar op te maken) tegen de grenzen oploopt, maar dat de grenzen niet worden overschreden. Voorzieningen in het plan opnemen voor een zuidelijke verbindingsweg is totaal overbodig. Kan uit dus uit de plannen. Als men dan toch opties in de plannen wil openhouden dan is het wijs om ook een noordelijke ontsluiting in de plannen op te nemen. Kortom; of de zuidelijke verbindingsweg schrappen (zoals ook Arcadis in haar rapport aangeeft of alle opties openhouden, zodat er een goed plan gemaakt kan worden. Plannen dus terug	In het rapport van Arcadis wordt niet gesproken over het schrappen van de zuidelijke verbindingsweg, slechts over het feit dat het bestaande wegennet de verkeersintensiteiten na realisatie van het ziekenhuis aan kan. Hierin is geconstateerd dat de Rietgoorseweg tegen haar limiet aan loopt wat betreft verkeersintensiteiten. De gemeente Roosendaal is momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van het verkeer ten opzichte van de huidige situatie.

	naar de tekentafel. In dit kader wordt door indiener verwezen naar het document “Het moet en kan beter” van 31 januari 2021.	
2.	De cijfers in de plannen omtrent mobiliteit spreken elkaar tegen. De cijfers van Arcadis in het rapport stemmen niet overeen met de cijfers van het rapport Goudappel/Coffeng. Overigens worden in beide rapporten geen rekening gehouden met het huidige sluipverkeer. De cijfers kloppen niet. Is door Goudappel/Coffeng bevestigd. Zolang de cijfers niet kloppen kan er geen besluit worden genomen. Eerst een gedegen onderzoek op basis van onderbouwde cijfers en dan pas plannen maken i.p.v. eerste de plannen en dan de gunstige cijfers erbij zoeken.	In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt alleen het ziekenhuis inclusief de ontsluitingsweg naar het ziekenhuis mogelijk gemaakt. De gehanteerde verkeercijfers zijn afkomstig uit de rapportage Tracéstudie Tolberg (Goudappel Coffeng, 9 maart 2020, definitief 002636.20191031.R1.06) waarin ook een variant is doorgerekend zonder de verbindingsweg naar Tolberg.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 18. (zaaknummer 372010)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Het verbaast indiener dat het bouwvlak van het ziekenhuis wordt vergroot tot 110.000m^2 ten opzichte van de 40.000m^2 oorspronkelijk waarbij bv de 1,5m samenleving als argument wordt gebruikt. Tegen de tijd dat het ziekenhuis open gaat wordt (in 2025) zou dit geen argument meer kunnen zijn voor het vergroten van het bouwvlak. In andere projecten van de gemeente met een publiek doel (bv het nieuwe gemeentehuis) worden deze argumenten ook niet gebruikt dus verbaast indiener zich over de wettelijke grond en toelaatbaarheid van dit argument.	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen tezamen met de huidige inzichten en ervaringen van Bravis een belangrijke basis voor de gevraagde 12 hectare. Zij heeft zich hierbij laten ondersteunen door het bureau SIRM die gespecialiseerd is in dit soort scenarioberekeningen. Daarnaast gaat het bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor de regio, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed zorgaanbod’ en ‘intensiveren regionale samenwerking’. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld.
2.	Ten tweede het project wordt in meerdere fases uitgevoerd waarbij de aanleg van de rondweg om Tolberg te ontlasten niet is besproken en ook niet wordt vermeld in dit plan waarbij we dus niet aan hoeven te nemen dat die er werkelijk komt, waardoor de ontsluiting van het verkeer ook volgens het rapport	De aanleg van de verbindingsweg is primair bedoeld voor het verbeteren van de ontsluiting van Tolberg. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis is de verbindingsweg Tolberg niet noodzakelijk. Bijkomend voordeel is dat deze weg ook een toegevoegde waarde heeft voor het ziekenhuis.

	Goudappel tot 800% verhoogd kan worden op de wegen door de wijk waar de bewoners en kinderen wonen.	Uit de verkeertoets voor De Bulkenaar blijkt dat het overgrote deel van het verkeer over de nieuwe ontsluitingsweg naar het ziekenhuis rijdt. Het verkeer vanuit de wijk Tolberg zal gebruik maken van de routes door het buitengebied.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 19. (zaaknummer 384389)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	De locatie en ligging van de verbindingsweg langs A58 is al definitief. Er is gekozen voor een ligging zo dicht mogelijk langs A58 (verwezen wordt naar vraag 7 van de Q&A). Indiener heeft daarbij de volgende vragen: o Gemeten vanaf de perceelgrens tot aan de vangrail van de snelweg is dat 310 meter. In de nieuwe situatie wordt dat 150 meter. Waarom maakt de nieuwe weg aan het begin niet direct de bocht en een kortere afstand naar de A58? Nu “omzeilt” de nieuwe weg het perceel waardoor de verbindingsweg dichter bij het perceel komt te liggen en niet zoals altijd gezegd en beloofd is direct parallel aan de A58. o Als de locatie en ligging van de verbindingsweg definitief is waarom is het Gemeentelijk Voorkeursrecht nog niet van ons perceel afgehaald? Wanneer verwacht u dit te gaan doen?	De nieuwe ontsluitingsweg naar het ziekenhuis wordt op de Plantagebaan een kruispunt. Hierbij is een logische aansluiting gezocht met de toe- en afrit van de A58 (25 Wouwse Plantage). Tevens staat er nog een woning, waar de nieuwe ontsluitingsweg omheen gelegd wordt, alvorens de ontsluitingsweg afbuigt richting A58 om vanaf daar langs de A58 richting ziekenhuis verder gaan. Tevens dient rekening gehouden te worden met diverse leidingen in de ondergrond en de ontwikkeling van de nieuwe hoogspanningslijn en bijbehorende masten. Het college heeft besloten dat de Wet Voorkeursrecht van een aantal percelen afgehaald kan worden nu het wegontwerp verder is uitgewerkt. U krijgt een brief zodra de Wet Voorkeursrecht van uw perceel af is.
2.	Indiener geeft aan dat omwonenden worden gevraagd om mee te denken over de inpassing. Omwonenden mogen hun input geven / meedenken m.b.t. de inrichting van de verbindingsweg (verlichting, groenstrook, geluidswering e.d.) (verwezen wordt naar vraag 97 van de Q&A). Indiener heeft daarbij de volgende vragen: o Geldt dat ook voor ons? Wanneer en hoe gaat dit dan plaatsvinden? o Waarom is er geen participatieplan ontbindingsweg; voor de omwonenden van afrit 25 van de A58 terwijl er bijvoorbeeld wel een participatie verbindingsweg Tolberg is?	Voor de landschappelijke inpassing van de verbindingsweg Tolberg is inderdaad een separaat participatietraject opgezet. Voor de nieuwe ontsluitingsweg naar het ziekenhuis is het uitgangspunt gehanteerd om het agrarisch gebied zo min mogelijk te verstoren door de weg zo dicht mogelijk langs de A58 te situeren. Het wordt een sobere, maar doelmatige inrichting waarbij de verdere inrichting van de weg dient te voldoen aan de richtlijnen voor een 80 km/uur weg.
3.	Diverse keren wordt in de Q&A de af- en toename van het verkeer besproken en de geluidshinder. Is bij de metingen m.b.t. geluidshinder ook rekening gehouden dat er straks ambulances met optische en akoestische signalen vanuit	Dit aspect is niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Afhankelijk van de urgentie rijden ambulances met geluidssignalering. Hiervoor gelden voor alle hulpdiensten afspraken (Regeling optische en geluidssignalen 2009)

	2 richtingen aan komen rijden op de A58 en via afrit 25 de verbindingsweg nemen. Welke invloed heeft dat op de geluidshinder? Ik kan dit in de rapporten niet terugvinden.	
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 20. (zaaknummer 384549)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Tijdens de informatieavond voorontwerp bestemmingsplan was er de mogelijkheid om via chat vragen te stellen. Hierbij is aangegeven dat op alle unieke vragen een antwoord zou volgen. Inmiddels zijn deze antwoorden gepubliceerd en constateert indiener ik dat er geen antwoord c.q. reactie op zijn vraag is gegevens. In uw publicatie ziet indiener wel een uitgebreid antwoord op vraag 57. Een vraag die gaat over de inspraak en de ontbrekende co-creatie. In het antwoord geeft u aan dat er op meerdere manieren contact/overleg is geweest met de direct omwonenden van de Bulkenaar. De direct omwonenden zouden zelfs persoonlijk zijn geïnterviewd. Indiener ziet zichzelf als direct omwonende (kijkt direct uit over de Bulkenaar) maar heeft op geen enkele manier contact gehad, laat staan een uitnodiging voor een persoonlijk interview. Indiener ontgaat dan ook geheel uw mening dat er overleg/ inspraak is geweest c.q. sprake van co-creatie zou zijn. Indiener herkent meer een vorm van "zenden" in de vorm een informatiestroom zonder transparante interactie. Het kan natuurlijk zijn dat u gericht een keuze heeft gemaakt en een aantal mensen wel heeft gesproken. Indiener ziet dit dan als selectieve interactie.	Zoals in de inleiding van de Q&A is aangegeven zijn er in totaal 152 vragen binnengekomen. Tijdens de bijeenkomst is getracht zoveel mogelijk vragen te beantwoorden, waarbij gelijkluidende vragen zijn samengepakt. Een deel van de vragen kon tijdens de bijeenkomst niet worden beantwoord, omdat er navraag nodig was bij Bravis en specialisten. In het overzicht van de Q&A zijn de ingekomen vragen van de informatiebijeenkomst weergegeven en voorzien van een antwoord. Daar waar vragen dubbel waren gesteld of een gelijkluidende inhoud hebben, zijn deze als 1 vraag terug te vinden in onderstaand overzicht. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 97 vragen. Uw vraag zal dus een gelijkluidende inhoud hebben gehad met een andere vraag en is in dat geval dus daaronder beantwoord. De gebiedsvisie is in mei 2020 vastgesteld. Daarbij heeft de gemeente zoveel mogelijk mensen en partijen betrokken en is zeker geen sprake van selectie geweest. We verwijzen in dit kader naar het hoofdstuk participatie in desbetreffende gebiedsvisie.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 21. (zaaknummer (376728)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Sinds het inspreken van indiener op 9 mei 2019 n.a.v. de aangenomen	In hoofdstuk 3 van het MER is de locatiekeuze onderbouwd.

	raadsmededeling op 16 april 2019 en het persbericht wat hierop volgde heeft de gemeente Roosendaal indiener met geen enkele heldere onderbouwing duidelijk kunnen maken waarom De Bulkenaar bij uitstek de beste locatie is voor het ontwikkelen van een regionaal ziekenhuis in het buitengebied.	
2.	Het zorglandschap is ontzettend aan het veranderen, zo ook de invulling van het ziekenhuis en het aantal hectare wat nodig zal zijn om een toekomst-bestendig ziekenhuis te realiseren. Door de komst van Covid-19 zou dit proces ook door de gemeente herbekeken moeten worden. Scenario 1: Wellicht dat het Bravis ziekenhuis gaat inzien dat zij met nog twee ziekenhuizen verspreidt over de regio in een betere uitgangspositie zitten die toekomstbestendig is dan wanneer zij hier 1 ziekenhuis van maken. Persoonlijk acht indiener de kans groot dat Bravis zich met de loop van tijd nog zal terugtrekken. Scenario 2: De omgeving van De Bulkenaar is groot en zal ontwikkeld worden voor het Bravis ziekenhuis. Doordat ziekenhuizen meer met quarantaine ruimtes moeten werken en aparte ingangen zal er naast de hoofdlocatie Bravis gelegen in De Bulkenaar nog een 'bijgebouw' komen van wellicht dezelfde grootte om patiënten die besmet zijn met virussen te behandelen en revalideren. Dit terwijl de gemeente nu uitpakt met het landschapspark waar wij als omwonende dankbaar voor moeten zijn.	Bravis heeft een Visie 2030 "Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen" opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario's heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen tezamen met de huidige inzichten en ervaringen van Bravis een belangrijke basis voor de gevraagde 12 hectare. Zij heeft zich hierbij laten ondersteunen door het bureau SIRM die gespecialiseerd is in dit soort scenarioberekeningen. Voor het Bravis-ziekenhuis met eventuele zorgpartners is maximaal 12 hectare beschikbaar in de bestemming 'Maatschappelijk'. Van deze 12 hectare mag maximaal 10 hectare bebouwd worden. Dit is op basis van de Visie 2030 voldoende voor een modern en toekomstbestendig ziekenhuis. Wij zien geen reden dat Bravis zich gaat terugtrekken. Ten behoeve van de ontwikkeling sluit de gemeente met Bravis ziekenhuis een anterieure overeenkomst. De gemeente wil van De Bulkenaar een plek maken waar gezondheid en genieten van de omgeving en natuur samenkomen. Dit wordt nader ingevuld in het landschapspark rondom het ziekenhuis. Hierbij is het voor de gemeente van belang dat het landelijke karakter van De Bulkenaar wordt behouden.
3.	Persoonlijk is indiener zich erg bewust van wat leven in de omgeving van een ziekenhuis inhoudt. Zelf heeft indiener een tijd in Nijmegen gewoond waar dag en nacht ambulances met loeiende sirenes door de straten reden. Dit is niet bevorderlijk voor de gezondheid van de omwonenden en nog minder bevorderlijk voor het ontwikkelen van een kindvriendelijke omgeving. Eigenaren, bewoners van de wijk Tolberg en omgeving zullen veel nadeel en hinder gaan ondervinden ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen Bravis/Bulkenaar inclusief infrastructuur-ontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4.	Onvoldoende is aangetoond dat de gevolgen en effecten voor eigenaren, omgeving Tolberg en omwonenden voldoende zijn onderzocht. Daarnaast wordt er door de gemeente nog niet gesproken over eventuele compensaties.	Aangezien niet wordt aangegeven wat precies onvoldoende is onderzocht, nemen wij deze reactie voor kennisgeving aan.
5.	De risico's ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling Bravis/Bulkenaar en ontsluitingen zijn onvoldoende onderzocht.	Aangezien niet wordt aangegeven wat precies onvoldoende is onderzocht, nemen wij deze reactie voor kennisgeving aan.
6.	Persoonlijk denkt indiener nog altijd dat een rechtstreekse op/afrit noodzakelijk is om een regionaal ziekenhuis voldoende bereikbaar te maken. Dit is in zijn ogen te realiseren door de afrit Wouw/ Wouwse Plantage te verleggen naar de afrit rechtstreeks aan het ziekenhuis. Dit is door indiener overigens al eerder gemeld, maar tot op heden is hier nog geen respons op gekomen.	In het kader van de gebiedsvisie zijn de ontsluitingsmogelijkheden voor De Bulkenaar en het ziekenhuis onderzocht. In de gebiedsvisie is de definitieve keuze van het de gemeenteraad vastgelegd en is de gebiedsvisie op 28 mei 2020 vastgesteld.
7.	Nogmaals, indiener is niet tegen de komst van een nieuw ziekenhuis in Roosendaal of het ontwikkelen van het zorglandschap en dit toekomstbestendig maken. Indiener is enkel van mening dat de locatiekeuze De Bulkenaar hier niet geschikt voor is en dat bestaande locaties meer mogelijkheden bieden dan momenteel onderzocht is.	Zie het antwoord onder punt 1.
8.	Daarbij vreest indiener voor de oplopende kosten voor de gemeente Roosendaal, dat ze zich te veel inspant naar de wensen van het Bravis ziekenhuis zonder garanties.	Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt een exploitatieplan opgesteld. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Bravis ziekenhuis.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 22. (zaaknummer 381282)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is het niet eens met het voorontwerp bestemmingsplan omdat het volgens indiener op een verkeerde locatie gesitueerd is en het plan onvoldoende toelicht waarom dit de meest optimale locatie is voor een zeer belangrijke en grote gewestelijke ontwikkeling zonder een afdoende analyse en onderbouwing van meerdere potentiële locaties. Een ziekenhuis plannen naast een aantal intensieve veehouderijen met risico's voor zoönosen voor alle personen die de locatie bezoeken en/of verblijven is mijns inziens onacceptabel.	In hoofdstuk 3 van deel A het MER is de locatiekeuze onderbouwd. In deel B van het MER worden de effecten voor het milieu beschreven. Bij het aspect gezondheid wordt daarbij onder meer ingegaan op het risico op effecten door endotoxinen en zoönosen.

	En dat voor een periode van (vele) tientallen jaren.	
2.	Daarnaast, kort samengevat, is het inspraakproces onvoldoende vorm-gegeven.	Aangezien niet wordt aangegeven wat onvoldoende is vormgegeven aan het inspraakproces, nemen wij deze reactie voor kennisgeving aan.
3.	In de risico-analyse (MER) zijn foute aantallen wagons en trucks gebruikt die gevaarlijke stoffen vervoeren. De risico-analyse is dus onjuist en geeft een flatteus beeld van de risico's daarmee samenhangende in plaats van een realistisch. Er mankeert ook een prognose naar de toekomst voor deze ontwikkeling die een aantal decennia mee moet. Bij de geuranalyse wordt gesteld dat genoegen genomen moet worden met een emissie van 4,5 OU vanwege de intensieve veehouderijen in de omgeving. Dit ten einde hen geen beperkende maatregelen op te hoeven leggen of tot planschade over te moeten gaan. Beide huidige ziekenhuizen kennen momenteel een geurnorm van 2 OU, u verlangt dus dat patiënten, werknemers en bezoekers meer zoönosen risico moeten nemen naar het ziekenhuis te gaan dan nu het geval is. De aanpak "als het niet kan zoals het moet (dus optimaal voor de komende 40-50 jaar) dan moet het maar zoals het kan" zou bij een dergelijke belangrijke gebiedsontwikkeling niet mogen worden toegepast.	In het externe veiligheidsonderzoek dat als bijlage 13 bij het bestemmingsplan is gevoegd, worden geen aantallen wagons en trucks genoemd. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de risicokaart. Met het criterium ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Dat vraagt om een gedegen motivering en belangen-afweging, waarbij de gemeente haar handelen en haar besluiten toelicht aan de burger. De gemeente, als bevoegd gezag, beoordeelt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken blijkt of er belemmeringen aanwezig zijn. En als die belemmeringen er zijn, welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen. Door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is een geuronderzoek uitgevoerd, waarin bepaald is of omliggende veehouderijen worden beperkt als het ziekenhuis binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt gerealiseerd. Hierbij is als uitgangspunt een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 gehanteerd voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Dit komt overeen met een 'matig' of beter woon- en verblijfsklimaat. Voor de achtergrondbelasting komt een geurbelasting van 10 ouE/m^3 overeen met een 'matig' woon- en verblijfsklimaat. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis acht de gemeente Roosendaal een 'matig' woon- en verblijfsklimaat aanvaardbaar, omdat het ziekenhuis zelf maatregelen treft om de patiënten van het ziekenhuis, zijnde een kwetsbare groep, te beschermen tegen onder meer geurhinder. Daarbij is geadviseerd om het toevoerkanaal van de luchtbehandelings-systemen van het ziekenhuis te realiseren op een locatie waar de geuremissie relatief laag is. Voorstaande betekent dat het ziekenhuis buiten de contouren van 4,5 ouE/m^3 voor de voorgrondbelasting en buiten de contouren van 10 ouE/m^3 voor de achtergrondbelasting moet worden gerealiseerd. Er worden dan geen bedrijven (veehouderijen) in hun belangen geschaad, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd. De geurcontouren zijn opgenomen op de verbeelding en binnen deze contouren zijn

		geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet toegestaan.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 23. (zaaknummer 377893)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener geeft aan dat het plan niet kan en niet zal leiden tot een goede en gezonde leefomgeving op het woonadres, gezien de aspecten genoemd onder punt 2 t/m 5.	Voor de reactie wordt verwezen naar de punten 2 t/m 5.
2.	Het bewerkstelligen van een ongezonde leefomgeving door een verhoogde productie van geluidsoverlast en fijnstof. Door het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg aangrenzend aan het woonperceel, zal zowel de geluidsoverlast als productie van fijnstof aanzienlijk toenemen. Op 18-02-2020 heeft indiener schrijven ontvangen van Rijkswaterstaat (verwezen wordt naar bijlage I) dat op dat moment de geluidsnormen van Rijksweg A58 ter hoogte van het perceel reeds werden overschreden (waarde van 71 decibel boven de saneringsdrempel MPJG van 65 decibel) en dat maatregelen hiertegen noodzakelijk zijn. De GGD-richtlijn medische milieukunde: omgevingsgeluid en gezondheid (verwezen wordt naar bijlage II) is hierin heel duidelijk; wanneer men lange tijd aan teveel geluid blootgesteld wordt, kan dat onder andere aanleiding geven tot chronische effecten op de gezondheid. De geluidsnormen, alsmede de productie van fijnstof zullen door het bestemmingsplan alleen maar verder overschreden worden gezien de verkeersstroom rondom het perceel toe zal nemen. Beide factoren zorgen voor een negatieve uitwerking op de gezondheid en dragen zodoende niet bij tot een goede en gezonde leefomgeving.	Er is zowel een onderzoek naar geluid als naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat vanwege de realisatie van de nieuwe verbindingsweg bij uw woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De maximale grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn maatregelen beschouwd. Het toepassen van een stiller wegdek kan een effectieve maatregel zijn evenals het toepassen van geluidschermen en/of geluidwallen. Het toepassen van een stil wegdek kan stuiten op technische bezwaren, met name ter plaatse van kruisingsvlakken waar sterke wringende krachten kunnen optreden van afremmend en draaiend verkeer. Stille wegdekken zijn hier doorgaans minder goed tegen bestand. Het toepassen van geluidschermen kan mogelijk stuiten op bezwaren van landschappelijke aard. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om stil asfalt aan te leggen, tenzij uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig is. Uit het onderzoek luchtkwaliteit (bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruim onder de grenswaarden liggen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.
3.	Het verdwijnen van groen en daarmee privacy. Voor het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg zal het bestaande groen tussen het perceel en het viaduct aan de Plantagebaan grotendeels gerooid worden. Op dit moment vormt het groen een natuurlijke buffer welke zorgt voor veel privacy. Deze privacy zal volledig verdwijnen.	De nieuwe ontsluitingsweg voor het ziekenhuis is aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd. Er wordt in dat kader geen groen gerooid tussen het perceel en de viaduct.

4.	Insluiting/isolatie tussen de snelweg A58 en nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Door het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg zal het volledige perceel compleet ingesloten en volledig geïsoleerd komen te liggen tussen wegen, te weten de A58, de Plantagebaan én de nieuwe ontsluitingsweg. Op geen enkele wijze is in het bestemmingsplan zichtbaar op welke manier het perceel aangesloten zal worden op de nieuwe situatie. Tevens verdwijnt door deze insluiting het landelijke uitzicht vanuit onze woning.	Het bestemmingsplan regelt uitsluitend dat de nieuwe ontsluitingsweg kan worden aangelegd. In het wegontwerp vindt de verdere uitwerking plaats. Daarbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met de inrit van uw perceel. Het is correct dat het landschap ter plaatse een verandering zal ondergaan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de gemeente het belang dat indiener heeft bij het behoud van zijn uitzicht moet betrekken in zijn belangenafweging. Dit belang is door de gemeente in haar belangenafweging onderkend. De gemeente heeft echter een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waarmee in een maatschappelijke behoefte wordt voorzien en waarbij tevens wordt ingezet op een optimale landschappelijk inpassing. Voor de nieuwe ontsluitingsweg naar het ziekenhuis is het uitgangspunt gehanteerd om het agrarisch gebied zo min mogelijk te verstoren. Het wordt een sobere, maar doelmatige inrichting waarbij de verdere inrichting van de weg dient te voldoen aan de richtlijnen voor een 80 km/uur weg.
5.	Waardevermindering woning. Voornoemde punten zullen zeer aannemelijk een waardevermindering van de woning veroorzaken.	Indien betrokkene waardevermindering als gevolg van de voorgenomen bestemmingsplanherziening meent te hebben, kan te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend. Deze zal dan in behandeling worden genomen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op het volgende punt aangepast: - In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om stil asfalt aan te leggen, tenzij uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig is.		

Indiener 24. (zaaknummer 384760)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Aangezien van het combineren van het plan Bravis met de ontsluitingsweg Tolberg niet berekend is wat hiervan de gezamenlijke impact op de geluidsoverlast voor de omgeving is reageert indiener hierop vooruitlopend op het resultaat om zijn rechten te behouden.	De Jakobijnberg is niet binnen het onderzoeksgebied van beide objecten gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan staat open voor een zogenaamde inspraakreactie.
2.	Conform het advies van de commissie MER dient de ontsluitingsweg Tolberg onderdeel te worden van dit plan aangezien dit onlosmakelijk verbonden	De verbindingsweg Tolberg is niet noodzakelijk voor het ziekenhuis. Uit de verkeerstoets blijkt dat

	is met de komst van het Bravis ziekenhuis. Zonder ziekenhuis geen ontsluitingsweg Tolberg. Dus dient de gezamenlijke milieu impact beoordeeld te worden en geen salamitactiek door e.e.a. op te splitsen.	de omliggende wegen de toename van verkeersintensiteiten aan kunnen. De verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.
3.	Dit geldt tevens voor de impact van de COVID-19 maatregelen. Het Bravis ziekenhuis vergroot hiervoor haar bouwoppervlak dus dient hierbij ook de verhoging van de vervoersintensiteit te worden meegenomen, minder personen per voertuig dus meer voertuigen.	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen een belangrijke basis voor de visie en onderbouwen de noodzaak om met de in de visie opgenomen ambities aan de slag te gaan. Daarbij is ook rekening gehouden met calamiteiten, zoals momenteel Covid-19. In dat kader zijn er meer m^2 b.v.o nodig om nu, maar zeker ook in de toekomst aan veiligheidseisen te kunnen voldoen. Er vindt echter geen toename van bedden en personeel plaats, waardoor er geen sprake is van een toename van verkeersintensiteiten.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 25. (zaaknummer 369930)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	De verbindingsweg richting Tolberg wordt momenteel buiten het bestemmingsplan gehouden van het ziekenhuis. De verbindingsweg richting de Tolberg is echter wel nodig om de verkeerstromen goed te waarborgen op de Westelaarsestraat dit conform het verkeersonderzoek wat is uitgevoerd. Is er ook een plan B voorhanden met maatregelen die toegepast worden wanneer de verbindingsweg naar de Tolberg niet tot stand komt?	De verbindingsweg Tolberg is niet noodzakelijk voor het ziekenhuis. Uit de verkeerstoets blijkt dat de omliggende wegen de toename van verkeersintensiteiten aan kunnen. De verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 26. (zaaknummer 375778)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is lid van de groep ‘Buren van De Bulkenaar’. Nut en Noodzaak zijn niet voldoende aangetoond door de	Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie, die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, heeft de gemeente via diverse kanalen input

	gemeente. Alternatieven zijn volgens indiener onvoldoende bestudeerd en afgewezen zonder aantoonbare argumenten. o Nadelen m.b.t. huidige gekozen locatie: - Gezichtsveld van de omgeving word verstoord. - Belasting van de wijk Tolberg door het verkeer van- en naar De Bulkenaar. o Alternatieve locatie: - Er zijn meerdere alternatieve locaties aangebracht, ook door de bewoners van Bergen op Zoom. Indiener is van mening als deze plannen nogmaals besproken worden er gunstigere locaties zijn voor een nieuw ziekenhuis. - Waarom niet laten zoals het is Bergen op Zoom en Roosendaal hun eigen ziekenhuis. Nut- en noodzaak ?	opgehaald (zie schema in paragraaf 6.2.1. in de toelichting). Hierbij wordt opgemerkt dat de verkregen input niet zonder meer wordt opgenomen in de gebiedsvisie. Alle ontvangen input is afgewogen en heeft uiteindelijk geleidt tot de vastgestelde gebiedsvisie. Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen. De onderbouwing voor de locatiekeuze is opgenomen in hoofdstuk 3 van het MER (deel A), die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.
2.	Het bestemmingsplan geeft ruimte van 121000m^2 en met “hoofd” gebouw van 7 etages. In eerdere stadiums was het 100.000m^2 en max. 4 etages. Argumentatie voor deze verhoging van m^2 en etages met als onderbouwing Corona is speculatie, wat naar mening van indiener niet afgewogen mag worden om de m^2 en etages te verhogen. • Argumenten voor laagbouw van De Bulkenaar. - Indiener woont als de plannen komen zoals ze nu liggen op 160 meter van het bouwterrein, met deze hoogtes kan er zo in mijn achtertuin gekeken worden door patiënten die op de bovenste verdieping liggen. - Energie opwekking van zijn zonnepanelen die eerder in de schaduw komen dan zonder ziekenhuis. • Algemeen - Noodzaak van de vergroting van de m^2 en etages is niet voldoende geargumenteerd door de gemeente/college.	Bravis heeft een Visie 2030 “Het nieuwe Bravis, brengt zorg samen” opgesteld. Een belangrijke basis voor de nieuwe visie is de scenario-analyse die ze in het najaar van 2019 hebben uitgevoerd. In meerdere scenario’s heeft Bravis bekeken wat de mogelijke effecten zijn van demografie en belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen op de toekomstige zorgvraag. De inzichten die daarbij verkregen zijn, vormen tezamen met de huidige inzichten en ervaringen van Bravis een belangrijke basis voor de gevraagde 12 hectare. Zij heeft zich hierbij laten ondersteunen door het bureau SIRM die gespecialiseerd is in dit soort scenarioberekeningen. Daarnaast gaat het bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor de regio, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed zorgaanbod’ en ‘intensiveren regionale samenwerking’. Vanuit die visie is een grotere oppervlakte nodig dan nodig zou zijn als alleen een ziekenhuis zou worden ontwikkeld. Aanvullend is het afwijken zoals opgenomen onder 4.5.4. alleen mogelijk als voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hiervoor dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een goede onderbouwing te worden gegeven, die duidelijk maakt dat de gewenste vergroten van b.v.o.’s aanvaardbaar is.

		Het opnemen van de algemene afwijkingsregels (artikel 13) is gebruikelijk voor bestemmingsplannen. Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's. De privacy en het woongenot van de woningen die nabij de bestemming Maatschappelijk staan, vormen bij de verdere uitwerking van het ziekenhuis een belangrijk aandachtspunt. In dat kader is er ook een bouwvlak opgenomen binnen de betreffende bestemming, waardoor tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens voldoende ruimte is om een groene buffer tussen de tuinen van de woningen en het ziekenhuis te realiseren. Uw woning ligt op ca. 180 meter van de grens van het bouwvlak. Dit is voldoende afstand om de privacy te waarborgen. Er heeft geen bezonningsstudie plaatsgevonden omdat het bouwplan van het ziekenhuis nog niet bekend is. Wij zullen een voorwaardelijke verplichting opnemen dat bij de aanvraag van de bouwvergunning een bezonningsstudie moet worden gevoegd, die de effecten van het ziekenhuis op de omgeving heeft onderzocht en waaruit blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
3.	Daarbij komend komen nog geluidsoverlast, verkeershinder van het verkeer van- en naar De Bulkenaar. Ondanks de Zuidelijke Ontsluiting Tolberg (ZOT), maakt indiener zich serieus zorgen om de verkeersdrukte in de wijk Tolberg (Thorbeckelaan). Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen de ZOT voorkeur krijgt om naar het ziekenhuis te gaan i.p.v. de Thorbeckelaan.	Er zijn voor de voorgenomen ontwikkeling meerdere (milieu)onderzoeken uitgevoerd, waaronder geluid en verkeer. Daaruit komen geen belemmeringen naar voren voor Tolberg. Op het moment dat de nieuwe verbindingsweg wordt aangelegd, zal de aansluiting van de Thorbeckelaan naar de Huijbergseweg worden afgesloten voor autoverkeer. Deze route is dan alleen nog te gebruiken door voetgangers, fietsers, het OV en de hulpdiensten.
4.	Tijdens de participatiebijeenkomst van de ZOT op 01-03-2020 is specifiek aangegeven dat De Bulkenaar en de ZOT 2 aparte projecten zijn. Volgens indiener betreft het 1 project, de ZOT word nu aangelegd, omdat De Bulkenaar verwezenlijkt gaat worden. Als De Bulkenaar niet zou komen op de genoemde locatie is indiener van mening dat de ZOT de komende 20 jaar nog niet aangelegd is m.u.v. de ondertunneling van het spoor op de Willem Dreesweg. Indiener is van mening dat de gemeente hier in de fout gaat door de 2 projecten te knippen en niet als 1 geheel te zien. Indiener ziet graag dat de 2 projecten in 1 project worden samengevoegd en de studies	De verbindingsweg Tolberg is niet noodzakelijk voor het ziekenhuis. Uit de verkeerstoets blijkt dat de omliggende wegen de toename van verkeersintensiteiten aan kunnen. De verbindingsweg Tolberg wordt gerealiseerd om de ontsluiting van de wijk Tolberg te verbeteren. Hiervoor wordt een separate planologische procedure gevolgd.

	nogmaals worden uitgevoerd door de verschillende onderzoekbureaus.	
5.	De inrichting van het park rondom De Bulkenaar moet volgens het groeidocument “rust en reuring” brengen. Als naaste buur van De Bulkenaar is de term reuring zeer ongewenst. Het park zal rust moeten uitstralen.	Het groeidocument maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt onderdeel van het bestemmingsplan. Met het woord ‘reuring’ wordt beweging bedoeld. In het landschapspark wordt in dat kader onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Elk deelgebied heeft een eigen karakter. De indeling in deelgebieden bepaalt ook welke functies waar passen. Sommige zijn voor rust en in andere kan best plaats zijn voor intensiever of actiever gebruik; de beweging. Het betreft dan activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Het gaat om kleinschalige elementen, die het karakter van het landschapspark niet zullen aantasten.
6.	Graag ziet indiener dat de Huijbergseweg doodlopend wordt voor verkeer m.u.v. fietsers en voetgangers.	Zie het antwoord onder punt 3.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
Het ontwerp bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o’s. - In artikel 4.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat gebouwen hoger dan 20 meter niet mogen worden gerealiseerd, tenzij dat uit een bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving plaatsvindt.		

Indiener 27. (zaaknummer 385176)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener kan zich niet vinden in het bestemmingsplan, in het bijzonder niet met de beoogde bestemming ‘Groen-Landschapspark’ op de in eigendom zijnde percelen. Indiener begrijpt dat de gemeente voornemens is om in het plangebied de realisering van het nieuwe Bravis ziekenhuis mogelijk te maken, zodat alle specialistische en klinische zorg, die nu nog over twee locaties verdeeld is, onder kan worden gebracht op één locatie. Volgens de gemeente is de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis belangrijk voor de zorgkwaliteit in de regio, hetgeen een extra impuls kan geven aan de stad. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de gemeente de grond slechts wil laten gebruiken als “een groen uitloopgebied” van het Bravis ziekenhuis. Thans worden de betreffende percelen door de eigenaren verpacht aan agrariërs die de grond	Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Voor De Bulkenaar wordt voor de kwaliteitsverbetering een landschapspark ontwikkeld rondom het ziekenhuis. De ontwikkeling van het landschapspark herstelt de leesbaarheid van het landschap, verhoogt de ecologische kwaliteit en geeft meer recreatieve belevingswaarde aan het gebied.

	gebruiken als landbouwgrond. Aangezien de percelen financieel rendement opleveren voor indiener, wenst indiener dit gebruik voort te zetten. Het huidige gebruik van de percelen wordt dan ook ten onrechte “wegbestemd”.	
2.	Indiener begrijpt dat tussen de gemeente en het Bravis ziekenhuis is overeengekomen dat de gemeente het plangebied in eigendom zal verwerven. Uw gemeente heeft indiener een aanbod gedaan, maar indiener kan zich niet in dat aanbod vinden. Volgens indiener zal onteigening van de percelen niet mogelijk zijn. Dientengevolge zal de gewenste bestemming niet binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd.	Uw reactie heeft geen betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Wij nemen uw reactie op dit punt ter kennisgeving aan en willen separaat met u de gesprekken weer hervatten.
3.	Bovendien zal door het wegbestemmen van de huidige bestemming planschade optreden.	Indien betrokkene waardevermindering als gevolg van de voorgenomen bestemmingsplanherziening meent te hebben, kan te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend. Deze zal dan in behandeling worden genomen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 28. (zaaknummer 376430)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Volgens indiener is ten onrechte het bestemmingsplan voor het ziekenhuis opgedeeld in een bestemmingsplan voor het landschapspark en in een bestemmingsplan voor de weg ten zuiden van Tolberg. Dit bestemmingsplan dient integraal te worden beschouwd.	Het bestemmingsplan De Bulkenaar is opgesteld voor de realisatie van het ziekenhuis, de ontsluitingsweg naar het ziekenhuis en het landschapspark. De verbindingsweg Tolberg is niet noodzakelijk voor het ziekenhuis. Uit de verkeerstoets blijkt dat de omliggende wegen de toename van verkeersintensiteiten aan kunnen.
2.	Tijdens de voorlichtingsavond over deze weg heeft uw verkeerskundige 9500 voertuig-bewegingen geprognosticeerd, waarvan 5000 direct gelieerd zijn aan het toekomstig ziekenhuis. Dit maakt dat de verkeersbewegingen over deze weg overwegend (meer dan 50%) toe te schijven zijn aan de activiteiten van het ziekenhuis en de weg integraal in een bestemmingsplan moet worden beschouwd. De weg dient hierdoor niet alleen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, maar ook te voldoen aan de geluidsnormen op basis van het heersende referentieniveau conform in de Wet milieubeheer.	Uw reactie heeft betrekking op de verbindingsweg Tolberg. Deze weg maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan De Bulkenaar. Wij nemen uw reactie voor kennisgeving aan.

	De vervoersbewegingen (> 50%) zijn immers - conform jurisprudentie - als zodanig herkenbaar over deze weg. Zeker als ambulances met sirene van en naar het ziekenhuis rijden. Gelet op de omvang van het ziekenhuis, zal dit veelvuldig plaats vinden. Het geluid van deze sirenes dient derhalve ook integraal te worden beschouwd.	
3.	Voorts is mij niet duidelijk of er in de toekomst sprake zal zijn van vervoersbewegingen door de lucht. Een ziekenhuis van deze omvang zou best een helikopterplatform en traumahelikopters nodig kunnen hebben. Dit dient in het integrale bestemmingsplan te worden beschouwd of te worden uitgesloten.	Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een helikopterplatform. Het is ook ongebruikelijk dat regionale ziekenhuizen een helikopterplatform hebben.
4.	Verder staat in uw gebiedsvisie voor De Bulkenaar vermeldt dat het huidige Bravis ziekenhuis en Stadswijk Hulsdonk wordt herontwikkeld. Onduidelijk is of de sportvelden rondom het huidige ziekenhuis daar blijven of dat deze ook meegaan naar het landschapspark. Van sportclubs is veel geluidsoverlast te verwachten. Evenzo van evenementen in het landschapspark. Het beste kan in het integrale bestemmingsplan de activiteiten van sportclubs en evenementen expliciet worden uitgesloten en de geluidbelasting op de woningen van de bestemde activiteiten inzichtelijk worden gemaakt.	Uw reactie heeft betrekking op de gebiedsvisie en de herontwikkeling van de huidige locatie van het Bravis ziekenhuis in Roosendaal. De bestaande locatie maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Wij nemen uw reactie voor kennisgeving aan.
5.	Daarnaast is onduidelijkheid over de toekomstige bestemming van het gebied tussen de zuidelijke rondweg en de achterzijde van de woningen. Wordt deze herbestemd of blijft het de bestemming agrarisch?	Uw reactie heeft betrekking op de verbindingsweg Tolberg. Deze weg maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan De Bulkenaar.
6.	Gelet op het vorenstaande en de vele onduidelijkheden is niet uit te sluiten dat indiener hinder en/of schade hierdoor gaat ondervinden. Laten we dit proberen te voorkomen. Mocht dit niet lukken dan kan indiener helaas niet anders dan de gemeente Roosendaal aansprakelijk stellen voor alle directe en indirecte schade, voortvloeiende uit de herbestemming van het bestemmingsplan c.q. bestemmingsplannen, in welke vorm en/of hoedanigheid dan ook.	Onze insteek is erop gericht om hinder en/of overlast zoveel als mogelijk te beperken. Mocht dit echter niet of onvoldoende mogelijk zijn, dan bestaat nog de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in te dienen Deze zal dan in behandeling worden genomen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 29. (zaaknummer 383332)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Met veel interesse heeft indiener de plannen doorgenomen. Als bewoner van de wijk Tolberg is indiener vooral benieuwd naar de effect op het woongenot in deze wijk. Daarnaast is indiener als betrokken burger van mening dat uit het oogpunt van duurzaamheid een oplossing gezocht moet worden die zo min mogelijk negatieve effecten heeft op de omgeving. Met deze uitgangspunten heeft indiener de plannen gelezen en komt indiener met de volgende opmerkingen (zie de volgende punten).	Wij waarderen uw interesse.
2.	In de concept-m.e.r. is een uitgebreide onderbouwing gegeven voor de locatiekeuze van het nieuw te bouwen Bravis-ziekenhuis. Met name de afweging tussen de laatst overgebleven locaties Zoomland Bergen op Zoom en Bulkenaar Roosendaal is zeer gedegen, met uitzondering van een financiële paragraaf. Daarover wordt slechts heel globaal iets vermeld, bijvoorbeeld over de eigendom van de benodigde gronden. De onderbouwing van de eerder afgevallen locaties en de bestaande locaties is naar mening van indiener dan weer erg mager. Zo zijn er in het geval van de locatie Weihoek-Roosendaal minpunten genoemd die ook voor locatie Bulkenaar gelden, zoals nabijheid van spoorlijn, snelweg A58 en buisleidingenstraat. Voor locatie De Stok-Roosendaal zou de verkeers-problematiek bij knooppunt De Stok zorgen voor een slechte ontsluiting. In het geval van Bulkenaar is er op dit moment nagenoeg geen ontsluiting, dus het wegstrepen van een mogelijke locatie vanwege een slechte ontsluiting kan geen doorslaggevend argument zijn. Ook ten aanzien van de (on)geschiktheid van de huidige locatie in Roosendaal is de onderbouwing summier. Uit het SWECO-rapport dat in de concept-m.e.r. is opgenomen blijkt een relatief goede ontsluiting mogelijk die ook financieel haalbaar kan zijn. Verder kan naar mening van indiener de beschikbare ruimte op deze locatie veel efficiënter benut worden, door bijvoorbeeld de parkeervoorziening ondergronds te brengen. Nieuwbouw op de bestaande locatie is prima mogelijk,	Het zoeken naar locaties is allereerst een afweging geweest aan de hand van oppervlakte, bereikbaarheid, de Interim Omgevingsverordening, complexiteit en externe veiligheid. Deze aspecten zijn afzonderlijk maar ook als geheel toegepast in de selectie van locaties om aan te dragen aan Bravis door de gemeenten. Locaties die aan de hand van deze criteria niet geschikt zijn bevonden, zijn niet aangedragen en niet verder onderzocht in het MER. De herontwikkeling op de huidige terreinen is, zoals beschreven in het MER, niet uitvoerbaar vanwege de technische en bouwkundige beperkingen, de slechte bereikbaarheid en de hoge kosten. Om deze redenen zijn de huidige locaties niet verder onderzocht en wordt er gezocht naar een nieuwe locatie. De toetsing van effecten op het aanzicht in de omgeving en milieueffecten vindt plaats in het MER voor de geselecteerde locatie.

	gezien bijvoorbeeld de realisaties bij het Erasmus MC in Rotterdam, en Radboud UMC in Nijmegen. Een voordeel van deze oplossing is dat de huidige investeringen in dit ziekenhuis (die blijkbaar nog steeds plaatsvinden) niet binnen 5 jaar worden afgeschreven, maar een normale gebruiksduur zullen krijgen. Daarnaast is deze locatie op dit moment al goed bereikbaar voor de ongeveer 70.000 inwoners van de stad Roosendaal, dus voor 25% van de inwoners in het verzorgingsgebied. Om te voorkomen dat een tunnelvisie ontstaat bij de locatiekeuze moet in het MER de vergelijking van alle mogelijke locaties, inclusief de eerder afgevallen nieuwe locaties en de bestaande locaties, plaatsvinden op de wijze waarop de uiteindelijke vergelijking tussen locaties Zoomland-Bergen op Zoom en Bulkenaar-Roosendaal heeft plaatsgevonden (paragrafen 3.4 en 3.5 van de concept-m.e.r.). Extra toe te voegen criteria moeten zijn: 1. Invloed op het aanzicht van de omgeving (hoe wijzigt het beeld van de omgeving door het plan) en 2. Totale maatschappelijke kosten van het plan (dus inclusief noodzakelijke ontsluitingen, kosten milieu-effecten zoals CO_2-uitstoot en effect op de zorgkosten, ongeacht door welke overheid of zorgorganisatie deze kosten worden gemaakt).	
3.	Bij de locatiekeuze is de ontsluiting een heel belangrijk criterium. Aangezien de gekozen locatie op dit moment amper ontsloten is voor de verwachte verkeersstromen zullen de kosten van ontsluiting zwaar gaan drukken op dit plan. Met name in de inspraakmomenten zijn veel vragen gesteld over de keuze van uw college voor een zuidelijke rondweg om de wijk Tolberg. Met een bestemmingsplanprocedure hiervoor moet nog een begin worden gemaakt, hoewel door u momenteel al bijeenkomsten worden georganiseerd over de inrichting van deze weg. Toch een vreemde gang van zaken en verre van transparant.	Voor het ziekenhuis wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd vanaf de Plantagebaan langs de A58 richting ziekenhuis. De verbindingsweg Tolberg is niet noodzakelijk voor het ziekenhuis. Uit de verkeerstoets blijkt dat de omliggende wegen de toename van verkeersintensiteiten aan kunnen. Voor de verbindingsweg zijn we momenteel in de verkenningsfase en willen we samen met de omgeving tot een goede (landschappelijke) inpassing van de weg komen. De resultaten van deze bijeenkomsten leiden tot een voorontwerp van het wegontwerp. Dat voorontwerp vormt de basis voor het bestemmingsplan. Dit is een normale gang van zaken en zeker transparant te noemen.
4.	Door u is de procedure voor de zuidelijke rondweg losgekoppeld van de voorliggende procedure voor het plan De Bulkenaar. Het loskoppelen van deze plannen is volgens indiener een tactische keuze, maar niet gebaseerd op objectieve argumenten. De hierover gestelde vragen worden niet	Zoals onder punt 3 reeds aangegeven, is de verbindingsweg Tolberg niet noodzakelijk voor het ziekenhuis. Uit de verkeerstoets blijkt dat de omliggende wegen de toename van verkeersintensiteiten aan kunnen. Door de komst van het ziekenhuis naar De Bulkenaar ontstaat een maatschappelijke kans om de lang gekoesterde wens voor een betere

	beantwoord, maar bij de reactie op de gestelde vragen wordt de vraagstelling door u omgekeerd: de plannen voor de Bulkenaar mogen de ontsluiting van de Tolberg niet belemmeren is uw standaard antwoord op de (niet) gestelde vragen. indiener wil dit bestempelen als zand in de ogen strooien van de vragenstellers.	ontsluiting van Tolberg te realiseren. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet.
5.	Uit de verkeersonderzoeken die in de concept-m.e.r. worden aangehaald (Goudappel-Coffeng) blijkt wel degelijk dat in de Rietgoorsestraat een probleem zal ontstaan. Voorgesteld wordt namelijk om de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat af te sluiten voor doorgaand verkeer. De verkeersbewegingen (mvt) nemen dan toe van 4.800 naar 7.000 per etmaal. Ook de verkeersintensiteit op de Thorbeckelaan en de Willem Dreesweg neemt fors toe. De aanleg van een Nieuw tracé west (zie Verkeersplan als bijlage bij toelichting) vormt hiervoor geen oplossing.	Het onderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd bureau. Wij zien dan ook geen reden dat het onderzoek onzorgvuldig is uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van het regionale BBMA verkeersmodel dat aan de hand van actuele verkeerstellingen is geherkalibreerd voor het onderzoeksgebied. Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarse-straat en Huijbergseweg, dit is modelmatig meegenomen. Het verkeer verplaatst zich richting de Westelaarsestraat - Rietgoorsestraat. Zonder maatregelen wordt de Spuitendonksestraat - Haiinksestraat een aantrekkelijke route richting het ziekenhuis. Zoals bekend is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zorgt ervoor dat zowel de route via de Rietgoorsestraat / Westelaarsestraat als via de Haiinksestraat/ Spuitendonksestraat niet meer interessant zijn voor het doorgaande verkeer. Op beide routes zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen.
6.	Verder blijkt in het Verkeersplan niet duidelijk waar de extra 10.000 (nieuwe) verkeersbewegingen op de ontsluitingsweg (Nieuw tracé west) vandaan komen. Op de aan- en afvoerroutes blijkt namelijk opgesomd een veel kleinere toename. Mogelijk is er sprake van telfouten, die in de concept-m.e.r. tot een andere uitkomst zouden leiden, bijvoorbeeld voor wat betreft geluid en CO_2-uitstoot. Alleen al de extra bewegingen die uit oostelijke en noordelijke richting via de A58 en het Nieuw tracé west de locatie bezoeken zijn niet te traceren in de verkeerscijfers. Deze bewegingen zijn ook nog eens extra belastend, omdat een deel van de	Voor de verkeersstudie is gebruik gemaakt van de het verkeersmodel van Goudappel Coffeng.

	toevoerroute tweemaal wordt afgelegd, namelijk eerst ongeveer 3 km in westelijke richting op de A58 en vervolgens dezelfde afstand in oostelijke richting op het Nieuw tracé west. Dus per beweging 6 km extra.	
7.	Ondanks uw keuze om de twee plannen (Bulkenaar en Zuidelijke rondweg) los te koppelen, kunnen deze niet los van elkaar worden gezien. Zonder het plan Bulkenaar was er geen plan Zuidelijke rondweg gekomen: er is namelijk nooit eerder sprake geweest van een dergelijk plan in de gemeente Roosendaal. De Zuidelijke rondweg is één van de mogelijkheden om een probleem op te lossen dat door de keuze van de locatie Bulkenaar zal ontstaan en hoort dan ook als onderdeel in het plan Bulkenaar te worden opgenomen. Door bewoners van de wijk Tolberg zijn ook andere mogelijkheden aangedragen voor een betere ontsluiting. Deze zijn in het rapport Goudappel-Coffeng met summiere argumenten als onhaalbaar van tafel geveegd, op dat moment werden de plannen dus nog wel in samenhang beoordeeld.	Zie het antwoord onder punt 4.
8.	Wanneer u serieus een betere ontsluiting wenst van de wijk Tolberg, dan weet u ook dat het probleem niet zozeer in westelijke richting zit, maar in noordelijke richting. Een ontsluiting richting knooppunt De Stok via Vinkenbroek zou dan ook echt helpen en daarnaast zo min mogelijk extra belasting voor de wijk opleveren. Dat zou overigens ook een veel beter alternatief zijn voor de aanrijroute naar een eventueel nieuw te bouwen Bravis uit noordelijke en oostelijke richting. Dat levert namelijk per verkeersbeweging (mvt) zeker 6 km besparing op, en tijdswinst voor hulpdiensten. Bovendien hoeft er geen ondertunneling te komen van de Willem Dreesweg, een onnodig en duur plan dat er overigens zonder het plan Bulkenaar ook nooit was gekomen. Deze middelen kunnen worden gebruikt om de ontsluiting richting De Stok te realiseren, die door Goudappel-Coffeng als te duur (hoe duur en welk budget is er dan wel beschikbaar?) is af geserveerd.	Uw reactie heeft betrekking op de verbindingsweg Tolberg. Deze weg maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan De Bulkenaar. Wij nemen uw reactie voor kennisgeving aan.
9.	Het plan voor de ontsluiting van de locatie Bulkenaar moet integraal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan De Bulkenaar. De belangrijkste voorwaarde is een goede ontsluiting van de geplande locatie De	Zie het antwoord onder punt 3. Zowel Bravis ziekenhuis als de gemeente hebben gedurende enkele jaren een zorgvuldig proces doorlopen om tot deze locatiekeuze te komen.

	Bulkenaar uit alle richtingen met zo weinig mogelijk extra verkeersbewegingen in de wijk Tolberg. Een betere ontsluiting van de wijk Tolberg levert in het plan een extra voordeel op, maar is niet een afzonderlijke voorwaarde. Bovendien moeten alle voorgestelde varianten, zoals opgenomen in het rapport van Goudappel-Coffeng d.d. 9-3-2020 objectief worden vergeleken met normen die vooraf worden vastgesteld, zodat bijvoorbeeld niet het argument “te duur” wordt genoemd, zonder dat vooraf is bepaald hoe hoog de kosten mogen zijn en zonder rekening te houden met het totaalplan. De toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zou bijvoorbeeld een belangrijk criterium moeten zijn, waarbij vooraf een percentage maximale toename kan worden vastgesteld. Het adviesbureau toetst dan aan de door u vastgestelde normen, in plaats van ongefundeerde keuzes te maken, zoals met de door de bewoners voorgestelde varianten is gebeurd. Mocht uit de locatiekeuze blijken dat een andere locatie beter geschikt is dan De Bulkenaar, dan hoeft de heroverweging van de ontsluiting niet plaats te vinden. Komt De Bulkenaar ook in de volledige locatiekeuze als beste naar voren, dan is de heroverweging van de ontsluiting en opname in het bestemmingsplan De Bulkenaar wel noodzakelijk.	Wij zien dan ook geen reden om dit proces opnieuw te doen.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 30. (zaaknummer 378208)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Is het juist dat de in dit bestemmingsplan Bulkenaar genoemde zuidelijke “Ontsluitingsweg Tolberg” niet noodzakelijk is om alle in dit ontwerp bestemmingsplan Bulkenaar genoemde bestemmingen op planologisch aanvaardbare wijze te kunnen realiseren?	Dit is inderdaad correct. De verbindingsweg Tolberg is niet noodzakelijk voor het ontsluiten van het Bravis Ziekenhuis en bijbehorende voorzieningen. De weg dient primair voor een verbeterde ontsluiting van Tolberg.
2.	Waaruit blijkt dat het uitsluitend realiseren van de bestemmingen genoemd in dit voorontwerp bestemmingsplan buiten het plangebied nergens zullen leiden tot overschrijdingen van planologische normen, voorschriften, bepalingen of anderszins?	Dit blijkt uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Daarin zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan onderbouwd en zijn de conclusies van de uitgevoerde onderzoeken opgenomen waaruit blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar bestemmingsplan.

3.	Welke planologische procedure is de gemeente Roosendaal voornemens om te gebruiken om de haalbaarheid van de “Ontsluitingsweg Tolberg” te onderzoeken en eventueel mogelijk te maken? En wat is het daarbij behorende tijdpad?	Dit is afhankelijk van de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. Het ligt in de lijn der bedoelingen dat de Wet per 1 januari 2022 in werking zal treden. Dit wordt echter pas medio dit jaar bekend. Mocht de Omgevingswet worden uitgesteld dan zal voor de verbindingsweg Tolberg een bestemmingsplan worden opgesteld. Indien de Omgevingswet wel per 1 januari 2022 in werking treedt dan zal voor de verbindingsweg een omgevingsplan (is de opvolger van het bestemmingsplan) worden opgesteld. Een getailleerde uitwerking van het tijdpad is er nog niet. Het is wel het streven om de verbindingsweg Tolberg bij opening van het ziekenhuis op in gebruik te hebben. De voortgang van het project verbindingsweg Tolberg is terug te vinden op de gemeentelijke website.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 31. (zaaknummer 372387)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is eigenaar van landbouwgronden met een oppervlakte van ca. 8 ha in het plangebied. In dit bestemmingsplan waarin de maatschappelijk functie "Zorg" een prominente plaats heeft, wordt het gebied voor een overgroot deel ingericht als "Groen / Landschapspark. In dit deel is nabij de westrand ruimte gereserveerd om de toekomstige ontsluitingsweg van de woonwijk Tolberg aan te kunnen leggen. Naar onze mening dient zorgvuldiger met dit ruimtebeslag te worden omgegaan.	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet.
2.	In dit bestemmingsplan wordt ruim 55% van de oppervlakte ingericht als groen / landschapspark. De functie van recreëren is geen toegevoegde waarde ten opzichte van het huidige landschap, waarin eveneens kan worden gerecreëerd. Met name langs de bestaande Huijbergseweg en de toekomstige ontsluitingsweg naar de wijk Tolberg kunnen maatschappelijke functies worden toegestaan, die verwant zijn met de zorgfunctie van het toekomstige ziekenhuis. Als mogelijke opties zijn te noemen een revalidatiecentrum, dependance van Instituut Verbeeten, geriatrisch zorgcentrum of een sociaal/psychisch zorgcentrum. Patiënten, die te maken hebben met een langere periode van (na)zorg, kunnen hier in een rustgevende, natuurlijke niet-	De bestemming ‘Groen-Landschapspark’ voorziet onder andere in speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband. Ten aanzien van de mogelijkheden voor dagrecreatie is in de begripsbepalingen aangegeven dat het activiteiten betreft ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Het gaat hier nadrukkelijk om kleinschalige elementen, die het karakter van het landschapspark niet zullen aantasten. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het inderdaad niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities ‘vergroten patiëntwaarde’, ‘garanderen breed

	ziekenhuisomgeving worden behandeld. Het lijkt ons een pré in de gezondheidszorg, c.q. in het belang van de patiënt, dat geneeskundige behandelingen op zich, gescheiden kunnen worden van de langdurige (na)zorg. Dit allemaal op één terrein, wat de mobiliteit van de zorgverleners en de communicatie tussen deze zorgverleners ten goede komt. Indiener pleit ervoor om in de thans beoogde groene omgeving van het bestemmingsplan, tegen de Huijbergseweg en toekomstige ontsluitingsweg, maatschappelijke bestemming(en) voor zorg op te nemen, teneinde een compleet zorgpark voor de zuidwest regio te kunnen realiseren.	zorgaanbod' en 'intensiveren regionale samenwerking'. De opgenomen oppervlakte voor de bestemming 'Maatschappelijk' van 12 hectare is voldoende om dit te kunnen realiseren en daarmee alle beoogde zorgfuncties op één terrein te huisvesten. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk om juist tussen het ziekenhuis en de woonomgeving een groen uitloopgebied te realiseren; het landschapspark.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 32. (zaaknummer 380597)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener is eigenaar van landbouwgronden met een oppervlakte van ca. 4 ha groot in het plangebied. In dit bestemmingsplan waarin de maatschappelijk functie "Zorg" een prominente plaats heeft, wordt het gebied voor een overgroot deel ingericht als "Groen / Landschapspark. In dit deel is nabij de westrand ruimte gereserveerd om de toekomstige ontsluitingsweg van de woonwijk Tolberg aan te kunnen leggen. Naar onze mening dient zorgvuldiger met dit ruimtebeslag te worden omgegaan.	Het opnemen van de reserveringszone biedt geen mogelijkheden om de verbindingsweg te realiseren. Door het opnemen van de reserveringszone voor de verbindingsweg Tolberg wordt voorkomen dat er in de betreffende zone ontwikkelingen gaan plaatsvinden die de realisatie van de verbindingsweg kunnen belemmeren. Op het moment dat de verkenningsfase is afgerond, wordt daarvoor de planuitwerkingsfase opgestart en wordt het planologische proces in gang gezet.
2.	In dit bestemmingsplan wordt 57% van de oppervlakte ingericht als groen / landschapspark. De functie van recreëren is geen toegevoegde waarde ten opzichte van het huidige landschap, waarin eveneens kan worden gerecreëerd. Met name langs de bestaande Huijbergseweg en de toekomstige ontsluitingsweg naar de wijk Tolberg kunnen maatschappelijke functies worden toegestaan, die verwant zijn met de zorgfunctie van het toekomstige ziekenhuis. Als mogelijke opties zijn te noemen een revalidatiecentrum, dependance van Instituut Verbeeten, geriatrisch zorgcentrum of een sociaal/psychisch zorgcentrum. Patiënten, die te maken hebben met een langere periode van (na)zorg, kunnen hier in een	De bestemming 'Groen-Landschapspark' voorziet onder andere in speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband. Ten aanzien van de mogelijkheden voor dagrecreatie is in de begripsbepalingen aangegeven dat het activiteiten betreft ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Het gaat hier nadrukkelijk om kleinschalige elementen, die het karakter van het landschapspark niet zullen aantasten. Bij de ontwikkeling van het nieuwe Bravis ziekenhuis gaat het inderdaad niet alleen om de realisatie van een nieuw, modern ziekenhuis voor zowel Bergen op Zoom als Roosendaal, maar ook om zorgpartners in de nabijheid van het ziekenhuis te kunnen huisvesten, waarmee ze invulling kunnen geven aan de ambities

	rustgevende, natuurlijke niet-ziekenhuisomgeving worden behandeld. Het lijkt ons een pré in de gezondheidszorg, c.q. in het belang van de patiënt, dat geneeskundige behandelingen op zich, gescheiden kunnen worden van de langdurige (na)zorg. Dit allemaal op één terrein, wat de mobiliteit van de zorgverleners en de communicatie tussen deze zorgverleners ten goede komt.	'vergroten patiëntwaarde', 'garanderen breed zorgaanbod' en 'intensiveren regionale samenwerking'. De opgenomen oppervlakte voor de bestemming 'Maatschappelijk' van 12 hectare is voldoende om dit te kunnen realiseren en daarmee alle beoogde zorgfuncties op één terrein te huisvesten. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk om juist tussen het ziekenhuis en de woonomgeving een groen uitloopgebied te realiseren; het landschapspark.
3.	Daarnaast wordt het bouwvolume per vierkante meter op de thans geprojecteerde plaats voor het ziekenhuis erg hoog. Ons inziens dient de bouwkolos minder in de hoogte te worden ontwikkeld en dient het bouwvolume meer in de vlakke ruimte te worden gevonden. Het enorme gebouw krijgt dan een veel kleiner aanzicht en werkt niet storend voor het te ontwikkelen landschapspark en de bestaande direct omliggende wijken en percelen.	Vanwege het feit dat Bravis nog geen bouwplan heeft laten vervaardigen, biedt het bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit, zodat op deze locatie een modern ziekenhuis kan worden ontwikkeld dat voldoet aan alle eisen die aan een toekomstbestendig ziekenhuis worden gesteld.
4.	Indiener pleit ervoor om in de thans beoogde groene omgeving van het voorontwerp- bestemmingsplan, tegen de Huijbergseweg en toekomstige ontsluitingsweg, maatschappelijke bestemming(en) voor zorg op te nemen, teneinde een compleet zorgpark voor de zuid-west regio te kunnen realiseren met een ziekenhuis dat beperkt wordt in de bouwhoogte.	Zie het antwoord onder punt 2.
5.	In het plan blijft het bestaande bebouwingslint aan de Huijbergseweg ongemoeid. Gelet op de grote vraag naar koopwoningen en het grote tekort hieraan zorgt het bestemmen van een aantal vrije sector woonkavels aan de westzijde van deze lintbebouwing voor zo nodige doorstroming op de bestaande huizenmarkt. Daarom pleiten wij ervoor om in het verlengde van de bestaande lintbebouwing aan de Huijbergseweg in de richting van de toekomstige ontsluitingsweg Tolberg enkele vrije sector woonkavels in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.	Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van het ziekenhuis, de ontsluitingsweg en het landschapspark. Het toevoegen van een woonkavels is niet aan de orde.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 33. (zaaknummer 373914)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Op de eerste plaats wil ik opmerken dat de aanleg van de geplande ontsluitingsweg een grote aanslag is op ons woongenot. Het landelijke uitzicht en de rust waren destijds belangrijke argumenten om dit huis te kopen. Nu er blijkbaar besloten is deze weg definitief aan te leggen, wil ik u verzoeken om in ieder geval te zorgen voor de volgende zaken: - voldoende maatregelen om geluidshinder tegen te gaan door het plaatsen van een geluidswal. - deze geluidswal te voorzien van voldoende groen, zodat het uitzicht nog enigszins landelijk blijft en het geluid extra beperkt wordt. - de maximumsnelheid ook buiten de bebouwde kom te beperken tot maximaal 60 km/uur.	Het onderhavige bestemmingsplan ziet slechts toe op de realisatie van het Bravis Ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen alsmede het landschapspark. In het bestemmingsplan is wel een reserveringsstrook opgenomen voor de verbindingsweg, maar het bestemmingsplan maakt de realisatie niet mogelijk. De realisatie van de verbindingsweg Tolberg zal via een separate procedure mogelijk worden gemaakt, waar eveneens de mogelijkheden om te reageren zullen worden geboden.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 34. (zaaknummer 367796)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Met referte aan de verrichte Verkeerstoets de Bulkenaar van de Gemeente Roosendaal d.d. 19 november 2020 zou, zoals geïllustreerd op pag. 12 van datzelfde document, er op de Rietgoorsestraat (17) een toename te verwachten zijn van 46% van 4800 mvt/etm naar 7000 mvt/etm. En op de Plantagebaan (tussen A58 en Spuitendonksestraat) (18) met 11% van van 10500 mvt/etm naar 11700 mvt/etm. Zoals in de conclusie vermeld staat dat de verkeersintensiteit op de Rietgoorsestraat/Westelaarsestraat met die 7000 mvt/etmaal tegen de bovengrens aan gaat komen. En dat dit betekent dat er hier in de spitsuren mogelijk problemen ontstaan in de verkeersafwikkeling. Bevreemdend vindt indiener het dat de verkeersintensiteit op de Plantagebaan dan maar met 11% gaat toenemen, terwijl de toename op de Rietgoorsestraat/Westelaarsestraat 2200 mvt/etmaal zou gaan worden en in het rapport staat slechts 1200 mvt/etmaal. Ervan uitgaande dat er geen 1000 mvt/etm links zullen afbuigen richting Wouwse Plantage zou dat betekenen dat er een toename te	Als gevolg van de planrealisatie zal doorgaand verkeer geweerd worden op de Bulkenaarsestraat en de Huijbergseweg. Dit verkeer zal zich gaan verplaatsen naar de Rietgoorsestraat/Westelaarsestraat alwaar de bovengrens wordt bereikt voor wat een dergelijk type weg aan verkeer veilig kan verwerken. Dit geldt ook voor het kruispunt Westelaarsestraat – Plantagebaan. Zoals bekend, is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen en het kruispunt. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid.

	verwachten valt op de Plantagebaan (tussen A 58 en Spuitendonksestraat) van 10500 mvt/etmaal naar 12700 mvt/etm. Een toename van 21%. Zoals in de conclusie staat, is de bovengrens van de Rietgoorsestraat voor een goede verkeersafwikkeling bereikt en met de argumentatie van hierboven ook de maximale bovengrens van de Plantagebaan vanaf kruispunt Den Hil (5e gevaarlijkste kruispunt van West Brabant) meer dan bereikt. Kijkende naar de verkeersintensiteit tot nu toe (zonder verkeer naar het ziekenhuis) zitten we nu al aan de bovengrens. En dit voor landelijke wegen met slechts 2 verkeersbanen en een apart fietspad (Plantagebaan) en aansluitend fietspad (Rietgoorsestraat/Westelaarsestraat) zonder voetpad. Een blokje om wandelen is nu al levensgevaarlijk. Een inktzwart scenario. Niet te vergelijken met wegen in het centrum van Roosendaal. Neem als referentiekader de Laan van België met 10900 mvt/etmaal. 4-baans met vluchtheuvel en 50 km per uur en beveiligd met stoplichten. Onze straten worden hiermee de 2e drukste wegen met max. snelheden van 60 km en 80 km/uur van de gemeente Roosendaal. Indiener vindt dit onacceptabel.	
2.	Bij het voornoemde scenario (punt 1) gaat er voor de fietsers (schoolgaande jeugd en recreatiefietsers) een wel bijzonder gevaarlijke situatie ontstaan bij het oversteken van de Plantagebaan op de hoek Spuitendonksestraat/ Plantagebaan. Nu al zeer gevaarlijk met erg veel ongevallen. Voor indiener is dit niet acceptabel. Wel meer klandizie voor het nieuwe ziekenhuis.	Als gevolg van de planrealisatie zal meer verkeer gaan rijden op de Plantagebaan. Het zal daardoor moeilijker worden om deze weg ter hoogte van de Spuitendonksestraat over te steken. Zoals bekend, is de gemeente Roosendaal momenteel bezig met de planvorming van de verbindingsweg Tolberg. Het streven is deze weg gelijktijdig open te stellen met het ziekenhuis. De komst van deze verbindingsweg zal zorgen voor een significante afname van de verkeersintensiteiten ten opzichte van de huidige situatie op de genoemde wegen en het kruispunt. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid.
3.	Vanwege het feit dat op deze landelijke wegen de huizen meestal dicht tegen de rijbaan aanliggen (slechts gescheiden door een fietspad) is de geluidsoverlast nu al zeer groot en wordt alleen maar erger als de nieuwe weg naar het Bravis ziekenhuis er komt ook vanwege de 24 uur per dag overlast van sirenes van ambulances. De huidige situatie (ondanks corona) is al schrijnend te noemen. Vanaf 04.30 uur ’s morgens begint het lawaai tot ca. 20.00 uur ’s avonds. In de zomers tot later in de	Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat vanwege de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg bij 2 woningen (zeer nabij de nieuwe ontsluittingsweg) de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Hiervoor worden passende maatregelen getroffen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Aan de landelijke wegen buiten het plangebied vinden geen fysieke wijzigingen plaats. In dat

	avond. Er is ook geen mogelijkheid vanwege de nabijheid van weg/huizen om voldoende geluidswering aan te brengen. Voor indiener is dit niet acceptabel.	kader is het vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk om voor deze wegen een akoestisch onderzoek uit te voeren.
4.	In het kader van de co-creatie en participatie valt met name een zinsnede op in Gebiedsvisie Bulkenaar. Er wordt in gezegd dat de aanleg van de nieuwe verbindingsweg naar het ziekenhuis voor weinig overlast zal zorgen vanwege het feit dat er weinig omwonenden zouden zijn. Er is maar met 3 of 4 gezinnen gesproken op het traject van de nieuwe verbindingsweg in een 1 op 1 basis. Dat zijn alleen maar de gezinnen die vlakbij de nieuwe verbindingsweg gesitueerd zijn en van sommige grond betrokken moet worden voor de nieuwe weg. De overlast gaat net zo zwaar wegen voor de mensen die vlak langs de toegangswegen naar de nieuwe verbindingsweg liggen. We liggen dan wel helemaal aan de buitenkant van het geprojecteerde gebied voor de bouw, maar misschien gaan we wel het meeste eronder lijden. Voor indiener is dit een onacceptabele situatie.	Uw veronderstelling wordt niet gedeeld. Verder onderbouwt u uw reactie niet en nemen wij deze reactie voor kennisgeving aan.
5.	Het is natuurlijk ook al jaren bekend dat het landschappelijke karakter van het buitengebied van de wijk Tolberg erg veel last heeft van vele soorten van sluipverkeer. Huybergseweg/Spuitendonksestraat, Rietgoorsestraat/Westelaarsestraat en Hollewegje/Vinkenbroeksestraat. Indiener wil de gemeente erop attenderen dat 30 jaar geleden al een fatsoenlijke ontsluiting van de wijk Tolberg is beloofd, maar niet gerealiseerd. Bewoners van de Wouwse Hil/Plantagebaan en Spuitendonkse-straat betalen hier al 30 jaar de rekening voor met het inleveren van woongenot door het in gebreke blijven van de gemeente Roosendaal. Voor indiener wordt het tijd dat de afspraken worden nagekomen.	De verbetering van de ontsluiting Tolberg staat al een aantal jaren op de politieke agenda. De komst van het ziekenhuis betekent een vliegwiel om de plannen door te kunnen zetten.
6.	Landelijke rust was eens. “Wouw Groene Buffer – Houwen Zo” was eens het motto van de Gemeente Wouw. Dat wordt nu al geweld aangedaan en het ziet er niet naar uit dat dit met de verkeerstoename zal terugkeren. Wandelen zal in het Landschapspark bij het toekomstig Bravis ziekenhuis gestimuleerd worden. Helaas zal het hier onmogelijk worden door 1) ontbreken van voetpaden en 2) toename van gevaar op bestaande wegen. Gaan	Voor het landschapspark wordt een inrichtingsplan gemaakt, waarbij eveneens een goede wandel- en fietsstructuur wordt gerealiseerd en aandacht is voor de verkeersveiligheid op de bestaande wegen.

	wij van Natuurpoort Wouwse Plantage naar verkeersknooppunt Wouwse Plantage? Dit is voor indiener niet acceptabel.	
7.	Hoe staat het met de stikstofuitstoot als gevolg van de toename van het verkeer en de bouw van het nieuwe ziekenhuis? Hoe men het ook wendt of keert een toename van het verkeer zal niet te vermijden zijn, ondanks alle rekenmodellen die er op dit project zijn losgelaten. In de gebiedsvisie wordt hierover niets vermeld. Wij vinden dat er op korte termijn adequate verkeers-tellingen (met kentekenonderzoek naar herleidbaarheid van oorsprong) horen te komen met als basis de huidige situatie. Corona of niet. Onze ervaring leert ons dat de coronacrisis op de intensiteit van het verkeer bij ons geen enkele invloed heeft. Indiener vraagt de gemeente hier duidelijkheid over te verstrekken en aan te geven wanneer dat onderzoek kan plaatsvinden?	In het ontwerp bestemmingsplan wordt een Passende beoordeling opgenomen, waarin de zogenaamde Aeriusberekeningen voor het bepalen van de stikstofdepositie als bijlage zijn opgenomen.
	Het heeft indiener al vele hoofdbrekens gekost om uit te vinden hoe men dit gaat oplossen, maar indiener kom er niet uit. Bij iedere vernieuwing en uitbreiding zijn er negatieve bijvangsten, maar dit is toch wel erg veel voor een kleinere gemeenschap als Wouwse Hil, die voor bijna alles zal moeten gaan opdraaien. Wat kan de gemeente nog voor ons gaan betekenen, zodat indiener weer van de landelijke rust mag blijven genieten?	Uw veronderstelling wordt niet gedeeld. Er zijn geen indicaties dat de omgeving van Wouwse Hil extra overlast zal ondervinden door de ontwikkeling van het ziekenhuis en de nieuwe ontsluitingsweg naar het ziekenhuis. Zoals bekend, is de gemeente bezig met de plannen voor de verbindingsweg Tolberg. De realisatie van deze verbindingsweg zal gaan bijdragen aan een ontlasting van de landelijke wegen aan de zuidkant van Roosendaal, omdat het verkeer dan gebundeld kan worden op de nieuwe verbindingsweg.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

Indiener 35. (zaaknummer 375422)		
Inspraakreactie		**Beantwoording**
1.	Indiener heeft een gemengd landbouwbedrijf met ca. 18 hectare grond in eigendom. Hiervan is ca. 7 hectare grond binnen het plangebied gelegen. De woning en de bedrijfsgebouwen liggen buiten het plangebied. Indiener is in het najaar 2020 benaderd door een grondverwerver met als doel overeenstemming te bereiken over de aankoop van de in het plangebied gelegen cultuurgrond. Deze onderhandelingen hebben tot op heden niet tot overeenstemming geleid	Uw reactie heeft geen betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

	vanwege het feit dat de grondverwerver het onjuiste standpunt inneemt dat het plangebied een en hetzelfde complex vormt, maatschappelijk (ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen) en landschapspark met als gevolg dat bij de verwerving van de gronden door de gemeente Roosendaal uitgegaan wordt van de zogenaamde complexwaarde. Indiener heeft geen gebruik gemaakt van het aanbod omdat de ten onrechte gehanteerde complexwaarde wordt gesteld op slechts € 20,- per m2 en vanwege het feit dat het bedrag dat de gemeente Roosendaal voor de woning en de bedrijfsgebouwen wenst te betalen in geen goede verhouding staat tot de kosten die gepaard gaan met de aankoop van een vervangend bedrijf elders waarop dezelfde activiteiten (vleesvarkens en akkerbouw) ondernomen kunnen worden.	
2.	De landbouwgrond in het plangebied heeft ingevolge het vigerend bestemmingsplan buitengebied Roosendaal Nispen een agrarische bestemming. Hetzelfde geldt voor het bouwvlak aan de andere zijde van de straat waarop de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen staan. Indien en voor zover de bestaande agrarische bestemming wordt gewijzigd in maatschappelijk brengt een goede ruimtelijke ordening naar het oordeel van indiener mede dat het plangebied wordt uitgebreid met het agrarisch bouwvlak van indiener aan de andere zijde van de straat. Aldus ontstaat de verplichting voor de gemeente Roosendaal om de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen aan te kopen zodat, indiener niet afhankelijk is van de 'onverplichte' bereidheid van de gemeente Roosendaal de bedrijfs-woning en de bedrijfsgebouwen te kopen. Wanneer er sprake is van een verplichting tot aankoop, en in het verlengde daarvan van een onteigening, kan er op basis van gelijkwaardigheid over de mogelijke verkoop van deze onroerende zaken worden onderhandeld en, bij gebrek aan overeenstemming, zal in de eventuele onteigeningsprocedure de waarde van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen op objectieve wijze door de civiele rechter worden vastgesteld mede op basis van het rapport van de door de rechtbank	De gemeente deelt de mening niet dat goede ruimtelijke ordening met zich meebrengt dat gronden buiten het plangebied moeten worden betrokken bij de planvorming en van een andere bestemming zouden moeten voorzien. De gemeente is daartoe ook niet verplicht. De reactie heeft verder geen betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Wij nemen uw reactie verder ter kennisgeving aan.

<table>
<tr><td></td><td>aangewezen commissie van deskundigen.
Het moet indiener van het hart dat de wijze waarop hij thans door de verwerver van de gemeente Roosendaal wordt benaderd bij hem en zijn gezin veel onrust teweegbrengt.
Hoewel de Onteigeningswet in dit stadium nog niet van toepassing is, merkt indiener wel op dat deze handelswijze van de gemeente Roosendaal in strijd is met de in artikel 2 Ow neergelegde verplichting om naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid te onderhandelen met als doel te komen tot een minnelijke aankoop.</td><td></td></tr>
<tr><td>3.</td><td>In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan wordt ingegaan op het door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant uitgevoerd geuronderzoek. Met betrekking tot het bedrijf van indiener wordt het onderstaande gesteld:
Het bedrijf is in de richting van het plangebied overbelast op woningen aan de Bulkenaarsestraat 1 en 3. De voorgrondbelasting is daar hoger dan de geurnorm van 8 ouE/m^3. De veehouderij wordt niet in haar belangen geschaad door ontwikkelingen binnen het plangebied, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd.
Dit betreft slechts de vraag of er thans reeds wel of niet sprake is van een overbelaste situatie. Met andere woorden: of het bedrijf van indiener reeds op slot zit. Nog daargelaten dat indiener zich thans niet uitlaat over de juistheid van de door de Omgevingsdienst uitgevoerde berekening van de geurbelasting, hij behoudt zich dienaangaande alle rechten voor, wijst indiener er op dat de vraag of al dan niet sprake is van een overbelaste situatie slechts een zijde van de medaille vormt.</td><td>Het geur- en gezondheidsaspect is een belangrijk aspect vanuit milieu. Wij zien geen reden dat het onderzoek van de omgevingsdienst onjuistheden bevat.
De achtergrond geurbelasting is belangrijk om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.” Daarvoor wordt de volgende tabel gehanteerd.
<table><tr><th>Achtergrondbelasting</th><th>Conclusie</th></tr><tr><td>1,5 – 3,5 ouE/m3 (groen- gele lijn)</td><td>Goed leefklimaat</td></tr><tr><td>3,5 – 6,5 ouE/m3 (geel-oranje lijn)</td><td>Redelijk goed leefklimaat, onderbouwing waarom aanvaardbaar</td></tr><tr><td>6,5 – 10 ouE/m3 (oranje-rode lijn)</td><td>Matig leefklimaat, onderbouwing waarom aanvaardbaar is belangrijk. Gesloten luchtventilatiesysteem mogelijk te betrekken in deze overweging.</td></tr></table>
Door de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is een geuronderzoek uitgevoerd, waarin bepaald is of omliggende veehouderijen worden beperkt als het ziekenhuis binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt gerealiseerd. Hierbij is als uitgangspunt een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 gehanteerd voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Dit komt overeen met een 'matig' of beter woon- en verblijfsklimaat. Voor de achtergrondbelasting komt een geurbelasting van 10 ouE/m^3 overeen met een 'matig' woon- en verblijfsklimaat. Voor de ontwikkeling van het ziekenhuis acht de gemeente Roosendaal een 'matig' woon- en verblijfsklimaat aanvaardbaar, omdat het ziekenhuis zelf maatregelen treft om de patiënten van het ziekenhuis, zijnde een kwetsbare groep, te beschermen tegen onder meer geurhinder. Daarbij is geadviseerd om het toevoerkanaal van de luchtbehandelings-systemen van het ziekenhuis te realiseren op een</td></tr>
</table>

		locatie waar de geuremissie relatief laag is. Voorstaande betekent dat het ziekenhuis buiten de contouren van 4,5 ouE/m^3 voor de voorgrondbelasting en buiten de contouren van 10 ouE/m^3 voor de achtergrondbelasting moet worden gerealiseerd. Er worden dan geen bedrijven (veehouderijen) in hun belangen geschaad, voor zover binnen het plangebied een geurnorm van 4,5 ouE/m^3 geldt en geurgevoelige objecten buiten de geurcontour van 4,5 ouE/m^3 worden gerealiseerd. De geurcontouren zijn opgenomen op de verbeelding en binnen deze contouren zijn geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet toegestaan.
4.	De andere zijde van de medaille betreft de vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Deze vraag is aan de orde ook in situaties waarin sprake is van een overbelaste geursituatie waarin het betreffende bedrijf reeds op slot zit. Deze vraag moet dus beantwoord worden vanuit de bestemming maatschappelijk, meer in het bijzonder vanuit het geplande ziekenhuis en de daarmee samenhangende voorzieningen. Het door de Omgevingsdienst uitgevoerde geuronderzoek is onvolledig. Immers, de vraag in hoeverre omliggende bedrijven echt beperkt worden, wordt eerst duidelijk in het kader van een nader geuronderzoek dat pas uitgevoerd wordt wanneer de bebouwingscontouren van het ziekenhuis in beeld zijn. Veelzeggend is het schot voor de boeg dat indien ruimschoots gebouwd wordt binnen de contour van 2 ouE/m^3 van het betreffende bedrijf de realisatie van het ziekenhuis resulteert in aanvullende beperkingen voor de aanwezige veehouderijen waaronder die van indiener.	Zie het antwoord onder punt 3.
5.	Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om de bouw van een groot ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen planologisch mogelijk te maken waarbij niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat welke onaanvaardbaarheid alleen opgeheven kan worden door het stellen van aanvullende beperkingen aan de betreffende bedrijven. Nog los van het feit dat niet wordt aangegeven op welke aanvullende beperkingen wordt gedoeld. Uit voorstaande volgt dat een goede ruimtelijke ordening zich verzet tegen	Met het criterium ‘een goede ruimtelijke ordening’ wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Dat vraagt om een gedegen motivering en belangen-afweging, waarbij de gemeente haar handelen en haar besluiten toelicht aan de burger. De gemeente, als bevoegd gezag, beoordeelt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de uitgevoerde (milieu)onderzoeken. Uit de onderzoeken blijkt of er belemmeringen aanwezig zijn. En als die belemmeringen er zijn, welke maatregelen getroffen moeten worden om alsnog tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen.

	het bestemmingsplan zoals dat als voorontwerp ter visie is gelegd. Dit probleem kan op twee manieren opgelost worden; hetzij door af te zien van een bestemmingsplanwijziging, hetzij door het agrarisch bouwvlak met daarop de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van indiener bij het plangebied te betrekken en vervolgens deze onroerende zaken met inachtname van de in artikel 2 Ow neergelegde onderhandelingsverplichting naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid in der minne te verwerven.	De geurzones zijn opgenomen op de verbeelding en binnen deze zones zijn geurgevoelige functies als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij niet toegestaan. Ten aanzien van het aspect geur zien wij geen reden om af te zien van het bestemmingsplan voor het Bravis ziekenhuis. Wij begrijpen de verwijzing naar artikel 2 van de Onteigeningswet niet. Artikel 2 Onteigeningswet luidt: 'De bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn op het geding tot onteigening toepasselijk, voor zoveel daarvan bij deze wet niet is afgeweken.'
6.	Indiener behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om zijn zienswijze tegen het voorontwerp nog verder uit te breiden. Indiener is van mening dat de bestemmingsplanwijziging in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie 2010-partiele herziening 2014, de Structuurvisie Roosendaal 2025, de Ruimtelijke visie West Brabant 2030 en met het Provinciaal beleid zoals onder meer neergelegd in de Interim en los daarvan Omgevingsverordening Noord-Brabant waarin slechts een deel van het plangebied is aangewezen als "verstedelijking over verstedelijking overweegbaar". Indiener verzoekt om een nadere termijn om deze onderdelen van zijn zienswijze nader te onderbouwen en een gelegenheid zijn zienswijzen mondeling toe te lichten.	Het indienen van een zienswijze is pas aan de orde op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.
Consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan		
De reactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.		

2.5 Wijzigingen

Naar aanleiding van de vooroverleg en inspraakreacties worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Verbeelding

- De bestemming "Buisleidingenstraat" wordt opgenomen.
- De aanduiding 'wetgevingszone - voorwaardelijke verplichting geluid' wordt opgenomen.

Regels

- Gelet op de dubbeling in uitbreiding van maten en percentages wordt artikel 13.1 onder b zodanig aangepast dat dat niet van toepassing is op de uitbreiding van het aantal b.v.o's.
- In artikel 4.5.4. wordt bij de verwijzing naar artikel 4.1 de passage 'onder b' geschrapt, zodat duidelijk is dat met deze bepaling mag worden afgeweken van de oppervlakteregels zoals opgenomen in dat lid.
- In artikel 4.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat gebouwen hoger dan 20 meter niet mogen worden gerealiseerd, tenzij dat uit een bezonningsstudie blijkt dat er geen onaanvaardbare overlast van schaduwwerking op de omgeving plaatsvindt.

- In de bestemming “Groen-landschapspark” (artikel 3.1) zijn de mogelijkheden voor het aanleggen van wegen en parkeervoorzieningen geschrapt.
- De PM-posten in de artikelen 4.5.1, 4.5.2. en 4.5.3. worden aangevuld.
- Er wordt een bestemming “Buisleidingenstraat” opgenomen in de regels, met dien verstande dat de aanleg van de verbindingsweg wel mogelijk wordt gemaakt.
- Artikel 12.4.3 komt als volgt te luiden: “Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.2 indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen, het groepsrisico is verantwoord en de belangen van de buisleidingenstraat niet onevenredig worden aangetast. Daartoe dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de buisleidingenstraat.
- In artikel 12.8 van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om stil asfalt aan te leggen, tenzij uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig is.

Opmerking: Door het toevoegen van de bestemming “Buisleidingenstraat” (artikel 3) schuiven alle voornoemde artikelen een cijfer door.

Toelichting
- De waterparagraaf wordt aangevuld met het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.
- Hoofdstuk 3 wordt aangevuld met paragraaf 3.2.5. over de ontwerp omgevingsverordening provincie Noord-Brabant.
- Het geuraspect voor Hainksestraat 6C is toegevoegd aan paragraaf 4.11.
- In paragraaf 4.12 is een alinea toegevoegd over het aspect externe veiligheid onder de nieuwe Omgevingswet.
- De “Buisleidingenstraat” wordt toegevoegd aan hoofdstuk 5.

Ambtshalve wijzigingen
In het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding
- De bestemming ‘Verkeer’ is aangepast (versmald) ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg.
- De waterlopen die in de bestemming ‘Groen-landschapspark’ zijn gelegen en de bestemming ‘water’ hebben, worden in het ontwerp bestemmingsplan onderdeel van de bestemming ‘Groen-landschapspark’, met uitzondering van de watergangen die in eigendom/beheer zijn van het waterschap.

Toelichting
- Het landschappelijk inrichtingsplan is toegevoegd aan paragraaf 4.3. en opgenomen als bijlage 3.
- In paragraaf 4.5.2. is het soortgericht vervolgonderzoek verwerkt en opgenomen als bijlage 7.
- In paragraaf 4.5.3. is de Passende beoordeling verwerkt en opgenomen als bijlage 8.
- Paragraaf 6.1. is aangevuld met een toelichting over het exploitatieplan dat gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
- Paragraaf 6.2 is aangevuld naar aanleiding van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties en deze nota is toegevoegd als bijlage 15.

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR 2021

Gemeente Roosendaal

16 JUNI 2021

Contactpersoon

KEES SWINKELS
senior financieel adviseur

T +31884261219
M +31627061512
E kees.swinkels@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 7

1.1 Aanleiding 7

1.2 Doel en functie van het exploitatieplan 7

1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 8

1.3 Procedure 8

1.4 Leeswijzer 8

2 TOELICHTING OP OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 10

2.1 Algemeen 10

3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS 11

3.1 Algemeen 11

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen 11

3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen 11

3.3.1 Fasering 11

3.3.2 Koppeling 11

3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden 11

3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden 11

3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken 12

3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding 12

3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties 13

3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen 13

3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling 13

4 DE EXPLOITATIEOPZET 15

4.1 Algemeen 15

4.2 De reken technische uitgangspunten 15

4.3 Het ruimtegebruik 16

4.4 Het programma 16

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden 16

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro) 16
4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro) 17
4.6 Raming van de andere kosten 17
4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro) 17
4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro) 17
4.6.3 Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro) 17
4.6.4 Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro) 18
4.6.5 Kosten buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro) 18
4.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro) 18
4.6.7 Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro) 18
4.6.8 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro) 18
4.6.9 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro) 19
4.7 Raming van de opbrengsten 19
4.8 Subsidies en bijdragen 19
4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten 19
4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 20
4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage 20
4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar 21
4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning 22
4.10.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage 22
4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten 22

5 ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN 23
5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit 23
5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied 23
5.3 Ruimtegebruik 23
5.4 Programma 23
5.5 Te verwerven gronden 23
5.6 Citeertitel 23

6 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 24
6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied 24
6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied 24
6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied 24
6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte 24
6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte 24

7 EISEN EN REGELS WERKEN WERKZAAMHEDEN 25

7.1 Artikel 1: Begrippen 25
7.2 Artikel 2: Fasering en koppeling 26
7.2.1 Fasering en tijdvakken 26
7.2.2 Koppelingen 26
7.3 Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden 26
7.4 Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden 26
7.4.1 Artikel 4.1: Bestekken 26
7.4.2 Artikel 4.2: Aanbesteding 26
7.4.3 Artikel 4.3: Inspecties 27
7.5 Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen 27
7.5.1 Handeling in strijd met het exploitatieplan 27
7.5.2 Artikel 5.2: Regels inzake afwijking 27
7.5.3 Artikel 5.3: Strafbaar feit 27
7.6 Artikel 6: Slotbepaling 27

8 BIJLAGEN 28

COLOFON 40

Deel A: toelichting op het exploitatieplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Bravis (hierna Bravis) heeft na een zorgvuldige selectieprocedure gekozen voor de locatie “De Bulkenaar” als nieuwe hoofdlocatie voor een regionaal ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen. De gemeenteraad van Roosendaal heeft op 28 mei 2020 de Gebiedsvisie “De Bulkenaar” vastgesteld op basis waarvan voor het exploitatiegebied “De Bulkenaar” zowel een bestemmingsplan als een MER in procedure is gebracht. Tegelijk met de ter inzagelegging van dit ontwerp exploitatieplan, wordt het ontwerp bestemmingsplan en de MER ter inzage gelegd. Het exploitatieplan is nodig om het wettelijke kostenverhaal voor de gemeente veilig te stellen en zal tevens worden gebruikt om nadere eisen en regels ten aanzien van de planuitvoering te stellen.

Gezien het aantal eigenaren in het gebied kunnen niet alle gronden tijdig minnelijk worden aangekocht of met alle eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het noodzakelijke om bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan een ontwerp exploitatieplan in procedure te brengen. Daarnaast is de verwachting dat er voor het vaststellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de Bravis zal zijn gesloten. Op de kaart “Kostenverhaal anderszins verzekerd”, welke als bijlage B is toegevoegd aan het exploitatieplan is aangegeven voor welke gronden het kostenverhaal is veiliggesteld.

Dit ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021” is verbonden met het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar”. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, die als bijlage G (“Kaart bestemmingsplan”) bij dit exploitatieplan is gevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op een gedeelte van het gebied (12,1 hectare) binnen de bestemming “Maatschappelijk” een regionaal ziekenhuis en ondersteunende functies te realiseren. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan, mede als groencompensatie, in de aanleg van een landschapspark en een ontsluitingsweg voor het ziekenhuis.

1.2 Doel en functie van het exploitatieplan

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een ontwerp bestemmingsplan een ontwerp exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is.

Het exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

Daarnaast kan een exploitatieplan ertoe dienen om:

1. Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

2. Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij de realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de gronden op een zo doelmatig en efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van de exploitatiebijdragen die via de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herrekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

1.3 Procedure

Voor het ontwerp exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar” moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) worden doorlopen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente worden het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbende hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad betreffende het ontwerp exploitatieplan. Hierna worden het exploitatieplan en bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Voorafgaande aan de ter inzagelegging dient deze aangekondigd te worden in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 6.14 lid 1 Wro).

Daarnaast dienen de eigenaren van de percelen en opstallen in het te ontwikkelen gebied, als vermeld in het kadaster, binnen 4 weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van het feit dat er een exploitatieplan is vastgesteld (artikel 6.14 lid 2 Wro).

1.4 Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B) met bijlagen, dat juridisch bindend is.

Deel A, de toelichting op het exploitatieplan, is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft informatie over:
  - de aanleiding;
  - het doel en de functie van het exploitatieplan;
  - de te volgen procedure.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de omschrijving van de werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eisen en regels.

Deel B - het eigenlijke exploitatieplan - heeft een vergelijkbare opzet.

- Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 5 bevat de algemene bepalingen.
- Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.

- Hoofdstuk 7 bevat de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a.

In het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze bijlagen (hoofdstuk 8) maken onderdeel uit van het exploitatieplan (juridisch bindend).

De bijlagen zijn:
a. Kaart van het exploitatiegebied
b. Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd
c. Kaart ruimtegebruik
d. Kaart ruimtegebruik per eigenaar
e. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan
f. Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan “De Bulkenaar” te Roosendaal
g. Kaart bestemmingsplan
h. Gebiedsvisie “De Bulkenaar”
i. Ingevulde plankosten scan
j. Onderbouwing andere kosten grondexploitatie
k. Uitdraai Handboek Inrichting Openbare Ruimte

2 TOELICHTING OP OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 3 hoofdgroepen:
a. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.
b. Aanleg van nutsvoorzieningen.
c. Inrichting van de openbare ruimte.

De hoofdgroep “Inrichting van de openbare ruimte” is onderverdeeld in:
1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 6 van het ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021” is per aangegeven hoofdgroep een beschrijving gegeven van welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd.

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021”.

3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS

3.1 Algemeen

De realisatie van het exploitatieplangebied “De Bulkenaar” omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren.

De duur van de ontwikkeling, de fasering en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden, de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in het exploitatieplan eisen en regels op te nemen. De eisen en regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente handhavend kan optreden als in strijd met de eisen en regels wordt gehandeld.

De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan. In dit hoofdstuk is voor eenzelfde paragraaf indeling gekozen als in hoofdstuk 7.

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021”.

3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen

3.3.1 Fasering

Op basis van de “gebiedsvisie Bulkenaar” (bijlage H) en de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (bijlage G) is het ruimtegebruik van het in exploitatie te nemen gebied bepaald.

Voor het exploitatiegebied is het niet nodig een fasering voor te schrijven omdat er sprake is van één maatschappelijke ontwikkellocatie welke gefaseerd wordt gerealiseerd. De kavel maatschappelijk wordt in 2024 door Bravis is zijn geheel afgenomen, zodat gestart kan worden met de bouw. De fasering van de werken en werkzaamheden is hierop afgestemd.

In bijlage E de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel D de uitgifte per eigenaar in de tijd opgenomen gebaseerd op de kaart “Ruimtegebruik per eigenaar” (bijlage D)

3.3.2 Koppeling

In het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar”, zijn in het kader van Archeologie, Waterberging en natuur regels opgenomen. Het is niet nodig voor deze onderwerpen koppelingen op te nemen in het exploitatieplan.

Er wordt wel een koppeling opgenomen dat de omgevingsvergunning pas wordt verleend nadat het bouwrijp maken van de uitgeefbare kavel is gerealiseerd.

3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden

De eisen aan werken en werkzaamheden dienen te worden getoetst aan beschikbare documenten. In deze fase van de planontwikkeling is dat de gebiedsvisie Bulkenaar (bijlage H) en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de gemeente Roosendaal (Bijlage K). Op termijn wordt er nog een ambitiedocument opgesteld dat te zijner tijd wordt toegevoegd aan de eisen aan werken en werkzaamheden.

3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet. Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt. Het bestek wordt getoetst aan de gebiedsvisie, het nog op te stellen ambitiedocument en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW standaard 2020. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen wordt voldaan. In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
2. Aanbestedingswet per 1 april 2013.
3. Het beleidskader Inkoop & aanbesteding gemeente Roosendaal (link website: Inkoop en aanbesteden | Gemeente Roosendaal)

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2021 vastgesteld op:
- Voor werken: € 5.350.000, =
- Voor leveringen en diensten: € 214.000, --

Uit het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht nadere richtlijnen. Hierin zijn onderstaande drempelbedragen opgenomen:

Inkoopprocedure	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 50.000	Tot € 50.000	Tot € 50.000
Meervoudig onderhands	€ 50.000 - € 750.000	€ 50.000 - Europees drempelbedrag	€ 50.000 - Europees drempelbedrag
Nationaal	€ 750.000- Europees drempelbedrag	**** € 50.000 - Europees drempelbedrag***	** € 50.000 - Europees drempelbedrag*
Europees	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag

(Bedragen zijn exclusief BTW)

***overweging om in plaats van een meervoudig onderhandse procedure, nationaal openbaar aan te besteden. Deze overweging vindt altijd plaats op advies van Cluster Inkoop.**

Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Indien na vaststelling van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het respectievelijke bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing. Om te waarborgen dat de aanbestedingen conform deze regels en dit beleid wordt uitgevoerd bevat het exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol ter beoordeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders van de gemeente kan de aanbestedingsprocedure worden gestart. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente te worden voorgelegd.

Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis, dat voldaan wordt aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 4.3.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. Hun inspectie bevoegdheid is hiermee niet beperkt tot de het (toekomstig) openbaar gebied, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt hiervan een verklaring opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen opgenomen in artikel 5.1.1 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uitdien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen waarbij bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het exploitatieplan (zie artikel 5.2).

3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 7 kunnen worden aangehaald als “eisen en regels ontwerp exploitatieplan “Bulkenaar 2021”.

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan uitvoert en dient als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

1. De reken technische uitgangspunten.
2. Het ruimtegebruik.
3. Het programma.
4. Raming van de inbrengwaarde van de gronden.
5. Raming van de andere kosten.
6. Raming van de opbrengsten.
7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar.
9. Het percentage van al gerealiseerde kosten.

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage E van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage E: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

4.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten	
Startdatum exploitatie	1 januari 2021
Einddatum Exploitatie	31 december 2025
Rente per jaar	1%
Kostenstijging per jaar	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het ontwerp exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum (1 januari 2021) tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten ‘in de tijd weg te zetten’ en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden vindt in 2022 plaats en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2025 worden afgerond.

Voor het bepalen van de parameters wordt jaarlijks een “Spoorboekje P&C producten” opgesteld. De gehanteerde parameters komen uit het spoorboekje 2021.

4.3 Het ruimtegebruik

Op de “Kaart voorgenomen ruimtegebruik” opgenomen als bijlage C is het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. Dit is de basis voor de grondexploitatie.

In bijlage E de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m2 uitgeefbare grond en m2 openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik opgenomen.

Omschrijving	*%*	*m2*
Exploitatiegebied	***100%***	***506.227***
Uitgeefbaar Maatschappelijk	*23,98%*	*121.459*
Openbare ruimte (verkeer)	*18,36%*	*92.752*
Groen (landschapspark)	*57,21%*	*289.757*
Water	*0,45%*	*2.259*

Tabel2 Ruimtegebruik

4.4 Het programma

Op basis van bijlage D “Kaart uitgiftecategorieën en ruimtegebruik per eigenaar” is het programma maatschappelijk per m2bvo bepaald. De uitgiftecategorieën zijn bepaald op basis van de onafhankelijke inschatting van de taxateur.

Omschrijving	M2bvo uitgeefbaar
Medische zorgverlening	95.000
Zorg gerelateerde voorzieningen	13.500
Detailhandel en restauratieve voorzieningen	1.500
TOTAAL maatschappelijke voorziening	**110.000**

Tabel 3 Programma

In bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar.

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door “Steenhuijs Grondzaken” als onafhankelijke taxateur. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b tot en met 40f onteigeningswet. De peildatum van de taxaties is 1 juni 2021.

De conclusie is dat de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) van de in exploitatie te nemen gronden lager is dan de huidige waarde, waardoor de huidige waarde voor vergoeding in aanmerking komt. Op basis van referentie transacties (comparatief) is de ruwe bouwgrondprijs voor het exploitatiegebied bepaald op € 20, = per m2. Het taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan “De Bulkenaar” te Roosendaal, maakt als bijlage F onderdeel uit van het exploitatieplan.

De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “inbreng grond” en “opstal op eigen terrein”.

4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

Er behoeven geen opstallen binnen het plangebied gesloopt te worden.

4.6 Raming van de andere kosten

In bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” zijn in tabel G de andere kosten met betrekking tot de grondexploitatie opgenomen. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de diverse kostensoorten. In bijlage J “Onderbouwing andere kosten grondexploitatie” is een nadere onderbouwing van de kosten aangegeven.

4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en dient nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Aanvullend onderzoek kan ertoe leiden dat er extra kosten opgenomen dienen te worden in de exploitatieopzet bij de herziening van het exploitatieplan. De hier opgenomen kosten maken geen onderdeel uit van de plankostenscan en worden afzonderlijk verhaald. De nog te maken kosten zijn kosten inzake: archeologisch bureauonderzoek voor het gehele gebied, opstellen mitigatieplan in kader van de Wet natuurbescherming en aanvullend bodemonderzoek.

In onderstaande tabel is een overzicht van de gemaakte kosten onderzoeken en de raming van de nog te maken kosten voor onderzoeken:

Omschrijving	Bedrag
Gemaakte kosten	
Diverse onderzoeken buiten bestemmingsplan	€ 68.661,98
MER onderzoek	€ 147.932,50
totaal gemaakte kosten	**€ 216.594, =**
Nog te maken kosten	
Diverse onderzoeken	€ 200.000, =
Totale onderzoekskosten	**€ 416.594, =**

Tabel 4 Specificatie onderzoekskosten per 1 januari 2021

4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)

In kader van de bodemkwaliteit is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. Uit de resultaten van het onderzoek blijft niet dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In kader van de verwerving van gronden zal waar nodig aanvullend bodemonderzoek verricht worden.

4.6.3 Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)

De kosten van aanleg van nutsvoorzieningen worden door de nutsbedrijven verhaald via de gebruikstarieven. Naar verwachting is er geen sprake van onrendabele investeringen in het kader van nutsvoorzieningen zodat er geen sprake is van verhaalbare kosten. Binnen het exploitatiegebied moeten wel een aantal kabels en leidingen verlegd worden. Deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

4.6.4 Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)

De kosten betreffende grondwerk, aanleg riolering, aanleg openbare wegen, aanleg groen (landschapspark), openbare verlichting en brandkranen vallen onder de kosten binnen het exploitatiegebied. Dus binnen het exploitatiegebied wordt de kavel “maatschappelijk” bouwrijp gemaakt, de zuidelijke aansluiting op de snelweg gerealiseerd en het landschapspark ingericht.

Het landschapspark heeft zowel een functie voor het te realiseren ziekenhuis (bufferzone, ontspanningsgebied) als voor de bestaande wijk Tolberg (wijkpark). Het totale park kent een oppervlakte van circa 29 hectare. Als compensatie voor de kavel “Maatschappelijk” zijn we uitgegaan van een compensatie van 12,1 hectare. Dit betekent dat circa 42% van de kosten voor rekening van de exploitatie komen en de overige kosten als bijdrage vanuit de gemeente zijn opgenomen.

Voor de aanleg van de ontsluitingsweg en aansluitingen op de snelweg zijn alle kosten t.l.v. de exploitatie gebracht omdat alleen de kavel “maatschappelijk” naar huidige inzichten profijt heeft van de aanleg van deze voorziening.

Het tracé van de snelfietsroute F58 loopt ter hoogte van de Tolbergvijver. Nog niet bekend is of het tracé over de bestaande weg gaan lopen of een gedeelte van het landschapspark doorkruist. Als dat laatste het geval wordt worden de kosten bij herziening van het exploitatieplan aan de snelfietsroute toegerekend.

4.6.5 Kosten buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor de noordelijke aansluiting van de ontsluitingsweg op de A58 worden er kosten buiten het exploitatiegebied voorzien. De kosten grondverwerving en aanlegkosten zijn als bovenplanse kosten toegerekend aan de exploitatie.

4.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

Voor de zuidelijke ontsluiting van Tolberg is in het bestemmingsplan een reserveringszone opgenomen. Als op termijn gebruik wordt gemaakt van deze reserveringszone middels wijziging van het bestemmingsplan dan leidt dit tot een herziening van het exploitatieplan en dienen de kosten toegerekend te worden aan de zuidelijke ontsluitingsweg inclusief aanleg van een rotonde.

4.6.7 Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)

Op basis van verrichte onderzoeken zijn er naar huidige inzichten geen kosten te verwachten inzake archeologie en overige milieumaatregelen (geur, geluid, natuur). Mocht uit nader aanvullend onderzoek blijken dat er toch kosten voorzien zijn dan worden deze bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan meegenomen.

Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Begin 2017 is de ministeriële regeling met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan in werking getreden. Bij de herziening van het exploitatieplan is gebruik gemaakt van deze regeling. De tarieven zijn in oktober 2020 geactualiseerd.

De berekening is als bijlage I “Ingevulde plankostenscan” opgenomen. De kosten zijn nominale bedragen welke niet in de tijd geïndexeerd worden.

4.6.8 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)

Er zijn geen kosten tijdelijk beheer voorzien.

4.6.9 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)

Door Bravis is opdracht gegeven een risicoanalyse planschade te maken. De hierin opgenomen bepaalde mogelijke kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Gezien het vertrouwelijke karakter van mogelijke planschade per eigenaar is de onderbouwde raming niet als bijlage toegevoegd aan het exploitatieplan.

4.7 Raming van de opbrengsten

Door de uitgifte van de kavel “maatschappelijk” voor het ziekenhuis worden grondopbrengsten gegenereerd. Op de kavel maatschappelijk mag 110.000 m^2bvo aan medische zorgverlening en aan de zorg gerelateerde voorzieningen gerealiseerd worden., waarbij zorg gerelateerd maximaal 15.000 m^2bvo mag bedragen. Hiervan mag maximaal 1.500 m^2bvo bestemd worden voor detailhandel en restauratieve voorzieningen.

Door “Steenhuijs grondzaken” is een eerste indicatie van een grondprijs afgegeven ad € 180, = per m^2bvo. Als we dit terugrekenen naar m^2 uitgeefbaar bedraagt dit € 163, = per m^2. De indicatieve grondprijs wordt voor vaststelling van het definitieve exploitatieplan nader onderbouwd op marktconformiteit.

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen per uitgiftecategorie opgenomen:

Omschrijving	Grondprijs per m2
Maatschappelijk	€ 163,=

Tabel 5 grondopbrengsten

In bijlage E de grondexploitatie behorende bij het ontwerp exploitatieplan zijn in tabel E de grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd.

4.8 Subsidies en bijdragen

Het landschapspark heeft ook een functie voor de bestaande wijk Tolberg en dient als overgangsgebied tussen de wijk naar de ziekenhuislocatie. De kosten worden voor 42% toegerekend aan de gebiedsexploitatie. De andere 58% wordt gedekt middels een bijdrage van de gemeente.

4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage E opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Omschrijving	Bedrag in €
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2021)	
Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)	*€ 9.688.290, =*
Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4 Bro)	*€ 33.669.861, =*
-/- Bijdrage gemeente landschapspark	*€ 6.411.264, =*
-/- subsidies	
Maximaal te verhalen	**€ 36.946.887, =**
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2021)	**€ 19.120.203, =**

Tabel 6 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie:
De grondopbrengsten zijn **lager** dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat niet alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald. Voor de “niet te verhalen kosten” circa € 17,8 miljoen dient de gemeente in dekking te voorzien. Daarnaast is er in een bijdrage aan het Landschapspark voorzien van circa € 6,4 miljoen. Door de gemeenteraad zijn diverse kredieten beschikbaar gesteld ter dekking van de kosten.

4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1).

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2).

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3).

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4).

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgifteprijs per eenheid in de exploitatieopzet is gebaseerd op de grondprijs indicatie van “Steenhuijs grondzaken”

We onderscheiden één uitgifte categorie:

1. Maatschappelijk

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid wordt de vierkante meter uitgeefbaar “Maatschappelijk” gehanteerd.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijzen per basiseenheid. Er is maar één uitgifte categorie dus één gewichtsfactor.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven:

Uitgifte categorie	Basis eenheid	uitgifteprijs per eenheid	Gewichtsfactor
Maatschappelijk	m2	€ 163, =	1,00

Tabel 4 Berekening gewichtsfactoren

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2021 komt uit op 117.302 eenheden.

In bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule:

Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde 1 januari 2021) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (netto contante waarde 1 januari 2021).

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Omschrijving	Aantal/ bedrag
Totaal gewogen eenheden (netto contante waarde per 1 januari 2021)	117.302
Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde per 1 januari 2021)	€ 19.120.203, =
Verhaalbare kosten per eenheid (netto contante waarde per 1 januari 2021)	€ 163,=

Tabel 5 Berekening kostenverhaal per eenheid

4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Bijlage G: ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage E: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt. Ter verduidelijking onderstaand fictief voorbeeld.

Perceel eigenaar 1 (kavelomvang 7.000 m2)	Omgevingsvergunning	Medio 2021
Verhaalbare kosten per gewogen eenheid (A)	€ 163,--	
Oppervlakte uitgeefbare grond (B)	4900 m2	
Gewichtsfactor eenheid (c)	1,0	
Totaal aantal gewogen eenheden	5.439	
Totaal aantal gewogen eenheden NCW 1 Jan 2021	5.359	
Bruto exploitatiebijdrage (A X B X C)		**€ 873.517, -**
af: inbrengwaarde uitgeefbare grond		€ 98.000, -
af: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€ -
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 jan 2021)		**€ 775.517, -**

4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2021 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente (1,00%).

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is.

4.10.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning bepalen wanneer de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2021 een bedrag ad € 10.169.517, = van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn in onderstaande tabel als volgt opgebouwd.

Omschrijving	Bedrag
Onderzoekskosten	€ 216.594, =
Planontwikkelingskosten plankostenscan	€ 9.952.923, =
Totaal gerealiseerde kosten	€ 10.169.517, =

Tabel 6 Specificatie gerealiseerde kosten per 1 januari 2021

In totaal is hiermede circa 23,44 % van de kosten al gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden is een nominaal bedrag. De plankosten vanuit de plankostenscan zijn ingebracht in de boekwaarde per 1-1-2021.

5 ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit ontwerp exploitatieplan behoort bij bestemmingsplan “De Bulkenaar”.

5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Exploitatiegebied’ zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage A onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan. In het kader van de ontwikkeling van het regionale ziekenhuis wordt het exploitatiegebied als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien.

5.3 Ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- “Maatschappelijk”
- “Groen - landschapspark”
- “Verkeer”
- “Water”

Op de “Kaart bestemmingsplan” die als bijlage G onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan wordt dit weergegeven.

5.4 Programma

In het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het exploitatiegebied mogelijk gemaakt:

- Circa 12,1 hectare uitgeefbaar maatschappelijk;

5.5 Te verwerven gronden

Een groot deel van de gronden is in eigendom van particulieren. Voor deze gronden is het kostenverhaal veiliggesteld (bijlage B: Kaart kostenverhaal “anderszins verzekerd”).

De gemeente beoogt de overig voor de ontwikkeling benodigde gronden te verwerven gronden zoals opgenomen op bijlage B als gronden “niet anderszins verzekerd “.

5.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als ‘ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021”.

6 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Het graven of dempen van sloten, watergangen en kanalen.
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Het aanbrengen van de aansluiting op de riolering.
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- Het aanleggen van openbare nutsleidingen, kabels en bijbehorende voorzieningen.
- Het verleggen van kabels en leidingen.

6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van (bouw) wegen van de kavel naar (interne) hoofdweg.
- Het aanbrengen van riolering van de kavel naar het aansluitpunt van de riolering bij de hoofdontsluiting binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van wadi's.
- Het aanleggen van nieuwe watergangen en waterpartijen en andere waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen.
- Het uitvoeren van drainage.
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering.
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverharding, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen.

6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van de definitieve verharding van (interne) hoofdwegen.
- Het aanleggen van (vrij liggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen.
- Het aanleggen van de verdere riolering en/of drainage binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van duikers, stuwen en gemalen.
- Het aanleggen van kunstwerken.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning.
- Het aanbrengen van inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afvalbakken, straatnaamborden.
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.

7 EISEN EN REGELS WERKEN WERKZAAMHEDEN

7.1 Artikel 1: Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021”.

Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.2.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.1.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Exploitatiegebied: Het gebied waar het exploitatieplan “De Bulkenaar 2021” betrekking op heeft en zoals dat is aangeduid op bij dit exploitatieplan behorende Kaart van het Exploitatiegebied (bijlage A).

Exploitatiegrens: De begrenzing van het exploitatiegebied, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage A).

Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.3.

Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd: De kaart waarop de gronden in eigendom van de gemeente zijn aangegeven en de grond waarvoor middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal is veiliggesteld. De situatie is per mei 2021 (bijlage B).

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Aanbestedingsprotocol: Hierin beschrijft de exploitant, als sprake is van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hoe voldaan wordt aan de aanbestedingsregels en de eisen van de gemeente vastgelegd het handboek openbare ruimte en nog op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Bestek: De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden conform de RAW standaard 2020.

7.2 Artikel 2: Fasering en koppeling

7.2.1 Fasering en tijdvakken

De fasering is bepaald op basis van de uitgifte van de maatschappelijke kavel. Er wordt geen verplichte fasering voorgeschreven.

7.2.2 Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de kavel is gerealiseerd.

7.3 Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de eisen opgenomen in gebiedsvisie Bulkenaar, het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente en overeenkomstig het in artikel 4.1.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd. Het nog op te stellen ambitiedocument wordt na vaststelling gekoppeld aan de eisen aan werken en werkzaamheden

7.4 Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.4.1 Artikel 4.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het nog op te stellen ambitiedocument en het handboek inrichting openbare ruimte.
2. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen expliciete instemming vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het nog op te stellen ambitiedocument en het handboek inrichting openbare ruimte.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 4.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd.

7.4.2 Artikel 4.2: Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbende op de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende leveringen en diensten, zijn de Europese en nationale regels (Aanbestedingswet) omtrent aanbesteding van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze niet van toepassing zijn is het gemeentelijk inkoopbeleid van toepassing.
2. Voorafgaande aan de start van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.
3. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in lid 1.
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen 4 weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol.
5. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaande aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente voorgelegd. In het aanbestedingsverslag wordt in ieder geval vastgelegd op welke wijze de aanbesteding is doorlopen.
6. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het bepaalde in lid 1 en 2.
7. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen 4 weken na ontvangst van het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.
8. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 voordat burgemeester en wethouders van de gemeente hebben ingestemd met het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning.

9. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 8 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het aanbestedingsprotocol en het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, lid 3 en lid 6 van overeenkomstige toepassing is ingeval de gemeente geldt als opdrachtgever van de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden voor het aanbestedingsprotocol, aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.

7.4.3 Artikel 4.3: Inspecties

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.
3. Direct voorafgaande aan de overdracht in beheer en eigendom van de openbare ruimte aan de gemeente vindt een eindinspectie plaats waarbij getoetst wordt of de voorzieningen van openbaar nut voldoen aan de regels en eisen gesteld in dit exploitatieplan.

7.5 Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen

7.5.1 Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 6 uit te voeren in strijd met:

a. De in artikel 2 genoemde koppelingsregels.
b. De in artikel 3 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden.
c. De in artikel 4 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden.

7.5.2 Artikel 5.2: Regels inzake afwijking

Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.

7.5.3 Artikel 5.3: Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

7.6 Artikel 6: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als eisen en regels ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2021”.

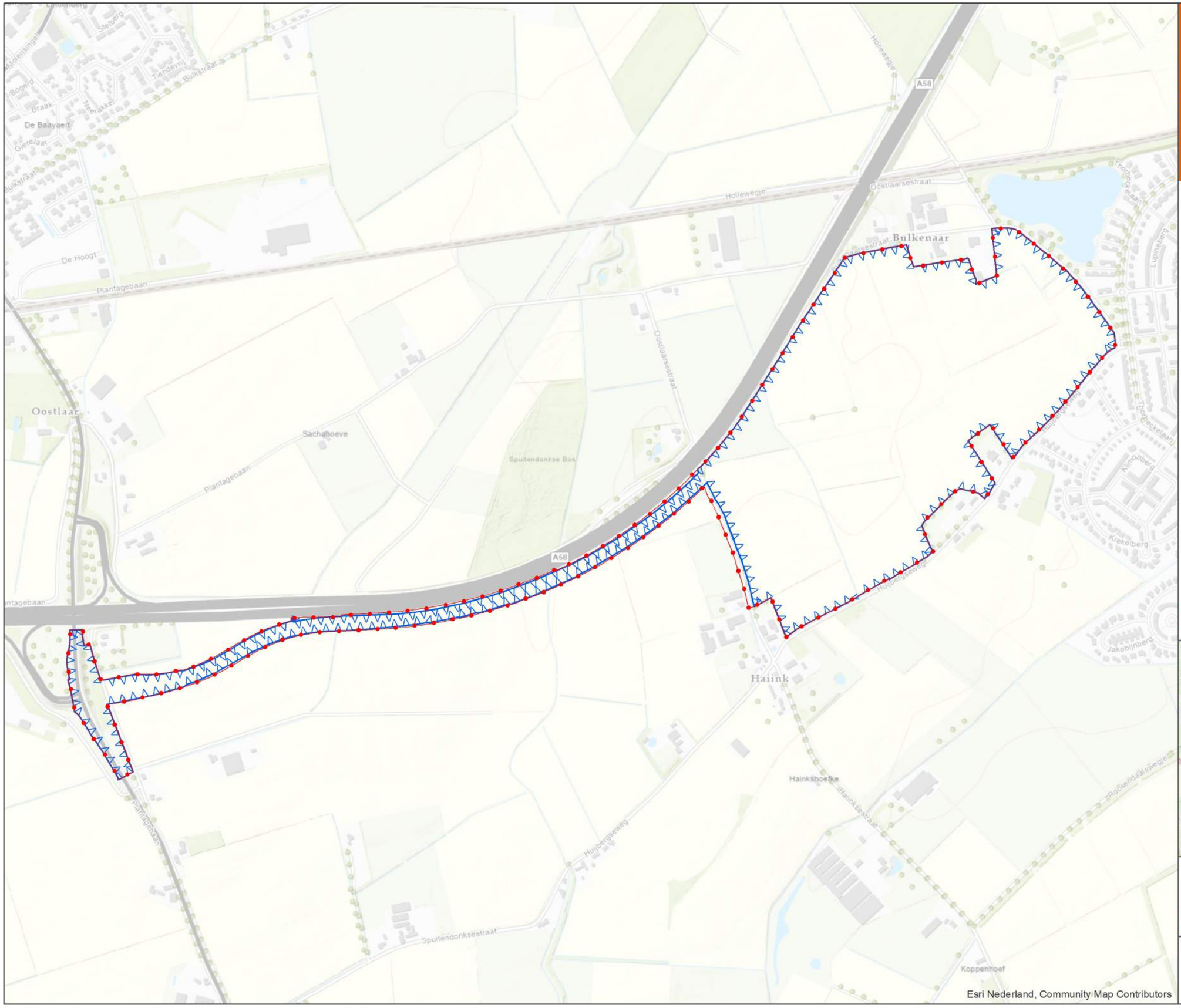
8 BIJLAGEN

BIJLAGE A KAART VAN HET EXPLOITATIE GEBIED

EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR

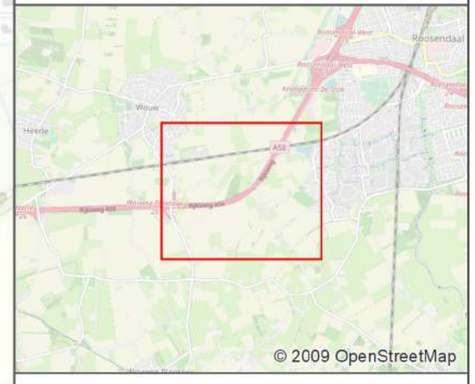
BIJLAGE A

EXPLOITATIEGRENS



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens



opdrachtgever: Gemeente Roosendaal

projectnummer: 30081253

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30081253/01
tekenaar:	CF
datum:	1-6-2021
schaal (A3):	1:8.000

N

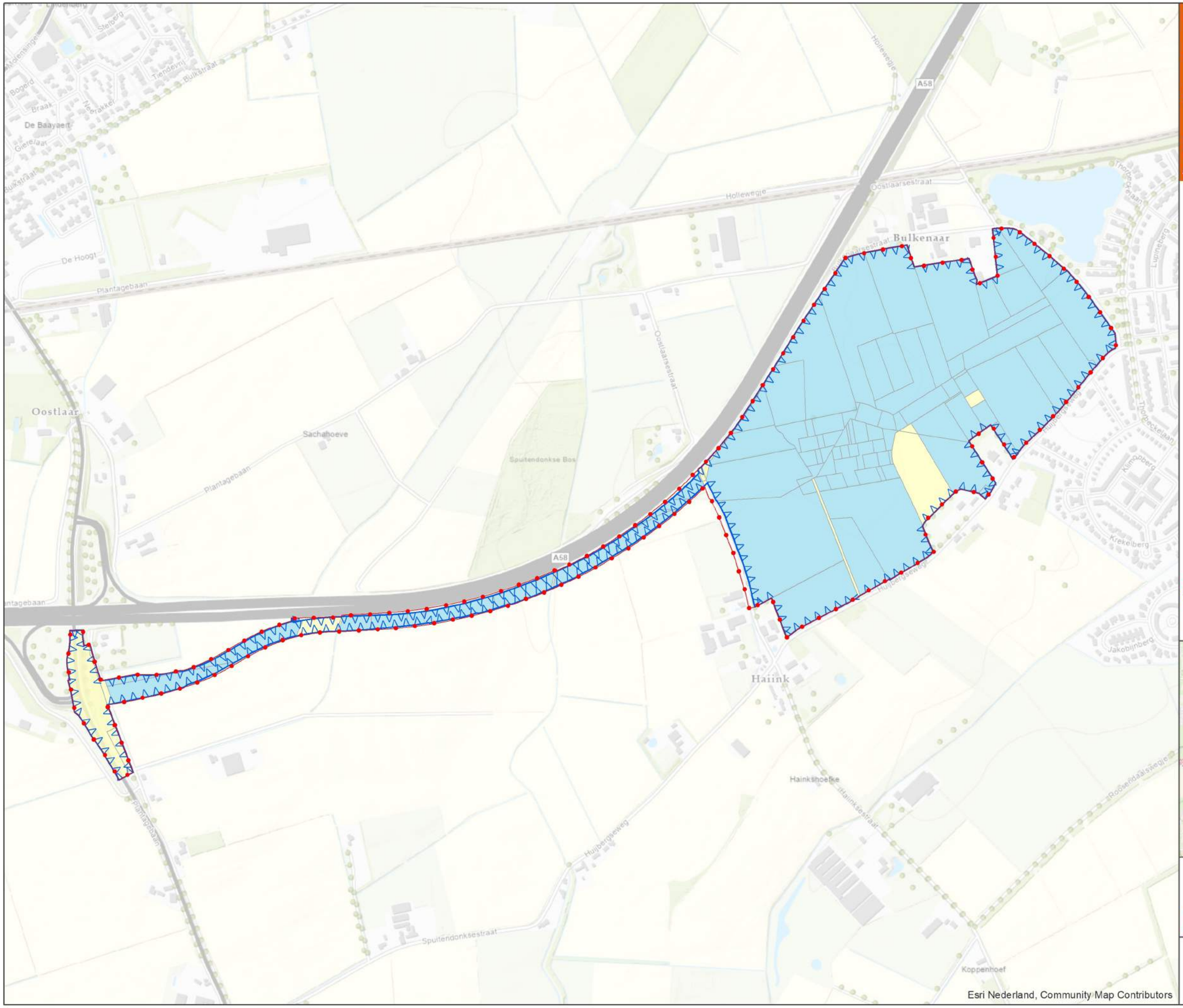
© Kadaster, The Netherlands, 2011

BIJLAGE B KAART KOSTENVERHAAL ANDERZINDS VERZEKERD

EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR

BIJLAGE B

KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Anderszins
- Niet anderszins

opdrachtgever: Gemeente Roosendaal

projectnummer: 30081253

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30081253/02
tekenaar:	CF
datum:	1-6-2021
schaal (A3):	1:8.000

N

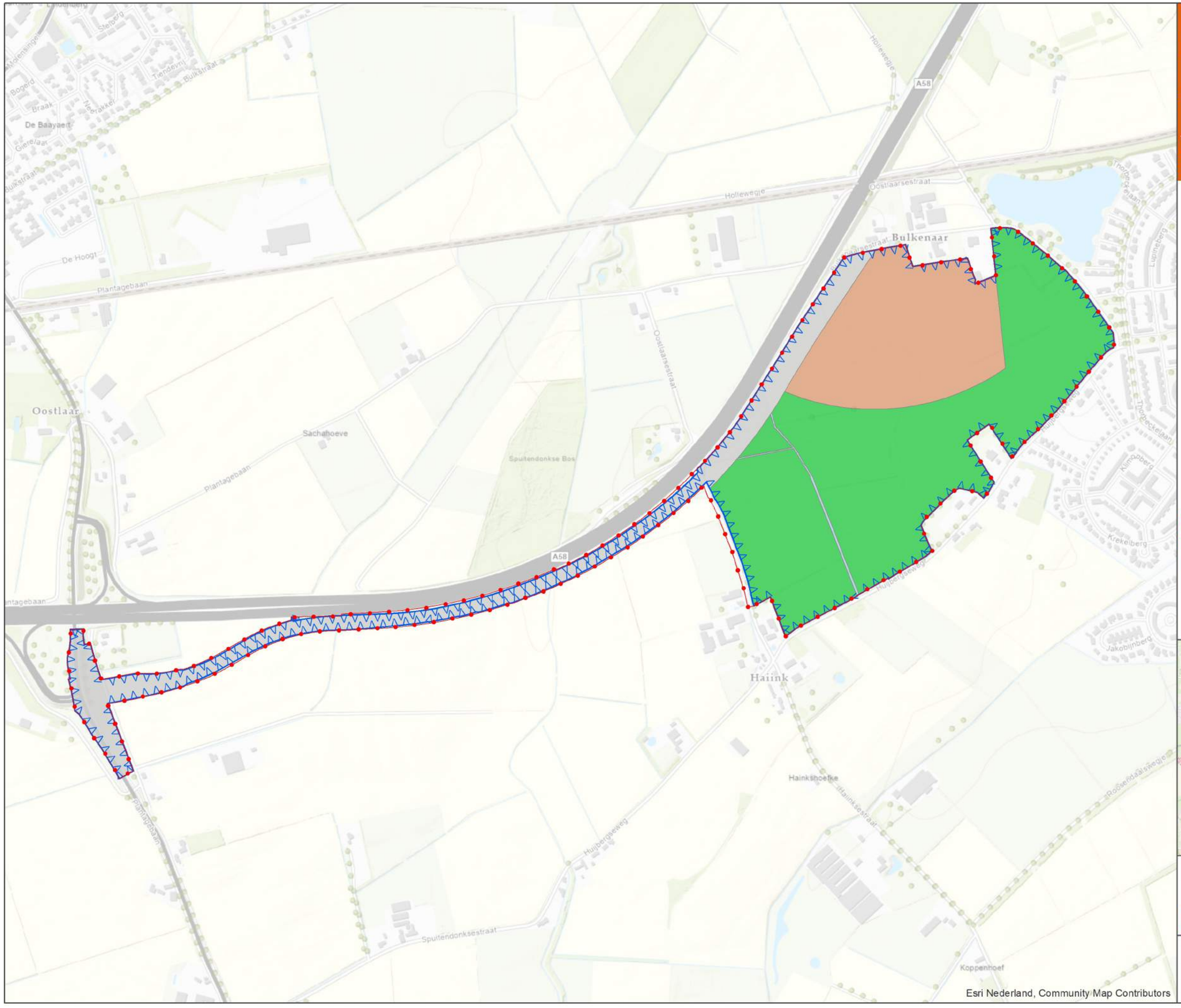
© Kadaster, The Netherlands, 2011

BIJLAGE C RUIMTEGEBRUIK

EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR

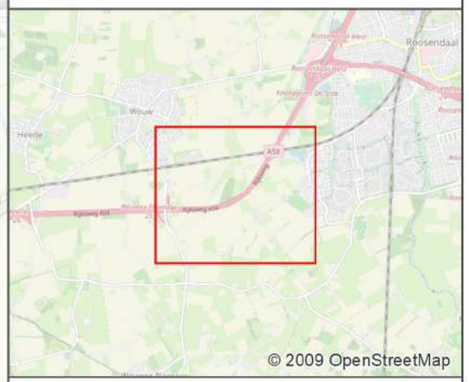
BIJLAGE C

VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Groen - Landschapspark
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Water



© 2009 OpenStreetMap

opdrachtgever: Gemeente Roosendaal

projectnummer: 30081253

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30081253/03
tekenaar:	CF
datum:	1-6-2021
schaal (A3):	1:8.000

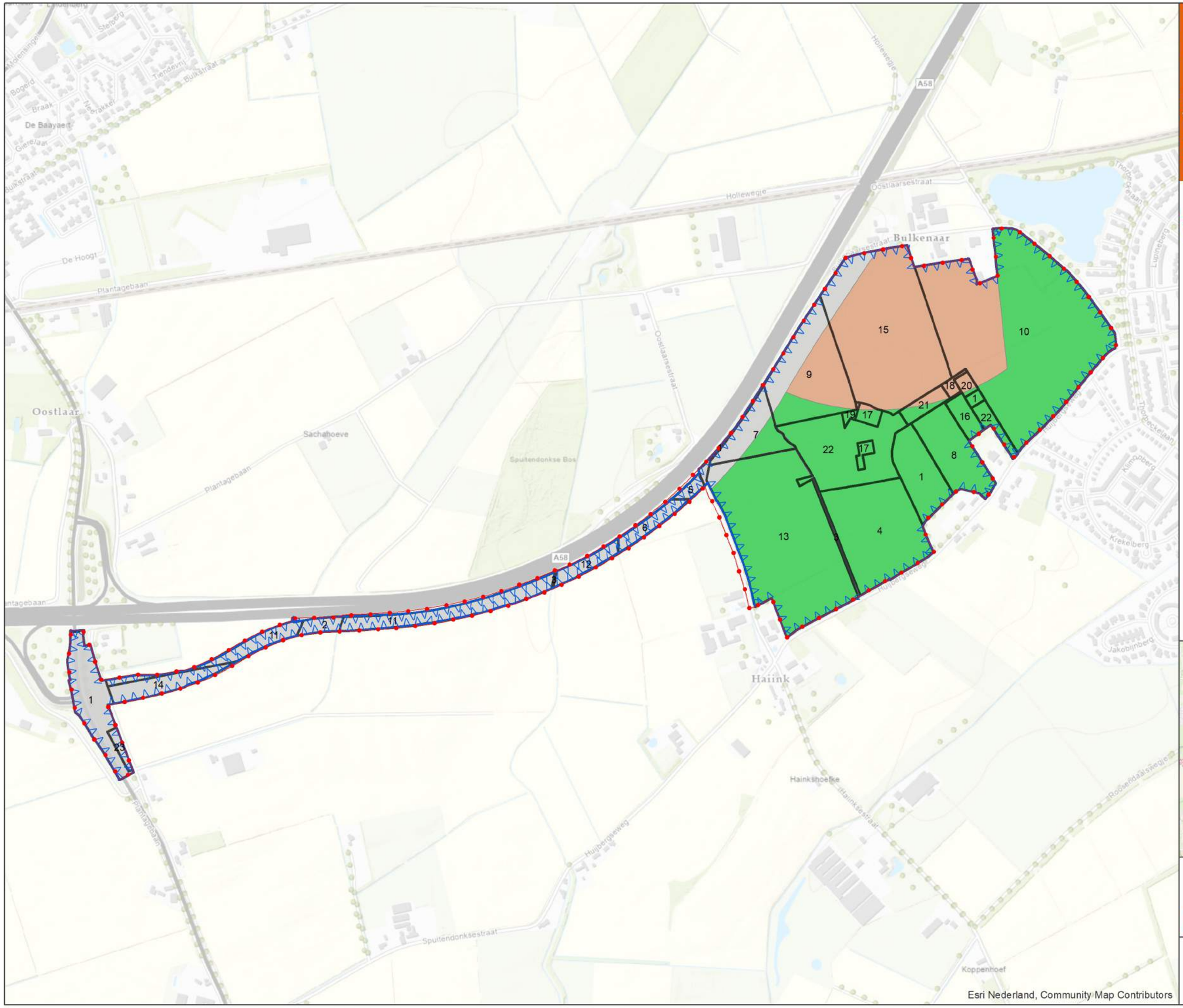
N

© Kadaster, The Netherlands, 2011

BIJLAGE D KAART UITGIFTE CATEGORIE EN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR

EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR

BIJLAGE D VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Legenda

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- 1. Gemeente Roosendaal
- 2. De Staat (I&W)
- 3. Waterschap Brabantse Delta
- 4. AC en RC v Eekelen
- 5. AJM Kerstens
- 6. AMJ Aarts
- 7. APL Valkenburg
- 8. CA Dekkers
- 9. CJG v Oers
- 10. FCM vd Pluijm
- 11. HMM Uitdewillegen
- 12. JAM v Oers
- 13. LAM de Jong
- 14. PC instelling De Bron
- 15. PMJM v Overveld
- 16. A de Bruijne
- 17. A Meijlis
- 18. AJF Nijhuis
- 19. HM Menne
- 20. PJCM Cornel
- 21. RP Aerts en RJA Hendriks
- 22. Div part investeerders
- 23. St Buisleidingstraat ZW NL
- Groen - Landschapspark
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Water

opdrachtgever: Gemeente Roosendaal

projectnummer: 30081253

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

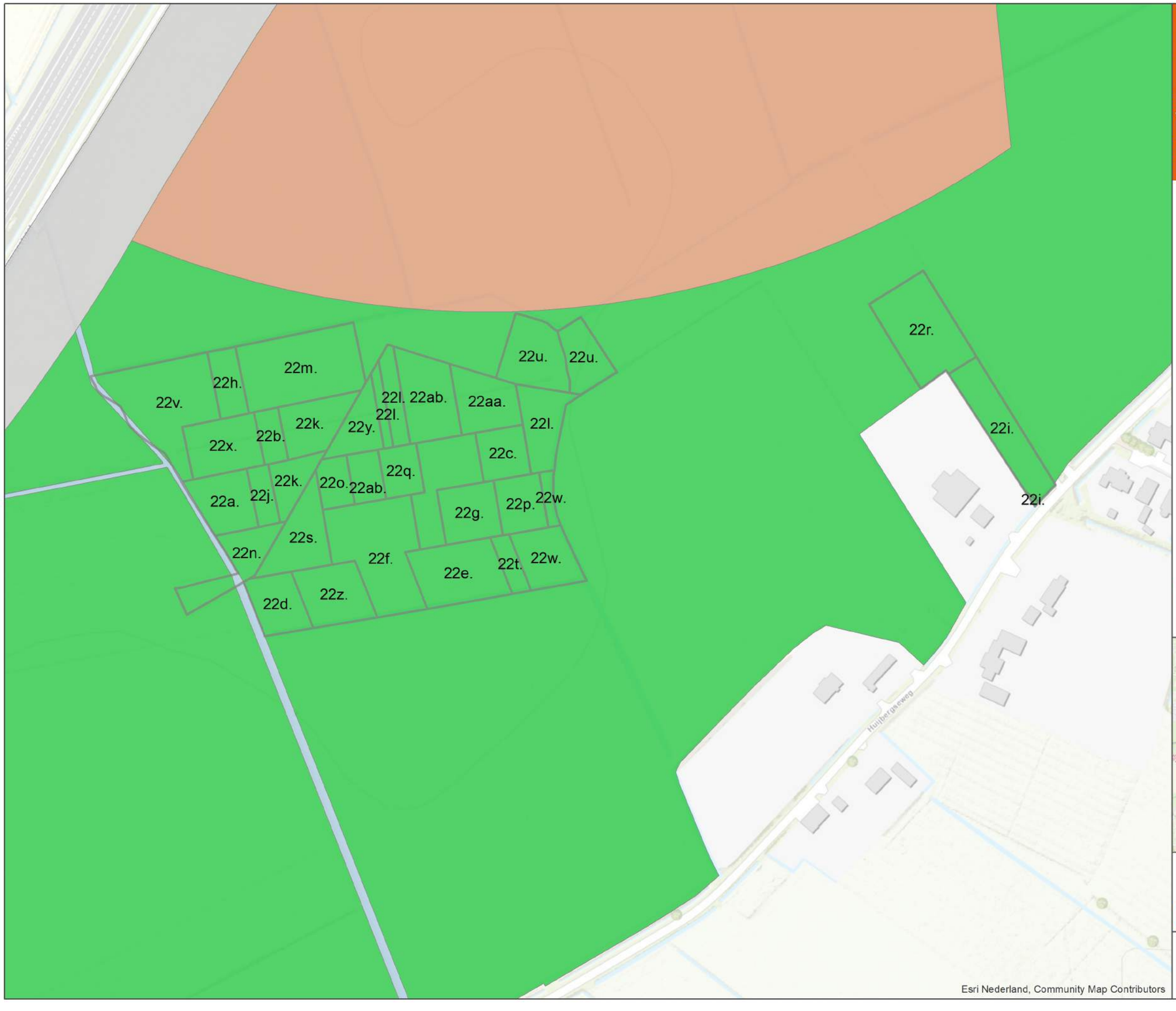
kaartnummer:	30081253/04
tekenaar:	CF
datum:	1-6-2021
schaal (A3):	1:8.000

N

© Kadaster, The Netherlands, 2011

EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR

BIJLAGE D VOORGENOMEN RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Legenda

- 22a. A Hoekstra
- 22b. AJGM Leushuis
- 22c. AJNM Vermeulen
- 22d. AMT Verbeek
- 22e. CF van Hout
- 22f. D Schipper
- 22g. E Meijer
- 22h. E van den Brink
- 22i. E van der Slik
- 22j. G Hendriksen
- 22k. G Hoekstra & F Hooijschuur
- 22l. G Kets
- 22m. GJ Bentema
- 22n. Groza BV
- 22o. HW Elgersma
- 22p. JF de Vette
- 22q. JGF Sibbing
- 22r. JL Wijnands
- 22s. KT Lie
- 22t. M Geudeke
- 22u. M Leeuwenberg
- 22v. MP Geertsema
- 22w. N Admiraal
- 22x. P Hoving
- 22y. PAAC van Kalmthout
- 22z. PW Vonck
- 22aa. Tinach Investments BV
- 22ab. WB Magielse
- Groen - Landschapspark
- Maatschappelijk
- Verkeer
- Water

opdrachtgever: Gemeente Roosendaal

projectnummer: 30081253

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

kaartnummer:	30081253/01
tekenaar:	CF
datum:	3-6-2021
schaal (A3):	1:2.000

N

© Kadaster, The Netherlands, 2011

BIJLAGE E EXPLOITATIEOPZET BEHORENDE BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP EXPLOITATIEPLAN "DE BULKENAAR

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

omschrijving	*gegevens*	*toelichting*
naam bestemmingsplan	Ontwerp bestemmingsplan "De Bulkenaar"	
naam exploitatieplan	Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar	
datum berekening	14 juni 2021	
auteur	Kees Swinkels	
gemeente	Roosendaal	
projectnaam	Exploitatieplan Bulkenaar	
projectnummer	30081253	
bestandsnaam van de berekening	De Bulkenaar - 21-06-14 - Exploitatieopzet	
kaart van het exploitatiegebied	30081253/01	dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart kostenverhaal anderszins verzekerd	30081253/02	
kaart met voorgenomen ruimtegebruik	30081253/03	
kaart met uitgiftecategorieën en ruimtegebruik per eigenaar	30081253/04	
status	ONTWERP	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

omschrijving	*gegevens*	*toelichting*
prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2021	
rentevoet per jaar	1,0%	
kostenstijging per jaar in %	2,0%	
opbrengststijging per jaar in % (2021)	0,0%	
opbrengststijging per jaar in % (2022 t/m 2030)	0,0%	
fasering: in enig jaar	1 juli	

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

01. Gemeente Roosendaal

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		35.864 m²		35.864 m²	
Totaal		**35.864 m²**	**0 m²**	**35.864 m²**	**0,0%**

02. De Staat (I&W)

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		3.038 m²		3.038 m²	
Totaal		**3.038 m²**	**0 m²**	**3.038 m²**	**0,0%**

03. Waterschap Brabantse Delta

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		1.873 m²		1.873 m²	
Totaal		**1.873 m²**	**0 m²**	**1.873 m²**	**0,0%**

04. AC en RC v Eekelen

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		39.634 m²		39.634 m²	
Totaal		**39.634 m²**	**0 m²**	**39.634 m²**	**0,0%**

05. AJM Kerstens

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		1.825 m²		1.825 m²	
Totaal		**1.825 m²**	**0 m²**	**1.825 m²**	**0,0%**

06. AMJ Aarts

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		4.790 m²		4.790 m²	
Totaal		**4.790 m²**	**0 m²**	**4.790 m²**	**0,0%**

07. APL Valkenburg

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		12.880 m²		12.880 m²	
Totaal		**12.880 m²**	**0 m²**	**12.880 m²**	**0,0%**

08. CA Dekkers

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		18.325 m²		18.325 m²	
Totaal		**18.325 m²**	**0 m²**	**18.325 m²**	**0,0%**

09. CJG v Oers

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		15.099 m²	15.099 m²		
- Openbare ruimte		17.206 m²		17.206 m²	
Totaal		**32.305 m²**	**15.099 m²**	**17.206 m²**	**46,7%**

10. FCM vd Pluijm

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		37.148 m²	37.148 m²		
- Openbare ruimte		80.282 m²		80.282 m²	
Totaal		**117.430 m²**	**37.148 m²**	**80.282 m²**	**31,6%**

11. HMM Uitdewillegen

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		22.095 m²		22.095 m²	
Totaal		**22.095 m²**	**0 m²**	**22.095 m²**	**0,0%**

12. JAM v Oers

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		4.550 m²		4.550 m²	
Totaal		**4.550 m²**	**0 m²**	**4.550 m²**	**0,0%**

13. LAM de Jong

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		79.591 m²		79.591 m²	
Totaal		**79.591 m²**	**0 m²**	**79.591 m²**	**0,0%**

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

14. PC instelling De Bron

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		8.693 m²		8.693 m²	
Totaal		**8.693 m²**	**0 m²**	**8.693 m²**	**0,0%**

15. PMJM v Overveld

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		64.163 m²	64.163 m²		
- Openbare ruimte		7.362 m²		7.362 m²	
Totaal		**71.525 m²**	**64.163 m²**	**7.362 m²**	**89,7%**

16. A de Bruijne - inv

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		6 m²	6 m²		
- Openbare ruimte		4.207 m²		4.207 m²	
Totaal		**4.213 m²**	**6 m²**	**4.207 m²**	**0,1%**

17. A Meijlis - inv

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		426 m²	426 m²		
- Openbare ruimte		2.972 m²		2.972 m²	
Totaal		**3.398 m²**	**426 m²**	**2.972 m²**	**12,5%**

18. AJF Nijhuis - inv

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		1.269 m²	1.269 m²		
- Openbare ruimte		6 m²		6 m²	
Totaal		**1.275 m²**	**1.269 m²**	**6 m²**	**99,5%**

19. HM Menne - inv

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		113 m²	113 m²		
- Openbare ruimte		689 m²		689 m²	
Totaal		**802 m²**	**113 m²**	**689 m²**	**14,1%**

20. PJCM Cornel - inv

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		1.345 m²	1.345 m²		
- Openbare ruimte		399 m²		399 m²	
Totaal		**1.744 m²**	**1.345 m²**	**399 m²**	**77,1%**

21. RP Aerts en RJA Hendriks - inv

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk		1.890 m²	1.890 m²		
- Openbare ruimte		2.073 m²		2.073 m²	
Totaal		**3.963 m²**	**1.890 m²**	**2.073 m²**	**47,7%**

22. Div part investeerders

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		34.794 m²		34.794 m²	
Totaal		**34.794 m²**	**0 m²**	**34.794 m²**	**0,0%**

23. St Buisleidingstraat ZW NL

type		ruimtegebruik	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Maatschappelijk					
- Openbare ruimte		1.620 m²		1.620 m²	
Totaal		**1.620 m²**	**0 m²**	**1.620 m²**	**0,0%**

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd

	aantal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01. Gemeente Roosendaal - Maatschappelijk	0 m²										
02. De Staat (I&W) - Maatschappelijk	0 m²										
03. Waterschap Brabantse Delta - Maatschappelijk	0 m²										
04. AC en RC v Eekelen - Maatschappelijk	0 m²										
05. AJM Kerstens - Maatschappelijk	0 m²										
06. AMJ Aarts - Maatschappelijk	0 m²										
07. APL Valkenburg - Maatschappelijk	0 m²										
08. CA Dekkers - Maatschappelijk	0 m²										
09. CJG v Oers - Maatschappelijk	15.099 m²				15.099 m²						
10. FCM vd Pluijm - Maatschappelijk	37.148 m²				37.148 m²						
11. HMM Uitdewillegen - Maatschappelijk	0 m²										
12. JAM v Oers - Maatschappelijk	0 m²										
13. LAM de Jong - Maatschappelijk	0 m²										
14. PC instelling De Bron - Maatschappelijk	0 m²										
15. PMJM v Overveld - Maatschappelijk	64.163 m²				64.163 m²						
16. A de Bruijne - inv - Maatschappelijk	6 m²				6 m²						
17. A Meijlis - inv - Maatschappelijk	426 m²				426 m²						
18. AJF Nijhuis - inv - Maatschappelijk	1.269 m²				1.269 m²						
19. HM Menne - inv - Maatschappelijk	113 m²				113 m²						
20. PJCM Cornel - inv - Maatschappelijk	1.345 m²				1.345 m²						
21. RP Aerts en RJA Hendriks - inv - Maatschappelijk	1.890 m²				1.890 m²						
22. Div part investeerders - Maatschappelijk	0 m²										
23. St Buisleidingstraat ZW NL - Maatschappelijk	0 m²										
TOTAAL	**121.459 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**121.459 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**	**0 m²**

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE BULKENAAR"

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving	uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
01. Gemeente Roosendaal					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
02. De Staat (I&W)					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
03. Waterschap Brabantse Delta					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
04. AC en RC v Eekelen					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
05. AJM Kerstens					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
06. AMJ Aarts					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
07. APL Valkenburg					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
08. CA Dekkers					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
09. CJG v Oers					**15.099**	**€ 2.461.137**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	15.099 m²	15.099	€ 2.461.137
10. FCM vd Pluijm					**37.148**	**€ 6.055.124**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	37.148 m²	37.148	€ 6.055.124
11. HMM Uitdewillegen					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
12. JAM v Oers					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
13. LAM de Jong					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
14. PC instelling De Bron					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
15. PMJM v Overveld					**64.163**	**€ 10.458.569**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	64.163 m²	64.163	€ 10.458.569
16. A de Bruijne - inv					**6**	**€ 978**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	6 m²	6	€ 978
17. A Meijlis - inv					**426**	**€ 69.438**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	426 m²	426	€ 69.438
18. AJF Nijhuis - inv					**1.269**	**€ 206.847**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	1.269 m²	1.269	€ 206.847
19. HM Menne - inv					**113**	**€ 18.419**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	113 m²	113	€ 18.419
20. PJCM Cornel - inv					**1.345**	**€ 219.235**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	1.345 m²	1.345	€ 219.235
21. RP Aerts en RJA Hendriks - inv					**1.890**	**€ 308.070**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	1.890 m²	1.890	€ 308.070
22. Div part investeerders					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
23. St Buisleidingstraat ZW NL					**-**	**€ -**
- Maatschappelijk	€ 163,00	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
TOTAAL				**121.459 m²**	**121.459**	**€ 19.797.817**

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving	nominaal	contant 1 januari 2021	boekwaarde 1 januari 2021	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	01. Gemeente Roosendaal	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	02. De Staat (I&W)	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	03. Waterschap Brabantse Delta	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	04. AC en RC v Eekelen	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	05. AJM Kerstens	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	06. AMJ Aarts	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	07. APL Valkenburg	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	08. CA Dekkers	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	09. CJG v Oers	- Maatschappelijk	€ 2.461.137	€ 2.376.900					€ 2.461.137						
			Subtotaal		**€ 2.461.137**	**€ 2.376.900**					**€ 2.461.137**						
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	10. FCM vd Pluijm	- Maatschappelijk	€ 6.055.124	€ 5.847.877					€ 6.055.124						
			Subtotaal		**€ 6.055.124**	**€ 5.847.877**					**€ 6.055.124**						
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	11. HMM Uitdewillegen	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	12. JAM v Oers	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	13. LAM de Jong	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	14. PC instelling De Bron	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	15. PMJM v Overveld	- Maatschappelijk	€ 10.458.569	€ 10.100.607					€ 10.458.569						
			Subtotaal		**€ 10.458.569**	**€ 10.100.607**					**€ 10.458.569**						
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	16. A de Bruijne - inv	- Maatschappelijk	€ 978	€ 945					€ 978						
			Subtotaal		**€ 978**	**€ 945**					**€ 978**						
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	17. A Meijlis - inv	- Maatschappelijk	€ 69.438	€ 67.061					€ 69.438						
			Subtotaal		**€ 69.438**	**€ 67.061**					**€ 69.438**						
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	18. AJF Nijhuis - inv	- Maatschappelijk	€ 206.847	€ 199.767					€ 206.847						
			Subtotaal		**€ 206.847**	**€ 199.767**					**€ 206.847**						
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	19. HM Menne - inv	- Maatschappelijk	€ 18.419	€ 17.789					€ 18.419						
			Subtotaal		**€ 18.419**	**€ 17.789**					**€ 18.419**						
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	20. PJCM Cornel - inv	- Maatschappelijk	€ 219.235	€ 211.731					€ 219.235						
			Subtotaal		**€ 219.235**	**€ 211.731**					**€ 219.235**						
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	21. RP Aerts en RJA Hendriks - inv	- Maatschappelijk	€ 308.070	€ 297.526					€ 308.070						
			Subtotaal		**€ 308.070**	**€ 297.526**					**€ 308.070**						
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	22. Div part investeerders	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	23. St Buisleidingstraat ZW NL	- Maatschappelijk	€ -	€ -											
			Subtotaal														
			Opbrengsten alle partijen totaal:		**€ 19.797.817**	**€ 19.120.203**					**€ 19.797.817**						
6.13.1.c.3	6.2.7.b	6.2.7.b	bijdragen en subsidies gemeente		€ 6.411.264	€ 6.545.964	€ 3.817.117	€ 67.153			€ 2.656.147	€ 101.225					
6.13.1.c.3	6.2.7.c	6.2.7.c	bijdrage provincie		€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.3	6.2.7.d	6.2.7.d	bijdrage andere gebiedsexploitatie		€ -	€ -	€ -										
			Totaal		**€ 26.209.081**	**€ 25.666.167**	**€ 3.817.117**	**€ 67.153**			**€ 22.453.964**	**€ 101.225**					

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving	nominaal	contant 1 januari 2021	boekwaarde 1 januari 2021	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030
	Netto contante waarde wegingsfactoren				nominaal	contant 1 januari 2021	boekwaarde 1 januari 2021	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving													
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	01. Gemeente Roosendaal	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	02. De Staat (I&W)	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	03. Waterschap Brabantse Delta	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	04. AC en RC v Eekelen	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	05. AJM Kerstens	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	06. AMJ Aarts	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	07. APL Valkenburg	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	08. CA Dekkers	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	09. CJG v Oers	- Maatschappelijk	15.099	14.582		-	-	-	15.099	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**15.099**	**14.582**	**-**	**-**	**-**	**-**	**15.099**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	10. FCM vd Pluijm	- Maatschappelijk	37.148	35.877		-	-	-	37.148	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**37.148**	**35.877**	**-**	**-**	**-**	**-**	**37.148**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	11. HMM Uitdewillegen	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	12. JAM v Oers	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	13. LAM de Jong	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	14. PC instelling De Bron	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	15. PMJM v Overveld	- Maatschappelijk	64.163	61.967		-	-	-	64.163	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**64.163**	**61.967**	**-**	**-**	**-**	**-**	**64.163**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	16. A de Bruijne - inv	- Maatschappelijk	6	6		-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**6**	**6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	17. A Meijlis - inv	- Maatschappelijk	426	411		-	-	-	426	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**426**	**411**	**-**	**-**	**-**	**-**	**426**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	18. AJF Nijhuis - inv	- Maatschappelijk	1.269	1.226		-	-	-	1.269	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**1.269**	**1.226**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.269**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	19. HM Menne - inv	- Maatschappelijk	113	109		-	-	-	113	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**113**	**109**	**-**	**-**	**-**	**-**	**113**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	20. PJCM Cornel - inv	- Maatschappelijk	1.345	1.299		-	-	-	1.345	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**1.345**	**1.299**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.345**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	21. RP Aerts en RJA Hendriks - inv	- Maatschappelijk	1.890	1.825		-	-	-	1.890	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**1.890**	**1.825**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.890**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	22. Div part investeerders	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	23. St Buisleidingstraat ZW NL	- Maatschappelijk	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
			Totaal		**121.459**	**117.302**	**-**	**-**	**-**	**-**	**121.459**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden					nominaal	contant 1 januari 2021	inbreng 1 januari 2021	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029	prognose 1 juli 2030
Wro	Bro	Bro	eigenaren	omschrijving													
6.13.1.c.1	6.2.3.a		01. Gemeente Roosendaal	Inbrengwaarde grond	€ 356.103	€ 356.103	€ 356.103										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 356.103**	**€ 356.103**	**€ 356.103**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		02. De Staat (I&W)	Inbrengwaarde grond	€ 55.544	€ 55.544	€ 55.544										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 55.544**	**€ 55.544**	**€ 55.544**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		03. Waterschap Brabantse Delta	Inbrengwaarde grond	€ 2	€ 2	€ 2										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 2**	**€ 2**	**€ 2**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		04. AC en RC v Eekelen	Inbrengwaarde grond	€ 792.680	€ 792.680	€ 792.680										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 792.680**	**€ 792.680**	**€ 792.680**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		05. AJM Kerstens	Inbrengwaarde grond	€ 36.500	€ 36.500	€ 36.500										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 36.500**	**€ 36.500**	**€ 36.500**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		06. AMJ Aarts	Inbrengwaarde grond	€ 95.800	€ 95.800	€ 95.800										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 95.800**	**€ 95.800**	**€ 95.800**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		07. APL Valkenburg	Inbrengwaarde grond	€ 257.600	€ 257.600	€ 257.600										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 257.600**	**€ 257.600**	**€ 257.600**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		08. CA Dekkers	Inbrengwaarde grond	€ 366.500	€ 366.500	€ 366.500										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 366.500**	**€ 366.500**	**€ 366.500**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		09. CJG v Oers	Inbrengwaarde grond	€ 646.100	€ 646.100	€ 646.100										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 646.100**	**€ 646.100**	**€ 646.100**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		10. FCM vd Pluijm	Inbrengwaarde grond	€ 2.348.600	€ 2.348.600	€ 2.348.600										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 2.348.600**	**€ 2.348.600**	**€ 2.348.600**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		11. HMM Uitdewillegen	Inbrengwaarde grond	€ 441.900	€ 441.900	€ 441.900										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 441.900**	**€ 441.900**	**€ 441.900**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		12. JAM v Oers	Inbrengwaarde grond	€ 91.000	€ 91.000	€ 91.000										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 91.000**	**€ 91.000**	**€ 91.000**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		13. LAM de Jong	Inbrengwaarde grond	€ 1.591.820	€ 1.591.820	€ 1.591.820										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 1.591.820**	**€ 1.591.820**	**€ 1.591.820**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		14. PC instelling De Bron	Inbrengwaarde grond	€ 173.860	€ 173.860	€ 173.860										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 173.860**	**€ 173.860**	**€ 173.860**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		15. PMJM v Overveld	Inbrengwaarde grond	€ 1.430.500	€ 1.430.500	€ 1.430.500										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 1.430.500**	**€ 1.430.500**	**€ 1.430.500**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		16. A de Bruijne - inv	Inbrengwaarde grond	€ 84.260	€ 84.260	€ 84.260										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 84.260**	**€ 84.260**	**€ 84.260**										
6.13.1.c.1	6.2.3.a		17. A Meijlis - inv	Inbrengwaarde grond	€ 67.960	€ 67.960	€ 67.960										
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -										
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -										
			Subtotaal		**€ 67.960**	**€ 67.960**	**€ 67.960**										

Tabel G: het inventariseren van de kosten

6.13.1.c.1	6.2.3.a	18. AJF Nijhuis - inv	Inbrengwaarde grond	€ 25.500	€ 25.500	€ 25.500												
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 25.500**	**€ 25.500**	**€ 25.500**												
6.13.1.c.1	6.2.3.a	19. HM Menne - inv	Inbrengwaarde grond	€ 16.040	€ 16.040	€ 16.040												
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 16.040**	**€ 16.040**	**€ 16.040**												
6.13.1.c.1	6.2.3.a	20. PJCM Cornel - inv	Inbrengwaarde grond	€ 34.880	€ 34.880	€ 34.880												
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 34.880**	**€ 34.880**	**€ 34.880**												
6.13.1.c.1	6.2.3.a	21. RP Aerts en RJA Hendriks - inv	Inbrengwaarde grond	€ 79.260	€ 79.260	€ 79.260												
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 79.260**	**€ 79.260**	**€ 79.260**												
6.13.1.c.1	6.2.3.a	22. Div part investeerders	Inbrengwaarde grond	€ 695.880	€ 695.880	€ 695.880												
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 695.880**	**€ 695.880**	**€ 695.880**												
6.13.1.c.1	6.2.3.a	23. St Buisleidingstraat ZW NL	Inbrengwaarde grond	€ 1	€ 1	€ 1												
6.13.1.c.1	6.2.3.b		Opstal op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.c		Zakelijke rechten	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.1	6.2.3.d		Sloop op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
		Subtotaal		**€ 1**	**€ 1**	**€ 1**												
		Totaal van de Inbrengwaarden		**€ 9.688.290**	**€ 9.688.290**	**€ 9.688.290**												

raming van de andere kosten					nominaal	contant	boekwaarde	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose
						1 januari	1 januari	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli	1 juli
Wro	Bro	Bro	omschrijving	omschrijving		2021	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
6.13.1.c.2	6.2.4.a		onderzoekskosten		€ 416.594	€ 417.582	€ 216.594	€ 201.990									
6.13.1.c.2	6.2.4.b		bodemsanering, grondwerken		€ 3.830.616	€ 3.925.334			€ 82.412	€ 3.940.969							
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	voorzieningen binnen exploitatiegebied	nutsvoorzieningen	€ 67.500	€ 69.183				€ 70.926							
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	voorzieningen binnen exploitatiegebied	riolering met toebehoren	€ 9.885.000	€ 10.163.819				€ 7.040.042	€ 3.413.580						
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	voorzieningen binnen exploitatiegebied	verbandhoudende werken (wegen Openbaar)	€ 2.895.175	€ 2.988.128			€ 116.201	€ 1.795.867		€ 1.173.280					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	voorzieningen binnen exploitatiegebied	groenvoorzieningen	€ 4.341.261	€ 4.494.335					€ 4.573.062	€ 81.356					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	voorzieningen binnen exploitatiegebied	openbare verlichting en brandkranen	€ 369.000	€ 378.559				€ 369.340		€ 19.131					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	voorzieningen binnen exploitatiegebied	milieu, archeologie voorzieningen	€ -	€ -											
6.13.1.c.2	6.2.4.j		plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)		€ 9.952.923	€ 9.952.923	€ 9.952.923										
6.13.1.c.2	6.2.4.k		tijdelijk beheer		€ -	€ -											
6.13.1.c.2	6.2.4.l		raming van planschade		€ 393.000	€ 408.802					€ 210.602	€ 214.814					
			bovenplanse kosten		€ 850.000	€ 871.196				€ 893.140							
		Totaal van de overige kosten:			**€ 33.001.069**	**€ 33.669.861**	**€ 10.169.518**	**€ 201.990**	**€ 198.613**	**€ 14.110.283**	**€ 8.197.244**	**€ 1.488.582**					
		Totaal alle kosten				**€ 43.358.151**	**€ 19.857.808**	**€ 201.990**	**€ 198.613**	**€ 14.110.283**	**€ 8.197.244**	**€ 1.488.582**					

Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:
Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	NCW 1.1.2021	
de kosten zijn	€ 43.358.151	zie tabel G
bijdrage gemeente	€ 6.411.264	zie tabel F
bijdrage provincie	€ -	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ -	zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 36.946.887	
de grondopbrengsten zijn	€ 19.120.203	zie tabel F

Conclusie:
De grondopbrengsten zijn lager dan het maximaal te verhalen bedrag, dus niet alles kan verhaald worden

De niet verhaalbare kosten zijn voor rekening van gemeente:	€ 17.826.684-	NCW 1.1.2021

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE BULKENAAR"

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage

| | | |

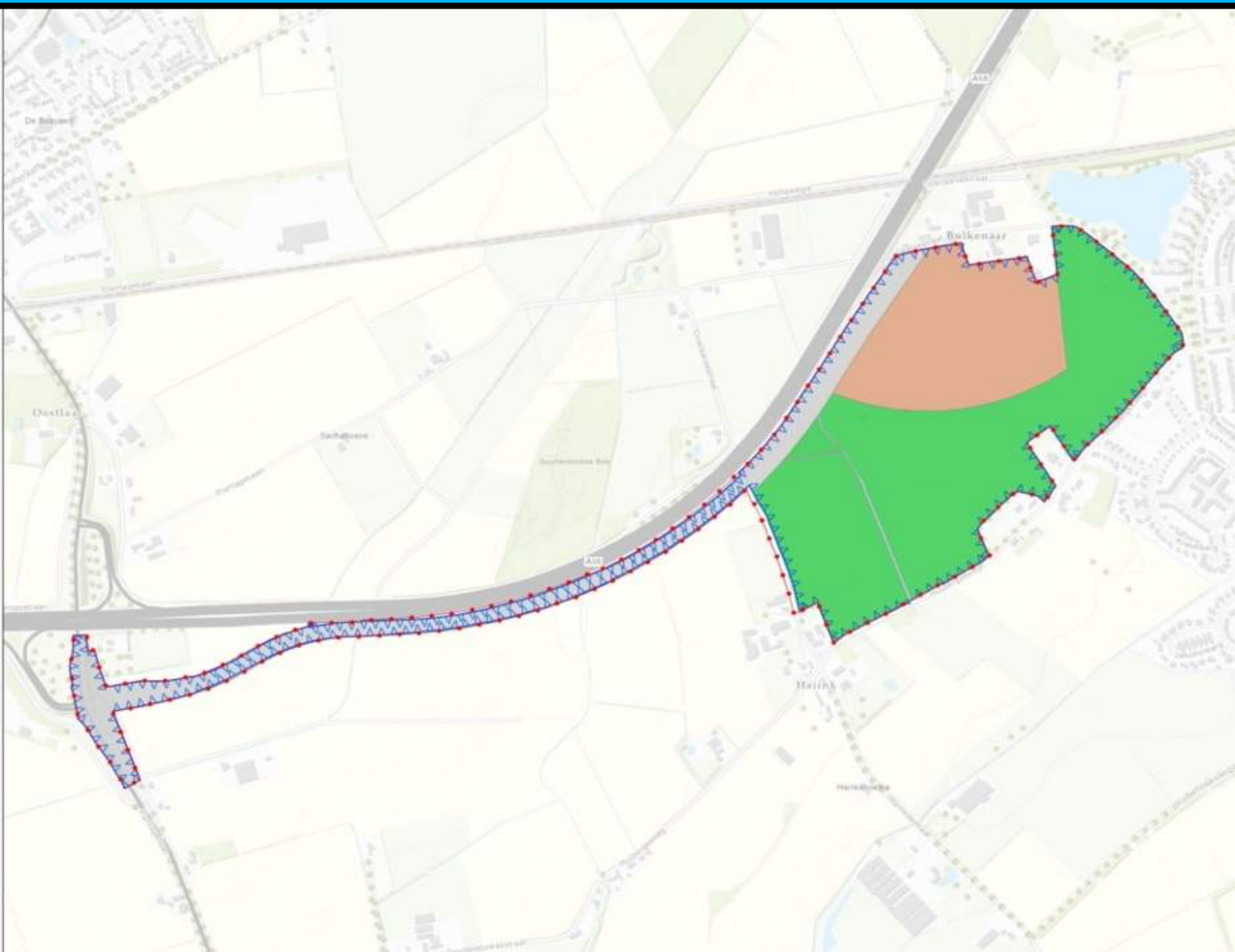
Tabel J de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

De totale kosten zijn:	€ 10.169.517	zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn:	€ -	zie tabel G
Percentage gerealiseerd	23,45%	

BIJLAGE F TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE

STEENHUIJS
Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan "De Bulkenaar" te Roosendaal



STEENHUIJS
Grondzaken

TAXATIERAPPORT

Opdrachtgever:
Gemeente Roosendaal
Vincentiusstraat 7
4701 LM Roosendaal

Documenteigenschappen:
SG4701LM/060821/definitief
Datum: 16 juni 2021

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken
Oorsprongpark 12
3581 ET Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN 4
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs 4
1.3 Taxatietype 5
1.4 Taxatie object 5
1.5 Doel van de taxatie 5
1.6 Waardepeildatum en opnamedatum 5
1.7 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren 6
1.8 Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 6
1.9 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport 6
1.10 Bijzondere uitgangspunten 7
1.11 Instructies van de opdrachtgever 7
1.12 Voorwaarden 7
1.13 Onafhankelijkheid 8
1.14 Concept en track record 8
2. BESCHRIJVING 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Bestemmingsplan 10
2.3 Beschrijving percelen binnen exploitatieplangebied 13
3. MARKT 17
3.1 Algemeen 17
3.2 Beschrijving van markten 17
3.3 Referenties 28
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN 33
4.1 Inleiding 33
4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 33
4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 34
4.4 Onteigeningswaarde 36
4.5 Algemene uitgangspunten 36
4.6 Bijzondere uitgangspunten 37
4.7 Waarderingsmethode 37
4.8 Verzoening en conclusie 39
4.9 Schattingsonzekerheid 39
5. WAARDERING PERCELEN BINNEN EXPLOITATIEPLANGEBIED 41
5.1 Inleiding 41
5.2 Ongebouwde percelen 41
5.3 Te handhaven openbare ruimte 43
5.4 Samenvatting 44
6. PLAUSIBILITEITSVERKLARING 46
7. ONDERTEKENING 46

Bijlagen

1. waarderingsoverzicht

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Roosendaal, zetelend te Roosendaal, kantoorhoudend te 4701 LM Roosendaal, Vincentiusstraat 7, vertegenwoordigd door de heer mr. P.J. Aalderink, adviseur Groep ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de offerte van Steenhuijs Grondzaken d.d. 15 april 2021 en de opdrachtbevestiging d.d. 16 april 2020 van gemeente Roosendaal.

1.2 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs

De opdracht is aangenomen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Oorsprongpark 12 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573.

Namens Steenhuijs Grondzaken wordt de taxatie uitgevoerd door:

ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721 en als taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD);

en

ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT671346927, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065, ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS) en als onteigeningsdeskundige-taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD).

Daar waar taxateur in enkelvoud geschreven staat wordt beide taxateurs bedoeld.
De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.

De taxateurs verklaren over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzichten te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De taxateur verklaart niet betrokken te zijn (geweest) bij taxatiewerkzaamheden, grondverwerving en/of advisering in verband met de realisatie van onderhavig plan en/of complex.

Voor het verdere en overige wordt de objectiviteit en onafhankelijkheid gewaarborgd door naleving van het actuele reglement "Gedrags- en beroepsregels NRVT", de "Code of ethical principles for professional valuers" van IVSC en het "Red Book 2020" van RICS.

1.3 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.4 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn de ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "De Bulkenaar" te Roosendaal.

Huidig gebruik	Diverse ongebouwde percelen
Toekomstig gebruik	Bouw van nieuw Bravis ziekenhuis, een bijbehorend landschapspark en benodigde voorzieningen
Te taxeren belang	De volle eigendom

1.5 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de inbrengwaarde van percelen in het exploitatieplangebied "De Bulkenaar" te Roosendaal.

1.6 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum is 1 juni 2021. De opnamedatum is 20 april 2021. De percelen zijn op voornoemde datum vanaf de weg geïnspecteerd. Taxateur wijst erop dat deze werkwijze als *best practice* geldt voor taxaties van inbrengwaarden.

1.7 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren

De taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met IVS 2020 van de IVSC. Tevens verklaart de taxateur op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de reglementen van het NRVT, versie 1 januari 2020, en het Red Book 2020 van RICS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. In het reglement Definities van het NRVT is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo menen de taxateurs. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVT: www.nrvt.nl.

1.8 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip betreft de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1e Wro. In artikel 6.13 lid 5 Wro is de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde als volgt gedefinieerd :

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.".

De gemeente heeft aangegeven voorbereidingen te treffen voor het opstarten van de onteigeningsprocedure.

1.9 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport

Taxateur is uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten, welke naar de mening van de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. in de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;
3. de vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.10 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

1.11 Instructies van de opdrachtgever

Er is géén specifieke instructie zijdens opdrachtgever verstrekt.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld de eigenarenlijst, de oppervlaktegegevens, de plankaarten, een concept exploitatieplan en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:
- kadastrale informatie;
- kaart exploitatieplangebied;
- ruimtegebruikskaart en ruimtegebruik per eigenaar, d.d. 23 februari 2021, Arcadis;
- overzicht eigendommen en transacties;
- A4 onteigeningslijst, d.d. 17 februari 2021;
- Ontwerpexploitatieplan De Bulkenaar 2021, versie 16 juni 2021;
- De Bulkenaar Exploitatieopzet, d.d. 21 februari 2021, Arcadis;
- Bodemrapport Bulkenaar, gedateerd 22 mei 2021;
- SKK-raming randweg Roosendaal, Bulkenaar v2.0, d.d. 20 november 2020, Arcadis;
- Visiedocument 'Het nieuwe Bravis', versie juli 2020;
- Informatiebrief aan de leden van De Gemeenteraad van Roosendaal, d.d. 10 november 2020;
- Presentatie informatieavond bestemmingsplan De Bulkenaar, d.d. 23 februari 2021.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: bij de verificatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheids-verzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent met de acceptatie van dit taxatierapport dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

1.13 Onafhankelijkheid

De taxateur handelt in dezen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur heeft niet eerder professionele taxatiediensten uitgevoerd betreffende percelen in onderhavig plangebied. De taxateur dan wel Steenhuijs Grondzaken B.V. heeft geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in onderhavig plangebied.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 8 juni 2021 aan opdrachtgever een conceptversie van dit rapport toegestuurd. Opdrachtgever heeft op 14 juni 2021 gereageerd. De reactie van opdrachtgever op het concept, heeft geleid tot de navolgende aanpassingen:

- Actualisatie naar de uitgangspunten van de laatste versie van het ontwerpexploitatieplan, welke versie per 16 juni wordt opgeleverd;
- Door wijzigingen in de kadastrale oppervlakten is ook de inbrengwaarde gewijzigd, gelijk aan de verkleining van de exploitatieplangrens.

2. Beschrijving

2.1 Algemeen

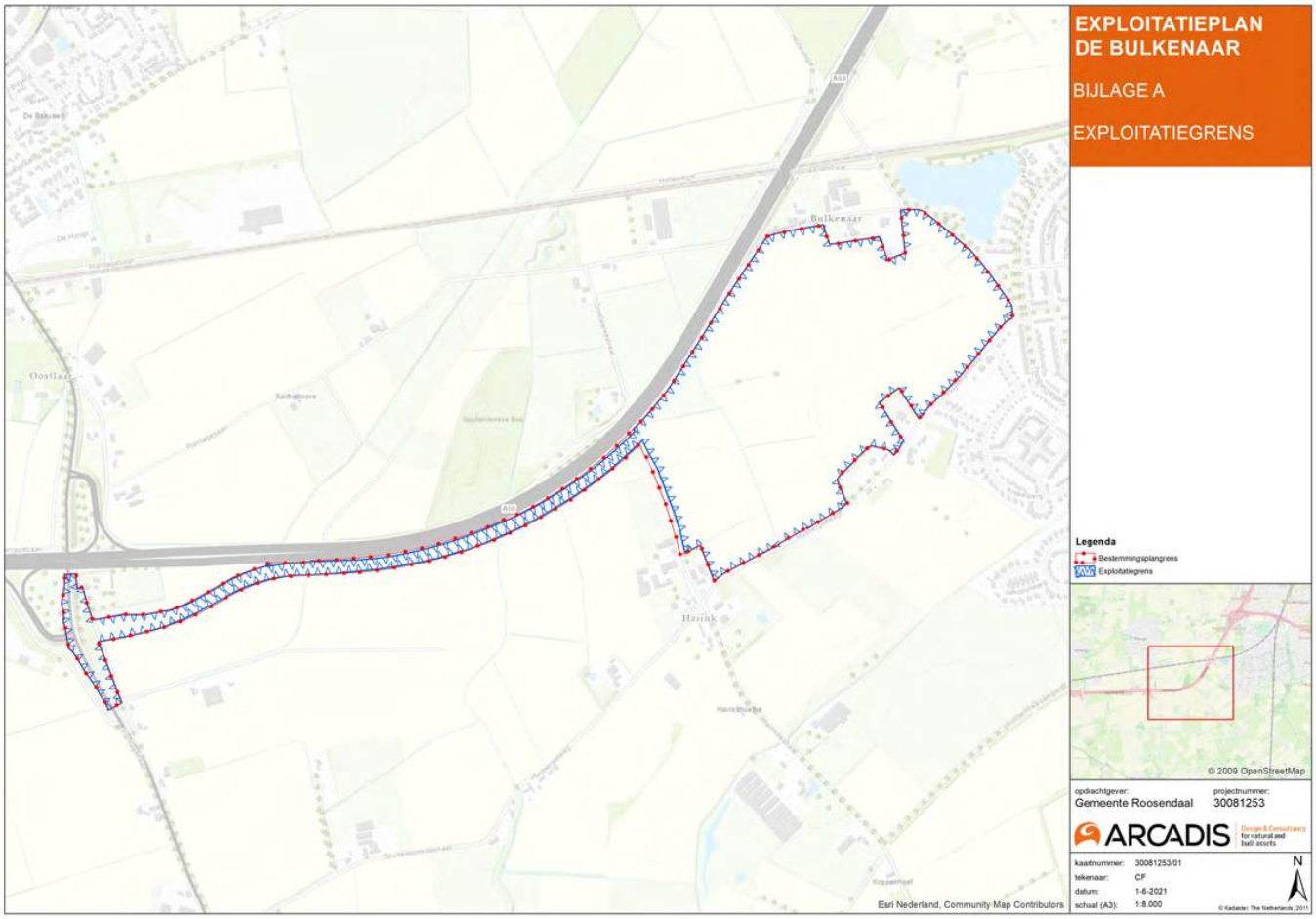
De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van het exploitatieplan "De Bulkenaar" te Roosendaal. Dit gebied ligt aan de zuidwestzijde van Roosendaal, ten zuidoosten van de A58 (Bergen op Zoom - Roosendaal). Er is een op- en afrit bij Wouw/ Wouwse Plantage maar die vormt geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal. De bewoners van zuidelijk Roosendaal kunnen via het centrum of de N262 de snelweg op.

Het is een gebied met landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Bovendien bevinden zich binnen het gebied een aantal woningen. De akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenaarsestraat en de Huijbergseweg. Dit zijn twee smalle wegen met daaraan enkele boerderijen en huizen. De bewoners van de nabijgelegen woonwijk Tolberg gebruiken ze onder andere als uitvalswegen richting Bergen op Zoom en om te wandelen of te fietsen.

In het bestuurlijke Regionaal overleg Ruimtelijke Ontwikkeling van 20 november 2019 is de komst van een ziekenhuis en de gebiedsontwikkeling van De Bulkenaar bekrachtigd.

Het ruimtegebruik van bestemmingsplan en exploitatieplan "De Bulkenaar" is als volgt:

- oppervlakte bestemmingsplan 506.227 m2
- oppervlakte exploitatieplan 506.227 m2
- waarvan oppervlakte maatschappelijk 121.459 m2



Figuur 1 Exploitatiegrens en bestemmingsplangrens

2.2 Bestemmingsplan

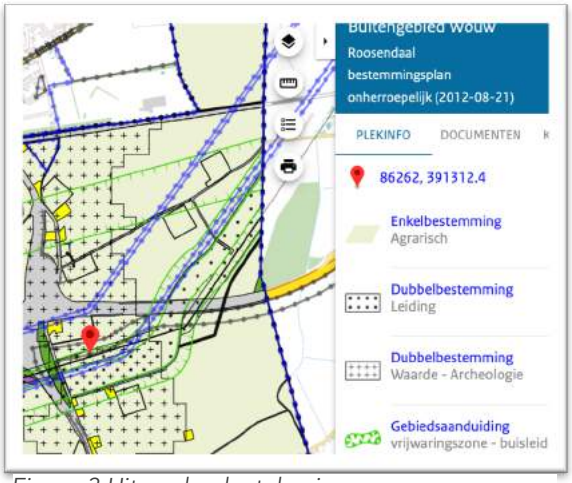
2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor inwerkingtreding van het hierna te omschrijven bestemmingsplan "De Bulkenaar - Roosendaal" is en was de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

T.a.v. de onderhavige locatie aan de (noord) oostzijde geldt bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal en Nispen", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2016.

Figuur 2 Uitsnede plantekening van Ruimtelijkeplannen.nl

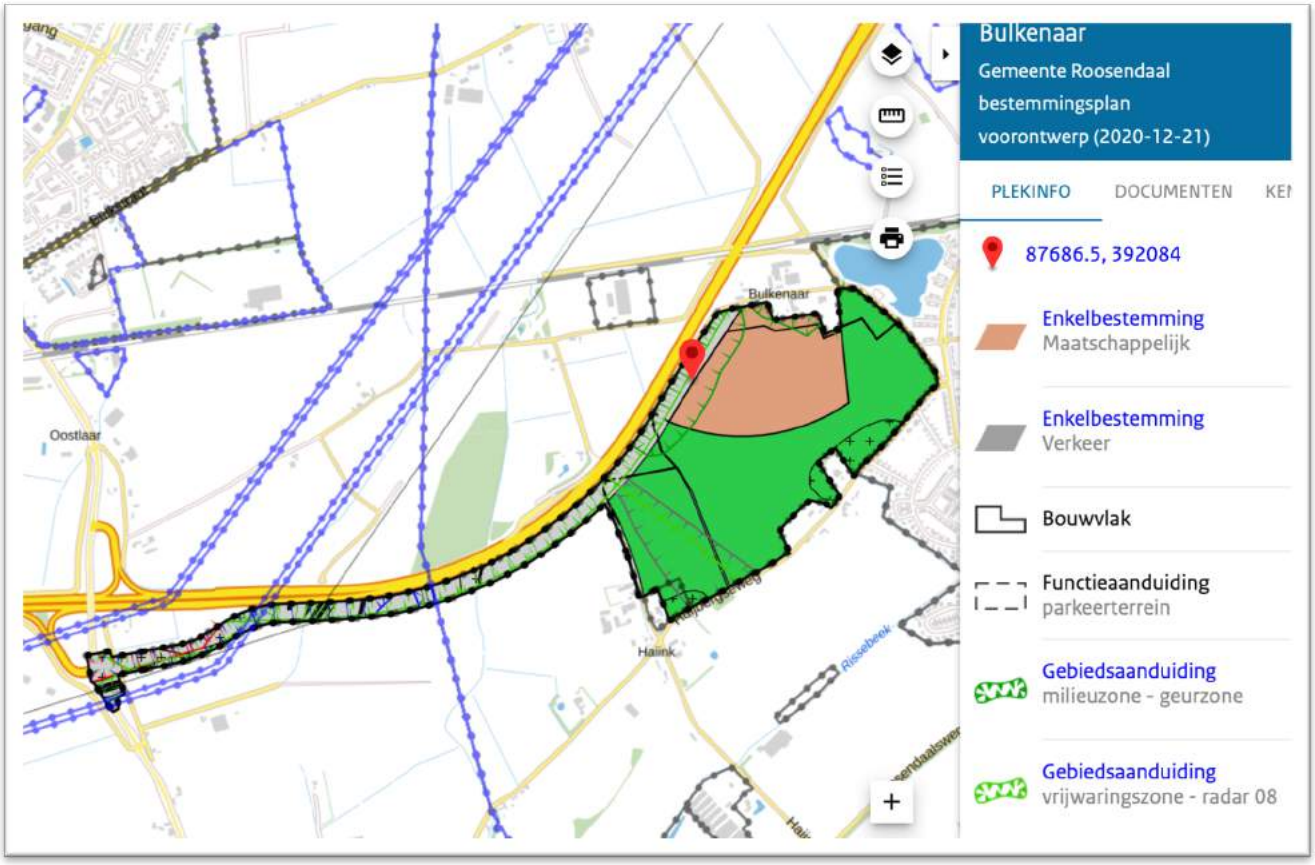
T.a.v. de onderhavige locatie aan de (noord) westzijde geldt bestemmingsplan "Buitengebied Wouw", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2010.



Figuur 3 Uitsnede plantekening van Ruimtelijkeplannen.nl

2.2.2 Nieuw bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan de Bulkenaar heeft ter inzage gelegen vanaf 1 februari 2021. Het ontwerp bestemmingsplan de Bulkenaar zal ter inzage liggen vanaf 5 juli 2021. Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in november 2021.



Figuur 4 Uitsnede voorontwerp plankaart van Ruimtelijkeplannen.nl

Volgens de plankaart zijn de in dit taxatierapport begrepen percelen bestemd t.b.v. ziekenhuis & landschapspark.

Voor wat betreft de in dit taxatierapport begrepen percelen zijn geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

2.2.3 Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Roosendaal is erop gericht dat het bestemmingsplanbestand van de gemeente zo actueel mogelijk blijft, ook al komt binnen afzienbare tijd, naar verwachting op 1 januari 2022, de Omgevingswet eraan. Daarom is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020 in procedure gebracht. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan Bulkenaar voorgaat op voornoemd plan.

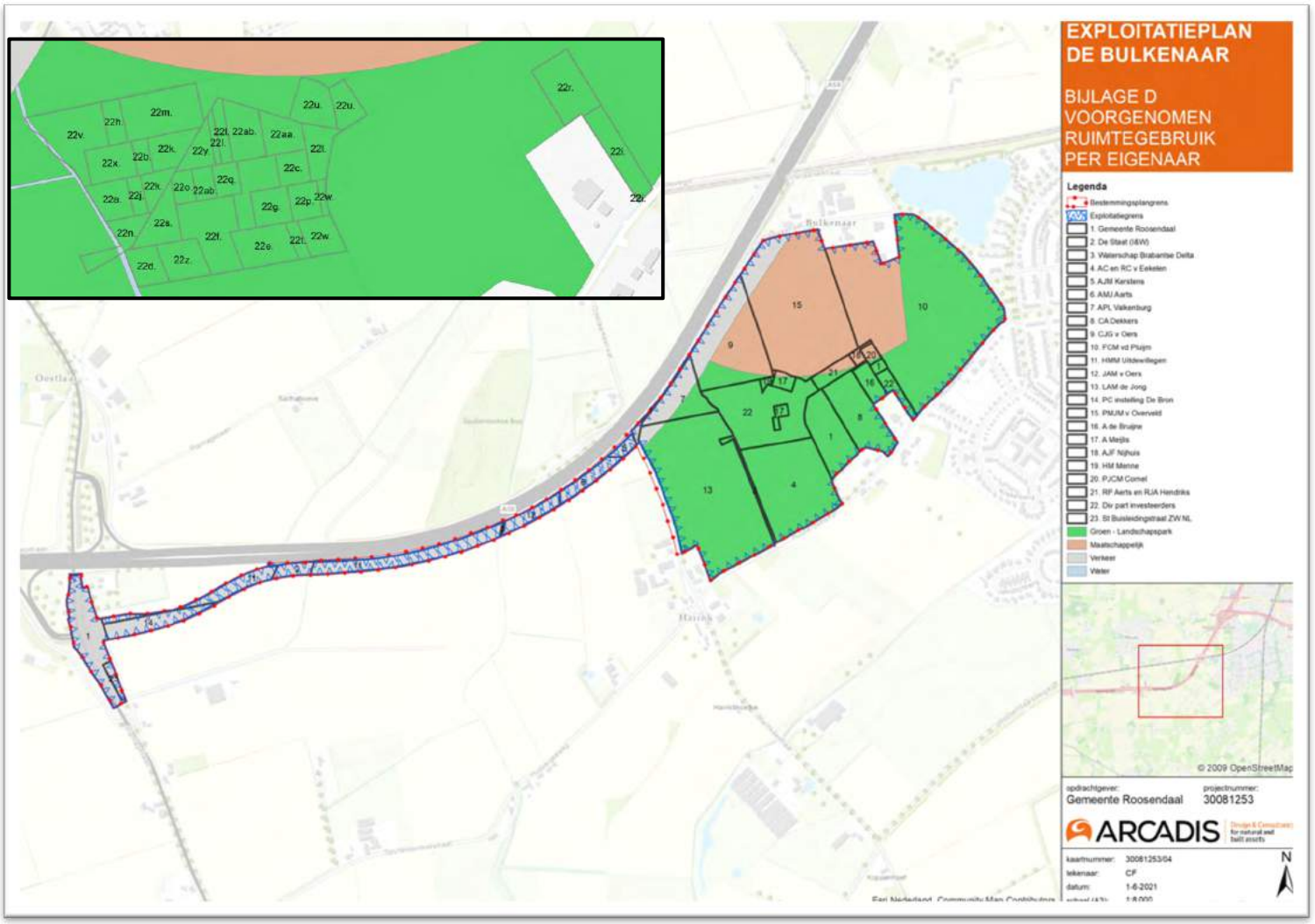
2.2.4 Voorbereidingsbesluiten

Aan de westzijde van het plangebied ligt een voorbereidingsbesluit (vastgesteld 8 oktober 2019) voor het tracé van de voorgenomen hoogspanningsverbinding Zuidwest 380 kV Rilland-Tilburg.

Doel van het voorbereidingsbesluit is het betreffende gebied te vrijwaren van andere ontwikkelingen die de realisatie van de hoogspanningsverbinding in de weg kunnen staan. In het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, zijn er beperkingen aan het bouwen van nieuwe bouwwerken en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

2.3 Beschrijving percelen binnen exploitatieplangebied

Binnen het exploitatieplangebied zijn 50 unieke eigenaren te onderscheiden, waarvan 28 particuliere investeerders. Teneinde te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van natuurlijke personen in dit rapport geanonimiseerd. Gemeente Roosendaal bezit 3.58.64 ha, de Staat (I&W) 0.30.38 ha, Waterschap Brabantse Delta 0.18.73 ha, de Stichting Buisleidingstraat ZW NL 0.16.20 ha, de 28 particuliere investeerders bij elkaar 3.47.94 ha. De overige 18 eigenaren bezitten totaal 42.90.38 Ha. De ruim 50 hectare totaal is opgedeeld in 104 kadastrale percelen.



Figuur 5 Ruimtegebruik per eigenaar

2.3.1 Percelen

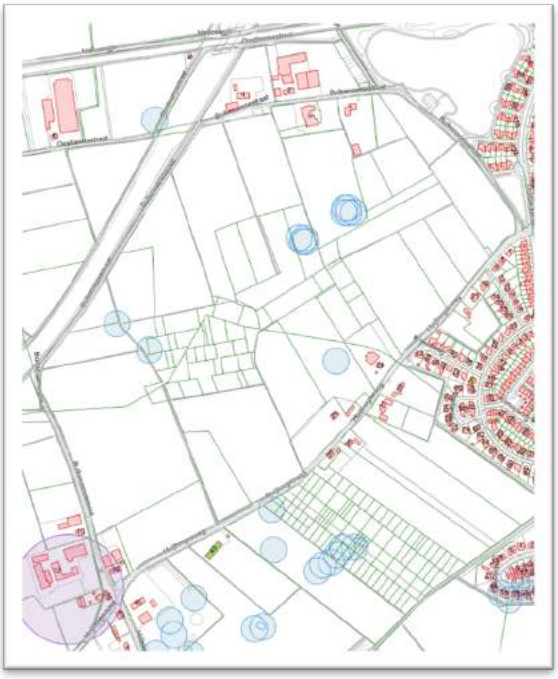
Binnen het exploitatieplangebied zijn de volgende percelen te onderscheiden.

KADASTRAAL KENMERK	KADASTRAAL PERCEELSNUMMER	KADASTRAAL OPPERVLAK	OPPERVLAK NODIG
SD00H 00508G0000	H 508	5.540	5.540
SD00H 00509G0000	H 509	5.630	5.630
SD00H 00510G0000	H 510	10.250	10.250
SD00H 00511G0000	H 511	5.370	5.370
SD00H 00521G0000	H 521	7.440	7.440
SD00H 00522G0000	H 522	4.700	4.700
SD00H 00523G0000	H 523	2.830	2.830
SD00H 00524G0000	H 524	10.040	10.040
SD00H 01443G0000	H 1443	17.520	17.520
SD00H 01484G0000	H 1484	3.105	1.825
SD00H 01491G0000	H 1491	8.390	8.390
SD00H 01492G0000	H 1492	4.490	4.490
SD00H 01493G0000	H 1493	10.395	10.395
SD00H 01759G0000	H 1759	21.910	21.910
SD00H 01760G0000	H 1760	27.215	27.215
SD00H 01900G0000	H 1900	7.870	7.870
SD00H 01951G0000	H 1951	23.057	23.057
SD00H 01952G0000	H 1952	1.333	1.333
SD00H 01973G0000	H 1973	430	430
SD00H 01975G0000	H 1975	5.735	5.735
SD00H 01993G0000	H 1993	865	560
SD00H 01995G0000	H 1995	1.650	924
SD00H 01997G0000	H 1997	400	110
SD00H 02009G0000	H 2009	19.030	19.030
SD00H 02083G0000	H 2083	22.680	22.680
SD00H 02084G0000	H 2084	8.990	8.990
SD00H 02085G0000	H 2085	8.710	8.710
SD00H 02086G0000	H 2086	16.250	16.030
SD00H 02198G0000	H 2198	3.550	1.069
SD00H 02201G0000	H 2201	35.437	7
SD00H 02209G0000	H 2209	300	292
SD00H 02328G0000	H 2328	3.750	3.750
SD00H 02333G0000	H 2333	1.604	1.604
SD00H 02334G0000	H 2334	226	226
SD00H 02335G0000	H 2335	1.477	1.477
SD00H 02336G0000	H 2336	2.015	2.015
SD00H 02337G0000	H 2337	997	997
SD00H 02338G0000	H 2338	4.213	4.213
SD00H 02339G0000	H 2339	140	140
SD00H 02340G0000	H 2340	3.963	3.963
SD00H 02341G0000	H 2341	793	793
SD00H 02342G0000	H 2342	1.049	1.049
SD00H 02343G0000	H 2343	2.485	2.485
SD00H 02344G0000	H 2344	1.008	1.008
SD00H 02346G0000	H 2346	802	802
SD00H 02347G0000	H 2347	2.485	2.485
SD00H 02349G0000	H 2349	1.224	1.224
SD00H 02350G0000	H 2350	993	993
SD00H 02351G0000	H 2351	611	611
SD00H 02352G0000	H 2352	408	408
SD00H 02353G0000	H 2353	993	993
SD00H 02354G0000	H 2354	356	356

RSD00H 02355G0000	H 2355	597	597
RSD00H 02356G0000	H 2356	1.999	1.999
RSD00H 02357G0000	H 2357	1.217	1.217
RSD00P 00415G0000	P 415	1.235	7
RSD00P 00416G0000	P 416	29.605	4.197
RSD00P 00417G0000	P 417	1.515	145
RSD00Q 00004G0000	Q 4	114.120	4.550
RSD00Q 00016G0000	Q 16	10.240	3.269
RSD00Q 00017G0000	Q 17	1.061	37
RSD00Q 00020G0000	Q 20	781	781
RSD00Q 00021G0000	Q 21	43.650	43.650
RSD00Q 00025G0000	Q 25	1.728	1.728
RSD00Q 00026G0000	Q 26	10.063	10.063
RSD00Q 00026G0002	Q 27	29.571	29.571
RSD00Q 00029G0000	Q 29	15.078	15.078
RSD00Q 00375G0000	Q 375	18	18
RSD00Q 00531G0000	Q 531	16.130	16.130
RSD00Q 00541G0000	Q 541	900	900
RSD00Q 00543G0000	Q 543	350	350
RSD00Q 00544G0000	Q 544	1.601	1.601
RSD00Q 00545G0000	Q 545	1.001	1.001
RSD00Q 00546G0000	Q 546	1.200	1.200
RSD00Q 00548G0000	Q 548	1.000	1.000
RSD00Q 00551G0000	Q 551	800	800
RSD00Q 00553G0000	Q 553	200	200
RSD00Q 00560G0000	Q 560	499	499
RSD00Q 00561G0000	Q 561	1.199	1.199
RSD00Q 00568G0000	Q 568	1.099	1.099
RSD00Q 00576G0000	Q 576	1.000	1.000
RSD00Q 00577G0000	Q 577	514	514
RSD00Q 00579G0000	Q 579	1.400	1.400
RSD00Q 00590G0000	Q 590	750	750
RSD00Q 00592G0000	Q 592	1.399	1.399
RSD00Q 00594G0000	Q 594	600	600
RSD00Q 00595G0000	Q 595	501	501
RSD00Q 00596G0000	Q 596	2.500	2.500
RSD00Q 00600G0000	Q 600	750	750
RSD00Q 00601G0000	Q 601	250	250
RSD00Q 00605G0000	Q 605	12.115	12.115
RSD00Q 00606G0000	Q 606	475	475
WOU00O 00241G0000	O 241	1.620	1.620
WOU00O 00322G0000	O 322	2.795	109
WOU00O 00323G0000	O 323	5.300	1.008
WOU00O 00325G0000	O 325	29.165	7.947
WOU00O 00326G0000	O 326	26.620	8.693
WOU00O 00327G0000	O 327	56.600	2.777
WOU00O 00329G0000	O 329	3.765	138
WOU00O 00340G0000	O 340	17.920	2.090
WOU00O 00341G0000	O 341	17.505	2.270
WOU00O 00342G0000	O 342	8.640	1.029
WOU00O 00343G0000	O 343	149.850	4.562
WOU00O 00870G0000	O 870	25.310	16.880
	TOTAAL		**506.227**

Taxateur heeft de eigendomsinformatie geraadpleegd. De uittreksels zijn opgenomen in het taxatiedossier. Op verzoek van opdrachtgever is privacygevoelige informatie die tot personen te herleiden is achterwege gelaten.

2.3.2 Bodemonderzoek



In het plangebied zijn volgens de 'risicokaart conventionele explosieven Tweede Wereldoorlog' meerdere locaties verdacht van explosieven. Het gaat in dat geval om zogenaamde dumpmunitie. Net buiten het plangebied op de kruising van de Bulkenaarsestraat en de Huijbergsestraat gaat het om zogenaamde afwerpmunitie.

Figuur 6 Locaties verdacht van explosieven (bron: De Bulkenaar – Arcadis)

Uit onderzoek naar de bodemkwaliteit van het gebied zijn verder geen onderzoeken aangetroffen welke rapporteerde over mogelijke bodemverontreiniging. Ook de aangetroffen hoeveelheid PFAS is niet van dusdanige hoge waarden dat daardoor er sprake is van een negatieve beoordeling van de bodemkwaliteit.

Bronnen: Noord-Brabant omgevingsrapportage, omwb.nl

2.3.3 Omschrijving huidige gebruik

De percelen zijn in gebruik als landbouwgrond, waterlopen en/of openbare weg.

3. Markt

3.1 Algemeen

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

3.2 Beschrijving van markten

In deze beschrijving van markten zullen meerdere vastgoedmarkten beschreven worden, alsook het economisch beeld welk op waardepeildatum van toepassing is. De scoop is breder dan alleen natuur, landschap, verkeer en maatschappelijk, om een breder perspectief op de economie en vastgoedmarkten te geven, c.q. vast te leggen.

3.2.1. Internationale ontwikkelingen

Door de grootschalige uitrol van vaccinaties is er zicht op stevig economisch herstel. Met het beschikbaar komen van verschillende vaccins tegen het COVID-19-virus, zijn de vooruitzichten in het afgelopen half jaar fors verbeterd. Veel landen zijn momenteel nog in een (gedeeltelijke) lockdown om het aantal besmettingen te beperken, maar met het wereldwijd vaccineren komt het einde van de pandemie in zicht. Met het stijgen van de vaccinatiegraad kunnen contactbeperkende maatregelen naar verwachting geleidelijk opgeheven worden en kan het openbare leven stapsgewijs worden hervat.

De mondiale economie lijkt sneller te herstellen dan eerder verondersteld. Zo is de wereldwijde handel in goederen, die aan het begin van de coronapandemie hard werd geraakt, de klap inmiddels te boven.

De wereldhandel herstelt momenteel veel sneller dan na de financiële crisis en levert een belangrijke bijdrage aan het mondiale herstel. Wanneer contact- en reisbeperkende maatregelen kunnen worden opgeheven, zal naar verwachting ook de dienstensector een krachtig herstel doormaken. Ook kunnen de wereld- wijd toegenomen besparingen de particuliere bestedingen verhogen wanneer economieën stapsgewijs open gaan.

Publieke en private schuldposities waren voor de crisis al hoog, maar zijn wereldwijd verder toegenomen. Door fiscale en budgettaire steunmaatregelen zijn de overheidsschulden wereldwijd fors opgelopen, van 84 procent van het bbp in 2019 tot naar verwachting 99 procent dit jaar (IMF, 2021). Ook in de eurozone zijn de publieke schulden verder gestegen. In 2020 nam de schuldquote van overheden in de eurozone, na enkele jaren van daling, toe met 14 procentpunt. De steunmaatregelen hebben de schok voor de bedrijvensector gedempt, maar ook daar zijn de schulden flink toegenomen. De oplopende schulden kunnen leiden tot houdbaarheidsproblemen, vooral wanneer de rente stijgt.

Het effect van de coronacrisis op vastgoedmarkten verschilt sterk per segment. Residentieel vastgoed is in veel landen nauwelijks geraakt. De gemiddelde huizenprijsstijging in het eurogebied lag in 2020 zelfs op het hoogste niveau sinds 2007. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de omvangrijke steunmaatregelen van overheden en de aanhoudend lage rente. Commercieel vastgoedmarkten werden wel geraakt door de uitbraak van de pandemie, maar hebben zich sinds voorjaar 2020 wel weer gedeeltelijk hersteld. Winkels, kantoren en hotels zijn het hardst geraakt, terwijl veel beursgenoteerd vastgoed de afgelopen maanden sterk herstelde. Langjarige trends als thuiswerken en online winkelen zorgden voorafgaand aan de coronacrisis reeds voor een neerwaartse druk op de waardering van commercieel vastgoed. Door de pandemie zijn deze trends versterkt en kan de waarde van commercieel vastgoed structureel geraakt worden.

Het Brexit handelsakkoord tussen de EU en het VK heeft een einde gemaakt aan een belangrijke bron van onzekerheid in Europa. Met het handelsakkoord, dat 1 januari van dit jaar in werking is getreden, hebben de onderhandelingspartners een chaotische no-deal situatie voorkomen. Sterke marktvolatiliteit rond het feitelijke vertrek van het VK uit de EU is uitgebleven. Het akkoord zorgt ervoor dat de goederenhandel onder voorwaarden tarief- en quotavrij blijft. Niettemin ontstaan er nieuwe, niet-tarifaire handels-belemmeringen, doordat het VK niet langer onderdeel is van de Europese interne markt en de douane-unie. Daarmee heeft Brexit naar verwachting een blijvend negatief effect op de onderlinge handel.

Recent maken aandelenmarkten een pas op de plaats door toenemende inflatieverwachtingen. Beleggers lijken zich daarbij zorgen te maken over oververhitting van vooral de Amerikaanse economie en een vervroegde verkrapping van monetaire condities. De stijging in inflatiecijfers kan voor een deel worden toegeschreven aan tijdelijke factoren die samenhangen met de heropening van de economie. Niettemin zijn ook de inflatieverwachtingen voor de langere termijn gestegen, vooral in de VS, maar ook in de eurozone.

3.2.2. Nationale ontwikkelingen

De krimp van de Nederlandse economie als gevolg van de coronapandemie is fors. In 2020 kromp de Nederlandse economie met 3,7 procent, een voor Nederland historische neergang, maar minder diep
dan eerder werd gevreesd en significant lager dan bijvoorbeeld de krimp van 6,6 procent in de gehele eurozone. De daling van de groei na de financiële crisis was ook iets groter. Ook in het eerste kwartaal van 2021 was in Nederland nog sprake van een krimp, waarbij vooral de terugval in consumptieve bestedingen van huishoudens in januari 2021 met -13,5 procent ten opzichte van een jaar eerder fors was (alleen in april 2020 was deze terugval groter met 17,1 procent).
Eind 2020 heeft de Nederlandse regering aanvullende contact- beperkende maatregelen geïntroduceerd om de verspreiding van nieuwe besmettelijke varianten te beperken, waardoor ook de economische activiteit verder aan banden werd gelegd. Aan het einde van het eerste kwartaal zette de derde golf daadwerkelijk in, waardoor de afbouw van de contactbeperkende maatregelen langer op zich wachten dan eerder was voorzien, wat ook het economisch herstel heeft vertraagd

De vooruitzichten voor de Nederlandse economie zijn positief en het economische herstel komt naar verwachting in de tweede helft van 2021 versneld op gang. Door het vaccinatieprogramma is een steeds groter deel van de bevolking beschermd tegen het coronavirus, waardoor de noodzaak tot contact- beperkende maatregelen afneemt. Met de afbouw van deze maatregelen kunnen onderdelen van de economie die een lange tijd gesloten waren weer opstarten en kan de particuliere consumptie aantrekken. DNB voorzag in de tussenraming van begin april een sterk economisch herstel in de tweede helft van dit jaar, waarmee begin volgend jaar het bbp weer het niveau van voor de coronacrisis bereikt. De bbp-groei komt naar verwachting in 2021 uit op 2,2 procent (zie Tussenraming DNB). Het herstelvermogen van de Nederlandse economie is groot, wat ook bleek tussen de eerste en tweede golf aan besmettingen, toen de maatregelen tijdelijk werden versoepeld en de economische activiteit opleefde.
De lage werkloosheid, de opgebouwde spaargelden van huishoudens en de beperkte structurele schade als gevolg van het relatief lage aantal bedrijfsfaillissementen zullen naar verwachting het herstel ondersteunen. De onzekerheid over het verdere verloop van de pandemie blijft op de korte termijn echter aanwezig en daarmee ook het precieze pad van het economisch herstel.

3.2.3. Woningmarkt

De woningmarkt blijft oververhit en huizenkopers lijken zich weinig aan te trekken van de coronacrisis. Het woningtekort neemt nog steeds toe, ondanks de inspanningen om meer nieuwe woningen te bouwen. Tegelijkertijd wordt de vraag naar woningen aangewakkerd door de lage rente, de ruimhartige fiscale subsidies (waaronder het nultarief voor de overdrachtsbelasting voor jonge huizenkopers en de verruimde schenkingsregeling) en de ruime leennormen. Dat leidt onvermijdelijk tot sterk stijgende huizenprijzen. Over heel 2020 stegen de huizenprijzen met bijna 8 procent, en in april 2021 bedroeg de stijging ten opzichte van een jaar eerder zelfs 11,5 procent, de grootste stijging in bijna twintig jaar. Reële huizenprijzen – gecorrigeerd voor inflatie – liggen op dit moment ruim 5 procent hoger dan bij de vorige piek in 2008. Het aanbod van nieuwe woningen heeft minder te lijden gehad van de beperkende maatregelen dan één jaar geleden werd gevreesd. Ook van een remmend effect op de vraag naar woningen lijkt vooralsnog geen sprake. Woningen worden nog steeds heel snel verkocht, en het vertrouwen in de woningmarkt ligt nu hoger dan vlak voor het uitbreken van de pandemie. De belangrijkste uitzondering op dit beeld is de Amsterdamse woning- markt, die in 2020 met 3,5 procent de laagste prijsstijging kende van alle grote gemeenten, en waar de coronacrisis onder andere leidde tot een daling van de woningverhuur aan toeristen.
Huizenprijzen stegen de laatste jaren aanzienlijk sneller dan het besteedbare inkomen.
Prijs-inkomens- ratio's zijn als gevolg hiervan uitzonderlijk hoog en hoger dan bij de vorige piek in 2008. Door de oververhitting nemen huizenkopers steeds meer risico.
Hoewel banken strengere voorwaarden hanteren, bleef de hypothecaire kredietverlening nagenoeg constant. In 2020 was de groei van de totale hypothecaire kredietverlening met 1,5 procent gematigd, zeker in het licht van de snelle huizenprijsstijging en de zeer lage hypotheekrente. Net als in voorgaande jaren bleef de hypothecaire kredietverlening door banken nagenoeg constant, ondanks dat banken hebben aangegeven door de coronacrisis strengere voorwaarden te hanteren bij het afsluiten van hypotheken. Als gevolg van de economische krimp is in 2020 een einde gekomen aan de dalende trend van de schuldratio, die in 2012 was ingezet. De hypotheekschuld bedraagt op dit moment 94% van het bbp.

3.2.4. Commerciële vastgoedmarkt

Reeds bestaande kwetsbaarheden op de commercieel vastgoedmarkt worden uitvergroot door corona, en de impact op prijzen en de financiële sector lijkt nog niet uitgewerkt. Reeds vóór de coronacrisis waren er zorgen over de waarderingen van commercieel vastgoed, ook door langjarige trends als thuiswerken en online winkelen. Door de pandemie zijn deze trends in een stroomversnelling geraakt en kan de waarde van commercieel vastgoed structureel geraakt worden.

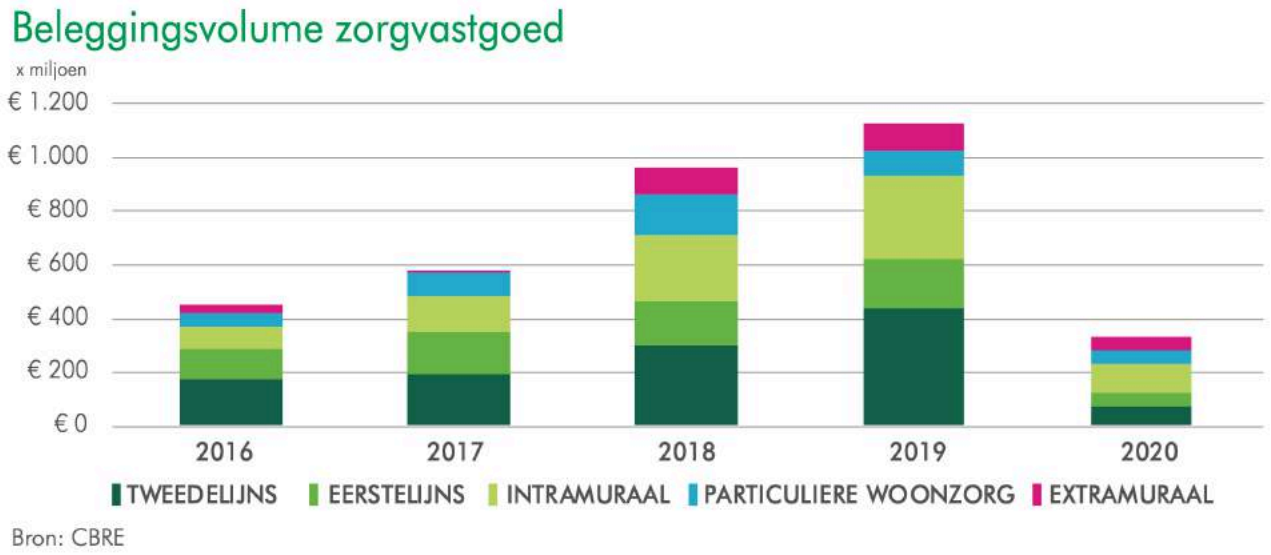
Daarnaast zijn er tijdelijke effecten van de pandemie, zoals teruglopende huurinkomsten als gevolg van de lockdown. Zowel banken, verzekeraars als pensioenfondsen hebben substantiële directe en indirecte blootstellingen op de commercieel vastgoedmarkt.
In zijn algemeenheid geldt dat vastgoed een langetermijninvestering is. De covid-19 maatregelen raken met name de exploitant van het vastgoed. Soms ook de belegger (in de vorm van tijdelijke huurderving/kwijtschelding/leegstand) of de eigenaar/gebruiker. Maar in alle gevallen tijdelijk. Het heersende marktbeeld is dat iedereen de specifieke corona-maatregelen ziet als een tijdelijke dip in de exploitatie of huuropbrengsten. Zodra dat weer veilig kan, zullen mensen weer meer gaan reizen, kopen, etc. Eén slecht jaar als gevolg van externe omstandigheden (niet als gevolg van onderliggende economische problemen) zal de waarde van vastgoed niet sterk beïnvloeden. Helaas is het aantal transacties op dit moment beperkt en is de waarde-invloed dus lastig uit de markt af te leiden.

3.2.5. Zorgvastgoedmarkt

De zorgsector speelde de afgelopen maanden een cruciale rol in de bestrijding van het virus en de impact op deze sector was groot. Om te kunnen focussen op het leveren van goede zorg en om flexibel te zijn in tijden van crisis is goede huisvesting essentieel.
Doordat de reguliere zorgverlening is teruggevallen, hebben vrijwel alle zorginstellingen te maken met omzetdaling. Hoewel dit wordt gecompenseerd door de zorgkantoren, dekt deze compensatie in de meeste gevallen niet de volledige schade. De verwachting is dan ook dat de meeste zorginstellingen het jaar slechter af zullen sluiten, dan zij aan het begin van dit jaar hadden voorzien. Het grootste gedeelte van de zorginstellingen is wel bestand tegen deze tegenslagen en zal niet direct in de problemen komen. Het risico ligt bij de zorginstellingen die er (financieel) al slechter voor stonden. Deze onverwachte omzetdaling kan bij deze partijen in een enkel geval zelfs leiden tot het faillissement. Als dit gebeurt zal de zorg over genomen worden door andere zorginstellingen.

Door de epidemie zijn sommige beslissingen en ontwikkelingen van zorginstellingen juist in een stroomversnelling geraakt, zoals digitalisering. Veel consulten zijn waar mogelijk digitaal door gegaan. En hoewel de normalisering van de zorg leidt tot een terugkeer van het consult op locatie, zien we ook dat een (klein) gedeelte online blijft doorgaan. Door de financiële voordelen, tijdsbesparingen en positieve ervaringen van zorginstellingen is onze verwachting dat deze verandering blijvend is.
Ook is er meer samenwerking tussen de verschillende zorgaanbieders tot stand gekomen. Vooral VVT-instellingen (Verzorging, Verpleging & Thuiszorg) en ziekenhuizen zijn onderling en met elkaar meer gaan samenwerken om de juiste zorg te kunnen bieden. Deze geïntensiveerde samenwerking biedt veel kansen voor efficiëntere en meer patiëntgerichte zorg.

De verwachting is dat dit resulteert in een groei van het aantal (nieuwe) woonzorgvormen voor kortdurend verblijf, zoals Geriatrische Revalidatiezorg en Eerstelijns Verblijf.
De vraag vanuit de beleggingsmarkt naar zorgvastgoed als belegging blijft ongekend groot. Zorgvastgoed bewijst ook in tijden van corona een interessante beleggingscategorie te zijn. Zorg is tenslotte iets wat altijd nodig blijft. Beleggers investeren vooral in woon-zorgcomplexen. Met name de vooruitzichten voor seniorenwoningen zijn goed: Nederland vergrijst. Anders dan bij de huurwoningmarkt vraagt de woonzorgmarkt om specifieke kennis en actieve betrokkenheid van beleggers. Samen optrekken met de zorginstelling blijkt de doorslag tot succes.
Het afgelopen jaar is er, ondanks corona, interesse getoond door partijen die nog niet eerder zorgvastgoed in Nederland hebben verworven. Dit zijn zowel Nederlandse als buitenlandse (Europese) partijen.
In de eerste helft van 2020 is er voor circa € 327 miljoen aan zorgvastgoed verhandeld. Dit is circa 33% lager dan in de eerste helft in 2019. Dit komt voornamelijk door de corona crisis, hierdoor zijn transacties vooruitgeschoven of zijn objecten (nog) niet op de markt gebracht.



Bron: CBRE

Wanneer een zorginstelling terreinen, gebouwen of delen daarvan wil verkopen, verhuren of aan een beperkt recht onderwerpen, is de directie of de Raad van Bestuur van een instelling wettelijk verplicht dit bij het College sanering te melden. Als het College sanering besluit dat goedkeuring vereist is, vindt toezicht plaats op het verkoopproces dat moet leiden tot een marktconforme opbrengst.
De voornaamste taak van het College sanering is het houden van toezicht op de verkoop en verhuur van onroerende zaken door zorginstellingen zodat er zoveel mogelijk geld voor de zorgsector behouden blijft. Het College werkt aan ruim 700 lopende casus. De ervaring heeft geleerd dat zorginstellingen meerwaarde kunnen creëren met voldoende aandacht voor transparantie en marktconformiteit als het gaat om verkoop en verhuur van onroerende zaken.

Door het onafhankelijk toezicht op het volgen van een transparant verkoop- of verhuurproces blijken de opbrengsten voor de zorginstellingen regelmatig hoger uit te komen. Zo heeft het College sanering in diverse casus voor zorginstellingen al meeropbrengsten van enkele tonnen tot miljoenen euro's gerealiseerd.

In 2019 heeft het College Sanering 122 verkooptransacties en 35 verhuurtransacties goedgekeurd (actuelere cijfers niet bekend).

Sector / transactie	Goedgekeurde verkoop-transacties	Opbrengst verkopen (EUR, miljoen)	Goedgekeurde verhuur-transacties	Jaaropbrengst verhuringen (EUR, miljoen)
Ziekenhuizen	13	79,1	16	1,9
Gehandicaptenzorg	46	24,0	0	0
GGZ-instellingen	31	99,4	10	1,2
Verpleeg- en verzorgingshuizen	11	21,8	3	0,4
Bloedbanken	0	0	0	0
Zorgcentra	21	13,6	6	0,3
Totaal	**122**	**237,9**	**35**	**3,9**

Zorgvastgoed is onder te verdelen in veel segmenten, elk met hun eigen beleggingskarakteristieken. Het basisonderscheid wordt gemaakt tussen 'Care' en 'Cure'. 'Cure' staat voor zorgvastgoed waar zorgdiensten verleend worden die gericht zijn op genezing. De eerstelijnszorg, met huisartsen en apotheken als belangrijkste gebruikers groeit door de clustering van steeds meer functies toe naar anderhalve-lijns gezondheidscentra. Planbare, poliklinische zorgfuncties, die van oudsher in de tweede lijn (algemene ziekenhuizen) gevestigd waren, komen terug in gezondheidscentra. De combinatie van functies in gezondheidscentra doet qua beleggingskarakteristieken denken aan winkelcentra en bedrijfsverzamelgebouwen. Medisch specialistische functies waarvoor geen spoedeisende hulp of algemene operatiekamers nodig zijn, zoals dermatologie, oogheelkunde en flebologie (spataderbehandeling), kunnen individueel ook als kliniek of Zelfstandig Behandel Centrum (ZBC) gevestigd zijn. De vaak individuele huurder vormt dan, net als in de kantorenmarkt, een belangrijk beoordelingscriterium in de beleggingscasus. De onttrekking van zorgfuncties aan de tweede lijn zorgt ervoor dat ziekenhuizen momenteel in een transitiefase zitten die moet leiden tot een situatie waar alleen acute of complexe zorg wordt verleend. De academische ziekenhuizen vormen de derdelijnszorg waarvan er maar een select aantal zijn in Nederland.

Ziekenhuizen en aanbieders van intramurale zorg zijn zelf verantwoordelijk voor de bekostiging van hun vastgoed. Zo'n 20 jaar geleden droeg de rijksoverheid de verantwoordelijkheid voor de bouw van zorginstellingen. In het publieke stelsel ontbraken prikkels voor zorgaanbieders om efficiënt met zorgvastgoed om te gaan. Daarom wilde de overheid de verantwoordelijkheid voor vastgoed overhevelen naar de zorg. Zorgaanbieders wilden ook af van het oude bouwregime, dat ze als betuttelend ervoeren. Zo schreef het inmiddels opgeheven Bouwcollege in detail voor hoe breed gangen en deuropeningen moesten zijn.
Vanaf medio 2022 zullen zorginstellingen haar vastgoed verplicht moeten gaan taxeren tegen marktwaarde. De maatregel komt voort uit een richtlijn van de European Banking Authority. DNB heeft aangegeven de richtlijn integraal over te nemen. In de zorgsector wordt momenteel nauwelijks getaxeerd op marktwaarde. De invoering zal dan ook een grote impact hebben op de wijze waarop zorginstellingen met vastgoed- en datamanagement omgaan. Zorginstellingen kunnen hierbij lering trekken uit de lessen die corporaties hebben geleerd, toen zij in 2016 met deze omschakeling werden geconfronteerd.
In het kader van het bepalen van de onderpandwaarde voor een financiering bieden taxaties tegen marktwaarde kansen om de financieringsruimte te vergroten om te investeren in de kwaliteit van het vastgoed. Het overgrote deel van het zorgvastgoed is verouderd en voldoet vaak niet aan de wensen van de gebruikers. Door te investeren kan het vastgoed de gewenste zorgexploitatie op duurzame wijze ondersteunen.
Zorginstellingen dienen de afweging te maken of zij zelf gaan investeren of de samenwerking met een belegger opzoeken en gaan huren. Zij zijn hier (terecht) enigszins terughoudend in, het tafelzilver kun je immers maar één keer verkopen. Het verkopen van het vastgoed biedt echter ook een kans, zo kan de zorginstelling meer focussen op de core business: het leveren van goede zorg.
Daarnaast zijn veel zorginstellingen bezig met een uitbreidingsvraagstuk om te voldoen aan de groeiende vraag naar zorg. Het vinden van nieuwe en geschikte locaties blijkt uitdagend in deze markt en vereist samenwerking met de juiste partijen.

De zorgvastgoedmarkt is relatief conjunctuur- ongevoelig en van leegstand is nauwelijks sprake. Voor de meeste huurovereenkomsten met intramurale en particuliere zorginstellingen en eerste- en tweedelijns- zorgverleners zijn huurcontracten gekoppeld aan de consumentenprijsindex en kennen zij een looptijd van soms wel twintig jaar. Markthuren en contractenhuren zijn vaak redelijk met elkaar in lijn. In de komende jaren wordt voor deze segmenten een huurstijging verwacht die de consumentenprijsindex volgt.

Met een forse eindsprint is de omvang van de beleggingen in zorgvastgoed in 2020 uitgekomen op circa € 1 miljard, zo'n 6% van alle vastgoedbeleggingen in Nederland. Dit is minder dan in het recordjaar 2019, maar nog steeds een fors volume. Circa 50% werd belegd door buitenlandse beleggers.

Naast de institutionele beleggers zijn steeds meer fondsen uit binnen- en buitenland actief in dit marktsegment. Actuele bruto aanvangsrendementen op courante beleggingen in zorgvastgoed voor intramuraal zorgvastgoed bedraagt tussen de 5,0 en 7,0 %.[1]

In 2019 telt Nederland 69 ziekenhuisorganisaties incluis 8 universitaire medische centra.
Het aantal van 114 ziekenhuislocaties in 2021 is ten opzichte van 2019 iets afgenomen, daarentegen is het aantal buitenpoliklinieken in twee jaar van 61 naar 141 sterk toegenomen. Steeds meer ziekenhuizen openen aan de rand van hun verzorgingsgebied een buitenpolikliniek om te concurreren met omliggende ziekenhuizen. Buitenpoliklinieken brengen de poliklinische zorg dichterbij de patiënt. De reistijd per auto voor 99% van de Nederlandse bevolking is minder dan 30 minuten, een langere reistijd is er voor inwoners van de Waddeneilanden, Zuidwest-Friesland en Noord-Groningen.

Bron: Inventarisatie ziekenhuislocaties RIVM

De meeste ziekenhuisfusies vonden in Nederland plaats in de jaren tachtig van de vorige eeuw, namelijk 39 in tien jaar tijd. Totaal waren er tussen 1970 en 2017, 133 ziekenhuisfusies. Daarmee is het gemiddelde regionale marktaandeel per ziekenhuis gestegen tot bijna zestig procent en zijn er dus nog maar gemiddeld twee ziekenhuizen overgebleven per regio, wat de concurrentiepositie per ziekenhuis niet bevorderd. Voor het eerst in 2015 is een fusie daarom door de Autoriteit Consument & Markt geblokkeerd, ook omdat kwaliteit van de zorg niet aantoonbaar werd verbeterd. Ziekenhuizen richten zich wel steeds meer op samenwerking met andere zorg in de regio zoals huisartsen en verpleeg- en verzorgingshuizen.

[1] Bronnen: Zorgvisie.nl, Syntrus Achmea "Outlook Nederlandse zorgvastgoedmarkt", CBRE.nl "Zorgvastgoed Special 2020", capitalvalue.nl & tizv.nl

Voor het effectief en efficiënt laten aansluiten van zorgvraag en zorgaanbod is een decentrale zorgsturing op lokaal of regionaal niveau onontbeerlijk. Het proces van functionele decentralisatie – waardoor marktprikkels kunnen worden geïntroduceerd – is inmiddels in gang gezet. De overheid blijft daarbij op de achtergrond maar bepaalt wél, als hoeder van het algemeen belang, de algemene kaders en randvoorwaarden en blijft op hoofdlijnen sturen. Onderdeel van deze sturing is het CIBG van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Het CIBG is als uitvoeringsorganisatie o.m. verantwoordelijk voor de toelating van zorginstellingen, diverse registers en financiële jaarverantwoording zorg ed. De toelating van zorginstellingen die zorg willen aanbieden op grond van de Zorgverzekeringswet of Wet langdurige zorg welke voor vergoeding in aanmerking willen komen dienen te voldoen aan de eisen gesteld in het uitvoeringsbesluit WTZI (wet toelating zorginstellingen). Deze wet stelt voornamelijk eisen aan 'goed bestuur'. De hoeveelheid ziekenhuisbedden is in de afgelopen 45 jaar afgenomen van bijna 75 duizend bedden in 1975 naar bijna 40 duizend bedden in 2018.

Het financieringsstelsel van ziekenhuizen verloopt vanaf 2005 grotendeels via Diagnose behandel combinaties op basis waarvan er gedeclareerd kan worden. Daarbij zijn er de volgende opties t.a.v. de facturatie, nl. aan: zorgverzekeraars, collega-ziekenhuizen en patiënten rechtstreeks. De Nederlandse Zorgautoriteit stelt de inhoud en omschrijving van de zorgproducten vast. Deze zorgproducten zijn belangrijk bij de onderhandelingen tussen ziekenhuizen en verzekeraars. Over sommige zorg, bv. donoruitname teams en traumazorg, mogen ziekenhuizen en zorgverzekeraars niet onderhandelen.
De coronacrisis bezorgt ziekenhuizen hogere uitgaven. Tegelijkertijd zien ziekenhuizen hun inkomsten teruglopen door het afschalen van de reguliere zorg. Door de tweede coronagolf stapelen de problemen zich op voor ziekenhuizen. Er is extra geld nodig voor inhaalzorg en voor het aantrekken van meer personeel. Daarom zijn er afspraken gemaakt voor extra overheidsgeld, naast subsidies welke ziekenhuizen rechtsreeks van het rijk krijgen voor opleidingen. Ook is er een rijksbijdrage aan het zorgverzekeringsfonds, welke op haar beurt academische ziekenhuizen compenseert.

Stichting Bravis ziekenhuis is ontstaan uit de fusie op 1 januari 2015 tussen het Franciscus ziekenhuis in Roosendaal en het Lievensberg ziekenhuis in Bergen op Zoom. Buiten deze twee locaties, heeft Bravis drie buitenpoli's te Steenbergen, Oudenbosch en Etten-Leur. De stichting heeft deelnemingen in een paramedisch centrum, laboratorium en meerdere apotheken.

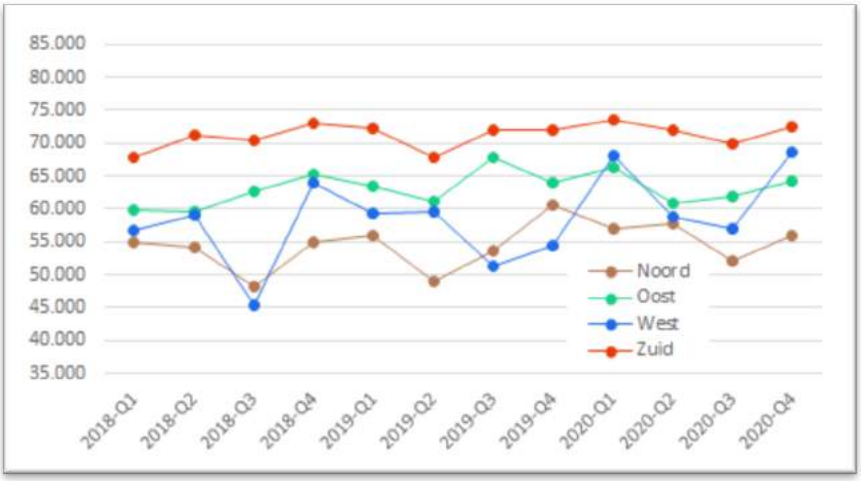
Het verzorgingsgebied van het Bravis ziekenhuis wordt gevormd door het gebied Westelijk Noord-Brabant, dat zich uitstrekt van de Zeeuwse gemeente Tholen en een deel van de gemeente Reimerswaal tot Breda en van Essen (België) tot Moerdijk. De organisatie telt eind 2019 totaal 574 bedden.[2]

3.2.6 Markt voor agrarisch vastgoed

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland bedroeg in het 4e kwartaal € 65.300 per ha (figuur 1). Dat is 7,6% hoger dan in het 3e kwartaal. Over heel 2020 is de grondprijs uitgekomen op € 63.600, 2,7% hoger dan in 2019 (€ 61.900 per ha).
De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 4e kwartaal met 6,5% naar € 74.100 per ha (figuur 1). Over heel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € 71.800 per ha, iets boven het gemiddelde in 2019 (€ 71.200 per ha).
De gemiddelde prijs van grasland kwam in het 4e kwartaal bijna 8% hoger uit op 59.900 per ha (figuur 1). Over heel 2020 noteert grasland een gemiddelde prijs € 58.400 per ha, 3,4% meer dan in 2019 (€ 56.500 per ha).
In het 4e kwartaal van 2020 werd 10.900 ha landbouwgrond verhandeld, 1.500 ha (16%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2019. In heel 2020 is 31.400 ha grond verhandeld. Dat is meer dan in 2019, toen 29.400 ha is overgedragen, maar minder dan in 2018 én 2017 (respectievelijk 35.600 ha en 34.400 ha). De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – kwam in 2020 uit op 1,74% tegen 1,62% in 2019.
In landsdeel Zuid nam de gemiddelde agrarische grondprijs in het 4e kwartaal met bijna 4% toe: van € 70.000 (3e kwartaal) tot € 72.600 per ha (kaart 1 en figuur 3). Over heel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs op € 72.400 per ha, bijna 2% hoger dan in 2019 (€ 71.100 per ha).
Het verhandeld areaal landbouwgrond in landsdeel Zuid steeg 4% (figuur 2): van 9.500 ha in 2019 tot 9.900 ha in 2020. De relatieve grondmobiliteit is in 2020 uitgekomen op 2,0%, evenveel als in 2019. Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs (zie figuur 3); in 2020 lag deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde.

[2] Bronnen: rijksoverheid.nl, overheid.nl, Erasmus Rotterdam, Nederlandse Zorgautoriteit, volksgezondheidenzorg.info, StatLine CBS.

Prijs in €/ha onverpacht
agrarische grond naar landsdeel



3.3 Referenties

Ten behoeve van de waardering van de gebouwde objecten is onderzoek gedaan naar referentietransacties van verouderde kantoren, vrijstaande woningen en agrarische objecten in de nabije omgeving. Vanuit informatie in de (digitale) media is gezocht naar ziekenhuizen waar nieuwbouw aan de orde is. Niet alle informatie leidde tot referenties van grondtransacties omdat op veel locaties reeds langere tijd in bezit van het 'bouwend'-ziekenhuis was. Om het bredere onderzoek te laten zien, worden ook deze locaties genoemd, echter zonder grondtransacties erbij.

Rijnstate Ziekenhuis te Elst

Stichting Rijnstate Ziekenhuis heeft medio 2018 kenbaar gemaakt zich in Elst Centraal te willen vestigen met een ziekenhuisvoorziening, waarin in beginsel poliklinische zorg met ondersteunende functies aangeboden wordt. De focus op de nieuwe locatie ligt op poliklinische zorg met bijbehorende zorg en ondersteuning liggen. Daarnaast zijn ondersteunende functies, zoals laboratoria, niet-zelfstandige kantoren en ondergeschikte detailhandel mogelijk. Ook zal dag- en nachtopvang mogelijk wordt gemaakt. De nieuwbouw zal een totaal programma van maximaal 25.000 m2 (bruto vloeroppervlak) krijgen, verdeeld over meerdere bouwlagen. Ten noorden van de nieuwbouw zal aan de overzijde van de weg, op deelproject het Klooster, een parkeervoorziening voor patiënten/bezoekers van het ziekenhuis worden gerealiseerd. Aanpassing van het openbaar gebied (verlegging watergang en Spoorlaan) maakt ook onderdeel uit van het project. Het college van burgemeester en wethouders heeft 4 februari 2020 een hoofdlijnenakkoord behaald met Stichting Rijnstate Ziekenhuis.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de koop-realisatieovereenkomst met Stichting Rijnstate Ziekenhuis gesloten.
De gemeente moet de gronden nog verwerven waarop deze ontwikkeling moet plaatsvinden. De koopovereenkomst is onder opschortende voorwaarde getekend in februari 2021. De openbare registers laten nog geen informatie zien m.b.t. deze ontwikkeling (eigenaar Prorail, in erfpacht uitgegeven aan de gemeente). In de eerste fase is 15.000 m2 BVO gepland.

Noordwest Ziekenhuisgroep te Alkmaar en Den Helder
Noordwest Ziekenhuisgroep investeert EUR 230 miljoen in haar ziekenhuislocaties in Alkmaar en Den Helder. Het investeringsprogramma betreft de verbouw van locatie Den Helder, de nieuwbouw eerste fase locatie Alkmaar, de bouw van een ondergrondse parkeergarage in Alkmaar, de renovatie van huize Westerlicht en de implementatie van het elektronisch patiëntendossier.
Aan de lening ligt een uitgebreide businesscase ten grondslag en is lang onderhandeld. Door de gekozen constructie heeft Noordwest tegen bijzonder gunstige voorwaarden, zoals een langere looptijd en een relatief lage rente kunnen lenen. Noordwest leent EUR 120 miljoen bij de EIB, gesteund onder het Europees Fonds voor Strategische Investeringen (EFSI), hoofdmoot van het zogenaamde Junckerplan, en EUR 110 miljoen bij BNG Bank. Daarbij geeft de gemeente Alkmaar een gemeentegarantie op de geldleningen van EUR 40 miljoen: 20 miljoen bestemd voor de ondergrondse parkeergarage en 20 miljoen voor de bouw van fase 1 (acute as).

Isala ziekenhuis te Zwolle
Het nieuwe Isala ziekenhuis in Zwolle kostte 450 miljoen. De oplevering van het nieuwe ziekenhuis staat gepland voor eind 2021. In het eerste kwartaal van 2022 wordt het ziekenhuis in gebruik genomen. De grond waarop de nieuwbouw gaat plaatsvinden was reeds in 2004 in bezit, waardoor er geen grondtransacties zijn waargenomen.

Het Slingeland Ziekenhuis te Doetinchem
Het Slingeland Ziekenhuis gaat een nieuw ziekenhuis bouwen in Doetinchem aan afrit Oost van snelweg A18. Er is een behoefteonderzoek uitgevoerd, waaruit volgt dat er behoefte is aan 45.000 m2 bvo gebouw. Dit is inclusief ca. 5.000 m2 zorg gerelateerde voorzieningen en zorgretailfuncties. De benodigde terreinoppervlakte is ca. 8 hectare, inclusief de ruimte voor 1.200 parkeerplaatsen. Het benodigde terrein is nog geen eigendom en wordt door de gemeente verworven. Er is beperkt verlies aan ruimte voor verkeersaansluiting en er zijn géén ruime landschapsinpassingen voorzien. De ontwikkeling lijkt zeer efficiënt in te passen in relatie tot plan De Bulkenaar.

[Hyp 4 dl 69937 nr 66] Stichting Slingeland Ziekenhuis heeft op 20 januari 2017 een perceel in het plan kunnen verwerven (ruwe bouwgrond). Het betreft 3.690 m2. De koopsom is € 23,50 per m2.

De bodem was licht verontreinigd, maar te weinig voor nader onderzoek of correctie op de koopprijs. Verkopers hebben besloten tot verkoop vanwege het feit dat op het perceel géén voorkeursrecht is gevestigd en daarom mogelijk, bij niet minnelijke verkoop, buiten het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van het ziekenhuis blijft.

Saxenburgh Medisch Centrum te Hardenberg
Het Saxenburgh Medisch Centrum vervangt het oude Röpcke-Zweers Ziekenhuis, dat oud en gedateerd is. De nieuwbouw wordt een klein en compact ziekenhuis. De bouwkosten zijn begroot op 55 miljoen euro. De oppervlakte 15.500 m2. Oplevering was voorzien in 2020.

[Hyp 4 dl 71378 nr 90] Stichting Saxenburgh Groep koopt op 28 augustus 2017 van de gemeente Hardenberg een perceel grond met de zich daarop bevindende parkeerplaatsen en voorzieningen en bijbehorende grond, groot ca. 1.33.88 hectare. Het perceel ligt ten zuiden van het Röpcke Zweers ziekenhuis en is door koper benodigd voor de nieuwbouw van het ziekenhuis. Koper heeft de huidige parkeerplaats voor zijn rekening en risico aangelegd. De koopsom is € 70 per m2.

Amphia te Breda
Amphia heeft in Breda twee gebouwen die aan renovatie toe waren. De installaties moesten na twintig jaar vervangen worden. Het vroeg een forse investering om de gebouwen een tweede levensfase te geven. Tegelijkertijd is de ontwikkeling dat medische, specialistische zorg meer multidisciplinair wordt ofwel over vakgebieden heen. Daarom heeft Amphia gekozen voor één nieuw centrum in Breda waarin medisch specialistische ziekenhuiszorg van de hoogste kwaliteit wordt geleverd. Als locatie is gekozen voor Molengracht, omdat daar al acute zorg werd geboden. En daar was voldoende ruimte voor de nieuwbouw beschikbaar. Het nieuwe Amphia kost 225 miljoen euro.

[Hyp 4 dl 67991 nr 45] Op 29 maart 2016 levert De Staat (Defensie) 2.21.08 ha terrein aan Amphia. Koper heeft het doel het terrein te gebruiken als parkeerterrein. Het perceel is ook als zodanig bestemd. De koopsom was € 117,35 per m2. De verrekenprijs voor over- en ondermaat € 120,00 per m2. De koopsom is verlaagd (0,57 € per m2), wegens extra kosten voor detectieonderzoek naar explosieven en munitie. Koper huurde het terrein sinds 2009. In 2015 was de huursom per jaar € 119.289,11. Er is een meerwaardeclausule overeengekomen voor 30 jaren, in het geval het terrein een hoogwaardigere bestemming krijgt.

Ommelander Ziekenhuis te Groningen

Tegelijk met de opening van het nieuwe ziekenhuis in Scheemda zijn de ziekenhuizen in Delfzijl en Winschoten gesloten. Het is een volledige dochter van het Universitair Medisch Centrum Groningen. Het ziekenhuis heeft 234 bedden, 8 geboortesuites en 6 operatiekamers. Over de locatie van het nieuwe ziekenhuis is veel te doen geweest. Aanvankelijk wilde de OZG een nieuw ziekenhuis bouwen bij Zuidbroek, dat bedrijfsmatig als meest geschikte locatie was aangewezen. In 2012 werd echter onder druk van de bevolking van Winschoten en omstreken door het provinciebestuur besloten om een nieuw ziekenhuis te bouwen in Scheemda-West, omdat de locatie bij Zuidbroek niet nabij een stedelijk gebied ligt.

[Hyp4 dl 65813 nr 54] Op 4 maart 2015 levert een particulier aan Stichting De Ommelander Ziekenhuis Groep in totaal 17.06.58 ha landbouwgrond. Koper is voornemens de grond te gebruiken als bouwgrond ten behoeve van de bouw van een ziekenhuis/zorgdienst. De koopsom voor de grond is € 12,00 per m2. Er worden voorts nog vergoedingen betaald voor herinrichting van het aan verkoper verblijvend bezit.

Voor zuivere agrarische transacties is het kadaster geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied zijn vanaf januari 2020 de navolgende transacties bekend:

Periode	Kadastrale gemeente	Grondgebruik	Opp.	Grondprijs per ha		Akte	analyse
q4-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	GRASLAND	9.083 €	50.116	NL4	7961800075	Nispen aan de kom. Bijna 1,3 ha gekocht.
q4-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	GRASLAND	17.165 €	55.345	NL4	7959800052	Vroenhoutseweg Tussen Kruisland en plangebied, andere zijde A17.
q3-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	TUINLAND OVERIG	9.895 €	57.500	NL4	7851700044	Nispen - Heijbeek. Nabij grens België/Steenpaal (Antwerpseweg). Aardbeien en maisteelt
q2-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	AKKERLAND	29.030 €	60.000	NL4	7778500172	
q3-2020	WOUW	AKKERLAND	28.460 €	62.368	NL4	7876200022	L-vormig perceel
q1-2021	ROOSENDAAL EN NISPEN	TUINLAND OVERIG	20.114 €	66.732	NL4	8045900198	Tussen Nispen en plangebied. Perceel aardappelen aan Dennenstraat (naast nr. 14) totaal 4.49.56 ha in transactie (1 perceel)
q1-2020	WOUW	TUINLAND OVERIG	33.240 €	71.250	NL4	7728200059	nabij Wouwse Plantage.
q1-2020	WOUW	AKKERLAND	9.845 €	72.173	NL4	7731200136	nabij te taxeren perceel. Spellestraat
q1-2021	BERGEN OP ZOOM	TUINLAND OVERIG	13.710 €	72.500	NL4	8051100092	tussen Bergen op Zoom en Heerle. Perceel vollegrond tuinbouw. Koper woont op 200m. Het in- en verkopen van paarden, alsmede het trainen van paarden en het verzorgen van stalling.
q4-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	AKKERLAND	6.196 €	72.999	NL4	7976500048	perceel Aardappelen, deel van een grotere kavel van 2 ha
q4-2020	WOUW	SNIJMAIS	26.190 €	75.000	NL4	8022500166	
q4-2020	WOUW	GRASLAND	32.775 €	77.015	NL4	7996800034	
q1-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	TUINLAND OVERIG	29.225 €	80.000	NL4	7744400161	Tussen Nispen en plangebied. Perceel tuinbouw/boomteelt. Eerenburg.
q1-2020	ROOSENDAAL EN NISPEN	AKKERLAND	62.610 €	80.000	NL4	7763500142	Tussen Nispen en plangebied. Langwerpig perceel 11,229 ha (Soedan gras, tagettes, tuinland)
q1-2021	WOENSDRECHT	AKKERLAND	29.090 €	80.000	NL4	8045900100	
q3-2020	WOUW	AKKERLAND	30.980 €	80.000	NL4	7863300078	1 perceel van 3 ha, redelijk dichtbij plangebied. Bieten.
q3-2020	WOUW	GRASLAND	8.220 €	80.000	NL4	7877700007	
q1-2021	WOUW	GRASLAND	5.610 €	94.652	NL4	8072200045	Grasland, gekocht door aanwonende buur (Zoomvlietweg 13)
q1-2020	ETTEN-LEUR	GRASLAND	9.460 €	96.000	NL4	7718500161	

4. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Vinkenhoef. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Uitgaande van de gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van het plan De Bulkenaar door de gemeente worden verworven. Daartoe heeft de gemeente laatstelijk op 28 mei 2020 een aanwijzingsbesluit ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten genomen en aan taxateur kenbaar gemaakt bereid te zijn om (uiteindelijk) het onteigeningsinstrumentarium zullen inzetten. Omdat alle te verwerven percelen onbebouwde percelen zijn en de taxateur geen inzage heeft kunnen krijgen in de persoonlijke situatie van de eigenaren, gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten voorzichtigheidshalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten,
zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waarde vermeerderende of waarde verminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is de duiden als een "… concreet plan …", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending *(highest and best use* of *HABU)*.

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Toepassing van voornoemde criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijk is aan de begrenzing van het exploitatieplangebied. De afbakening van het complex is naar het oordeel van taxateur gelijk aan het plan waarin de ontwikkeling van ziekenhuis, landschapspark en verkeersdoeleinden, als één geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling zijn gepresenteerd.
Er is sprake van één exploitatie, derhalve van financiële samenhang. De drie plangebieden worden gelijktijdig ontwikkeld en de verkeersdoeleinden en het landschapspark waren niet ontwikkeld als het ziekenhuis zich er niet wilde vestigen. Het landschapspark dient voorts als buffer tussen het ziekenhuis (met hoogbouw) en de woonwijk Tolberg. Op basis van het vorenstaande komt taxateur tot de conclusie dat het complex gelijk is aan de begrenzing van exploitatieplan "De Bulkenaar".

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

Omdat de te verwerven gronden in agrarisch gebruik zijn, wordt ervan uitgegaan dat de eigenaar het vrijkomend vermogen benut om een vergelijkbare grondpositie, danwel vermogenspositie te verwerven, waardoor er geen sprake is van inkomensschade.

4.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie:

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de waarde te schatten, moet taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use);

- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

4.6 Bijzondere uitgangspunten

In dezen is geen sprake van bijzondere uitgangspunten.

4.7 Waarderingsmethode

4.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenaderingen gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode. Bij de waardering van agrarische grond en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

4.7.2 Vergelijkende methode

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

4.7.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Indien voldoende marktbewijs uit referentietransacties beschikbaar is, verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.12.2. (…) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".*

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud,*

dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde (rov 2.16).

4.8 Verzoening en conclusie

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

4.9 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxateur wijst erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Op de waardepeildatum veroorzaakt de uitbraak van Covid-19 onrust op markten in Nederland en de rest van de wereld. Het is voorstelbaar dat ook de Nederlandse vastgoedmarkt hierdoor wordt geraakt. Eventueel (negatief) marktbewijs manifesteert zich echter pas geleidelijk op vastgoedmarkten, omdat transacties veel tijd in beslag nemen en prijsvorming eerder plaatsvindt.

Taxateur heeft op dit moment dan ook geen zicht op de eventuele impact van de Covid-19 uitbraak (en de door de overheid genomen maatregelen) op vastgoedwaarden en baseert zich noodgedwongen op transacties uit het (recente) verleden.

Deze taxatie is derhalve onderhevig aan (materiele) taxatieonzekerheid. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn.

Daarnaast voorzien wij een langere marketingperiode om de waarde te realiseren in een transactie. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een transactie, is afgenomen. We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

5. Waardering percelen binnen exploitatieplangebied

5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen en te handhaven openbare ruimte.

5.2 Ongebouwde percelen

5.2.1 Vergelijkende methode

Ondergetekenden hebben kennisgenomen van vergelijkingstransacties van ziekenhuisontwikkelingen in andere plangebieden. Deze indiceren een prijs voor ruwe bouwgrond van € 12 tot € 120 per m2 kavel. Dit toont dat de situationele kenmerken en plankarakteristieken zeer afwijkend zijn, waardoor de (externe) referenties onderling weinig vergelijkbaar. In vergelijking tot andere plannen is De Bulkenaar een volledige nieuwbouw op een volledig nieuwe kavel. Voorts is er een behoorlijke verkeersvoorziening nodig en wordt er een groot landschapspark gerealiseerd, waardoor de verhouding uitgeefbare oppervlakte tot de totale planoppervlakte zeer laag is. Deze omstandigheid indiceert een waarde die zich begeeft aan de onderzijde van de hiervoor genoemde bandbreedte.

In het plangebied is slecht één vergelijkingstransacties beschikbaar, het betreft:

[Hyp4 dl 80391 nr 92] Op 14 januari 2021 koopt de gemeente Roosendaal van een particulier 997 m2 agrarische grond, kadastraal bekend Roosendaal en Nispen, sectie H, nummer 2337. De koopprijs is € 20,00 per m2 kosten koper. De gemeente heeft aangegeven dat er met alle grondeigenaren verwervingsgesprekken plaatsvinden, maar dat deze nog niet hebben geleid tot meer transacties, c.q. koopovereenkomsten.

Op basis van het vorenstaande komt taxateur tot de conclusie dat de buitenplanse transacties voor ruwe bouwgrond niet bruikbaar zijn omdat de plankarakteristieken onderling weinig vergelijkbaar zijn. De enige binnenplanse transactie indiceert een waarde van gemiddeld € 20 per m2 voor gronden die zijn gelegen in het complex “De Bulkenaar”. Deze waarde evident hoger dan de gebruikswaarde van agrarische grond en de gebruikswaarde van de bestaande openbare ruimte.

5.2.2 Residuele grondwaardemethode

De opbrengsten van de grondexploitatie bestaan uit de uitgifte van 121.459 m2 terrein met een maatschappelijke bestemming. Hierop mag 110.000 m2 BVO bebouwing worden gerealiseerd.

De uitgifteprijs van deze gronden is nog niet door partijen nader overeengekomen. Ter bepaling of de residuele grondwaardemethode toe te passen is, c.q. de complexwaarde een hogere opbrengst kent dan de gebruikswaarde is er voor de residuele methode gerekend met een verkoopopbrengst van € 180 per m2 BVO dan wel € 163 per m2 terrein. Aan de functies openbare ruimte (verkeer), groen (landschapspark) en water is geen opbrengst toegerekend. De totale opbrengsten zijn begroot op € 19.800.000 (nominaal). De "overige kosten" van de grondexploitatie – derhalve exclusief inbrengwaarde, opbrengst- en kostenstijging en rente – bedragen € 33.001.069 (nominaal). Omdat de opbrengsten lager zijn dan de kosten is sprake van een negatieve residuele grondwaarde. Het break-even punt inclusief getaxeerde inbrengwaarde ligt bij afgerond € 388 per m2 bvo, buitenproportioneel hoog voor de bestemming Maatschappelijk. Derhalve wordt in deze taxatie geen nader onderzoek gedaan naar de marktwaarde van de maatschappelijke bestemming, er blijft hoe dan ook een negatieve residuele grondwaarde.

5.2.3 Bijzondere (on)geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

<u>Voorstroken</u>

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van het ziekenhuis geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan te realiseren ontsluitingswegen. Eén en ander brengt met zich mee dat geen sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid. Van voorstroken in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

<u>Zichtlocaties</u>

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijzen is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als ziekenhuis gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Voorts acht ondergetekende de meerwaarde van aanzicht voor ziekenhuizen beperkt of niet aanwezig.

Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt.
Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het plangebied de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt (vgl. ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440 inzake Sittard-Geleen).

Bodemverontreiniging
Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die moet leiden tot een lagere waarde.

Conclusie
Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.3 Te handhaven openbare ruimte

Van percelen openbare ruimte, zoals wegen, waterlopen en openbaar groen, waarvan de bestemming en het gebruik materieel ongewijzigd blijft, wordt de inbrengwaarde volgens bestendig gebruik gewaardeerd op € 1 de massa. Taxateur wijst in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2019 inzake Voorschoten (ECLI:NL:RVS:2019:4327) waarin het volgende is overwogen: *"24.1. (…) De Afdeling stelt vast dat de Kniplaan op grond van het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Natuurgebieden" was bestemd als weg. De Kniplaan behoudt deze bestemming in het voorliggende plan. Gelet hierop is sprake van een andere situatie dan in de uitspraak van de Afdeling van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3227, waar het ging om een wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar "Verkeer". Weliswaar is in het voorliggende plan sprake van kleine veranderingen aan de op deze bestemming betrekking hebbende regels ten opzichte van de regels terzake, als opgenomen in het vorige bestemmingsplan, maar deze zijn volgens de raad toe te schrijven aan een voorgestane uniformering van planregels en hebben daarom geen gevolgen voor de voorgenomen herontwikkeling. Niet ter discussie staat dat de weg een weg blijft. Ten aanzien van de stelling van [persoon C] dat een redelijk handelend en denkend koper de bestaande weg door de beperkte extra planologische mogelijkheden, zoals aanlegplaatsen en speelgelegenheden, hoger zal waarderen dan slechts een weg, stelt de raad dat er tussen verkeersbestemmingen weliswaar enige planologische verschillen zijn, maar dat deze niet tot effect hebben dat de markt gronden met de in het plan vervatte verkeersbestemming anders zal waarderen. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is en is van oordeel dat de raad heeft mogen uitgaan van een symbolische koopsom van € 1,00 euro. Hierbij is van belang*

dat de gronden op basis van het vorige bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming hadden, deze verkeersbestemming in het plan is gecontinueerd en de raad heeft kunnen oordelen dat de mogelijk gemaakte extra functies geen hogere waarde tot gevolg hebben. (…)".

5.4 Samenvatting

Toepassing van de vergelijkende methode indiceert een complexwaarde van gemiddeld € 20 per m2. Deze is evident hoger dan de gebruikswaarde als cultuurgrond dan wel openbare ruimte. Omdat de complexwaarde is gebaseerd op een voldoende vergelijkbare binnenplanse referentiestransactie dient een eventuele correctie op basis van de uitkomsten van de residuele grondwaardemethode achterwege te blijven. Op basis van het vorenstaande schat taxateur de inbrengwaarde van de percelen waarvan de bestemming wordt gewijzigd op gemiddeld € 20 per m2. Aan de te handhaven openbare ruimte wordt een inbrengwaarde toegedacht van € 1 per perceel.

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Tabel: inbrengwaarde en grondoppervlakte per eigenaar

omschrijving	*kadastrale oppervlakte*	*inbrengwaarde*	
01. Gemeente Roosendaal	03 ha 58 a 64 ca	€	356.103
02. De Staat (I&W)	00 ha 30 a 38 ca	€	55.544
03. Waterschap Brabantse Delta	00 ha 18 a 73 ca	€	2
04.	03 ha 96 a 34 ca	€	792.680
05.	00 ha 18 a 25 ca	€	36.500
06.	00 ha 47 a 90 ca	€	95.800
07.	01 ha 28 a 80 ca	€	257.600
08.	01 ha 83 a 25 ca	€	366.500
09.	03 ha 23 a 05 ca	€	646.100
10.	11 ha 74 a 30 ca	€	2.348.600
11.	02 ha 20 a 95 ca	€	441.900
12.	00 ha 45 a 50 ca	€	91.000
13.	07 ha 95 a 91 ca	€	1.591.820
14.	00 ha 86 a 93 ca	€	173.860
15.	07 ha 15 a 25 ca	€	1.430.500
16.	00 ha 42 a 13 ca	€	84.260
17.	00 ha 33 a 98 ca	€	67.960
18.	00 ha 12 a 75 ca	€	25.500
19.	00 ha 08 a 02 ca	€	16.040
20.	00 ha 17 a 44 ca	€	34.880
21.	00 ha 39 a 63 ca	€	79.260
22. Diverse particuliere investeerders	03 ha 47 a 94 ca	€	695.880
23. St Buisleidingstraat ZW NL	00 ha 16 a 20 ca	€	1
	50 ha 62 a 27 ca	**€**	**9.688.290**

Tabel: uitsplitsing inbrengwaarde en grondoppervlakte diverse particuliere investeerders (nr. 22)

omschrijving	*kadastrale oppervlakte*	*inbrengwaarde*
22a.	00 ha 10 a 08 ca	€ 20.160
22b.	00 ha 04 a 08 ca	€ 8.160
22c.	00 ha 07 a 50 ca	€ 15.000
22d.	00 ha 09 a 00 ca	€ 18.000
22e.	00 ha 16 a 01 ca	€ 32.020
22f.	00 ha 25 a 00 ca	€ 50.000
22g.	00 ha 10 a 00 ca	€ 20.000
22h.	00 ha 06 a 11 ca	€ 12.220
22i.	00 ha 14 a 95 ca	€ 29.900
22j.	00 ha 03 a 56 ca	€ 7.120
22k.	00 ha 15 a 90 ca	€ 31.800
22l.	00 ha 17 a 64 ca	€ 35.280
22m.	00 ha 24 a 85 ca	€ 49.700
22n. Groza BV	00 ha 09 a 93 ca	€ 19.860
22o.	00 ha 04 a 99 ca	€ 9.980
22p.	00 ha 08 a 00 ca	€ 16.000
22q.	00 ha 06 a 00 ca	€ 12.000
22r.	00 ha 20 a 15 ca	€ 40.300
22s.	00 ha 11 a 99 ca	€ 23.980
22t.	00 ha 03 a 50 ca	€ 7.000
22u.	00 ha 20 a 10 ca	€ 40.200
22v.	00 ha 24 a 85 ca	€ 49.700
22w.	00 ha 12 a 01 ca	€ 24.020
22x.	00 ha 12 a 24 ca	€ 24.480
22y.	00 ha 07 a 50 ca	€ 15.000
22z.	00 ha 12 a 00 ca	€ 24.000
22aa. Tinach Investments BV	00 ha 10 a 99 ca	€ 21.980
22ab.	00 ha 19 a 01 ca	€ 38.020
22. Div part investeerders	**03 ha 47 a 94 ca**	**€ 695.880**

Inbrengwaarde De Bulkenaar	€ 9.688.290,00
	negenmiljoenzeshonderdachtentachtigduizendtweehonderdnegentig euro

6. Plausibiliteitsverklaring

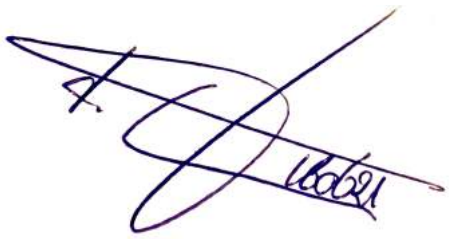
Alvorens deze taxatie is uitgebracht, zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. Onderhavig taxatierapport is opgesteld en ondertekend door twee taxateurs waardoor is voldaan aan de kwaliteitsbewaking.

7. Ondertekening

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus in concept vastgesteld op 16 juni 2021 te Utrecht,



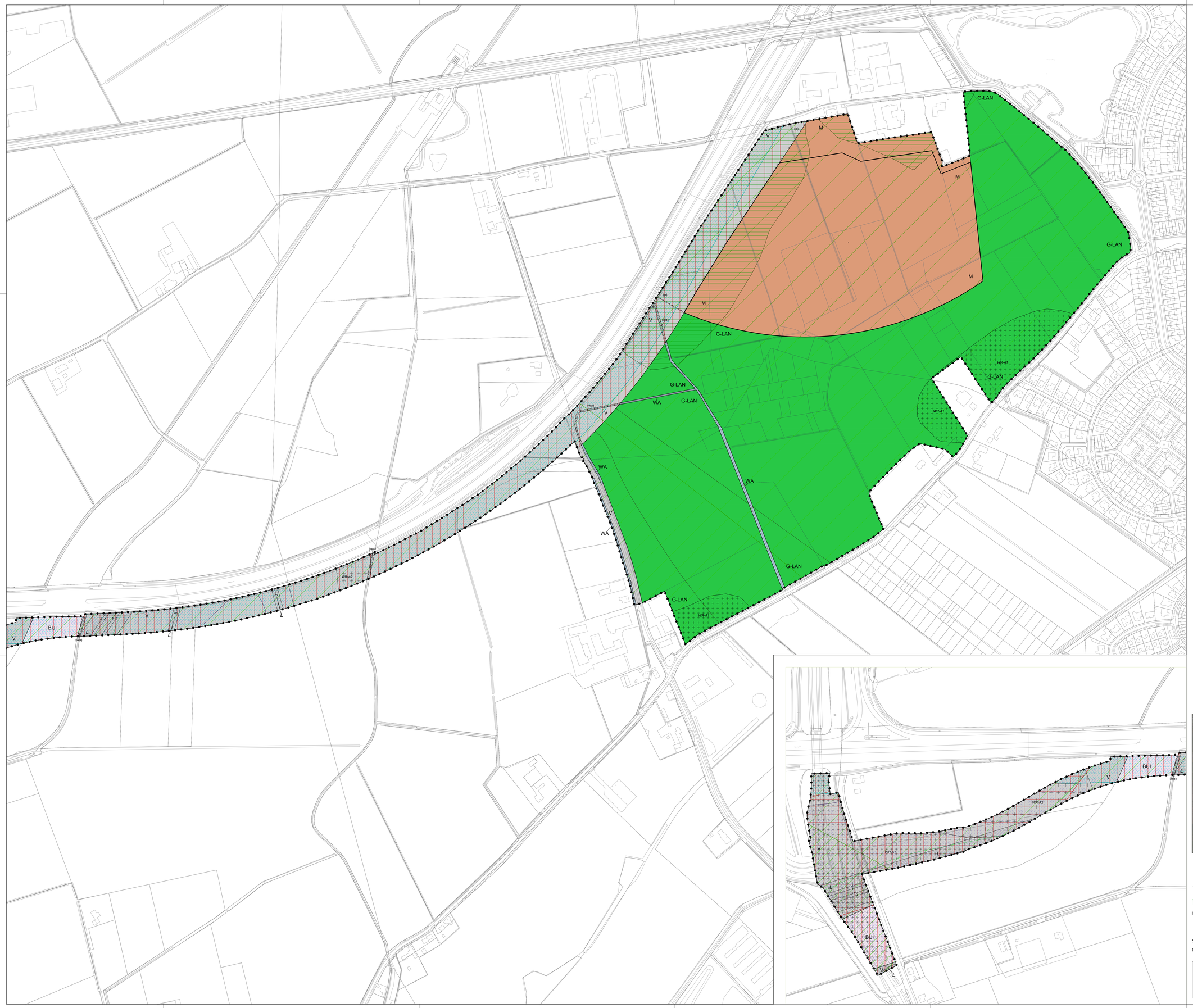
Ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT

Ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT

BIJLAGE:

Eigenaar (personen niet weergegeven)	Kadastraal kenmerk	Kadastraal perceelnummer	Oppervlakte in Exploitatieplan		Inbrengwaarde
01. Gemeente Roosendaal	RSD00H 01973G0000	H 1973	430	€	8.600,00
01. Gemeente Roosendaal	RSD00H 01997G0000	H 1997	110	€	1,00
01. Gemeente Roosendaal	RSD00H 02198G0000	H 2198	1.069	€	1,00
01. Gemeente Roosendaal	RSD00H 02209G0000	H 2209	292	€	5.840,00
01. Gemeente Roosendaal	RSD00H 02337G0000	H 2337	997	€	19.940,00
01. Gemeente Roosendaal	WOU00O 00323G0000	O 323	1.008	€	20.160,00
01. Gemeente Roosendaal	WOU00O 00870G0000	O 870	16.880	€	1,00
01. Gemeente Roosendaal	RSD00Q 00029G0000	Q 29	15.078	€	301.560,00
02. De Staat (I&W)	RSD00H 02201G0000	H 2201	7	€	1,00
02. De Staat (I&W)	WOU00O 00322G0000	O 322	109	€	1,00
02. De Staat (I&W)	WOU00O 00327G0000	O 327	2.777	€	55.540,00
02. De Staat (I&W)	WOU00O 00329G0000	O 329	138	€	1,00
02. De Staat (I&W)	RSD00P 00415G0000	P 415	7	€	1,00
03. Waterschap Brabantse Delta	RSD00P 00417G0000	P 417	145	€	1,00
03. Waterschap Brabantse Delta	RSD00Q 00025G0000	Q 25	1.728	€	1,00
04.	RSD00Q 00026G0000	Q 26	10.063	€	201.260,00
04.	RSD00Q 00026G0002	Q 27	29.571	€	591.420,00
05.	RSD00H 01484G0000	H 1484	1.825	€	36.500,00
06.	RSD00H 01993G0000	H 1993	560	€	11.200,00
06.	RSD00H 01995G0000	H 1995	924	€	18.480,00
06.	RSD00Q 00016G0000	Q 16	3.269	€	65.380,00
06.	RSD00Q 00017G0000	Q 17	37	€	740,00
07.	RSD00H 01491G0000	H 1491	8.390	€	167.800,00
07.	RSD00H 01492G0000	H 1492	4.490	€	89.800,00
08.	RSD00H 01975G0000	H 1975	5.735	€	114.700,00
08.	RSD00Q 00605G0000	Q 605	12.115	€	242.300,00
08.	RSD00Q 00606G0000	Q 606	475	€	9.500,00
09.	RSD00H 01493G0000	H 1493	10.395	€	207.900,00
09.	RSD00H 01759G0000	H 1759	21.910	€	438.200,00
10.	RSD00H 01900G0000	H 1900	7.870	€	157.400,00
10.	RSD00H 01951G0000	H 1951	23.057	€	461.140,00
10.	RSD00H 01952G0000	H 1952	1.333	€	26.660,00
10.	RSD00H 02083G0000	H 2083	22.680	€	453.600,00
10.	RSD00H 02084G0000	H 2084	8.990	€	179.800,00
10.	RSD00H 02085G0000	H 2085	8.710	€	174.200,00
10.	RSD00H 02086G0000	H 2086	16.030	€	320.600,00
10.	RSD00H 02328G0000	H 2328	3.750	€	75.000,00
10.	RSD00H 00521G0000	H 521	7.440	€	148.800,00
10.	RSD00H 00522G0000	H 522	4.700	€	94.000,00
10.	RSD00H 00523G0000	H 523	2.830	€	56.600,00
10.	RSD00H 00524G0000	H 524	10.040	€	200.800,00
11.	WOU00O 00325G0000	O 325	7.947	€	158.940,00
11.	WOU00O 00340G0000	O 340	2.090	€	41.800,00
11.	WOU00O 00341G0000	O 341	2.270	€	45.400,00
11.	WOU00O 00342G0000	O 342	1.029	€	20.580,00
11.	WOU00O 00343G0000	O 343	4.562	€	91.240,00
11.	RSD00P 00416G0000	P 416	4.197	€	83.940,00
12.	RSD00Q 00004G0000	Q 4	4.550	€	91.000,00
13.	RSD00H 02009G0000	H 2009	19.030	€	380.600,00
13.	RSD00Q 00020G0000	Q 20	781	€	15.620,00
13.	RSD00Q 00021G0000	Q 21	43.650	€	873.000,00
13.	RSD00Q 00531G0000	Q 531	16.130	€	322.600,00
14.	WOU00O 00326G0000	O 326	8.693	€	173.860,00
15.	RSD00H 01443G0000	H 1443	17.520	€	350.400,00
15.	RSD00H 01760G0000	H 1760	27.215	€	544.300,00
15.	RSD00H 00508G0000	H 508	5.540	€	110.800,00
15.	RSD00H 00509G0000	H 509	5.630	€	112.600,00
15.	RSD00H 00510G0000	H 510	10.250	€	205.000,00
15.	RSD00H 00511G0000	H 511	5.370	€	107.400,00
16.	RSD00H 02338G0000	H 2338	4.213	€	84.260,00
17.	RSD00H 02356G0000	H 2356	1.999	€	39.980,00
17.	RSD00Q 00592G0000	Q 592	1.399	€	27.980,00
18.	RSD00H 02334G0000	H 2334	226	€	4.520,00
18.	RSD00H 02342G0000	H 2342	1.049	€	20.980,00
19.	RSD00H 02346G0000	H 2346	802	€	16.040,00
20.	RSD00H 02333G0000	H 2333	1.604	€	32.080,00
20.	RSD00H 02339G0000	H 2339	140	€	2.800,00
21.	RSD00H 02340G0000	H 2340	3.963	€	79.260,00
22a.	RSD00H 02344G0000	H 2344	1.008	€	20.160,00
22aa. Tinach Investments BV	RSD00Q 00568G0000	Q 568	1.099	€	21.980,00
22ab.	RSD00Q 00579G0000	Q 579	1.400	€	28.000,00
22ab.	RSD00Q 00595G0000	Q 595	501	€	10.020,00
22b.	RSD00H 02352G0000	H 2352	408	€	8.160,00
22c.	RSD00Q 00590G0000	Q 590	750	€	15.000,00
22d.	RSD00Q 00541G0000	Q 541	900	€	18.000,00
22e.	RSD00Q 00544G0000	Q 544	1.601	€	32.020,00
22f.	RSD00Q 00596G0000	Q 596	2.500	€	50.000,00
22g.	RSD00Q 00548G0000	Q 548	1.000	€	20.000,00
22h.	RSD00H 02351G0000	H 2351	611	€	12.220,00
22i.	RSD00H 02335G0000	H 2335	1.477	€	29.540,00
22i.	RSD00Q 00375G0000	Q 375	18	€	360,00
22j.	RSD00H 02354G0000	H 2354	356	€	7.120,00
22k.	RSD00H 02350G0000	H 2350	993	€	19.860,00
22k.	RSD00H 02355G0000	H 2355	597	€	11.940,00
22l.	RSD00Q 00576G0000	Q 576	1.000	€	20.000,00
22l.	RSD00Q 00577G0000	Q 577	514	€	10.280,00
22l.	RSD00Q 00601G0000	Q 601	250	€	5.000,00
22m.	RSD00H 02343G0000	H 2343	2.485	€	49.700,00
22n. Groza BV	RSD00H 02353G0000	H 2353	993	€	19.860,00
22o.	RSD00Q 00560G0000	Q 560	499	€	9.980,00
22p.	RSD00Q 00551G0000	Q 551	800	€	16.000,00
22q.	RSD00Q 00594G0000	Q 594	600	€	12.000,00
22r.	RSD00H 02336G0000	H 2336	2.015	€	40.300,00
22s.	RSD00Q 00561G0000	Q 561	1.199	€	23.980,00
22t.	RSD00Q 00543G0000	Q 543	350	€	7.000,00
22u.	RSD00H 02341G0000	H 2341	793	€	15.860,00
22u.	RSD00H 02357G0000	H 2357	1.217	€	24.340,00
22v.	RSD00H 02347G0000	H 2347	2.485	€	49.700,00
22w.	RSD00Q 00545G0000	Q 545	1.001	€	20.020,00
22w.	RSD00Q 00553G0000	Q 553	200	€	4.000,00
22x.	RSD00H 02349G0000	H 2349	1.224	€	24.480,00
22y.	RSD00Q 00600G0000	Q 600	750	€	15.000,00
22z.	RSD00Q 00546G0000	Q 546	1.200	€	24.000,00
23. St Buisleidingstraat ZW NL	WOU00O 00241G0000	O 241	1.620	€	1,00
		TOTAAL	506.227	€	9.688.290,00

BIJLAGE G KAART BESTEMMINGSPLAN



Plangrens
- Plangrens

Enkelbestemmingen
- BUI — Buisleidingenstraat
- G-LAN — Groen - Landschapspark
- M — Maatschappelijk
- V — Verkeer
- WA — Water

Dubbelbestemmingen
- L — Leiding
- WR-A1 — Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen
- milieuzone - geurzone
- overige zone - reservering ontsluitingsweg Tolberg
- veiligheidszone - leiding
- vrijwaringszone - buisleidingenstraat
- vrijwaringszone - radar 06
- vrijwaringszone - radar 07
- vrijwaringszone - radar 08
- vrijwaringszone - weg
- wetgevingzone - 380kV-hoogspanningsverbinding
- wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting geluid

Functieaanduidingen
- (p) — parkeerterrein
- (wa) — water

Bouwvlakken
- bouwvlak

Figuren
- hartlijn leiding - brandstof
- hartlijn leiding - hoogspanning
- hartlijn leiding - propyleen

TEAM RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
Postbus 5000 4700 KA Roosendaal (0165) 579111
Gemeente Roosendaal

Schaal	1:2000	Plan IDN	NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0301	Laatste wijziging	03/06/2021
Formaat	A0	Planstatus	Ontwerp	Bladnummer	1 van 1

Bulkenaar
Verbeelding
NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0201

N

Datum	Status	Tekenaar
12/05/2020	concept	PPa
15/12/2020	voorontwerp	PPa
03/06/2021	ontwerp	PPa
dd/mm/jjjj	vastgesteld	_____

Auteursrechten voorbehouden

BIJLAGE H GEBIEDSVISIE DE BULKENAAR

Gebiedsvisie

de Bulkenaar

Groen en gezond

Voor u ligt Gebiedsvisie de Bulkenaar. De gemeente Roosendaal heeft deze visie samen met de raad van bestuur van het Bravis ziekenhuis ontwikkeld. We vertellen u in dit document wat onze visie is op de ontwikkeling van het bijzondere gebied de Bulkenaar, ten zuidwesten van Roosendaal.

Vanwege haar centrale ligging in de regio West-Brabant, is de Bulkenaar gekozen als locatie om een nieuw en modern regioziekenhuis te bouwen. Dit is een omvangrijke ontwikkeling voor de hele regio waarvan de inwoners van in totaal elf gemeenten gaan profiteren. Als gemeente Roosendaal zijn we trots op het feit dat we dit mogen faciliteren voor de regio.

Met de komst van het Bravis ziekenhuis kunnen we een extra impuls aan de stad geven. We hebben gekozen om het hele gebied te ontwikkelen tot een groot, aantrekkelijk en duurzaam parklandschap, waar gezondheid, natuurbeleving en recreëren centraal staan. Met name de inwoners van Tolberg, de grootste woonwijk van Roosendaal, zullen hiervan gaan profiteren.

Wanneer in 2030 de huidige Bravis locatie in de woonwijk Hulsdonk vrijkomt, ontstaat er opnieuw een kansrijk gebied in de stad. Ook hiervoor zien we mogelijkheden voor verdere ontwikkeling zoals woningbouw en groenvoorzieningen. Zover is het echter nog niet, want herontwikkeling daarvan is pas na 2030 mogelijk. Voorlopig richten we ons op de realisatie van de Bulkenaar.

Vanaf het begin hebben we het Bravis ziekenhuis en de inwoners van Roosendaal betrokken bij het leveren van input voor de visie. Deze participatie heeft veel ideeën voor de uitwerking opgeleverd. In de visie zijn nog geen concrete plannen voor de inrichting van het gebied te lezen. Die komen in een volgende fase aan bod. Ook dat willen we doen in samenwerking met de Roosendalers zelf. Zo werken we samen aan de ontwikkeling van onze stad.

Toine Theunis,
wethouder ruimtelijke ordening
Gemeente Roosendaal

Goede bereikbaarheid zorg

Zoals voor Roosendaal de ontwikkeling van de stad een speerpunt is, zo is voor het Bravis de ontwikkeling van de zorg heel belangrijk. Om de bijna 300.000 bewoners van ons zorggebied van goede zorg te kunnen blijven voorzien zijn we op zoek gegaan naar een nieuwe locatie voor ons ziekenhuis. In deze visie leest u hoe dat proces is verlopen en wat onze gezamenlijke ambities voor de Bulkenaar zijn.

Het Bravis ziekenhuis is een van de grootste algemene regioziekenhuizen in Nederland. Onze zorg is nu nog verdeeld over de locaties in Roosendaal en in Bergen op Zoom. Dit is ontstaan om begrijpelijke redenen, maar het is geen ideale situatie, niet voor de patiënt en niet voor het personeel. De ontwikkeling van de Bulkenaar tot zorggebied biedt ons de mogelijkheid om één ziekenhuis op één locatie te worden en daar zijn we uiteraard erg blij mee. We kunnen hierdoor nog beter inspelen op ontwikkelingen in de zorg. En wat heel belangrijk is; een goede bereikbaarheid voor acute en algemene zorg voor heel West-Brabant en oostelijk Zeeland is nu voor de toekomst geborgd.

Nieuwbouw betekent ook een meerwaarde voor de zorg in zijn algemeenheid. Een ziekenhuis staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van een netwerk van zorgaanbieders. Op de Bulkenaar is er ook ruimte voor onze huidige en toekomstige zorgpartners om hun activiteiten op de locatie van het ziekenhuis te gaan uitvoeren. Zo verbeteren we onze onderlinge samenwerking en daar profiteren we allemaal van.

Hoe het nieuwe ziekenhuis er straks uit komt te zien, dat weten we nog niet. Graag betrekken we, net als de gemeente Roosendaal, de directe omgeving bij de ontwikkeling van het ziekenhuisgebouw en de manier waarop het in het landschap wordt ingepast.

Hans Ensing en Bianka Mennema,
Raad van bestuur Bravis ziekenhuis

Nieuwbouw betekent ook een meerwaarde voor de zorg in zijn algemeenheid

Gebiedsvisie de Bulkenaar

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 vertellen de wethouder van Roosendaal en het bestuur van het Bravis ziekenhuis waarom een gebiedsvisie belangrijk is voor de ontwikkeling van de Bulkenaar.

Hoofdstuk 2 beschrijft de aanleiding en het proces van de totstandkoming van deze gebiedsvisie.

In **hoofdstuk 3** beschrijven we het gebied de Bulkenaar en vertellen we hoe de historische kwaliteiten mee worden genomen in de plannen voor de toekomst. Dit doen we aan de hand van verschillende kaarten en een foto-impressie.

Het participatieproces staat beschreven in **hoofdstuk 4**.

In de gebiedsvisie zijn keuzes gemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. In **hoofdstuk 5** leest u onze visie en ambities voor het gebied.

In **hoofdstuk 6** komt een aantal thema's aan bod die belangrijk zijn voor de totstandkoming van deze gebiedsvisie.

Hoofstuk 7 gaat in op het vervolg van het proces na de vaststelling van de gebiedsvisie door het College van B&W. Bovendien leest u hier hoe de verdere planning van de ontwikkeling van de Bulkenaar is.

Aanleiding

De gemeente Roosendaal heeft een visie opgesteld voor het gebied de Bulkenaar in het zuidwesten van de stad Roosendaal. De aanleiding hiervoor is de wens van Bravis om één nieuwe locatie voor het ziekenhuis te bouwen waar alle specialistische en klinische zorg, die nu nog over twee locaties verdeeld is, in ondergebracht kan worden.

Het ziekenhuis vervult een belangrijke regionale zorgfunctie voor West-Brabant en oostelijk Zeeland. Omdat het gebied de Bulkenaar in het hart van de regio ligt, is het daarmee een ideale locatie voor het nieuw te bouwen regioziekenhuis. De huidige locatie van het Bravis ziekenhuis in de wijk Hulsdonk voldoet niet aan de eisen om aangepast te worden als enige ziekenhuislocatie.

Met de komst van het ziekenhuis wordt ook de verbinding met de A58 voor de wijk Tolberg aan de westflank van Roosendaal verbeterd. Deze verbetering is al lang een wens van de gemeente en is daarom meegenomen in de gebiedsvisie.

Proces

In mei 2019 is projectgroep De Bulkenaar, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en Bravis, gestart met het in kaart brengen van wat er nodig is om het gebied te ontwikkelen.

Daarvoor heeft de projectgroep gesprekken gevoerd met de inwoners van de wijken dicht bij de Bulkenaar, maar ook met een aantal organisaties waaronder: de provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het waterschap en ProRail/NS. U leest hierover in hoofdstuk drie.

Bewonersparticipatie

Het is de nadrukkelijke wens van de gemeente geweest om de inwoners van Roosendaal te betrekken bij de visie. Omwonenden zijn op verschillende manieren gevraagd input te leveren voor de ontwikkeling van het gebied: door het voeren van individuele gesprekken, het invullen van vragenlijsten en het invullen van een digitale enquête. Dit leverde een lijst aan ideeën op. In hoofdstuk vier leest u hoe bewoners participeren in de ontwikkeling van de Bulkenaar.

Onderzoek huidige locaties Bravis ziekenhuis

Het Bravis ziekenhuis heeft op dit moment twee locaties. Een ervan bevindt zich in Bergen op Zoom, de ander in de wijk Hulsdonk in Roosendaal. Voordat de Bulkenaar in beeld kwam als locatie voor het nieuw te bouwen ziekenhuis, is eerst onderzocht of één van de huidige locaties van Bravis aangepast kon worden tot toekomstige hoofdlocatie. Nieuwbouw op een van de huidige locaties bleek echter niet mogelijk vanwege:

- ***Technische en bouwkundige beperkingen:*** De huidige locaties Bergen op Zoom en Roosendaal zijn gebouwd in 1968 en zijn dus meer dan 50 jaar oud. Door tussentijdse renovaties zijn beide locaties nog 10 tot 15 jaar inzetbaar, maar dan zijn ze technisch en bouwkundig verouderd.

- ***Ruimtegebrek:*** Locatie Bergen op Zoom is 5 hectare groot en ligt in een krap gebied tussen een woonwijk en de snelweg. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer en vervanging van de huidige bebouwing door nieuwbouw op de locatie is evenmin mogelijk. De huidige locatie Roosendaal (Hulsdonk) ligt eveneens ingeklemd tussen de snelweg en een woonwijk en is met 10 hectare kleiner dan vereist.

• ***Slechte bereikbaarheid per auto locatie Roosendaal:*** Locatie Roosendaal (Hulsdonk) is verkeerstechnisch moeilijk bereikbaar (alleen via een stedelijke route). Wanneer dit de enige locatie zou worden, wordt de verkeersdruk nog groter.

• ***Kosten:*** Nieuwbouw op één van de bestaande locaties vereist veel interim huisvesting en is onder andere daardoor duurder dan nieuwbouw op een nieuwe locatie.

Waarom er voor locatie de Bulkenaar is gekozen

Het Bravis ziekenhuis heeft een belangrijke regionale zorgfunctie. Het verzorgingsgebied strekt zich uit van de Zeeuwse gemeente Tholen en een deel van de gemeente Reimerswaal in het westen, tot Breda in het oosten. En van de gemeente Moerdijk in het noorden, tot aan Putte en Essen op de grens met België in het zuiden. Voor de ongeveer 300.000 inwoners in dit gebied moet het ziekenhuis goed bereikbaar zijn. Daarom moest er door het bestuur van Bravis een zorgvuldige afweging worden gemaakt over welke locatie het meest geschikt zou zijn voor de bouw van een nieuw ziekenhuis. Bravis stelde het volgende eisenpakket op voor de nieuwe locatie:

1. In het hart van de regio, centraal gelegen in het werkgebied van Bravis.
2. Goed bereikbaar vanaf een snelweg en met openbaar vervoer.
3. In verbinding staand met stedelijk gebied.
4. Volgens de wettelijke eisen voor acute zorg en geboortezorg.
5. Met voldoende oppervlakte (minimaal 12 hectare) in verband met mogelijke toekomstige uitbreidingen, al dan niet met samenwerkingspartners en aan het ziekenhuis gelieerde zorgpartners.
6. Toekomstbestendig (locatie moet in nabije en verre toekomst flexibel en snel kunnen worden aangepast in omvang, inrichting, logistiek en duurzaamheid).
7. Op korte termijn realiseerbaar.

Er zijn aan de hand van deze criteria verschillende locaties aangedragen door zowel de gemeente Bergen op Zoom als Roosendaal. Uiteindelijk bleek de Bulkenaar de meest geschikte locatie te zijn voor de bouw van een nieuw regioziekenhuis.

Duurzame verstedelijking

De stad Roosendaal kent een traditie van binnenstedelijke herontwikkeling. Wanneer de huidige Bravis locatie in de wijk Hulsdonk na 2030 vrijkomt, zal die in deze traditie worden herontwikkeld. Hiermee geven wij invulling aan het begrip duurzame verstedelijking. Bij duurzame verstedelijking worden eerst de ruimtelijke mogelijkheden binnen de stad benut voordat de stad aan de randen gaat uitbreiden. We gaan ervan uit dat onder andere woningbouw een passende invulling is van het huidige ziekenhuisterrein. Aandachtspunten bij de herontwikkeling van deze locatie zijn de transformatie van bestaand vastgoed en de huidige verkeersontsluiting. De plannen voor die herontwikkeling zullen later in een eigenstandige gebiedsvisie worden uitgewerkt.

Verzorgingsgebied Bravis

Organisatie

Projectgroep de Bulkenaar, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en het Bravis ziekenhuis, heeft in co-creatie met de inwoners van Roosendaal onderzoek verricht en een gebiedsvisie opgesteld voor de Bulkenaar.

Omwonenden van het gebied, het college en de gemeenteraad, en verschillende andere partijen zoals de provincie zijn betrokken bij het proces. Het college stelt begin 2020 de gebiedsvisie vast. Vervolgens wordt met de gebiedsvisie als uitgangspunt, het bestemmingsplan opgesteld.

Beschrijving van het gebied de Bulkenaar

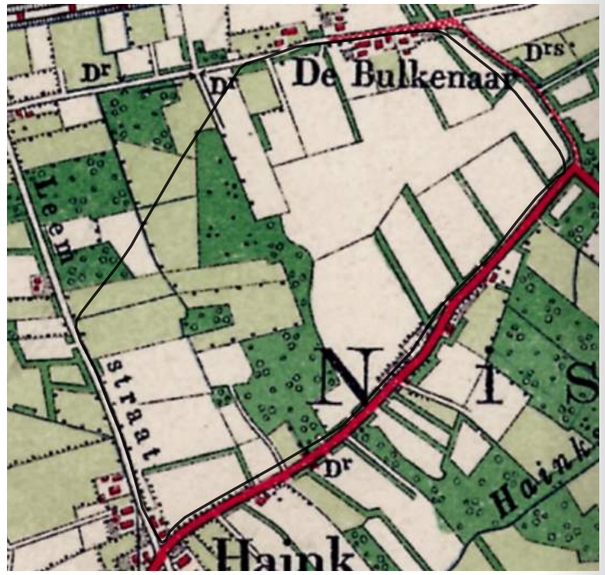
Het gebied de Bulkenaar ligt aan de zuidwestkant van de stad Roosendaal en is ongeveer 48 hectare groot. Het is een gebied met een landelijk karakter en wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Bovendien bevinden zich binnen het gebied een aantal woningen. De akkers en weilanden worden omringd door de Bulkenaarsestraat en de Huijbergseweg. Dit zijn twee smalle wegen met daaraan enkele boerderijen en huizen. De bewoners van de nabijgelegen woonwijk Tolberg gebruiken ze onder andere als uitvalswegen richting Bergen op Zoom en om te wandelen of te fietsen.

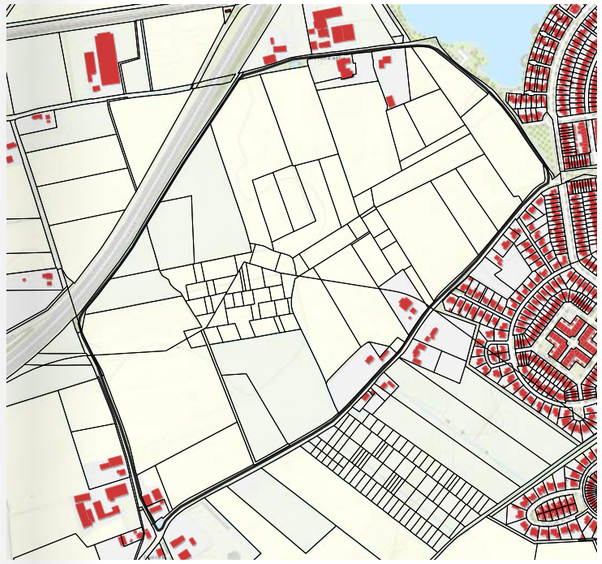
Langs de snelweg

Aan de westkant grenst de Bulkenaar aan de snelweg A58 van Bergen op Zoom naar Roosendaal. Er is een op- en afrit bij Wouw/Wouwse Plantage maar die vormt geen rechtstreekse verbinding met Roosendaal. De bewoners van zuidelijk Roosendaal kunnen via het centrum of de N262 de snelweg op.

Historisch beekdal

Een historische kaart uit 1925 laat zien dat de buurtschappen Bulkenaar en het nabijgelegen Haiink vroeger als agrarische complexen in het gebied lagen. Ze waren gesitueerd op de hogere gedeelten in het gebied. Dicht bij de nederzettingen lagen akkers en in het lagergelegen beekdal lagen graslanden en waren beek begeleidende bossen. Later is die differentiatie verloren gegaan door ontwatering, ontbossing en schaalvergroting van het gebied.





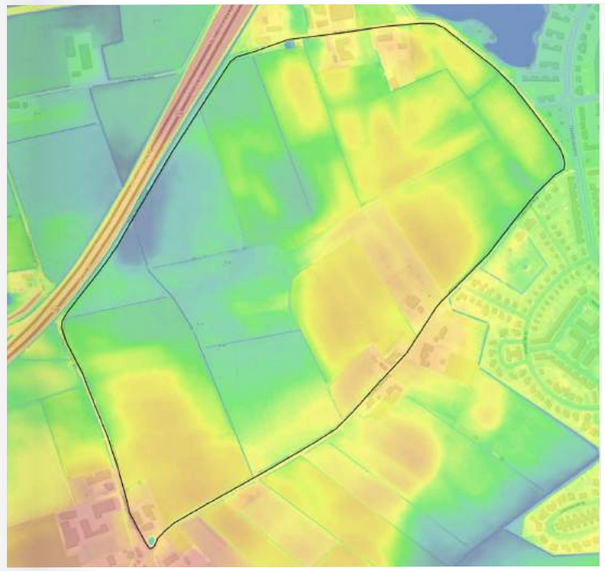
Kadastrale kaart

De kadastrale kaart laat enkele grote kadastrale percelen zien, naast een flink aantal kleinere. In het veld zijn die details niet waar te nemen. De kadastrale percelen zijn als aangesloten landbouwkavels in gebruik.

Locatie Bulkenaar

Perceel

Pand



Hoogtekaart

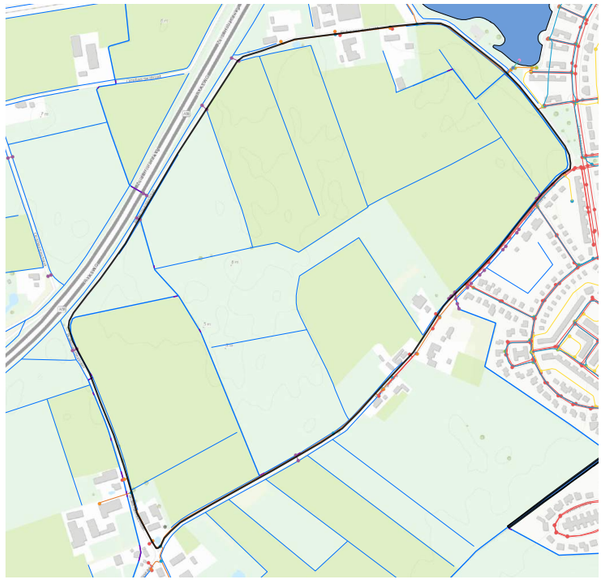
De hoogtekaart laat zien dat er zich een beekdal aftekent in het landschap. Ruwweg de helft van het gebied ligt relatief hoger (tot ongeveer 6 meter boven NAP) en de andere helft flink wat lager (tot circa 3.50 meter boven NAP). De laagte ligt tegen de noordwestelijk gelegen snelweg aan en de hoogte tegen de zuidoostgrens van het gebied.

Locatie Bulkenaar

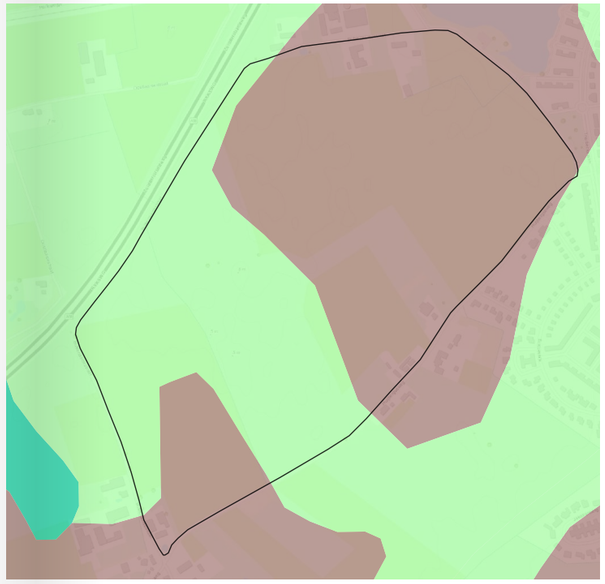
3.60 meter + NAP tot 4.60 meter + NAP

4.60 meter + NAP tot 5.60 meter + NAP

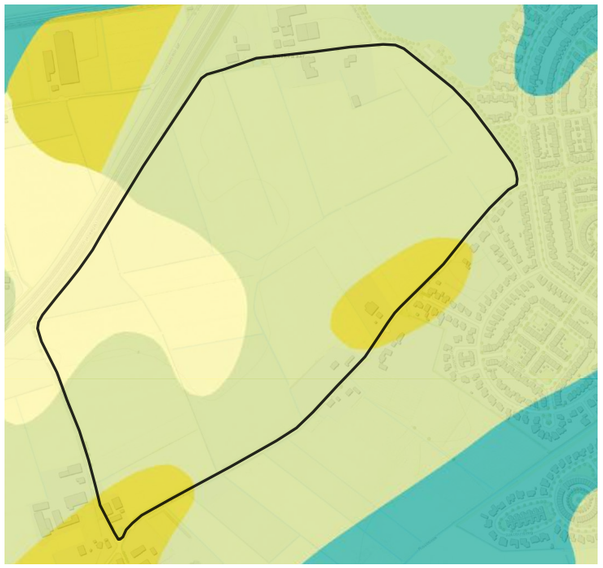
5.60 meter + NAP tot 6.00 meter + NAP



Watergangenkaart
Het gebied de Bulkenaar ligt in het stroomgebied van het Rissebeekcomplex, tussen de westelijk gelegen Spuitendonkse-beek en de Rissebeek in het zuiden. Tussen de buurtschappen Haiink en Bulkenaar stroomt een watergang, die onder de snelweg doorgeleid wordt en zich stroom-afwaarts bij de Spuitendonkse beek voegt.

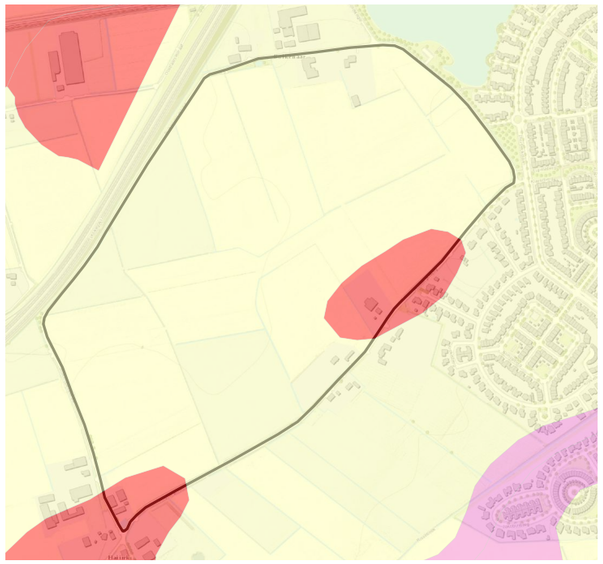


Bodemkaart
De hogere gebieden hebben laarpodzolgronden met lemig fijn zand. Podzolgronden zijn ontstaan op de hogere plekken van de schrale dekzandgronden, in gebieden waar een neerslagoverschot voorkomt. Het zijn humusrijkere gronden, waar de bovenlaag grijs gekleurd is door uitspoeling van humus, die zich dieper in de bodem heeft verzameld ter hoogte van de (historische) grondwaterspiegel. De lagere gebieden hebben beekeerdgronden met lemig fijn zand. De naam verraadt al dat dit bodemtype voorkomt in beekdalen. Door de sterker wisselende grondwaterstand in beekdalen is er een licht begrensde inspoelingslaag waarneembaar. De bodem-kaart is evenals de hoogtekaart een hele goede indicator voor de ontstaans-geschiedenis en daarmee bruikbaar als ontwerpuitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

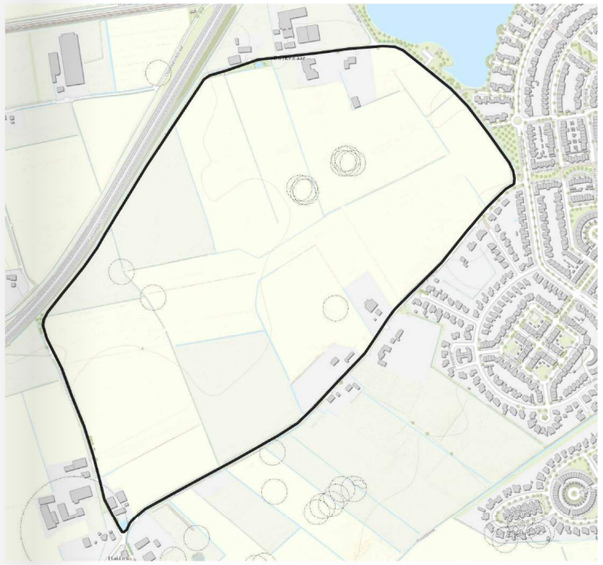


Geomorfologische kaart
De geomorfologische kaart toont duidelijk de beekdalen in blauwe kleur van de Spuijtendonksebeek en de Rissebeek. Hier is sprake van een terrasafzetting-vlakte in dekzand (lichtgeel) in een soortgelijke omgeving met meer welvingen (lichtgroen). De lage ligging maakt dat dit van origine een nat gebied is. Nog een beetje hogerop vormden de dekzandruggen een aanleiding voor het ontstaan van buurtschappen (geelgroen).

Bestemmingsplan buitengebied Roosendaal
Het huidige bestemmingsplan laat zien dat het gebied volledig agrarisch bestemd is (lichtgroen), enkele woningen- (geel), natuur- (groen) en waterbestemmingsvlakken (blauw) daargelaten. Ook ligt er een radarverstoringszone van vliegbasis Woensdrecht over het westen van het gebied, die echter gezien de ruime bouwhoogtebeperking nauwelijks bepalend is voor de mogelijkheden bovengronds.



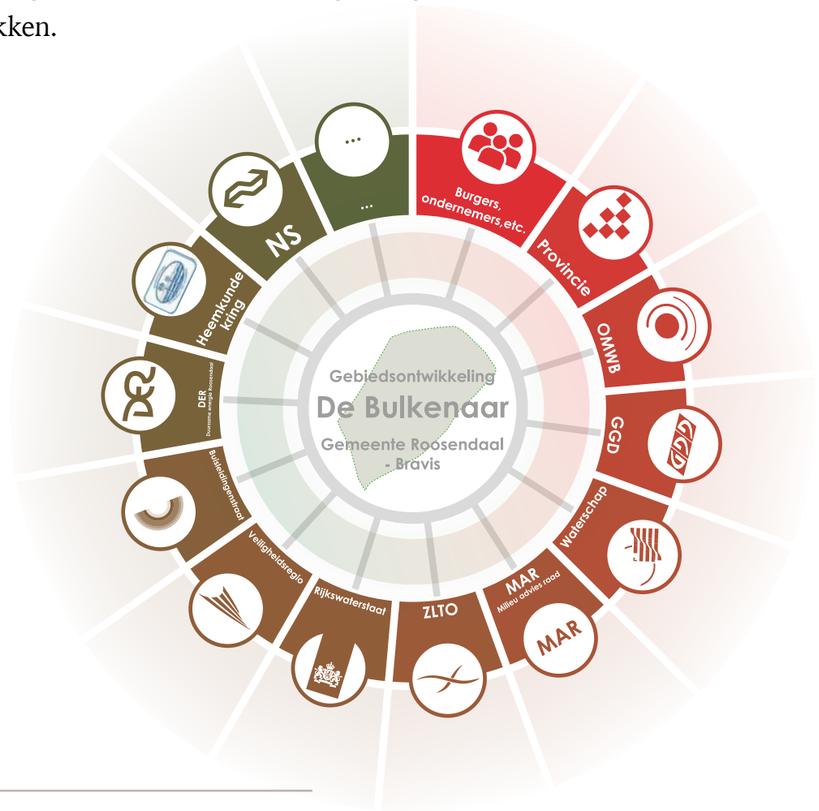
Cultuurhistorische waardenkaart
De cultuurhistorische waardenkaart geeft een lage archeologische verwachtingswaarde (geel) voor het gebied Bulkenaar, met uitzondering van de buurtschappen Haiink en Huijbergseweg (rood). Bij voorgenomen werkzaamheden in de rode vlakken zal archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.



Niet geëxplodeerde explosieven
De kaart toont de bekende inslagplekken van bommen. Bij voorgenomen werkzaamheden zal er nader onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Participatie

Bij de totstandkoming van deze visie heeft de gemeente input gevraagd van veel verschillende instanties. Met behulp van hun kennis kon de visie worden opgesteld. Bovendien is er vanzelfsprekend voor gekozen om de visie voor de Bulkenaar te ontwikkelen in co-creatie met de Roosendalers zelf. Met een aantal van de in de figuur hierboven weergegeven stakeholders is gesproken bij de totstandkoming van de visie. De overige stakeholders, zoals Zorgbelang Brabant, worden in het verdere traject betrokken.



Bewonersparticipatie

Nadat de locatiekeuze definitief was, zijn onder een groep van 1400 omliggende huishoudens informatiebrieven verspreid. Hierin werden de ontwikkelingen binnen het gebied toegelicht en is ook het participatietraject aangekondigd.

In de periode tot aan het opstellen van deze visie, zijn met ongeveer dertig individuele omwonenden, in wisselende samenstellingen, gesprekken gevoerd. Met de direct omwonenden van de Bulkenaar en Natuurlijk Betrokken Tolberg zijn groepsgewijze overleggen gevoerd. De ideeën en visies die uit latere gesprekken en bijeenkomsten naar voren kwamen zijn gebruikt voor het opstellen van deze gebiedsvisie.

Enquête

Voor het verzamelen van informatie van de bewoners van Roosendaal, als input voor de visie, is de hulp ingeroepen van een stedenbouwkundigbureau, Urban Synergy. Dit bureau heeft de verschillende belangen, ideeën, wensen, zorgen en behoeftes van bewoners in de wijk Tolberg en daarbuiten onderzocht door middel van een enquête.

De vier hoofdthema's daarvan waren:

1. Hoe denken bewoners over de huidige kwaliteiten van gebied de Bulkenaar en Tolberg?
2. Wat is hun mening over de toekomstige situatie met de komst van het ziekenhuis naar locatie de Bulkenaar?
3. Hoe kijkt men aan tegen de toekomstige verbindingsweg?
4. Willen bewoners betrokken zijn bij het vervolgproces en hoe dan?

De direct omwonenden van de Bulkenaar werden persoonlijk geïnterviewd. Daarnaast was er in het winkelcentrum van Tolberg gelegenheid om de vragenlijsten in te vullen. Bovendien waren de vragen voor iedereen die dat wilde, digitaal te beantwoorden via een app van gemeentepeiler.nl. In totaal hebben ruim 400 mensen bijgedragen aan de input voor deze gebiedsvisie.

Bewonersbijeenkomsten

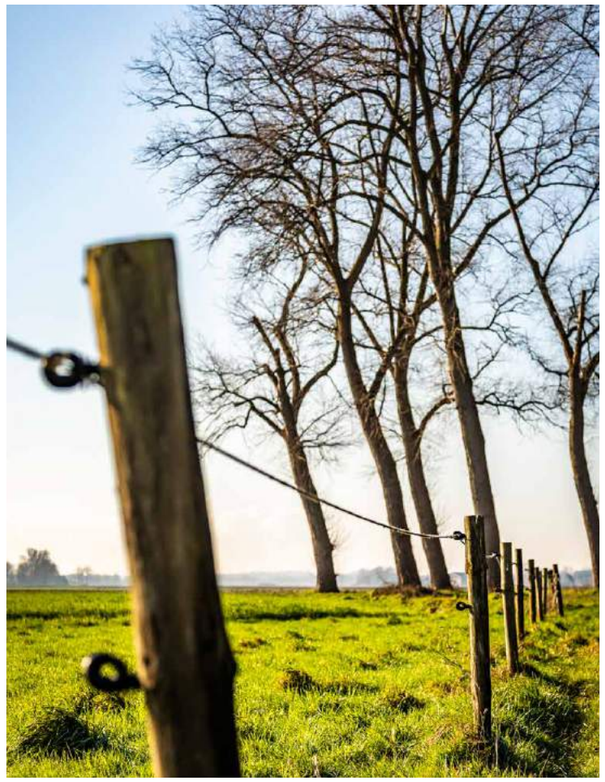
De uitkomsten van de enquête werden gepresenteerd tijdens een inloopavond op 13 november 2019, waar meer dan 200 mensen zich voor hadden aangemeld. Alle uitkomsten zijn terug te lezen op www.roosendaal.nl/bulkenaar. In de bijlage vindt u de figuren met de uitkomsten die meegenomen zijn in de visie. Daarin is bijvoorbeeld te zien dat omwonenden het gebied vooral waarderen vanwege het groene en landelijke karakter.
Uit de reacties tijdens en na de eerste inloopavond bleek dat met name de verbinding van de wijk Tolberg met de A58 in relatie tot de ziekenhuisontsluiting en de snelweg de meeste aandacht kreeg en vragen opriep. Op 9 januari zijn extra bijeenkomsten gehouden om bewoners te informeren en te laten reageren op de diverse varianten van de verbindingstracés. Tijdens deze bijeenkomsten is door adviesbureau Goudappel Coffeng een toelichting gegeven op de verkeerskundige voor- en nadelen van alle varianten. De dertien varianten die door bewoners zijn aangedragen zijn kwalitatief beoordeeld en toegelicht. De drie meest haalbare tracévarianten zijn gedetailleerder onderzocht en tijdens de bewonerssessies uitgebreid toegelicht. De presentatie is ook gepubliceerd op de website van de gemeente over de Bulkenaar.

Overleg met instanties

Met de provincie Noord-Brabant heeft een viertal ambtelijke overleggen plaatsgevonden over de ontwikkeling van de Bulkenaar en de huidige ziekenhuislocatie in de wijk Hulsdonk in Roosendaal. In het bestuurlijke Regionaal overleg Ruimtelijke Ontwikkeling van 20 november 2019 is de komst van het ziekenhuis en de gebiedsontwikkeling van de Bulkenaar bekrachtigd.

Waterschap Brabantse Delta is geïnformeerd over de ontwikkeling waarbij is afgesproken dat het waterschap bij het bestemmingsplan en het inrichtingsplan intensief zal worden betrokken.

Met Rijkswaterstaat heeft projectgroep De Bulkenaar in een pril stadium verkend op welke wijze de verbinding met de snelweg kan worden gerealiseerd. Daarbij is geconcludeerd dat een rotonde bij de zuidelijke afslag 25 van de A58 (Wouw, Wouwse Plantage) kan worden gerealiseerd. Met de leidingbeheerders in het gebied vanaf deze afslag tot aan de Bulkenaar, heeft afstemming plaatsgevonden over de wijze van het kruisen van de leidingen. Het betreft Tennet, LSNED, Dow-Chemical, Shell en het Waterschap Brabantse Delta.



Visie

De komst van het nieuwe Bravis ziekenhuis vormt de aanleiding om de Bulkenaar te ontwikkelen tot zorglandschap. Hieronder verstaan wij een groen landschapspark met volop mogelijkheden om te recreëren en met daarin een gebied van ongeveer 12 hectare voor medische zorg. Bravis kan zich met enkele gerelateerde zorgaanbieders vestigen in het zorggedeelte van het landschapspark. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor toekomstgerichte zorg waarvan de hele regio zal profiteren. De Bulkenaar zal een waardevol gebied worden voor de stad Roosendaal, want behalve hoogwaardige zorg in de nabijheid ontstaan er voor de bewoners van de wijk Tolberg extra mogelijkheden om dichtbij huis te recreëren.

De Bulkenaar wordt een waardevol gebied voor Roosendaal en de regio.

Twee locaties

In deze visie staan vanuit het oogpunt van duurzame stedelijke ontwikkeling twee ontwikkelingen centraal:

1. De ontwikkeling van de Bulkenaar tot een landschapspark.
2. De toekomstige ontwikkeling van de locatie van het huidige ziekenhuis tot stadswijk Hulsdonk.

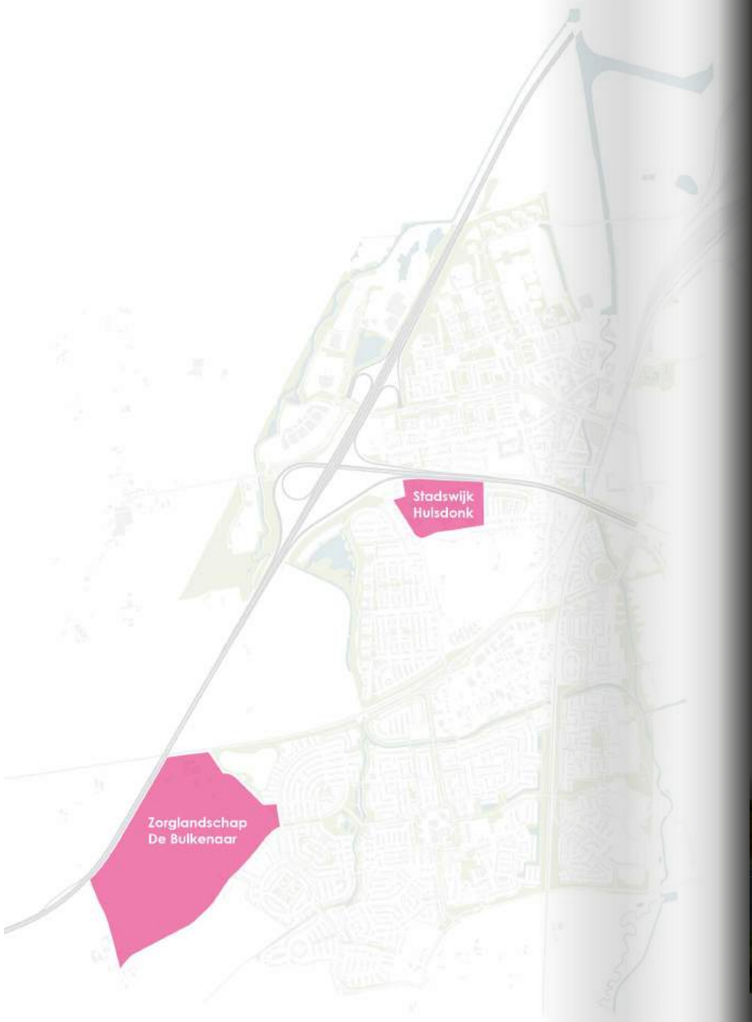
Doel hierbij is om een duurzame ruimtelijke visie te presenteren waarin de ontwikkeling van beide locaties in onderlinge samenhang wordt afgewogen. Voor de Bulkenaar is verstedelijking afweegbaar, mits er geen ruimtelijke mogelijkheden in de stad zijn en er geen leegstand binnen bestaand stedelijk gebied ontstaat. Gebiedsvisie de Bulkenaar is daarin de eerste stap. De toekomstige herontwikkeling van Hulsdonk zal na vertrek van het huidige ziekenhuis na 2030 worden opgepakt.

De Bulkenaar

De Bulkenaar is de locatie waar Bravis zich vanaf 2025 zal vestigen. De Bulkenaar ligt ten westen van woonwijk Tolberg. Aan de westzijde van gebied de Bulkenaar ligt de A58, aan de noordzijde het gehucht Bulkenaar en het spoor en aan de zuidkant het gehucht Haiink. Met de komst van het nieuwe ziekenhuis, ontstaan kansen voor de verdere ontwikkeling van de westflank van de stad Roosendaal.

Stadswijk Hulsdonk

Stadswijk Hulsdonk is de locatie die vrijkomt wanneer de huidige ziekenhuislocatie in Roosendaal verhuist naar de Bulkenaar. Volgens de planning zal na 2030 het terrein vrijgegeven kunnen worden voor herontwikkeling. De wordt begrensd door een woonomgeving aan de west- en oostzijde, de snelweg A58 aan de noordzijde en woningbouw met sportvelden aan de zuidzijde.



Ambitie voor het gebied de Bulkenaar

Wij ambiëren de aanleg van een mooi en goed bereikbaar landschapspark dat als een groene buffer fungeert tussen het bestaande woongebied en het ziekenhuis. We versterken de landschappelijke kwaliteiten van de Bulkenaar zodat gezondheid, natuur en recreatie op een unieke manier met elkaar worden verbonden.

Impressie zorglandschap de Bulkenaar. *Een groen landschapspark waar men in alle rust kan recreëren en herstellen.*
Architectuurbeeld (Slingeland ziekenhuis Doetinchem, Wiegerinck architecten)

Gebiedsvisie de Bulkenaar

Landschapspark

Het plangebied zal ongeveer 42 hectare beslaan. Daarvan heeft Bravis 12 hectare nodig voor de bouw van het ziekenhuis en de mogelijk huisvesting van haar zorgpartners. De ambitie is om het totale plangebied als landschapspark in te richten, waarin natuur en recreatie hand in hand gaan. We willen de natuurlijke situatie van het gebied zoveel mogelijk als leidraad voor de verdere ontwikkeling van de Bulkenaar benutten. Het historische landschapsbeeld zal een inspiratiebron zijn bij de uitwerking van het landschapspark.

Gezondheid en preventie

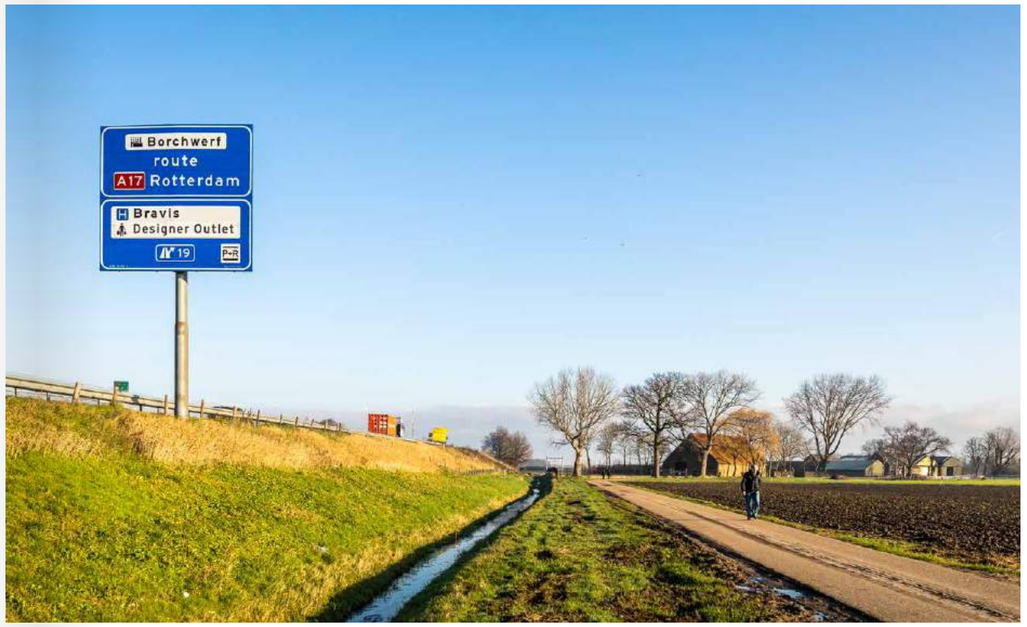
Gezondheid is de basisgedachte van landschapspark de Bulkenaar. Binnen de 12 hectare waarin het ziekenhuis wordt gepositioneerd, kunnen behalve het ziekenhuis ook direct gerelateerde zorgvoorzieningen zich vestigen mits dit een aanvulling is op het voorzieningenniveau van de stad en de regio. Inbedding van het ziekenhuis in een groen, natuurlijk landschapspark geeft een positieve bijdrage aan herstel. Dit landschapspark nodigt uit om te bewegen, te ontspannen en te recreëren; dat is gezond en biedt ook mogelijkheden om in te zetten op preventie.

Aantrekkelijk gebied

De ambitie is om de ruimtelijke inrichting van het landschapspark te laten aansluiten bij woonwijk Tolberg en het ziekenhuis. Door deze met elkaar te verbinden, kan het gebied op een natuurlijke manier aangehaakt worden aan de bestaande stad. Dit kan door onder andere fiets- en wandelroutes aan te leggen en gebruik te maken van bestaande netwerken, zoals het knooppunten fietsnetwerk en de F58 snelfietsroute. Recreatieplas de Tolbergvijver zal ook onderdeel worden van het landschapspark. Door de verschillende locaties en ambities aan elkaar de koppelen ontstaat er een aantrekkelijk gebied voor zowel de bewoners van Tolberg, als de bezoekers van het ziekenhuis.

Wateropgave

Omdat er op de Bulkenaar gebouwd zal worden en er ook meer infrastructuur zal komen, zullen we maatregelen nemen om wateroverlast te voorkomen. Deze wateropgave benaderen we via de door het waterschap voorgeschreven voorkeursvolgorde: hergebruik, infiltratie, retentie en afvoeren. In samenwerking met de bouwkundig architect en de landschapsarchitect onderzoeken we de mogelijkheden voor opvang en hergebruik van regenwater en de mogelijkheden voor het vasthouden van water op gebouwniveau. Een deel van het hemelwater zal naar infiltratievoorzieningen worden gevoerd. De ambitie is om hiervoor de oude beekstructuren te herstellen, die vroeger zo markant waren voor de Bulkenaar. Deze kunnen worden uitgebreid met duurzame moeras- en overstromingsgebieden met ecologische kwaliteiten, waardoor er meer biodiversiteit in het landschap zal komen. Wellicht kunnen de vroegere beek begeleidende bossen hierbij als inspiratiebron dienen.



Goede bereikbaarheid

De realisatie van een regioziekenhuis in het gebied de Bulkenaar maakt het noodzakelijk om de bereikbaarheid goed te organiseren. Onze ambitie is om op termijn een HUB-voorziening te realiseren nabij het ziekenhuis (Visie Gedeelde Mobiliteit is Maatwerk, provincie Noord-Brabant, 2018). Zo'n knooppunt voor allerlei soorten verkeer, is een duurzaam alternatief voor de auto. Parkeren bij het ziekenhuis kan mogelijk in de toekomst gecombineerd worden met een trein- en busstation, een snelfietsroute en fietsknooppunten. Hiermee kunnen we niet alleen zorgen dat het nieuwe ziekenhuis goed bereikbaar is, maar ook dat de zuidelijk gelegen woonwijken van Roosendaal een duurzaam alternatief krijgen met hoogwaardig openbaar vervoer naast de auto.

Ambitie voor stadswijk Hulsdonk

Transformatie opgave

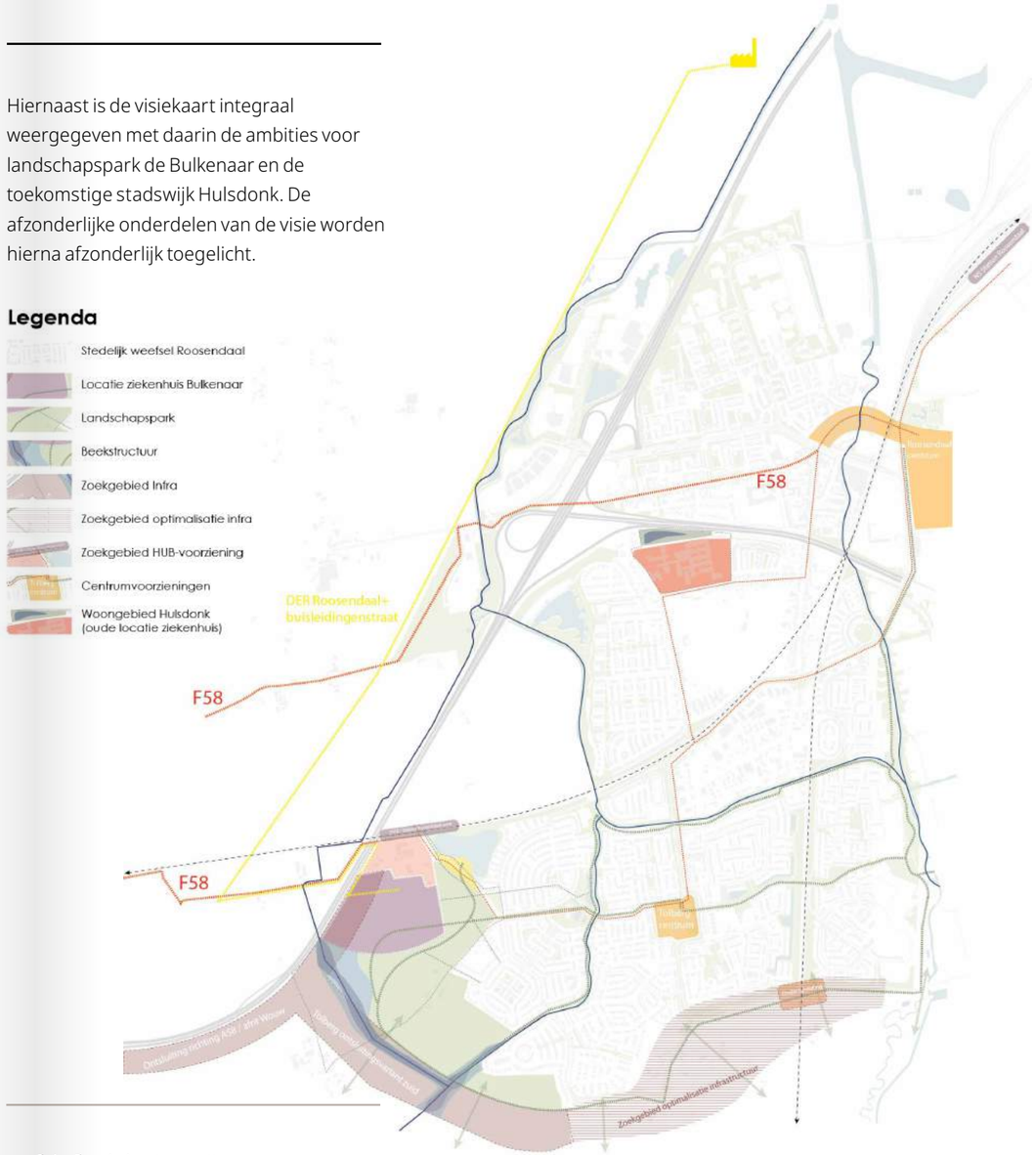
Wanneer na 2030 de huidige locatie van het Bravis vrijkomt, zou in het kader van binnenstedelijke herontwikkeling, woningbouw een van de passende invullingen kunnen zijn van het huidige ziekenhuisterrein. De omgeving bestaat immers nu al grotendeels uit woningen en enkele sportvelden. Als het ziekenhuis is verhuisd naar de Bulkenaar, ontstaat er ruimte om een veilige en fijne leefomgeving te creëren voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners. Een duurzame gedachte is om de ziekenhuisgebouwen te gebruiken voor woningbouw, waarbij de ontsluitingsstructuur en bereikbaarheid bepalend zullen zijn. Voor het bepalen van de haalbaarheid van deze transformatie opgave zal verdere studie moeten worden verricht. Deze studie zal tegen de tijd van die herontwikkeling worden meegenomen in een apart voor Hulsdonk op te stellen gebiedsvisie.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het zeer uitgebreide parkeerterrein (5 hectare) kan in de toekomst omgezet worden in een blauwgroene zone met recreatieve kwaliteiten. Want na het vertrek van het ziekenhuis en de toevoeging van woningbouw is er aanmerkelijk minder ruimte voor parkeren nodig. Het veranderende klimaat vraagt om vergroening van dit nu zeer stenige gebied. We zorgen voor klimaat adaptieve maatregelen waarbij we de omgeving zodanig inrichten dat er in de zomer genoeg verkoelende plekken te vinden zijn en waarbij hemelwater op een natuurlijke manier afgevoerd wordt. Met een combinatie van beplanting en waterretentie komt er ook ruimte voor biodiversiteit. Onze ambitie is om van stadswijk Hulsdonk een gezonde en aangename leefomgeving te maken.
Als de oude locatie van het ziekenhuis in Hulsdonk vrijkomt, zullen we deze herbestemmen en beginnen we met de ontwikkeling van stadswijk Hulsdonk. Onze ambities hiervoor zullen in een later stadium worden uitgewerkt.

Visiekaart

Hiernaast is de visiekaart integraal weergegeven met daarin de ambities voor landschapspark de Bulkenaar en de toekomstige stadswijk Hulsdonk. De afzonderlijke onderdelen van de visie worden hierna afzonderlijk toegelicht.



Gebiedsvisie de Bulkenaar

Thema's

In het vorige hoofdstuk hebben we onze ambities voor landschapspark de Bulkenaar en stadswijk Hulsdonk uiteengezet. De ambities zijn onder te verdelen naar vijf belangrijke thema's die we in dit hoofdstuk toelichten:

1. Duurzame verstedelijking
2. Innovatief zorglandschap
3. Infrastructuur
4. Mobiliteit
5. Landschap en recreatie

Duurzame verstedelijking

Het uitgangspunt bij elke stedelijke ontwikkeling in Roosendaal is duurzame verstedelijking. Dit behelst een zorgvuldig ruimtegebruik gebaseerd op de principes van de ladder van duurzame verstedelijking (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, artikel 3.1.6 Besluit Ruimtelijke Ordening). Deze lagenbenadering is leidend in het maken van keuzes over het ruimtegebruik. Er wordt aandacht besteed aan een veilige en gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie.

Beleid

Voor de ontwikkeling van het gebied de Bulkenaar zijn al een paar belangrijke beslissingen genomen. In het provinciaal beleid heeft het gebied de Bulkenaar de planologische titel verstedelijking afweegbaar. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat een aantal bepalingen voor een dergelijke zone. Belangrijk is dat voorafgaand aan een bestemmingsplan in de zone verstedelijking afweegbaar afgewogen wordt dat:

1. Binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is.
2. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort.
3. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.
4. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit in het gebied en de naaste omgeving. Bovendien moet het bestaand stedelijk gebied duurzaam worden herontwikkeld.

Tijdens de Ontwikkeldagen West-Brabant van november 2019 hebben de West-Brabantse gemeenten en de provincie Noord-Brabant ingestemd met de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis in het gebied de Bulkenaar. De ruimtelijke afweging van Bravis om het regionaal verzorgend ziekenhuis op de Bulkenaar te vestigen is daarmee vertaald in een besluit dat er vanuit een duurzaam ruimtelijke afweging een nieuwe locatie ontwikkeld moet worden.

Duurzaam bouwen

De ambitie van Roosendaal is om de Bulkenaar te ontwikkelen tot een waardevol gebied. De komst van het Bravis ziekenhuis is daarvoor de aanleiding en katalysator. Maar het geeft de gemeente Roosendaal ook de mogelijkheid om nieuwe aanvullende kwaliteiten en programma's voor de stad en het ziekenhuis te ontwikkelen. Op stedelijk en regionaal niveau biedt de ontwikkeling van de Bulkenaar de mogelijkheid om:

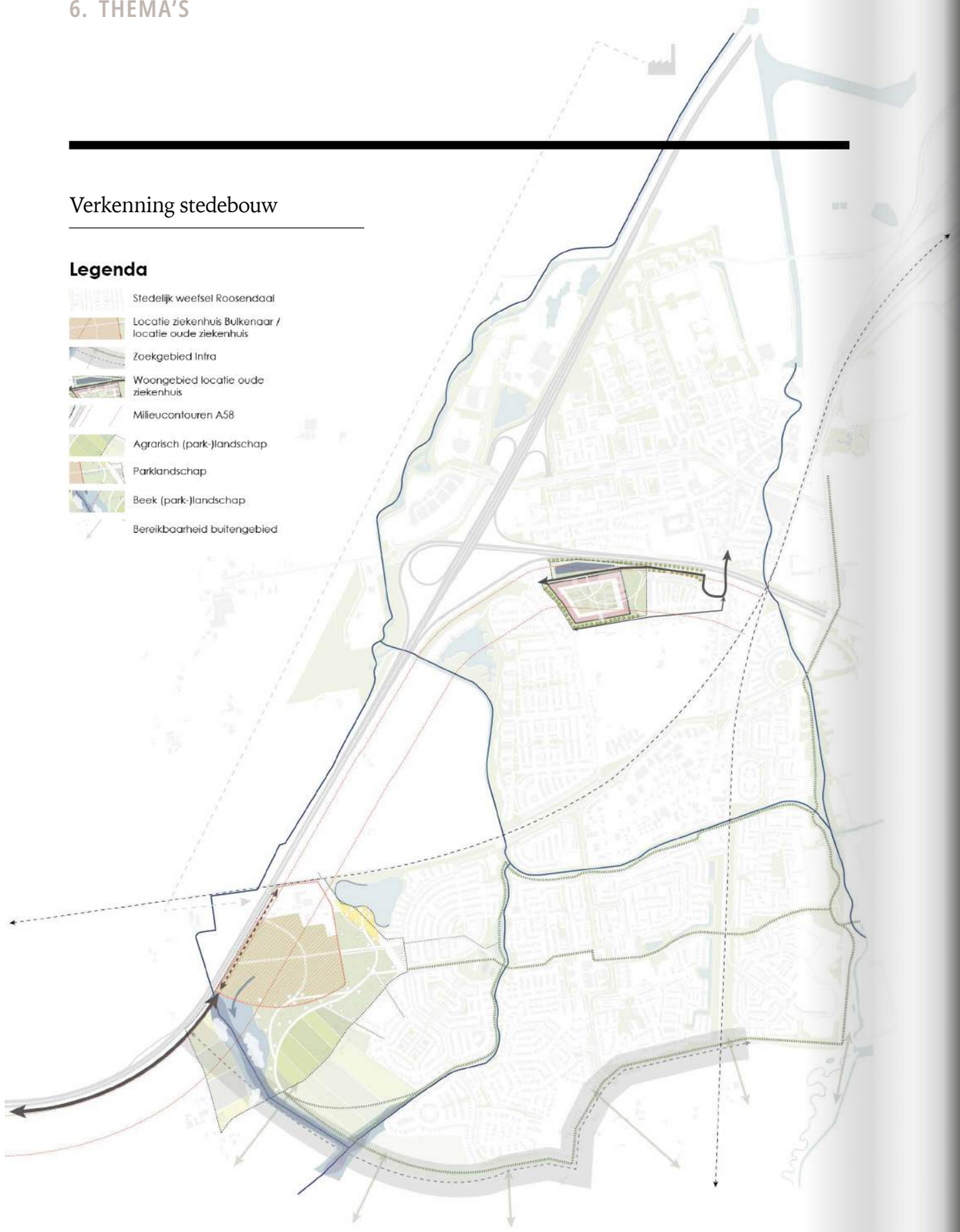
- Het regionaal verzorgende Bravis ziekenhuis te accommoderen.
- Nieuwe verbindingen in de stad te leggen (infrastructuur, water, ecologie, landschap, zorg).
- De verbinding van de wijk Tolberg met de A58 te verbeteren.
- Ruimte te genereren voor een zorg gerelateerd programma.
- De bestemming van huidige locatie van het Bravis ziekenhuis in Hulsdonk te veranderen.

Achter de gebiedsaanduiding verstedelijking afweegbaar gaat de planologische aanduiding Integratie Stad-Land schuil. Dit geeft de volgende uitgangspunten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling:

- Bebouwing op de hoge delen, natuurontwikkeling in de lage en natte delen.
- Klimaatadaptief bouwen met maatregelen om beter om te gaan met klimaatveranderingen.
- Omzetting van landbouwgebied voor natuur- en landschaps-ontwikkeling.
- Afstand houden van snelweg en spoor.
- Energieneutraal gebied ontwikkelen.

Van belang is dat het nieuwe landschapspark de Bulkenaar een buffer vormt tussen het ziekenhuis en de woonwijk Tolberg. Het wordt een ontmoetingsruimte tussen beide gebieden. Het landschapspark bevordert bovendien de integratie van recreatieve en nuttige routes tussen beide. De toekomstige herontwikkeling van stadswijk Hulsdonk na 2030 zullen we laten aansluiten op de wensen van dat moment. Een duurzame gedachte lijkt de transformatie van het ziekenhuis naar woningbouw.

Verkenning stedebouw



Van belang is dat het nieuwe landschapspark de Bulkenaar een groene buffer vormt.

Innovatief zorglandschap

Het gezamenlijk belang van de gemeente Roosendaal en het Bravis is de realisatie van een modern regionaal ziekenhuis waarmee de zorg voor alle inwoners van onze regio gewaarborgd is voor de toekomst. Het ziekenhuis zal ingebed worden in een uitnodigende, parkachtige omgeving die tegen de stad aan ligt. Hier kom je niet alleen naartoe voor je gezondheid, maar ook om te genieten van de natuur en om te recreëren. Zo maken we een duurzame verbinding tussen zorg, mobiliteit, wonen, werken en vrije tijd.

Zorgpartners

Voor het Bravis ziekenhuis komt 12 hectare grond beschikbaar. Ook aan het ziekenhuis gerelateerde zorgverleners krijgen de mogelijkheid, in overleg met Bravis, om zich daar te vestigen.

Zorgvisie van het Bravis ziekenhuis

Op dit moment ontwikkelt het Bravis een visie op de medisch specialistische zorg in de regio West-Brabant en het oosten van Zeeland in 2030. Alle te verwachten toekomstige ontwikkelingen worden in deze visie vertaald naar de koers die Bravis de komende jaren gaat varen. Daarnaast fungeert deze visie onder andere als inspiratie en leidraad voor de keuzes die Bravis moet maken met betrekking tot het ontwerp van het toekomstige ziekenhuis-gebouw. Medio 2020 zal deze zorgvisie van het Bravis afgerond worden.

Infrastructuur

Roosendaal is een stad met een relatief goede bereikbaarheid. De stad wordt vanuit het noorden ontsloten door de A17 richting de randstad. De A58 loopt in oost-westelijke richting door de stad heen. Dit zorgt ervoor dat de meeste wijken van Roosendaal optimaal ontsloten worden op het rijkswegennet. De provinciale N262 vormt een goede verbinding richting België. Ook voor het spoor is Roosendaal een belangrijk knooppunt want in Roosendaal komen verbindingen uit Zeeland, België, de randstad en uit oostelijke richting samen.

Verbindingsweg naar ziekenhuis vanaf A58

De aansluiting van het ziekenhuis op de A58 lijdt tot weinig discussie. Via de afrit Wouw wordt een parallel liggende wegverbinding aangelegd aan de zuidzijde van de A58 richting de Bulkenaar. Dit deel van het tracé heeft een minimale impact op de omgeving. Landschappelijk wordt het gebied nauwelijks doorsneden en er zijn nagenoeg geen omwonenden die overlast ervaren van het verkeer. Het westelijke deel van het tracé is gebaseerd op de resultaten van de verschillende varianten in aansluiting met de bestaande wijk en onderliggende wegenstructuur.

Verkeerssituatie Tolberg

Tolberg is met ruim 12.000 inwoners een van de grootste wijken van Roosendaal. Ondanks zijn geografische ligging in de nabijheid van de A58, is de wijk niet optimaal aangesloten op het rijkswegennet. Ook de ligging tussen de sporen (gelijkvloerse spoorwegovergangen) richting België en Zeeland maakt de ontsluiting van de wijk kwetsbaar. Als beide spoorwegovergangen geblokkeerd zijn, kan het verkeer de wijk niet in of uit. De belangrijkste routes om met de auto op de snelweg te komen zijn via de Willem Dreesweg en het centrum naar de A58, en via de Heerma van Vosstraat en de Burgemeester Freijterslaan naar de A17. De Rietgoorsestraat en de Bulkenaarsestraat maken het mogelijk om door het buitengebied naar de A58 (richting Bergen op Zoom) te rijden. Deze routes zijn ingericht als erftoegangswegen en niet geschikt voor grote hoeveelheden verkeer.

In 2009 is door adviesbureau Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van de wijk Tolberg. Er zijn destijds verschillende maatregelen om de wijk beter te ontsluiten onderzocht. Een extra aansluiting voor de wijk in westelijke richting, parallel aan de A58, bleek een groot probleemoplossend vermogen te hebben voor de robuustheid van het onderliggend wegennet en de wijk Tolberg.

In 2009 ontbraken de financiën om het tracé op korte termijn aan te leggen en werd de bestemmingsreserve 'ontsluiting Tolberg' ingesteld.

In 2019 is het onderzoek naar de verbinding van de wijk Tolberg met de A58 door Goudappel Coffeng geactualiseerd voor het planjaar 2030. Hierbij zijn de nieuwe inzichten, zoals de realisatie van een regionaal ziekenhuis op de Bulkenaar ten westen van Tolberg meegenomen. Voor het onderzoek zijn op het omliggend wegennet verkeerstellingen gehouden op basis waarvan het verkeersmodel is geactualiseerd. Omdat het programma van het ziekenhuis in 2019 nog niet geheel bekend was, werd er gerekend met een worst-case scenario. Hiervoor werd de verkeersproductie van de ziekenhuizen Bergen op Zoom en Roosendaal bij elkaar opgeteld en opgenomen in het regionaal verkeersmodel. Zodoende konden de verkeerseffecten van het nieuwe ziekenhuis op de nieuwe en bestaande infrastructuur van de stad in beeld gebracht worden. Door Goudappel Coffeng zijn drie varianten onderzocht. Er is gekeken naar de effecten van een verkeersproductie van ongeveer 10.000 motorvoertuigen per etmaal op het omliggende wegennet en naar de effecten voor de wijk Tolberg. Naast de impact van nieuwe infrastructuur en aansluiting op de bestaande wijk, zijn eveneens de consequenties van een ondertunneling Willem Dreesweg voor de verschillende varianten onderzocht. De toename en de afname van het verkeer op het omliggende wegennet is in beeld gebracht, evenals de consequenties op het gebied van geluid en luchtkwaliteit.

Verbindingsweg richting Tolberg

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek, impact op de omgeving en de ruimtelijke inpassing is gekozen voor de zuidelijke verbindingsweg Tolberg. Bewoners van Tolberg krijgen hiermee een alternatieve route richting de A58. In de richting van het centrum en België worden risico's op het bestaande traject weggehaald door de ondertunneling van de Willem Dreesweg aan de zuidzijde. Dit is wenselijk voor de bewoners van Tolberg, maar zeker voor de hulpdiensten vanuit Roosendaal in de richting van het nieuwe ziekenhuis. De grootste toename van verkeer is te zien op de Willem Dreesweg (zuidzijde). De Willem Dreesweg vormt de begrenzing van Roosendaal aan de zuidzijde en is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg.

Fietsverkeer

Het ziekenhuis wordt optimaal bereikbaar met de fiets. De snelfietsroute F58 loopt dwars voor het plangebied van de Bulkenaar en het ziekenhuis krijgt logischerwijs een aansluiting op deze fietsverbinding. Bij het wegtracé komt een vrij liggend fietspad.

Doorstroming, geluid en verkeersveiligheid

Doordat de verkeersstromen gaan wijzigen, zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk op het huidige wegennet, om te zorgen dat de doorstroming en verkeersveiligheid gewaarborgd blijven. Deze maatregelen op wegvak- en kruispuntniveau worden meegenomen bij de nadere uitwerking van het tracé. In de modelstudies naar de verbindingsweg zien we dat het verkeer op de Thorbeckelaan en Willem Dreesweg zuidzijde aanzienlijk toeneemt door de aanleg van een extra verbindingsweg vanuit Tolberg naar de A58. Om de verkeers-veiligheid te garanderen en de extra geluidsbelasting op de gevels tegen te gaan zijn aanvullende maatregelen op dit deel van het bestaande wegennet gewenst.

Stadswijk Hulsdonk

Het huidige ziekenhuisterrein op Hulsdonk is vanaf het noorden te bereiken via de Hulsdonksestraat en Boerhaavelaan. Vanuit de zuidzijde is het terrein bereikbaar via Heerma van Vosstraat en Sportstraat. Met het vertrek van het ziekenhuis worden de omliggende wegen minder druk. Voor de toekomstige herontwikkeling van stadswijk Hulsdonk kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur. Deze netwerken lopen nu dood op het terrein van het ziekenhuis, maar bij transformatie van het oude ziekenhuis kunnen ze eenvoudig worden aangesloten op de omliggende straten. Met een woningbouwprogramma worden geen afwikkelingsproblemen verwacht op het huidige wegennet.

Mobiliteit

Een extra verbindingsweg voor ambulances en auto's is noodzakelijk, maar je moet ook op de fiets, lopend of met het openbaar vervoer naar het ziekenhuis kunnen komen. Dat willen we zelfs graag stimuleren. Want door meer diversiteit in vervoer kan de CO2-uitstoot worden verminderd. Daarom nemen we veel maatregelen om de bereikbaarheid van het ziekenhuis te vergroten.

Parkeren voor het ziekenhuis

Autobereikbaarheid is voor een regioziekenhuis van groot belang. Veel patiënten willen graag met de auto naar het ziekenhuis en deze keuze moeten ze kunnen maken. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het zorgprogramma van het ziekenhuis. Hiermee wordt rekening gehouden met duurzaam autoverkeer en andere transportvormen. Om te zorgen dat overloop van parkeerders van het ziekenhuis naar de wijk tot een absoluut minimum beperkt blijft is het wenselijk de parkeervoorziening zo ver mogelijk van de wijk te plaatsen. De rand van de A58 zou een geschikte locatie voor een concentratie van een parkeervoorziening kunnen zijn.

HUB

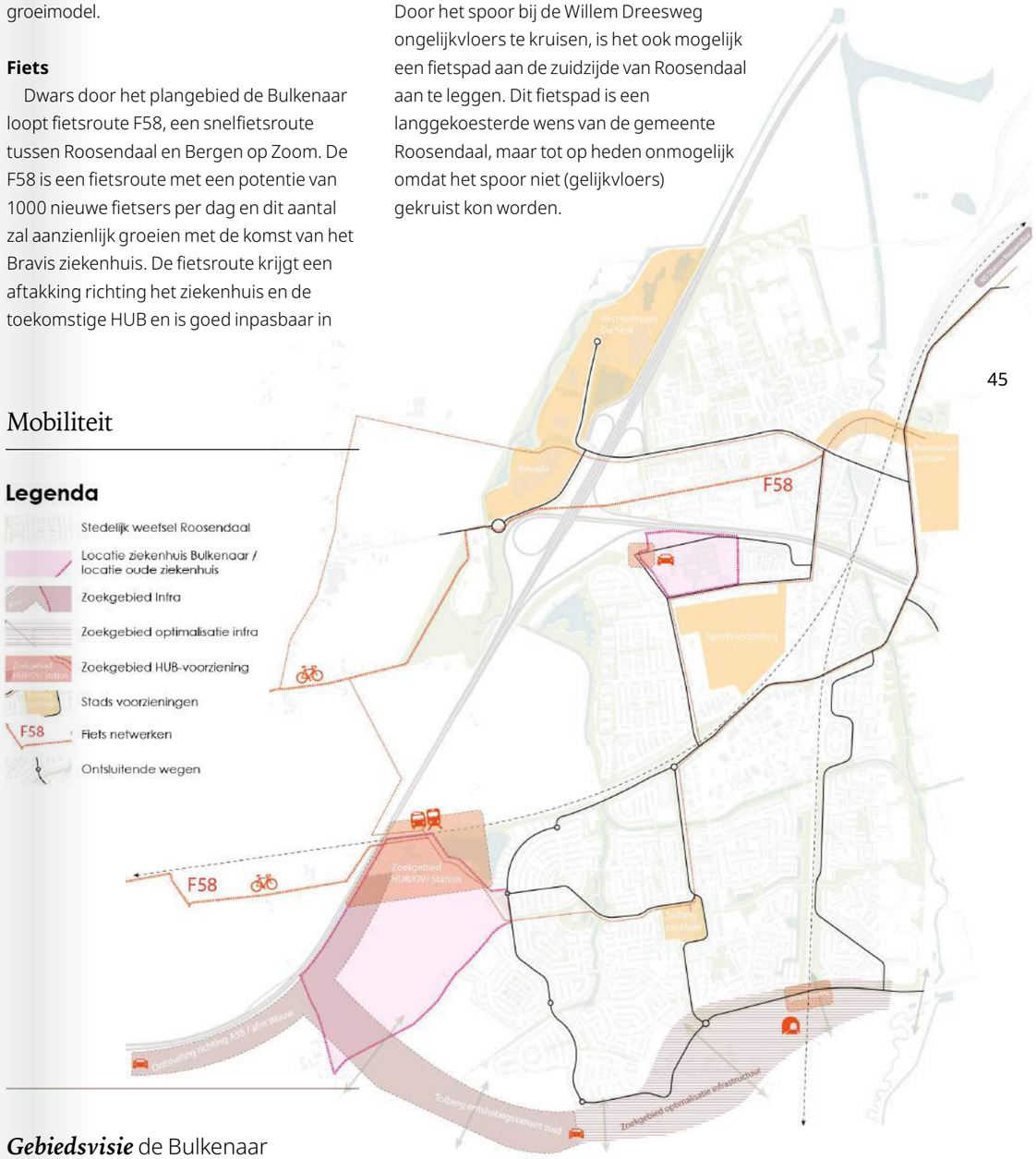
In de visie voor Transitiestrategie Gedeelde Mobiliteit 2023 (provincie Noord-Brabant) is de Bulkenaar aangewezen als onderzoek locatie voor een (regionale) HUB. Dit betekent dat het een knooppunt voor allerlei soorten verkeer kan worden. Bezoekers en werknemers van het Bravis willen we met de realisatie van de HUB een volwaardig alternatief voor de auto bieden. Een hoogwaardige HUB, eventueel gecombineerd met een Park&Ride, kan ook de overstaplocatie zijn voor gedeelde mobiliteit en regionale buslijnen.

Extra treinstation

Het treinstation in het centrum van Roosendaal is een knooppunt voor treinen vanuit alle windrichtingen, het is een belangrijk knooppunt voor de regio en heeft internationale betekenis door zijn spoorverbinding met België. Ook voor streeklijnen vanuit de regio is Roosendaal een belangrijk knooppunt. We zien op langere termijn op de Bulkenaar de potentie voor een extra treinstation. Het ziekenhuis zal extra reizigers genereren, maar ook voor de bewoners van Roosendaal en de regio kan een treinstation op deze locatie betekenis hebben. De mogelijkheden die een hoogwaardige HUB op termijn op locatie de Bulkenaar heeft, worden gezamenlijk met de provincie en de regio West-Brabant (RWB) onderzocht. Zodoende kan er sprake zijn van een HUB als groeimodel.

Fiets

Dwars door het plangebied de Bulkenaar loopt fietsroute F58, een snelfietsroute tussen Roosendaal en Bergen op Zoom. De F58 is een fietsroute met een potentie van 1000 nieuwe fietsers per dag en dit aantal zal aanzienlijk groeien met de komst van het Bravis ziekenhuis. De fietsroute krijgt een aftakking richting het ziekenhuis en de toekomstige HUB en is goed inpasbaar in een groene zorgomgeving van een ziekenhuis. Met een snelfietsroute en de opkomst van E-bikes, krijgen met name de forenzen een alternatief voor de auto.
Door het spoor bij de Willem Dreesweg ongelijkvloers te kruisen, is het ook mogelijk een fietspad aan de zuidzijde van Roosendaal aan te leggen. Dit fietspad is een langgekoesterde wens van de gemeente Roosendaal, maar tot op heden onmogelijk omdat het spoor niet (gelijkvloers) gekruist kon worden.



Gebiedsvisie de Bulkenaar

Landschap en recreatie

Het landelijke karakter van de Bulkenaar wordt door veel omwonenden gewaardeerd. Het dagelijkse wandelingetje met de hond, hardlopen, en genieten van de rust net buiten de stad, worden vaak genoemd in het onderzoek van Urban Synergy. Het zijn aspecten die de gemeente Roosendaal graag wil laten terugkomen in het ontwikkelen van zorglandschap de Bulkenaar.

De geschiedenis als leidraad

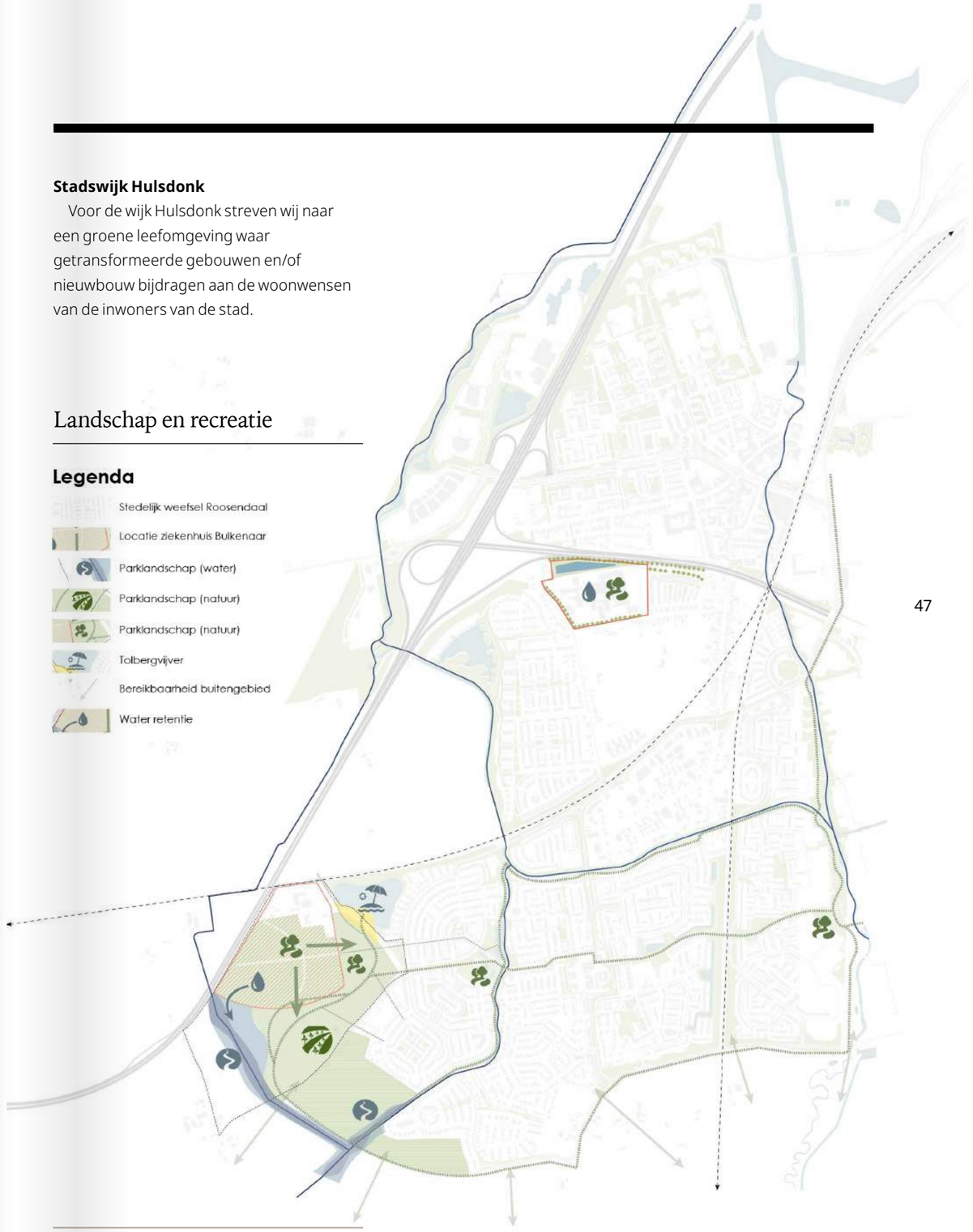
In een ver verleden werd de landschappelijke basis van de Bulkenaar en omgeving gevormd door Pleistocene afzettingen van de Rijn en dekzand afzettingen uit de laatste ijstijd. Daarop ontstonden zandvlaktes en zandruggen waar veel later mensen gingen wonen. Op de hoge koppen ontstonden de buurtschappen Bulkenaar en Haiink en later Huijbergseweg met rondom akkers. Op de lagere stukken bij de beek kon het vee worden geweid. De ontwikkelingen van de laatste honderd jaar hebben de natuurlijke landschapskarakteristiek vervlakt. Verkaveling en ontwatering zorgden voor rechte en egale kavels, veelal in gebruik als grasland. De ontwikkeling van de Bulkenaar als landschapspark maakt het nu mogelijk om de leesbaarheid van het landschap te herstellen, de ecologische kwaliteit aanzienlijk te verhogen en meer recreatieve belevingswaarde aan de Bulkenaar te geven.

Gezond en groen

Het ligt voor de hand om het ziekenhuis op de hogere gedeeltes van het gebied te situeren en de lagere gedeeltes te bestemmen voor recreatie en natuurbeleving. Daarvoor kan er gedacht worden aan het herstel van de natuurlijke beken waardoor het hemelwater op een ecologische manier kan worden afgevoerd. Daartussen is er de mogelijkheid om groene, natuurlijke zones te plannen waar volop gerecreëerd kan worden, met ruimte voor mens en dier. Er kunnen wandelpaden, fietspaden en ontmoetingszones worden aangelegd in een parkachtige omgeving. Onze ambitie is om van de Bulkenaar een gezond en groen landschapspark te maken, dat een meerwaarde gaat opleveren voor de bewoners van Roosendaal en voor de zorg in de hele regio West-Brabant.

Stadswijk Hulsdonk

Voor de wijk Hulsdonk streven wij naar een groene leefomgeving waar getransformeerde gebouwen en/of nieuwbouw bijdragen aan de woonwensen van de inwoners van de stad.



Gebiedsvisie de Bulkenaar

Het landelijke karakter van de Bulkenaar wordt door veel omwonenden gewaardeerd.

Vervolg, Planning en Proces

Wat gebeurt er na de vaststelling van deze visie?
Wanneer het college van burgemeester en wethouders de gebiedsvisie voor de ontwikkeling van de Bulkenaar heeft vastgesteld, zal voor de Bulkenaar een planologische procedure worden doorlopen waarin zowel een bestemmingsplan als een milieueffectrapport (MER) worden opgesteld. Dit is de volgende stap in het realiseren van de vestiging van het ziekenhuis, de ontsluiting van het gebied vanaf de afslag 25 van de A58 richting de Bulkenaar en de vereiste landschappelijke inpassing.

De stadswijk Hulsdonk zal niet in dit proces meelopen en zal pas – separaat - tot herontwikkelinggebracht worden – planning na 2030 – nadat Bravis haar activiteiten op de huidige locatie heeft gestopt. Vanuit duurzame stedelijke ontwikkeling zijn de Bulkenaar en de stadswijk Hulsdonk logischerwijs verbonden. In de tijd, qua inhoudelijk opgaven, exploitatie en kosten(verhaal) (financieel), uitvoerbaarheid, planologische procedure staan ze nadrukkelijk los van elkaar. Er is aldus geen sprake van een complex dat als één geheel in exploitatie wordt gebracht.

Verbindingsweg Tolberg

De verbinding van de wijk Tolberg met de A58 maakt geen onderdeel uit van het eerste bestemmingsplan. De zuidelijke ontsluiting van de wijk Tolberg zal namelijk in een aantal stappen verder worden uitgewerkt. De stappen bestaan uit een verdere dimensionering en uitwerking van het tracé gevolgd door een inrichtingsplan. Op basis daarvan zal een aparte ruimtelijke procedure, in de vorm van een omgevingsplan, worden doorlopen. De omwonenden worden bij de vervolgstappen betrokken.

Inspraak

Inwoners en bedrijven hebben op verschillende manieren en momenten inspraak in het proces. In een vroeg stadium is, vooruitlopend op het opstellen van de gebiedsvisie, gestart met een proces van co-creatie met inwoners. Dit proces zal de komende fase een vervolg krijgen bij het opstellen van een inrichtingsplan. Daarnaast is er tijdens het reguliere bestemmingsplanproces de gelegenheid om zienswijzen en later eventuele bezwaren in te dienen. Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kan gestart worden met de realisatie van de plannen.

Grondverwerving

Vooruitlopend op het planologische proces wordt er al een start gemaakt met de grondverwerving. Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente in een vroeg stadium op bepaalde gronden de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing verklaard.

Zorgvisie

Ter voorbereiding op de realisatie van het nieuwe ziekenhuis stelt Bravis op dit moment een nieuwe zorgvisie op. Deze is gericht op de medisch specialistische zorg in 2030. De zorgvisie maakt inzichtelijk wat de belangrijkste ontwikkelingen in de zorg voor de komende jaren zullen zijn en hoe dit effect zal hebben op de omvang van de organisatie en de vormgeving van het nieuwe Bravis ziekenhuis. De consequenties voor huidige en toekomstige samenwerkingspartners van het Bravis ziekenhuis vormen onderdeel van deze visie. Op basis van deze visie zal een programma van eisen worden opgesteld voor het nieuwe ziekenhuis dat als input zal dienen voor het ontwerp ervan. Naast ontwerp van het gebouw zal er ook aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing van het ziekenhuis in haar omgeving.

Planning bestemmingsplan

In juni 2020 is het voorontwerp-bestemmingsplan voor de Bulkenaar gereed en wordt het ter visie gelegd. Daarop kunnen reacties worden ingebracht. De reacties worden afgewogen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat in oktober ter visie wordt gelegd. Daarop kunnen zienswijzen worden ingebracht. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, begin 2021, is er de mogelijkheid om beroep in te dienen, maar alleen als er een zienswijze is ingebracht. Gelijktijdig met de opstelling van het bestemmingsplan wordt een Milieu Effect Rapportage opgesteld.

Start aanleg infrastructuur

De aanleg van de ontsluitingsweg vanaf de afslag 25 van de A58 (Wouw/Wouwse Plantage) start zo mogelijk in 2022.

Start bouw ziekenhuis

Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, de benodigde gronden zijn verworven en de benodigde vergunningen zijn verkregen is de planning dat vanaf 2023 gestart kan worden met de realisatie van het nieuwe ziekenhuis. In 2025 zou de eerste fase van de bouw afgerond kunnen worden. De huidige vestiging in Bergen op Zoom gaat dan dicht. De planning is dat in 2030 de huidige vestiging van Bravis in Roosendaal wordt gesloten.

Bijlage met de uitkomsten van de bewonersenquête

Bouwstenen/kansen vanuit interviews:
Toekomstige zoom rondom ziekenhuislocatie

Bouwsteen voor locatie ziekenhuis

Invulling groene rand

Park

Bomenrijk

Agrarisch

Uitkomsten interviews:
overig genoemde kansen/bouwstenen: niet plekgebonden

Recreatie

- Speeltoestellen
- Boardwalk
- Bankjes
- (kinder)Boerderij
- Visvijver

Sport

- Buitensport
- Sportvelden

Groen

- Speelnatuur
- Waterpartij
- Bloemrijke akkerrand
- Bos
- Heuveltjes
- Seizoenen zichtbaar in vegetatie
- Ruimte voor vogels en andere dieren
- Uitbreiding van de Tolbergvijver

Infrastructuur

- Wandelrondje
- Fietsrondje
- Nieuwe OV-verbinding/ nieuw treinstation
- Verbeterde spoorwegovergangen
- Parkeergelegenheid
- Extra afrit snelweg

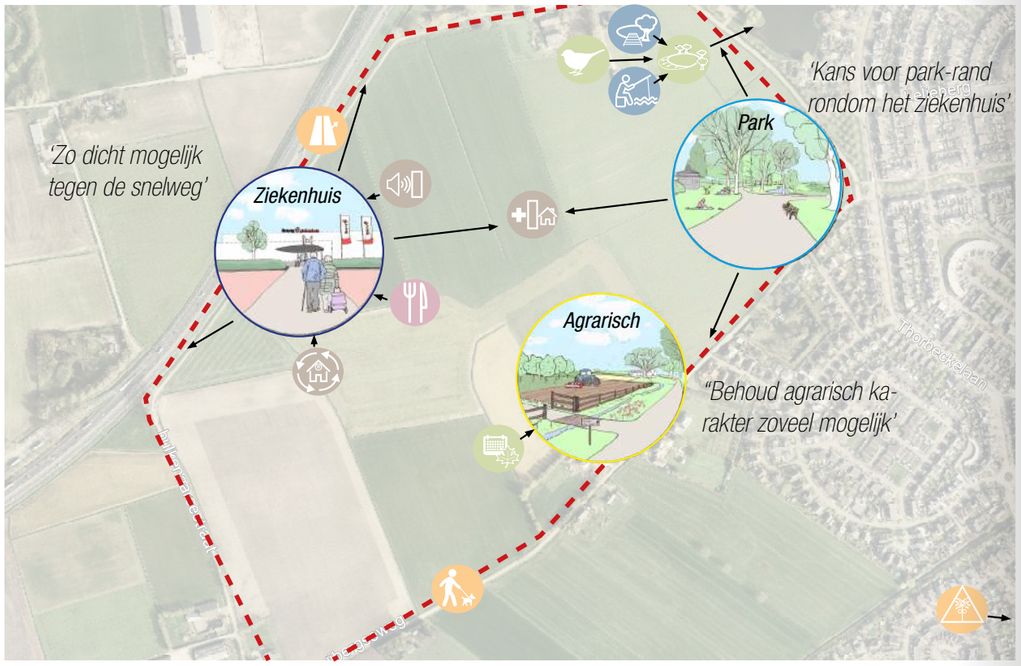
Voorzieningen

- Onderwijs
- Eetgelegenheid
- Winkels
- Woningen voor jongeren en ouderen
- Hotel
- Revalidatiecentrum

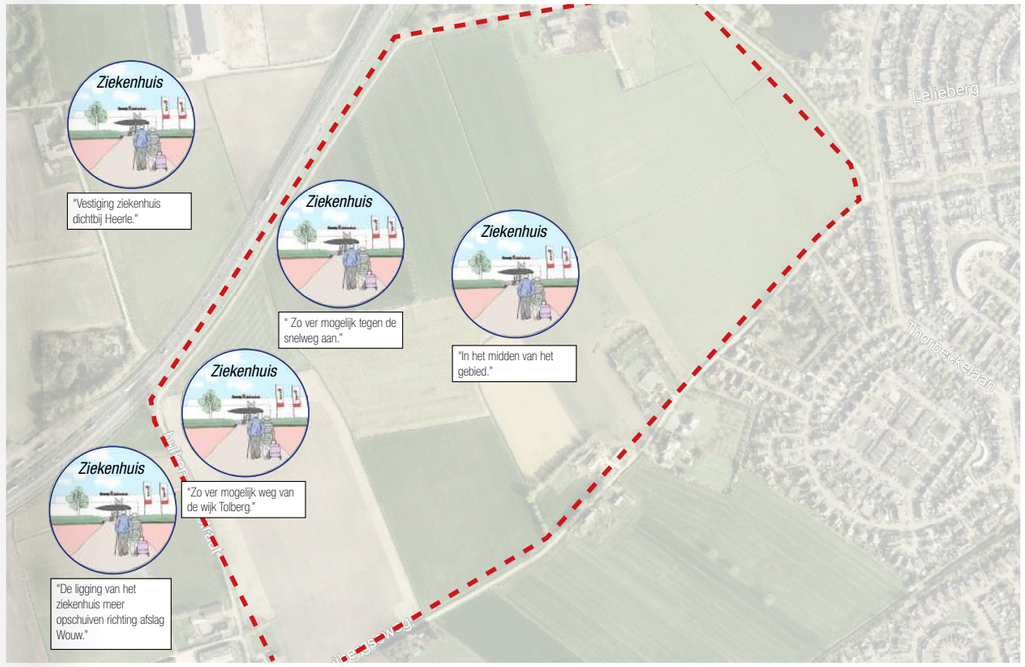
Overig

- Geluidsbuffer snelweg
- Buffer tussen wijk en ziekenhuis
- Milieuvriendelijke ziekenhuisomgeving
- Waterberging

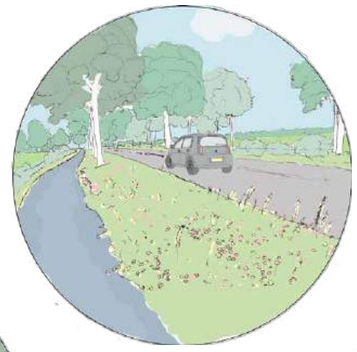
Aantal benoemde kansen:
locatie-specifiek



Aantal benoemde kansen:
genoemde ziekenhuislocaties



Uitkomsten interviews:
Bouwstenen verbindingsweg



Landschappelijke inpassing

Vrijliggend fietspad (t.o.v. verbindingsweg)

Natuurlijke geluidswal

Uitkomsten interviews:
Locatiegebonden bouwstenen verkeer

“ Om de wijk heen”

- Huijbergseweg ontlasten
- Nieuw treinstation/ OV verbinding
- (Gratis) parkeergelegenheid bij het ziekenhuis
- Thorbeckelaan ontlasten

“ Parallel aan snelweg”

- Natuurlijke geluidswal
- Rotonde eind van afrit die verkeer ziekenhuis en Tolberg splitst
- Huijbergseweg veilig voor naar school-gaande kinderen
- Huijbergseweg en Spuitendonksestraat eenrichtingsverkeer

“Via noordzijde”

- Bulkenaarsestraat verbreden
- Autoluw maken van Rietgorsestraat en Westelaarsestraat
- Verbreden Willem Dreesweg
- Verlaging snelheid 60km/h Rietgorsestraat en Westelaarsestraat
- Isolerend glas voor be-woners Thorbeckelaan

“Via zuidzijde”

- Thorbeckelaan ontlasten
- Natuurlijke geluidswal
- Rotonde Roosendaals-weggetje vergroten
- Verbindingsweg ver-diept uit het zicht
- Parkeerdruk niet te hoog in de wijk

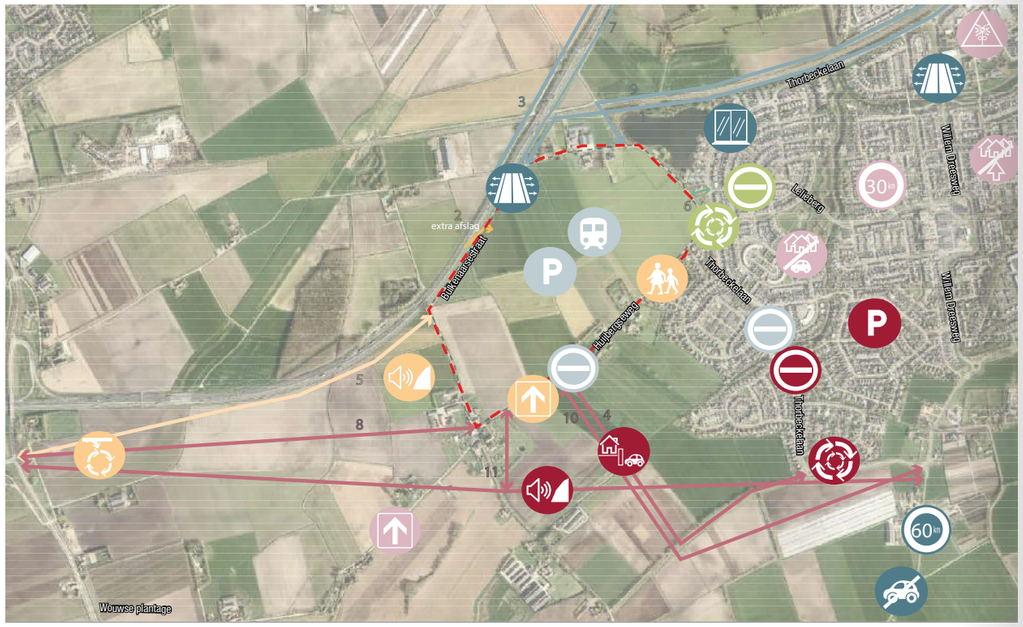
“Algemeen”

- Doorgaand verkeer naar andere wijken ontmoedigen
- Eenrichtingsverkeer van Plantagebaan naar Tolberg
- Treinovergangen Willem Dreesweg verbeteren
- Beperking van de maximumsnelheid in de wijk, 30km/h
- Wijk Tolberg West autoluwe zone/ bestemmingsverkeer

“Door de wijk heen”

- Lelieberg ontlasten
- Rotonde lelieberg opschuiven en vergroten

Uitkomsten interviews:
Genoemde locaties bouwstenen verkeer



Uitkomsten interviews:
Overig genoemde bouwstenen verkeer

Fietspad
- Vrijliggende fietspaden met groene berm
- Snelfietspad

Geluid
- Geluidsarm asfalt
- Natuurlijke geluidswal

Groen
- Weg verdiept aanleggen, uit het zicht
- Groene berm
- Eenbaansweg met tussenberm met bomen

Infrastructuur
- Nieuwe op en afrit snelweg
- Kruisingen in de vorm van rotondes
- Veilige weg
- Agrarisch verkeer gescheiden
- Ruime weg
- Aparte weg voor ambulances
- Nieuw treinstation/ OV verbinding
- Treinovergangen verbeteren

Snelheid
- Beperking van de maximumsnelheid ver bindingsweg, 30 km/h
- Beperking van de maximumsnelheid ver bindingsweg, 50 km/h
- Beperking van de maximumsnelheid ver bindingsweg, 60 km/h
- Verkeersdrempels
- Flitspalen voor regulatie snelheid

Overig
- Goede verlichting
- (Gratis) parkeergelegenheid
- Verkeer naar andere wijken ontmoedigen
- S'nachts verlichting uit met sensoren wanneer beweging
- Goede bewegwijzering

Colofon

Deze gebiedsvisie is opgesteld in opdracht van Gemeente Roosendaal en Bravis ziekenhuis.

Aan de inhoud van deze gebiedsvisie kunnen geen rechten worden ontleend.

Vormgeving Sterke Zaak, Roosendaal
Redactie Tekstbureau Roemers
Fotografie Koen Mol

Gemeente Roosendaal,
maart 2020.

Gebiedsvisie de Bulkenaar

BIJLAGE I PLANKOSTENSCAN

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rekenmodel
behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2018

1-mei-18

Toelichting bij het Rekenmodel dat hoort bij de Regeling plankosten exploitatieplan, versie 2018

1. Algemeen

Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de Regeling plankosten exploitatieplan.[1] Het is de geactualiseerde versie van het rekenmodel dat in 2017 in samenhang met de Regeling plankosten exploitatieplan is gepubliceerd. Op grond van artikel 9 van de regeling worden de tarieven in de bijlagen bij de regeling jaarlijks aangepast aan de dan geldende tarieven van de cao voor gemeenteambtenaren (CAR-UWO). In dit rekenmodel zijn de tarieven verwerkt van de CAR-UWO zoals aangegeven in de salaristabel gemeenteambtenaren per 1 januari 2018, nieuwe structuur (CAR: bijlage IIa).

Met dit rekenmodel kunnen overheden de maximaal via het exploitatieplan te verhalen plankosten berekenen. Op grond van de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4) zijn overheden verplicht om de kosten van de uitvoering van ruimtelijke plannen te verhalen op grondeigenaren die een bouwplan realiseren. Het gaat dan hoofdzakelijk om de kosten van de aanleg van publieke voorzieningen als straten, pleinen en parken. Het heeft de voorkeur dat de overheid en de grondeigenaren in onderling overleg tot afspraken komen over de te betalen exploitatiebijdrage. Lukt dat niet, dan verhaalt de overheid de kosten door tegelijk met het ruimtelijk plan ook een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan bevat een berekening van de op de eigenaren te verhalen kosten. De overheid brengt die kosten in rekening wanneer de grondeigenaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen indient.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een lijst van werken en werkzaamheden waarvan de kosten via een exploitatieplan op de aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen mogen worden verhaald (artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De plankosten zijn daar een onderdeel van (artikel 6.2.4, onderdelen a en g tot en met j, van het Bro). Het betreft in hoofdzaak de kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat voor het opstellen van ruimtelijke plannen en het voorbereiden en toezicht houden op allerlei civieltechnische werken, van het ophogen van grond, tot en met het aanbrengen van beplanting en bestrating en het plaatsen van straatmeubilair. In de praktijk zijn de plankosten zo'n 10% van de totaal te verhalen kosten. Dit rekenmodel is daarom niet toereikend om de door de grondeigenaren te betalen exploitatiebijdrage te berekenen. De feitelijke kosten van de aanleg van allerlei voorzieningen blijven hier buiten beschouwing.

Artikel 6.2.6 van het Bro bepaalt dat bij ministeriële regeling regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. In de Regeling plankosten exploitatieplan is vastgelegd hoe hoog de plankosten maximaal mogen zijn. Dit rekenmodel dient om deze maximaal te verhalen kosten te berekenen. Het rekenmodel is gebaseerd op de Regeling plankosten exploitatieplan, maar vervangt deze niet. Bij eventuele geschillen is de tekst van de ministeriële regeling leidend. Voorts is de regeling (en daarmee het rekenmodel) niet van toepassing wanneer de overheid vóórdat het ruimtelijke plan wordt vastgesteld met de grondeigenaren een overeenkomst afsluit waarin het kostenverhaal is geregeld.

2. Rekenmodel in de praktijk

Let op: de infobuttons werken mogelijk niet als de scan direct vanuit de Windows verkenner of vanaf het Internet wordt geopend. Start eerst Excel en open het rekenmodel met de knoppen 'bestand' en 'openen'.

Hieronder wordt kort ingegaan op de opbouw van het rekenmodel en op de wijze waarop dat moet worden ingevuld. Bij elk van de in te vullen vragen is een infobutton opgenomen met een nadere toelichting.

[1] Staatscourant 2017, 6470.

Het rekenmodel bestaat uit drie werkbladen:
- vragenlijst
- productenlijst
- resultaat

In het werkblad vragenlijst vult u de basisgegevens van het project in (o.a. projectnaam, datum programma, uit te voeren werken en werkzaamheden). Uitgangspunt van de vragenlijst is de fictie van een actieve grondexploitatie door de overheid, met dien verstande dat de verwervings- en uitgiftekosten voor gronden die als bouwrijpe kavels worden uitgegeven niet meetellen. Dit zijn geen kosten die de overheid maakt voor het aanleggen van publieke voorzieningen. Deze kosten kunnen daarom niet worden verhaald.
In het werkblad productenlijst vult u in welke en hoeveel producten en diensten de overheid levert. Alle producten en diensten zijn vrij te kiezen, behalve het omgevingsmanagement en de diensten van een projectmanagementassistent. Die diensten zijn alleen van toepassing bij complexe projecten. Of een project een complex project is, hangt af van de basisgegevens die u in de vragenlijst heeft ingevuld. Belangrijk is onder meer om wat voor soort locatie het gaat (binnenstedelijk, uitleg etc.) en of sprake is van herstructurering.

Let op: als u in de productenlijst bij 6.1 en 8.2 niet kunt invullen dat omgevingsmanagement en projectmanagementassistentie nodig zijn, dan komt dat doordat het project daar niet complex genoeg voor is. Het programma bepaalt aan de hand van de basisgegevens die u in de vragenlijst heeft ingevuld of sprake is van een complex project.

In het werkblad resultaat vindt u in cel F52 het bedrag van de plankosten dat de gemeente ten hoogste kan verhalen. De gemeente beslist bij de vaststelling van het exploitatieplan of dit of een lager bedrag bij de eigenaren in rekening wordt gebracht. Het wordt aangeraden om de uitdraaien van de vragenlijst, productenlijst en het resultaat bij het exploitatieplan te voegen dat aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de raad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3. Tot slot

Aan het rekenmodel zijn twee hulpbladen gekoppeld:

hulpblad tonen **hulpblad verbergen**

- een hulpblad dat de plankosten toont van de berekening van het slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten en ophogen. Tevens zijn hierin de uren voor het maken van de ruimtelijke ordeningsproducten aangegeven. Met deze hulpbuttons wordt het hulpblad zichtbaar gemaakt, dan wel verborgen.

hulpblad tonen **hulpblad verbergen**

- een hulpblad berekening exploitatiebijdrage wanneer de eigenaar van de grond werkzaamheden zelf uitvoert. In dat geval heeft de eigenaar op aftrek van kosten, mits de eigenaar met de gemeente afspraken heeft gemaakt over het te leveren product.

Afhankelijk van de Exelversie zijn er diverse mogelijkheden om het beveiligingsniveau op laag te zetten om het rekenmodel beter te laten functioneren.
- Excel 97: kies achtereenvolgens extra, macro, beveiliging laag
- latere Excelversies: kies ‘macro’s inschakelen’ of ‘inhoud inschakelen’ wanneer daarom wordt gevraagd

Meer weten? **Raadpleeg de toelichting bij de Regeling plankosten exploitatieplan**, die een volledige uitleg van alle soorten plankosten bevat of ga naar de pagina grondbeleid op www.rijksoverheid.nl. Op die pagina staat een link naar een lijst met veel gestelde vragen (FAQ) over de regeling.

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	2-6-2021
Gemeente	Roosendaal
Projectnaam	Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar
Projectnummer	30081253
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	9
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

info	1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?		5	jaren
info	2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?		506.446,00	m2
info	3	Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?	○ historisch gebied ○ binnenstedelijke locatie ○ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ◉ uitleglocatie		
info	4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	○ ja ◉ nee		

B Inbreng en verwerving

info	5	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?		104	totaal
	a	aantal onbebouwde percelen	a	104	stuks
	b	aantal bebouwde percelen	b	0	stuks
info	6	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?		88	totaal
	a	waarvan onbebouwde percelen	a	88	stuks
	b	waarvan percelen met woningen	b	0	stuks
	c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	c	0	stuks
info	d	waarvan percelen met bijzondere objecten	d	0	stuks
info	7	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?		0	stuks
info	8	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)			
	a	voor hoeveel onroerende zaken ?	a	88	stuks
	b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	b	22	stuks
	9	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?	◉ ja ○ nee		

C Beoogde programma

10	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen	0	aantal
		bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
		commercieel/retail	0	m2 bvo
		maatschappelijk	110.000	m2 bvo
		recreatie	0	m2

11	Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?		121.459	m2 uitgeefbaar	24%
			384.987	m2 openbaar	76%

D Stedenbouwkundige planvorming

info	12	Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	○ Ja ◉ Nee
	13	Worden de volgende produkten opgesteld ?	

- ☐ Programma van eisen info
- ☑ Masterplan info
- ☑ Beeldkwaliteitsplan info
- ☑ Stedenbouwkundig plan info
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	2-6-2021
Gemeente	Roosendaal
Projectnaam	Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar
Projectnummer	30081253
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	9
Aantal werkweken per jaar	42

print

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☑ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☑ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☑ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ● nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? _____ aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ● ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ● ja ○ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 97,21 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ● normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ○ ja ● nee (ga door naar vraag 23)

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? - m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

- ☐ (agrarisch) bedrijven/kassen _____ %
- ☐ overige onroerende zaken _____ %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ○ ja ● nee (ga door naar vraag 22)

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? _____ %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key		%
☐ Meervoudig onderhands		%	☐ Europees		%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ● ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ● partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 1,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? 1,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? 0,50 m1

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	2-6-2021
Gemeente	Roosendaal
Projectnaam	Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar
Projectnummer	30081253
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd project in jaren	9
Aantal werkweken per jaar	42

print

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

info

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i	☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct	i	%
i	☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	i	%
i	☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees	i	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ◉ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	2-6-2021
Gemeente	**Roosendaal**
Projectnaam	**Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar**
Projectnummer	**30081253**
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd in jaren	9

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☑ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☑ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
☐ **2.1**	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☑ **2.3**	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	2-6-2021
Gemeente	**Roosendaal**
Projectnaam	**Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar**
Projectnummer	**30081253**
Datum prijspeil	1-1-2021
Looptijd in jaren	9

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit		
☑ **2.6**	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
		Ruimtelijke ordening	
☑ **3.1**	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ **3.2**	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☑ **3.3**	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
		Civiele en cultuur techniek	
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
☑ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Management	
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week
☐ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	2-6-2021	**Complexiteit**	**158%**
	Gemeente	**Roosendaal**		
	Projectnaam	**Ontwerp exploitatieplan "De Bulkenaar**		
	Projectnummer	**30081253**		
	Datum prijspeil	1-1-2021		
	Looptijd project in jaren	9		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***13.170***	***€ 2.345.760***	***24%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	218	€ 27.904	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	2.112	€ 270.336	3%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	10.780	€ 2.039.840	20%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.680	0%
	Stedenbouw	***1.922***	***€ 246.028***	***2%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	433	€ 55.468	1%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	275	€ 35.200	0%
2.5	Stedenbouwkundig plan	664	€ 84.960	1%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	550	€ 70.400	1%
	Ruimtelijke Ordening	***1.432***	***€ 183.236***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	808	€ 103.436	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	623	€ 79.800	1%
	Civiele en cultuur techniek	***45.938***	***€ 4.971.571***	***50%***
4.1	Planontwikkeling	1.489	€ 190.609	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	44.449	€ 4.780.961	48%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***896***	***€ 90.533***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	896	€ 90.533	1%
	Communicatie	***596***	***€ 66.713***	***1%***
6.1	Omgevingsmanagement	596	€ 66.713	1%
	Management	***12.549***	***€ 1.590.145***	***16%***
7.1	Projectmanagement	7.171	€ 1.046.950	11%
7.2	Projectmanagementassistentie	5.378	€ 543.195	5%
	Planeconomie	***3.585***	***€ 458.937***	***5%***
8.1	Planeconomie	3.585	€ 458.937	5%
	totaal	***80.088***	***€ 9.952.923***	***100%***

BIJLAGE J ONDERBOUWING ANDERE KOSTEN GRONDEXPLOITATIE

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE BULKENAAR"

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

RAMING VAN ANDERE KOSTEN			
C	Onderzoekskosten	€	416.594
D	Bodemsanering en grondwerken	€	3.830.616
E	Nutsvoorzieningen	€	67.500
F	Riolering met toebehoren	€	9.885.000
G	Openbare wegen	€	2.895.175
H	Groenvoorzieningen	€	4.341.261
I	Openbare verlichting en brandkranen	€	369.000
J	Milieu, archeologie voorzieningen	€	-
K	Planontwikkelingskosten	€	9.952.923
L	Tijdelijk beheer	€	-
M	Raming van planschade	€	393.000
N	Bovenplanse kosten	€	850.000
TOTALE RAMING OVERIGE KOSTEN		€	33.001.069

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE BULKENAAR"

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
C	**Onderzoekskosten**					**€ 416.594**
01	Gerealiseerde kosten diverse onderzoeken	1	post	€ 68.661,98	€ 68.661,98	
02	Kosten diverse onderzoeken	1	post	€ 200.000,00	€ 200.000,00	
03	Gerealiseerde kosten MER-procedure	1	post	€ 147.932,50	€ 147.932,50	
D	**Bodemsanering en grondwerken**					**€ 3.830.616**
01	Opruimen en egaliseren Maatschappelijk	121.459	m²	€ 5,00	€ 607.295,00	
02	Ophogen Maatschappelijk (0,5 m zand)	121.459	m²	€ 12,00	€ 1.457.508,00	
03	Opruimen en egaliseren kruispunt	1	post	€ 45.000,00	€ 45.000,00	
04	Verwijderen bestaand kruispunt	6.615	m²	€ 25,00	€ 165.375,00	
05	Grondwerk (ophogen, verleggen sloot) kruispunt	1	post	€ 35.000,00	€ 35.000,00	
06	Opruimen en egaliseren parallelweg nabij kruispunt	1	post	€ 30.000,00	€ 30.000,00	
07	Grondwerk (ophogen, verleggen sloot) parallelweg nabij kruispunt	1	post	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
08	Verwijderen bestaande verharding Bulkenaarsweg (teerhoudend)	1.800	m²	€ 40,00	€ 72.000,00	
09	Opruimen en egaliseren ontsluitingsweg	1	post	€ 25.000,00	€ 25.000,00	
10	Ophogen ontsluitingsweg	1	post	€ 140.000,00	€ 140.000,00	
11	Grondwerk plus fundering ontsluitingsweg	17.970	m²	€ 40,00	€ 718.800,00	
12	Grondwerk plus fundering fietspaden langs ontsluitingsweg	7.250	m²	€ 32,50	€ 235.625,00	
13	Grondwerk verstevigde bermen langs ontsluitingsweg	8.305	m²	€ 27,50	€ 228.387,50	
14	Graven sloten langs ontsluitingsweg	2.750	m³	€ 7,50	€ 20.625,00	
E	**Nutsvoorzieningen**					**€ 67.500**
01	Verleggen kabels en leidingen parallelweg nabij kruispunt	1	post	€ 17.500,00	€ 17.500,00	
02	Verleggen kabels en leidingen kruispunt	1	post	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
F	**Riolering met toebehoren**					**€ 9.885.000**
01	Aanleggen hoofriool HWA (ø500) Maatschappelijk	250	m	€ 400,00	€ 100.000,00	
02	Realiseren gemaal Maatschappelijk tbv persleiding	1	post	€ 80.000,00	€ 80.000,00	
03	Realiseren persleiding naar persstation	6.750	m	€ 400,00	€ 2.700.000,00	
04	Aansluiyng persleiding op persstation	1	post	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
05	Realiseren overkluizing grote leidingenstraat	1	post	€ 4.200.000,00	€ 4.200.000,00	
06	Realiseren overkluizing leidingen Shell & Brabantse Delta	1	post	€ 1.700.000,00	€ 1.700.000,00	
07	Realiseren overkluizing leidingen DOW	1	post	€ 800.000,00	€ 800.000,00	
08	Aanleggen duikers Ø 500 met uitstroombakken	3	st	€ 15.000,00	€ 45.000,00	
09	Aanleggen duikers Ø 1000 met uitstroombakken	2	st	€ 40.000,00	€ 80.000,00	
10	Aanleggen duiker in Rissebeek (2000x1250)	1	st	€ 115.000,00	€ 115.000,00	
11	Realiseren nieuwe stuwen	5	st	€ 5.000,00	€ 25.000,00	
G	**Openbare wegen**					**€ 2.895.175**
01	Aanleggen wegen, fiets- en voetpaden in Landschapspark	1.000	m	€ 85,00	€ 85.000,00	
02	Aanbrengen verharding op kruispunt	9.100	m²	€ 90,00	€ 819.000,00	
03	Realiseren fietspaden rond kruispunt	960	m²	€ 75,00	€ 72.000,00	
04	Aanbrengen VRI's op kruispunt	1	post	€ 400.000,00	€ 400.000,00	
05	Verleggen parallelweg nabij kruispunt (incl verwijderen bestaand)	1.410	m²	€ 80,00	€ 112.800,00	
06	Aanleggen ontsluitingsweg (bouwrijp)	16.725	m²	€ 25,00	€ 418.125,00	
07	Aanleggen ontsluitingsweg (woonrijp)	16.725	m²	€ 45,00	€ 752.625,00	
08	Aanleggen vrijliggende fietspaden langs ontsluitingsweg	7.250	m²	€ 32,50	€ 235.625,00	
H	**Groenvoorzieningen**					**€ 4.341.261**
01	Inrichten deel als zorgpark	72.439	m²	€ 20,00	€ 1.448.785,00	
02	Inrichten deel als bos	72.439	m²	€ 10,00	€ 724.392,50	
03	Inrichten deel als beekvallei	72.439	m²	€ 20,00	€ 1.448.785,00	
04	Inrichten deel als agrarisch cultuurlandschap	72.439	m²	€ 2,00	€ 144.878,50	
05	Aanbrengen inrichtingselementen in landschapspark	1	post	€ 500.000,00	€ 500.000,00	
06	Afwerken en inzaaien bermen langs ontsluitingsweg	14.420	post	€ 1,00	€ 14.420,00	
07	Planten bomen langs ontsluitingsweg	75	st	€ 800,00	€ 60.000,00	
I	**Openbare verlichting en brandkranen**					**€ 369.000**
01	Aanbrengen bewegwijzering en bebording kruispunt	1	post	€ 150.000,00	€ 150.000,00	
02	Aanbrengen bewegwijzering en bebording ontsluitingsweg	1	post	€ 35.000,00	€ 35.000,00	
03	Aanbrengen verlichting kruispunt	10	st	€ 4.000,00	€ 40.000,00	
04	Aanbrengen anti verblindingsscherm langs A58	1.800	m	€ 80,00	€ 144.000,00	
J	**Milieu, archeologie voorzieningen**					**€ -**
01	Nvt	1	post	€ -	€ -	
K	**Planontwikkelingskosten**					**€ 9.952.923**
01	Verwerving	1	post	€ 2.345.760,00	€ 2.345.760,00	
02	Stedenbouw	1	post	€ 246.028,36	€ 246.028,36	
03	Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 183.235,88	€ 183.235,88	
04	Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 4.971.570,77	€ 4.971.570,77	
05	Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 90.532,52	€ 90.532,52	
06	Communicatie	1	post	€ 66.713,31	€ 66.713,31	
07	Management	1	post	€ 1.590.145,39	€ 1.590.145,39	
08	Planeconomie	1	post	€ 458.937,11	€ 458.937,11	
L	**Tijdelijk beheer**					**€ -**
01	Nvt	1	post	€ -	€ -	
M	**Raming van planschade**					**€ 393.000**
01	Planschade (exclusief proceskosten)	1	post	€ 393.000,00	€ 393.000,00	+ P.M.
N	**Bovenplanse kosten**					**€ 850.000**
01	Realiseren rotonde bij afrit A58 buiten plangebied	1	post	€ 850.000,00	€ 850.000,00	

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE BULKENAAR"

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Toelichting tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

KOSTENVERDELING LANDSCHAPSPARK				LANDSCHAPSPARK	SNELFIETSPAD
A	Totale exploitatiegebied	50 ha 62 a 27 ca			
B	Totale kosten	28 ha 97 a 57 ca	100%	€ 11.038.210	€ -
C	Toe te rekenen aan Maatschappelijk	12 ha 14 a 59 ca	42%	€ 4.626.946	€ -
D	Voorrekening gemeente		58%	€ 6.411.264	€ -

RAMING KOSTEN INRICHTING LANDSCHAPSPARK		LANDSCHAPSPARK	SNELFIETSPAD
A	Inbrengwaarde / Zakelijke rechten	€ 5.795.140	€ -
B	Sloopkosten	€ -	€ -
C	Onderzoekskosten	€ 238.453	€ -
D	Bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -
E	Nutsvoorzieningen	€ -	€ -
F	Riolering met toebehoren	€ -	€ -
G	Openbare wegen	€ 85.000	€ -
H	Groenvoorzieningen	€ 4.266.841	€ -
I	Openbare verlichting en brandkranen	€ -	€ -
J	Milieu, archeologie voorzieningen	€ -	€ -
K	Planontwikkelingskosten	€ 652.776	€ -
L	Tijdelijk beheer	€ -	€ -
M	Raming van planschade	€ -	€ -
N	Bovenplanse kosten	€ -	€ -
TOTALE RAMING KOSTEN INRICHTING LANDSCHAPSPARK		€ 11.038.210	€ -

EXPLOITATIEPLAN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DE BULKENAAR"

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Toelichting tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten

KOSTEN		aantal	e.h.		eenheidsprijs		subtotaal		totaal
A	**Inbrengwaarde / Zakelijke rechten**							**€**	**5.795.140**
01	Inbrengwaarde grond	289.757	m²	€	20,00	€	5.795.140,00		
C	**Onderzoekskosten**							**€**	**238.453**
01	Gerealiseerde kosten diverse onderzoeken	1	post	€	68.661,98	€	39.301,12		
02	Kosten diverse onderzoeken	1	post	€	200.000,00	€	114.477,10		
03	Gerealiseerde kosten MER-procedure	1	post	€	147.932,50	€	84.674,42		
G	**Openbare wegen**							**€**	**85.000**
01	Aanleggen wegen, fiets- en voetpaden in Landschapspark	1.000	m	€	85,00	€	85.000,00		
H	**Groenvoorzieningen**							**€**	**4.266.841**
01	Inrichten deel als zorgpark	72.439	m²	€	20,00	€	1.448.785,00		
02	Inrichten deel als bos	72.439	m²	€	10,00	€	724.392,50		
03	Inrichten deel als beekvallei	72.439	m²	€	20,00	€	1.448.785,00		
04	Inrichten deel als agrarisch cultuurlandschap	72.439	m²	€	2,00	€	144.878,50		
05	Realiseren inrichtingselementen in landschapspark	1	post	€	500.000,00	€	500.000,00		
K	**Planontwikkelingskosten**							**€**	**652.776**
01	VTU	15%	post	€	4.351.841,00	€	652.776,15		

KOSTEN		aantal	e.h.		eenheidsprijs		subtotaal		totaal
A	**Inbrengwaarde / Zakelijke rechten**							**€**	**-**
01	Inbrengwaarde grond	-	m²	€	-	€	-		
B	**Sloopkosten**							**€**	**-**
01	Nvt	-	post			€	-		
C	**Onderzoekskosten**							**€**	**-**
01	Gerealiseerde kosten diverse onderzoeken	0,0%	post	€	68.661,98	€	-		
02	Kosten diverse onderzoeken	0,0%	post	€	200.000,00	€	-		
03	Gerealiseerde kosten MER-procedure	0,0%	post	€	147.932,50	€	-		
D	**Bodemsanering en grondwerken**							**€**	**-**
01	Grondwerk plus fundering fietspaden langs ontsluitingsweg	-	m²	€	32,50	€	-		
E	**Nutsvoorzieningen**							**€**	**-**
01	Nvt	1	post	€	-	€	-		
F	**Riolering met toebehoren**							**€**	**-**
01	Nvt	1	post	€	-	€	-		
G	**Openbare wegen**							**€**	**-**
01	Aanleggen vrijliggende fietspaden langs ontsluitingsweg	-	m²	€	32,50	€	-		
H	**Groenvoorzieningen**							**€**	**-**
01	Nvt	1	post	€	-	€	-		
I	**Openbare verlichting en brandkranen**							**€**	**-**
01	Nvt	1	post	€	-	€	-		
J	**Milieu, archeologie voorzieningen**							**€**	**-**
01	Nvt	1	post	€	-	€	-		
K	**Planontwikkelingskosten**							**€**	**-**
01	VTU	0	post	€	-	€	-		

BIJLAGE K HANDBOEK INRICHTING OPENBARE RUIMTE

ONTWERP- EN MATERIAALEISEN

Ontwikkeling openbare ruimte

Gemeente Roosendaal – Team Beheer

Versie: 1 mei 2020

Inhoud

1. Leeswijzer 3

2. Algemeen 4
2.1. Ontwerpwerkzaamheden 4
2.2. Relevante documenten 4
2.4. Bouwstoffen 7

3. Drainagesysteem 10
3.1. Ontwerpeisen 10
3.2. Materiaaleisen 11

4. Grondwerken 13
4.1. Ontwerpeisen 13
4.2. Materiaaleisen 14

5. Riolering en duikers 15
5.1. Algemeen 15
5.2. Ontwerpeisen 15
5.3. Materiaaleisen 20
5.4. Relining 23

6. Gemalen 26

6.1 Leeswijzer 26

6.2 Algemeen 27

***6.3* Hoofdgemalen 29**

6.4 Drukriolering 42

7. Verhardingen 55
7.1 Ontwerpeisen 55
7.2. Materiaaleisen 55

8. Openbare verlichting 58
8.1. Ontwerpeisen 58
8.2. Materiaaleisen 60
8.3. Overige eisen lichtmasten 62
8.4. Indringingsweerstand na aanvullen en verdichten 63

8.6. Plaatsen reclameborden, verkeersborden e.d. 65

9. Straatmeubilair en bebording 67
9.1. Ontwerpeisen 67
9.2. Materiaaleisen 67

10. Kabels en leidingen 70
10.1. Ontwerpeisen 70
10.2. Materiaaleisen 70

11. Groenvoorzieningen 72
11.1. Ontwerpeisen 72

12. Speelvoorzieningen 77

13. Oevers 80
13.1. Ontwerpeisen 80

14. Civieltechnische kunstwerken 80
14.1. Ontwerpeisen 80
14.2. Materiaaleisen 80

15. Huisvuilinzameling 82
15.1. Ontwerpeisen 82
15.2 Materiaaleisen 82

16. Brandblusvoorzieningen 83
16.1. Algemeen 83
16.2 Projectering 83
16.3 Uitvoering 84
16.4 Bereikbaarheid 84
16.5 Controle 84
16.6 Capaciteit 84

1. Leeswijzer

Voor u liggen de ontwerp- en materiaaleisen die betrekking hebben op de openbare ruimte in de gemeente Roosendaal. Deze ontwerp- en materiaaleisen zijn tot stand gekomen in overleg met de beheerders van de openbare ruimte. De ontwerp- en materiaaleisen vormen de bindende voorwaarden waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. Deze voorwaarden worden gesteld aan zowel het ontwerp, de materiaalkeuze als aan het eindresultaat. Bij de verdere uitwerking van het plan zullen de ontwerp- en materiaaleisen fungeren als toetsingskader voor de geleverde producten zoals het inrichtingsplan en bestek.

In deze leeswijzer wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de ontwerp- en materiaaleisen zijn opgesteld. Hoofdstuk 1 Algemeen gaat in algemene zin in op de ontwerpwerkzaamheden en de documenten, normen, richtlijnen, etc. die gehanteerd moeten worden. In hoofdstuk 2 t/m 14 worden de ontwerp- en materiaaleisen vanuit de verschillende beleidsvelden van de gemeente Roosendaal aangegeven zoals riolering, verhardingen, openbare verlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen etc.

Disclaimer
Dit document is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. De gemeente Roosendaal sluit aansprakelijkheid uit voor alle schade die voortvloeit uit het gebruik van gegevens uit onderhavig handboek en op grond van het handboek door de gemeente Roosendaal te leveren gegevens. Onder gegevens worden zowel analoge als digitale gegevens begrepen.

2. Algemeen

2.1. Ontwerpwerkzaamheden

1. De initiatiefnemer is verplicht de ontwerpwerkzaamheden zodanig te verrichten dat de openbare ruimte van het project voldoet aan de uit het onderhavig document voortvloeiende eisen en eisen die voortvloeien uit het normale gebruik waarvoor de openbare ruimte bestemd is.

2. In de Procesbeschrijving die eveneens deel uitmaakt van het onderhavig document staat omschreven welke documenten ter acceptatie aan de gemeente Roosendaal aangeboden dienen te worden. Ook de uitgangspunten en acceptatieprocedure staan beschreven in de Procesbeschrijving. De honorering welke door de gemeente Roosendaal is gegeven aan haar ter acceptatie aangeboden berekeningen, ontwerpen en tekeningen betreffen alleen de controle en goedkeuring op de uitgangspunten. De initiatiefnemer is en blijft verantwoordelijk voor de wijze waarop de berekeningen zijn uitgevoerd en de uitkomsten van de berekeningen.

3. De initiatiefnemer is verplicht de gemeente Roosendaal onverwijld schriftelijk te waarschuwen indien het onderhavig document klaarblijkelijk zodanige fouten bevat of gebreken vertoont, dat hij/zij in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid zou handelen als hij/zij zonder waarschuwing bij het verrichten van werkzaamheden daarop zou voortbouwen. Indien de initiatiefnemer deze verplichting verzuimt na te komen, is hij/zij aansprakelijk voor de schadelijke gevolgen van het verzuim.

4. De initiatiefnemer zorgt er voor dat de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen of toestemmingen tijdig beschikbaar zijn. Hieronder valt tevens de afstemming met belanghebbenden zoals hulpdiensten, busmaatschappijen, waterschap, etc.

2.2. Relevante documenten

1. Onder relevante documenten worden verstaan documenten die bij het ontwerp en de realisatie ten minste in acht genomen moeten worden, zoals:
   - Bestemmingsplan
   - Beleidsplannen zoals:
     - GVVP;
     - Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP)
     - Stedelijk Waterplan;
     - Actualisatie uitgangspunten stedelijk Waterplan;
     - BVG;
     - Etc.
   - Programma van Eisen;
   - Voorlopig Ontwerp;
   - Definitief Ontwerp;

2. De genoemde relevante documenten sluiten de inbreng van andere documenten uit de Samenwerkingsovereenkomst niet uit.
   Wanneer een ontwerp op basis van deze ontwerp- en materiaaleisen is goedgekeurd, maar de uitvoering van een werk door omstandigheden meer dan 2 jaren vertraagd, is de initiatiefnemer verplicht bij de gemeente te informeren of er op grond van verbeterde inzichten, dan wel aangepaste regelgeving er nieuwe ontwerp- en materiaaleisen zijn vastgesteld. De initiatiefnemer dient zijn plan hierop aan te passen.
   De initiatiefnemer kan de gemeente niet aansprakelijk stellen voor de extra kosten die dit met zich

meebrengt.

2.3. Normen, richtlijnen, beschikkingen en bepalingen.

1. De initiatiefnemer wordt geacht bekend te zijn met de voor het ontwerp en uitvoering van belang zijnde wettelijke voorschriften, normen, richtlijnen, bepalingen en beschikkingen. Voor het opstellen van de ontwerpen zijn in ieder geval, doch niet uitsluitend, de volgende normen, richtlijnen en bepalingen van toepassing:
   - Standaard RAW bepalingen 2015 inclusief aanvullingen;
   - A.S.V.V. 2012;
   - Reglementen voor Verkeersregels en Verkeerstekens (1990); Wegenverkeerswet;
   - Verkeerstechnische uitgangspunten conform Duurzaam Veilig;
   - Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen;
   - Kennisbank Stedelijk Water , Rioned;
   - Aanbevelingen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV);
   - Beleidsplan Parkeerbeleid van de gemeente Roosendaal;
   - NPR 13201:2017/A1:2018 nl Alle relevante CROW-publicaties;
   - Alle relevante CUR-publicaties;
   - Alle relevante NEN-normen;
   - Criteriapakket duurzaam inkopen www. rvo.nl/subsidies-regelingen/duurzaam-inkopen
   - NVBR Handleiding bluswatervoorziening;
   - Keur waterschap Brabantse Delta;
   - Stadsbomen Vademecum; Min. LNV, januari 1999; ISBN 90-74481-12-2;
   - Handboek Standaarddetails Gemeente Roosendaal, d.d. augustus 2018.

2. Een belangrijk document dat grote raakvlakken heeft met de ontwerp- en materiaaleisen, is het Handboek Standaarddetails van de gemeente Roosendaal. Hierin zijn detail- en principe-oplossingen gegeven voor verschillende situaties in de openbare ruimte. Bij de uitwerking van de plannen dient zo veel mogelijk rekening te worden gehouden met de detail- en principe-oplossingen. De constructies en materialen van de onderbouw die in het Handboek Standaarddetails zijn opgenomen, zijn onverlet bindend voor het ontwerp en de uitwerking van plannen. Tot het onderhavig document behoren mede, als waren zij er letterlijk in opgenomen, de Nederlandse normen (NEN- en EN-normen en NPR's) van de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut (NNI), zoals deze zijn vermeld in het "Jaarboek Bouw" (jaarlijkse uitgave NNI) en zoals deze drie maanden voor de dag van het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de marktpartijen en de gemeente Roosendaal luiden.

3. Het eventueel afwijken van bovenstaande normen en richtlijnen kan uitsluitend na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Team Beheer van de gemeente Roosendaal. De initiatiefnemer dient daarvoor, voordat de ontwerp- of uitvoeringswerkzaamheden gestart worden, schriftelijk een gemotiveerd verzoek in te dienen bij de gemeente Roosendaal. In geval van tegenstrijdigheid in de normen, richtlijnen, bepalingen, etc. gaat de zwaardere eis voor een lichtere. Het onderhavig document prevaleert boven het Handboek Standaarddetails. Het handboek Standaarddetails prevaleert boven normen, richtlijnen, bepalingen, etc., tenzij standaarddetails strijdig zijn met zaken die wettelijk of op andere wijze is opgelegd.

2.4. Bouwstoffen

2.4.1. Certificaten en kwaliteitsverklaringen

1. Van alle te leveren bouwstoffen die op of in de bodem of in het oppervlaktewater worden aangebracht dienen de documenten te worden verstrekt waaruit blijkt dat deze bouwstof voldoet aan de eisen die het Besluit Bodemkwaliteit stelt. Bouwstoffen die drie maanden voor de dag van aanbesteding van het uitvoeringscontract c.q. bestek leverbaar zijn met:
   - KOMO-(attest-met-) productcertificaat;
   - KIWA-keur voor bouwstoffen ten behoeve van waterleidingen;
   - KEMA-keur voor bouwstoffen ten behoeve van kabelwerk;
   - GASTEC QA- merk voor bouwstoffen ten behoeve van gasleidingen;
   - FSC-keurmerk voor alle houtsoorten.

   dienen te worden geleverd onder afgifte van het van toepassing zijnde certificaat.

2.4.2. Voorgeschreven leveranciers

1. Indien, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, door de initiatiefnemer andere producten worden voorgesteld dan in dit onderhavig document omschreven, dienen deze producten ter acceptatie voorgelegd te worden aan de gemeente Roosendaal.

2. Voor alle te leveren alternatieven dient gelijkwaardigheid door de initiatiefnemer aangetoond te worden bij de desbetreffende beheerder van de gemeente Roosendaal. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid over gelijkwaardigheid ligt bij de desbetreffende beheerder van de gemeente Roosendaal. In deze beoordeling worden alle effecten voor beheer en onderhoud meegenomen die voortvloeien uit het gebruik van niet standaardmateriaal. Ongeacht een gelijkwaardigheid, zullen aantoonbare hogere kosten in beheer en onderhoud leiden tot een negatief besluit.

3. Drainagesysteem

3.1. Ontwerpeisen

3.1.2. Algemeen

1. De gehele waterhuishouding van het te ontwikkelen gebied dient te zijn afgestemd op de bestemming die aan de percelen en openbare ruimte in het gebied wordt gegeven. Met een onafhankelijk geohydrologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de benodigde ontwaterings- en drooglegginsgeisen uit het VGRP.

2. Aangetoond moet worden dat met het voorgestelde systeem (combinatie van ophoging, aanleg open waterpartijen, drainage en retentiezone) de gestelde ontwateringsdiepten worden gerealiseerd. In het op te stellen waterhuishoudingsplan moet een monitoringssysteem worden opgenomen om de gestelde ontwateringsdiepten blijvend te kunnen controleren.

3. De gemeente Roosendaal dient bij (grond)wateroverlast een ontwateringsmogelijkheid aan te bieden en verlangt dan ook dat er een goed te beheren en te onderhouden drainagestelsel in de openbare buitenruimte wordt aangelegd.

3.1.3. Drainageleidingen

1. De drainagebuis dient te worden voorzien van een grindkoffer.

2. De bovenzijde van de grindkoffer dient onder de laagst bekende grondwaterstand te liggen.

3. De bovenzijde van de grindkoffer dient gelijk te liggen met de onderzijde van de diepst gelegen leiding van het rioleringssysteem.

4. Het drainagesysteem moet voorzien zijn van inspectieputten bij kruisingen en knikpunten. Aansluitingen op de riolering zijn niet toegestaan.

5. De drainageleiding moet te reinigen zijn met hogedruk reinigingsapparatuur.

6. De afstand van drainageleidingen ten opzichte van het hart van de toekomstige bomen dient minimaal 1,5 maal de straal van de kroonprojectie te bedragen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de situatie waarin een boom zijn volle wasdom heeft bereikt.

3.1.4. Inspectieputten

1. De inspectieputten van het diepdrainagesysteem dienen in of naast de verharding te worden geprojecteerd op een locatie waar de putten bereikbaar zijn voor zware reinigingsvoertuigen. Hiertoe dienen eventueel (verhardings)voorzieningen aangebracht te worden.

2. De putdeksels van de inspectieputten dienen op de hoogte van het omringende maaiveld of weghoogte te worden afgestemd, namelijk

    - In asfalt gelijk met het wegdek;
    - In elementenverharding max. 10 mm onder de verharding;
    - In plantsoenen 50 mm boven maaiveld
    - In struiken en bosschages 100 mm boven maaiveld.

Putdeksels in gazons en grasvelden “a niveau” aanbrengen en rondom afwerken met één rij betontegels en opsluitband 60*200 mm in verband met maaibaarheid en voorkomen van schade aan zowel putdeksel als maaimachine.

3. De maximale putafstand in het drainagesysteem bedraagt 75 meter.

4. Putnummers worden uitgegeven door de rioolbeheerder van de gemeente Roosendaal en dienen op de bestekstekeningen vermeld te worden.

3.2. Materiaaleisen

3.2.1. Drainageleidingen

1. De drainageleidingen met een ontwateringsfunctie moeten worden uitgevoerd in een dubbelwandige PE.buis, type Strabusil (of gelijkwaardig) inwendige diameter minimaal Ø 150 mm/ uitwendige diameter minimaal 174,5 mm.

2. De drainageleiding moet over de volledige omtrek geperforeerd zijn.

3. De drainageleiding dient te worden aangelegd in een grindkoffer van 0,50 x 0,50 meter, opgevuld met filtergrind 2/4 mm, waarbij onder de drainageleiding 0,10 meter filtergrind aanwezig is.

3.2.2. Inspectieputten

1. De betonnen putten dienen uitgevoerd te zijn in prefab gewapend beton met minimale inwendige afmetingen van 800 x 800 mm, voorzien van constructief stroomprofiel en eventuele constructieve hoek verdraaiing.

2. De putten dienen voorzien te zijn van op de drainagebuis afgestemde ingestorte (klik)moffen.

3. De putten dienen te zijn afgedekt met een vlakke gewapend betonnen afdekplaat of kegelstuk, voorzien van een opening (mangat) van 600 x 600 mm.

4. Het niveau van de afdekplaat is maximaal 0,50 m onder het straatpeil om het aantal stelringen op de put zo klein mogelijk te houden.

5. Bij putten bestaande uit meerdere elementen dient de onderlinge afdichting te geschieden door middel van een geïntegreerd hoogwaardig rubber profiel E.P.D.M.

6. In overleg met de beheerder kunnen alternatieve materialen worden toegepast.

3.2.3. Putafdekkingen

1. De toe te passen putafdekkingen zijn uit oogpunt van beheer voorgeschreven in type en vaste leverancier.

2. De afdekkingen van inspectieputten dienen te bestaan uit een putrand met deksel.

Type:	3223, voor zwaar verkeer (verkeersklasse D400)
Dagmaat:	520 mm

Leverancier: TBS, Soest

3. De putranden dienen te zijn voorzien van een ingegoten opschrift “GW” .

3.2.4. Niveauregeling

1. Ten behoeve van de niveauregeling dienen er voor de uitstroompunten putten aangebracht te worden met een niveauregeling. Deze betonnen putten dienen voorzien te zijn van een RVS niveauregelaar.

2. Als een vrije uitstroming niet mogelijk is dient de niveauregeling te geschieden door middel van een drainagegemaal. Het ontwerp van het gemaal dient te geschieden conform de voorschriften in de paragraaf “Gemalen”.

3.2.5. Uitstroomvoorziening

1. De betonnen uitstroomvoorziening van de drainage dient zodanig geconstrueerd te worden dat er geen uitspoeling van de oever kan optreden.

2. De uitstroomvoorziening dient dusdanig geconstrueerd te zijn dat de kans op beschadiging door onderhoudswerkzaamheden aan de oevers wordt voorkomen.

3. De bovenzijde en de afgeschuinde wanden van de uitstroomvoorziening dienen 0,1 meter terug in het talud te liggen.

3.2.6. Monitoringssysteem

1. Het monitoringssysteem dient te worden opgebouwd uit peilbuizen die voorzien zijn van dataloggers. De hoeveelheid en locatie van de peilbuizen dient te zijn afgestemd op het bestaande grondwatermeetnet van de Gemeente Roosendaal.

2. Peilbuizen voor het grondwatermeetnet worden in opdracht van de Gemeente Roosendaal geplaatst. Kosten worden verrekend met de opdrachtgever van het plan/project (kostenveroorzakersbeginsel).

4. Grondwerken

4.1. Ontwerpeisen

4.1.1. Algemeen

1. Het ophogen van het maaiveld dient selectief te worden toegepast. Indien een ophoging wordt voorgesteld, dient deze te worden voorzien van een duidelijke onderbouwing.

2. Indien invloed van de ophoging op fundaties en/of ondergrondse infrastructuur mogelijk is, dient een onafhankelijk grondmechanisch en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd te worden (inclusief laboratoriumonderzoek).

3. Bij het grondmechanisch en geohydrologisch onderzoek dient een geotechnisch advies inzake inklinking/stabiliteit van de ondergrond te worden gevoegd.

4. Wanneer zettingen worden verwacht of blijken op te treden, dienen afspraken met de gemeente Roosendaal gemaakt te worden over acceptabele waarden en aansprakelijkheid alsmede eventuele gevolgen voor buiten het plangebied. De maximale restzetting na voorbelasting dient vooraf met de gemeente Roosendaal te worden overlegd.

5. Alle aanvullingen >100 mm ter plaatse van de toekomstige bouwpercelen dienen te worden uitgevoerd met zand in zandbed of zand in aanvulling/ophoging.

6. Indien met zand wordt opgehoogd moet vooraf de aanwezige teelaarde worden ontgraven en na de zandaanvulling worden teruggezet in een laagdikte van minimaal 0,30 meter.

7. Ter plaatse van toekomstige verhardingen dient de aanwezige teelaarde zover te worden verwijderd dat een fundering van 25 cm menggranulaat en 30 cm zand aanwezig is of kan worden aangelegd.

8. Aanvullingen ter plaatse van toekomstige verhardingen dienen uitsluitend te worden uitgevoerd met zand voor zandbed.

9. Rioolsleuven en het gedeelte van de drainagesleuven boven de drainagekoffer moeten worden aangevuld met uit de sleuf vrijgekomen zand. Indien grondverbetering moet worden toegepast aan te vullen met zand in zandbed.

10. Aanvullingen ter plaatse van toekomstige groenstroken dienen te worden uitgevoerd met teelaarde.

11. De dikte van de laag teelaarde in toekomstige groenstroken moet minimaal 0,60 meter bedragen.

12. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd, dient het werk direct stilgelegd te worden en moet er melding gedaan worden bij het bevoegd gezag.

13. Het saneren van de verontreinigde bodem dient afgestemd te zijn op de toekomstige bodemfunctie conform het Besluit Bodemkwaliteit.

14. Binnen de kroonprojectie van te behouden bomen mag geen ophoging of afgraving plaatsvinden.

4.1.2. Cunetten

1. Ter plaatse van de te maken verhardingen dient de grond ontgraven te worden tot de uit de berekeningen resulterende en op de profielen aangegeven constructiediepte en/ -hoogte waarbij in ieder geval de aanwezige teelaarde geheel wordt verwijderd.

2. De op de profielen aangegeven cunetten onder asfalt-, klinker- en tegelverhardingen moeten worden aangevuld met zand in zandbed en dienen te worden verdicht.

3. De op de profielen aangegeven cunetten onder asfalt- en tegelverhardingen voor gemotoriseerd en fietsverkeer moeten worden aangevuld met een steenmengsel van menggranulaat (dik 250 mm na verdichting). Ook in cunetten onder elementenverhardingen voor gemotoriseerd en fietsverkeer kan een aanvulling zoals hiervoor omschreven worden verlangd. Of dit nodig is hangt af van het toekomstig gebruik

4. De op de profielen aangegeven cunetten voor elementenverhardingen voor gemotoriseerd en fietsverkeer moet op de fundering van menggranulaat worden voorzien van een straatlaag van brekerzand met een dikte van maximaal 50 mm (na verdichting).

4.2. Materiaaleisen

4.1.3. Zand, grond en puinfundatie

1. Bij levering van zand en grond dient minimaal 1 week voor de start van het werk een certificaat van herkomst en samenstelling te worden overlegd aan de gemeente Roosendaal.

2. De te leveren grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit waarbij de milieuhygiënische kwaliteit van de grond afgestemd is op de toekomstige bodemfunctie.

3. Te leveren steenmengsel dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de standaard RAW bepalingen, Funderingslagen, verhardingslagen van steenmengsel, menggranulaat.

4. Tijdens transport en verwerking van en na aanbrengen steenmengsel dient vermenging van het materiaal met de directe omgeving voorkomen te worden.

5. Tijdens transport en verwerking van steenmengsel en na aanbrengen van steenmengsel dient verstuiven in de directe omgeving te worden voorkomen.

6. Steenmengsel zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen een week verdichten.

7. Na verdichting dient het steenmengsel te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de stadaard RAW bepalingen, Funderingslagen, meet- en verrekenmethoden, controleren van verdichtingsgraad.

5. Riolering en duikers

5.1. Algemeen

2. Riolering wordt aangebracht in openbaar toegankelijk gebied in eigendom van een publieksrechtelijke eigenaar. Indien riolering wordt aanbracht op particulier eigendom dan dient dit te zijn afgestemd met de rioleringsbeheerder en dient het eigendom van de riolering op particulier terrein juridisch te worden vastgelegd.

3. De gemeente geeft aan welke maatregelen aan de riolering moeten worden genomen. Hierbij worden de uitgangspunten in het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan gehanteerd.

4. De aannemer moet voldoen aan de eisen die worden gesteld door de gemeente Roosendaal in inkoopvoorwaarden en bestekken. .

5. In verband met het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel dient de datum van uitvoering in overleg met de rioleringsbeheerder van de gemeente Roosendaal te worden bepaald.

5.2. Ontwerpeisen

5.2.1. Hydraulische randvoorwaarden.

1. Het rioleringsstelsel moet zo zijn ontworpen dat het bui 10 volgens de Kennisbank Stedelijk Water kan verwerken zonder dat er water op straat ontstaat en in minimaal 95 % van de rioleringsputten een waking aanwezig is van minimaal 0,30 m.

2. Bij overstorten dient de afstand tussen de bovenzijde van de overstortende straal en onderzijde van de dekplaat van de put minimaal 0,25 m te bedragen.

3. Het openbaar gebied dient zo ingericht te worden dat water op straat kan afstromen naar watergangen of plantsoenen waar het water kan worden afgevoerd, infiltreren of tijdelijk worden geborgen. Door middel van een 2D-rioleringsberekening dient aangetoond te worden dat afstromend water geen overlast veroorzaakt bij bui 6, 7, 8, 9 en 10 volgens de Kennisbank Stedelijk Water en Stowa 1-uurs buien T 25, 50 , 100 en regenbui van 28-6-2011 op het KNMI meetstation Herwijnen Kennisbank Stedelijk Water

4. Bij in- of uitbreidingen op bestaande stelsels dient het gehele rioleringsstelsel in de hydraulische berekening te zijn opgenomen.

5. De resultaten van de hydraulische berekening dienen digitaal aangeleverd te worden en ingelezen kunnen worden in het programma “Infoworks Viewer”.

5.2.2. Leidingen en putten

1. De maximale putafstand bedraagt 75 meter.

2. De minimale gronddekking op de rioolbuizen bedraagt 1,35 meter.

3. De inspectieputten dienen zoveel mogelijk onder rijbanen te worden geprojecteerd, maar in ieder

geval in of naast de verharding op een locatie waar de putten bereikbaar zijn voor zware reinigingsvoertuigen. Hiertoe dienen eventueel (verhardings-)voorzieningen aangebracht te worden.

4. In het geval er op een kruising meerdere putten moeten worden toepast, dan dient er voldoende tussenruimte te zijn om het zandpakket voldoende te verdichten. Als dit niet mogelijk is, dan de losse putten vervangen door een grote kruisingsput waarin leidingen elkaar kruisen. Indien uitvoeringstechnisch deze optie ook beter is, kan in overleg met de rioleringsbeheerder voor worden gekozen.

5. De putdeksels van de inspectieputten dienen op de hoogte van het omringende maaiveld of weghoogte te worden afgestemd, namelijk:

   - In asfalt max. 2 mm onder het wegdek;
   - In elementenverharding max. 5 mm onder de verharding;
   - In plantsoenen 50 mm boven maaiveld
   - In struiken en bosschages 100 mm boven maaiveld.

   Putdeksels in gazons en grasvelden a niveau aanbrengen en rondom afwerken met één rij betontegels en opsluitband 60*200 mm in verband met maaibaarheid en voorkomen van schade aan zowel putdeksel als maaimachine.

6. In geval van een leempakket als ondergrond dient een grondverbetering onder de riolering en de inspectieputten aangebracht te worden. De hoogte van de grondverbetering bedraagt:
   - 0,10 m voor ronde buizen met een nominale middenlijn tot 300 mm;
   - 0,15 m voor ronde buizen met een nominale diameter van 300 tot 500 mm;
   - 0,25 m voor ronde buizen met een nominale diameter van 500 tot 900 mm;
   - 0,30 m voor ronde buizen met een nominale diameter van 900 mm en meer.

7. Het riool en de putten moeten worden aangebracht op een droge ondergrond.

8. De ruimte tussen kruisende rioolleidingen is minimaal 0,25 m. Is dit niet haalbaar dan dient een kruisput te worden toegepast.

9. In een kruisput is de vuilwaterleiding de doorgaande leiding. Rondom de doorgaande leiding is voor goed onderhoud voldoende ruimte noodzakelijk. De minimale ruimte tussen de buis en de putwand is 0,8 m. De minimale ruimte tussen de buis en putbodem is min. 0,5m, eventueel dient hiervoor de putbodem verdiept te worden uitgevoerd.
   Het oppervlak naast en onder de doorgaande vuilwaterleiding is minimaal gelijk aan het oppervlak van de aansluitende hemelwaterleiding.

10. Aansluiting op het rioleringssysteem groter of gelijk aan Ø 200 mm dient te worden aangesloten op een inspectieput.

11. Aansluitingen van PVC-buizen op prefab betonputten dienen door middel van een PVC instortmof te worden uitgevoerd.

12. Aansluiting van PVC-buizen op metselwerkputten dient te worden uitgevoerd door middel van een voorbewerkte PVC-mof. De voorbewerking dient te bestaan uit het op de mof aanbrengen van PVC-lijm en aansluitend inzanden van de mof met metselzand.

13. De afvoerleidingen van percelen en kolken dienen op een PVC-leiding te worden aangesloten met behulp van een klik- of keilinlaat.

14. Nieuwe aansluitingen op bestaande betonnen rioolleidingen dienen aangebracht te worden door middel van boren. De plaats van de aansluiting dient op een verdikt gedeelte van de buis te zijn, bij voorkeur in de zgn. “inlaatkast”.

15. In de standleiding van de perceels- en kolkaansluitingen dient een zettingsmof te worden opgenomen.

16. Putnummers worden uitgegeven door de rioleringsbeheerder van de gemeente Roosendaal en dienen op de bestekstekeningen vermeld te worden.

5.2.3. Kolken en lijnafwatering

1. De toe te passen kolken zijn uit oogpunt van de standaardisatie ten behoeve van het beheer voorgeschreven in type en vaste leverancier.

2. De kolken dienen met een flexibele aansluiting op de kolkafvoeren te worden aangesloten en voorzien van stankafsluiters.

3. De maximale hart op hart afstand van de kolken bedraagt 20 meter.

4. Trottoir- en straatkolken worden geplaatst voor een vertegenwoordigend afwaterend oppervlak van maximaal 120 m².

5. Lijnafwatering mag alleen worden toegepast na goedkeuring c.q. instemming van de beheerder kolken en lijngoten van de gemeente Roosendaal.

5.2.4. Toestandsaspecten

01. De verschillende toestandsaspecten, gebaseerd op de classificatiemethodiek inspectie nieuwe stijl van de Stichting Rioned, met betrekking tot waterdichtheid, stabiliteit en afstroming van de inspectieresultaten moeten voldoen aan de volgende klassen in de onderstaande tabel.

Niet genoemde toestandsaspecten mogen niet voorkomen.

Visuele inspectie van riolen vanuit de leiding: *Toestandsaspect*	*Code*	*Klasse bij oplevering*	*Opmerkingen*
Deformatie	*BAA*	*<3*	
Scheur	*BABA*	*<2*	
Breuk / instorting	*BAC*	*<2*	
Oppervlakteschade, mechanische schade	*BAFAA*	*<2*	
Instekende inlaat	*BAG*	*<2*	
Defectieve aansluiting	*BAH*	*<2*	
Indringend afdichtingsmateriaal, afdichtingsring	*BAIA*	*<2*	
Indringend afdichtingsmateriaal, andere afdichting	*BAIZ*	*<2*	
Verplaatste verbinding, langsrichting	*BAJA*	*<2*	
Defectieve lining	*BAK*	*<2*	
Defectieve reparatie	*BAL*	*<2*	
Lasfouten	*BAM*	*<2*	
Poreuze buis	*BAN*	*<2*	
Grond zichtbaar door defect	*BAO*	*<2*	
Holle ruimte zichtbaar door defect	*BAP*	*<2*	
Wortels	*BBA*	*<1*	
Aangehechte afzetting	*BBB*	*<2*	

Bezonken afzetting	*BBC*	*<2*	
Binnendringen grond	*BBD*	*<1*	
Andere obstakels	*BBE*	*<2*	
Infiltratie	*BBFA*	*<2*	
Exfiltratie	*BBG*	*<2*	
Waterpeil	*BDD*	*<2*	

Visuele inspectie van putten: *Toestandsaspect*	*Code*	*Klasse*	*Opmerkingen*
Deformatie	*DAA*	*<2*	
Scheur	*DABA*	*<2*	
Breuk / instorting	*DAC*	*<2*	
Oppervlakteschade, mechanische schade	*DAFA*	*<2*	
Defectieve aansluiting	*DAH*	*<2*	
Indringend afdichtingsmateriaal	*DAIA*	*<2*	
Defectieve lining	*DAK*	*<2*	
Defectieve reparatie	*DAL*	*<2*	
Wortels	*DBA**	*<2*	
Binnendringen van grond	*DBD*	*<2*	
Andere obstakels	*DBE*	*<2*	
Infiltratie	*DBFA*	*<2*	

5.3. Materiaaleisen

5.3.1. Vuilwaterstelsel (DWA)

1. Het vuilwaterstelsel moet worden uitgevoerd in PVC-buizen, kleur grijs.

2. Bij het aanbrengen van de buizen dienen de voorschriften van de leverancier m.b.t. het verwerken te worden gevolgd.

3. De toe te passen buisdiameter is minimaal Ø 250 mm.

4. De toe te passen PVC-leidingen moeten bestaan uit gladde buizen van gerecycled PVC, waarbij de sterkte voldoet aan het gestelde voor PVC-buizen stijfheidsklasse SN 8.

5. Bij toe te passen buisdiameter Ø 500 mm of groter de buizen uitvoeren in beton. Op plaatsen die gevoelig zijn voor aantasting door H2S een materiaal kiezen dat bestand is tegen inwerking van H2S.

5.3.2. Schoonwaterstelsel (RWA) en duikers

1. Putten en betonnen buizen dienen afkomstig te zijn van dezelfde leverancier.

2. Het schoonwaterstelsel moet worden uitgevoerd met betonnen mof-/spiebuizen. De kleinste toe te passen buisdiameter bedraagt Ø 300 mm voor rioleringsbuizen. De buisdiameter voor duikers is minimaal Ø 300 mm voor watergangen categorie B en Ø 500 mm voor watergangen categorie A. De diameter van de duiker mag niet kleiner zijn dan de diameter van de eerste bovenstroomse duiker..

3. De betonnen leiding dient te worden samengesteld uit mof- en spiebuizen met recht spie-eind, voorzien van een KOMO®-productcertificaat uitgegeven op basis van BRL 9201 “Ronde buizen van ongewapend, gewapend en staalvezelbeton”.

4. Afhankelijk van de bovenbelasting, gronddruk, dekking, etc. dienen gewapende of ongewapende buizen te worden toepast, e.a. volgens opgave van de producent van de buizen.

5. Bij het aanbrengen van de buizen dienen de voorschriften van de leverancier m.b.t. het verwerken te worden gevolgd.

6. Ten behoeve van de schoonwateraansluitingen dienen prefab PVC inlaten Ø 125/Ø160 mm in de buizen te zijn opgenomen.

7. Schoonwaterriolen die uitstromen op oppervlaktewater dienen voorzien te zijn van een betonnen taluduitstroombak waarvan de afmetingen zijn afgestemd op de aansluitende buisdiameter. Bij een diameter groter of gelijk aan Ø 500 mm de uitstroombak voorzien van een demonteerbaar spijlenhek ter voorkoming van het betreden van het riool.

8. De betonnen uitstroomvoorziening dient zodanig geconstrueerd te worden dat er geen uitspoeling van de oever kan optreden.

9. De uitstroomvoorziening dient dusdanig geconstrueerd te zijn dat de kans op beschadiging door onderhoudswerkzaamheden aan de oevers wordt voorkomen.

10. De schoonwateraansluitingen in het openbaar gebied moeten zijn gemaakt van PVC-buis, Ø 125 mm of Ø 160 mm, kleur roodbruin, stijfheidsklasse SN 8.

5.3.3. Huis- en kolkaansluitingen

1. Iedere woning moet op een aparte uitlegger worden aangesloten. Er mogen wel meerdere kolken op 1 kolkaansluiting worden aangesloten, in dit geval dient de ligging van de leidingen op de revisietekening te worden aangegeven.

2. Afmetingen:
   - Huisaansluiting woning: Ø 125 mm;
   - Huisaansluiting appartementencomplex: Ø 200 mm;
   - Kolkaansluiting tot maximaal 3 kolken: Ø 125 mm;
   - Kolkaansluiting met 4 t/m 6 kolken: Ø 160 mm;
   - Kolkaansluitingen met meer dan 6 kolken: minimaal Ø 200 mm;
   - Het ontstoppingsstuk PVC SN-8, met schroefdeksel, wordt aangebracht op de erfgrens (gemeente/ particulier) op particuliere grond zo dicht mogelijk tegen de erfgrens.

5.3.4. Inspectieputten

5.3.4.1. Vuilwaterstelsel (DWA)

1. De toe te passen inspectieputten in het vuilwaterstelsel dienen te bestaan uit gewapend beton.

2. De betonputten dienen te worden uitgevoerd in prefab gewapend beton, met minimale inwendige afmetingen van 800 x 800 mm, constructief stroomprofiel en eventuele constructieve hoek verdraaiing.

3. De putten dienen te zijn afgedekt met een vlakke gewapend betonnen afdekplaat, voorzien van een opening (mangat) van 600 x 600 mm.

4. Het niveau van de afdekplaat is maximaal 0,50 m onder het straatpeil om het aantal stelringen op de put zo klein mogelijk te houden.

5. Bij putten bestaande uit meerdere elementen dient de onderlinge afdichting te geschieden door middel van een geïntegreerd hoogwaardig rubber profiel E.P.D.M.

6. In overleg met de beheerder kunnen alternatieve materialen worden toegepast.

5.3.4.2. Schoonwaterstelsel (RWA) en duikers

1. De toe te passen inspectieputten in het schoonwaterstelsel en duikers dienen te bestaan uit gewapend beton.

2. De betonnen putten dienen te worden uitgevoerd in prefab gewapend beton met minimale inwendige afmetingen van 800 x 800 mm, voorzien van constructief stroomprofiel en eventuele constructieve hoek verdraaiing.

3. De putten dienen te zijn afgedekt met een vlakke gewapend betonnen afdekplaat, voorzien van een opening (mangat) van 600x600 mm.

4. Het niveau van de afdekplaat is maximaal 0,50 m onder het straatpeil om het aantal stelringen op de put zo klein mogelijk te houden.

5. Bij putten bestaande uit meerdere elementen dient de onderlinge afdichting te geschieden door middel van een geïntegreerd hoogwaardig rubber profiel E.P.D.M.

6. Indien het niveau van de riolering lager ligt dan de bodem van de afvoeren watergang, dient de watergang over de gehele lengte te worden uitgediept om een ongehinderde uitstroom te garanderen.

5.3.5. Kolken

01. De kolken dienen te bestaan uit:

Straatkolk

Type:	STR 9737 (eendelige straatkolk beton/gietijzer)
Hoogte:	850 mm
Aansluiting:	achterzijde 125 mm, flexibele aansluiting
Afmeting:	uitwendig 300 x 450 x 850 mm
Materiaal:	Gietijzer; rooster van modulair gietijzer GGG 40 rand, uitlaat en stankscherm van gietijzer GG 25 Scharnieren: Ms 58 Beton; betonkwaliteit B45
Leverancier:	TBS, Soest

Taludkolk

Type:	AQW S 1300/80 GB1 TALUD
Hoogte:	800 mm
Aansluiting:	achterzijde 125 mm, flexibele aansluiting
Afmeting:	uitwendig 300 x 450 x 800 mm
Materiaal:	Gietijzer; rooster van modulair gietijzer GJS 400 rand, uitlaat en stankscherm van gietijzer GJL 250 Verkeersbelasting B 125
Leverancier:	STRUYK VERWO

Combinatiekolk

Type:	STC 120 (eendelige combinatiekolk beton/gietijzer)
Hoogte:	900 mm
Aansluiting:	achterzijde: 125 mm, flexibele aansluiting
Afmeting:	uitwendig 350 x 450 x 900 mm
Materiaal:	Gietijzer: rooster van modulair gietijzer GGG 40 rand, uitlaat en stankscherm van gietijzer GG 25 Scharnieren: Ms 58 Beton; betonkwaliteit B45
Leverancier:	TBS, Soest

Trottoirkolk

Type:	TRK 4717 (eendelige trottoirkolk beton/gietijzer)
Hoogte:	900 mm
Aansluiting:	achterzijde: 125 mm, flexibele aansluiting
Afmeting:	uitwendig 350 x 450 x 900 mm
Materiaal:	Gietijzer: rooster van modulair gietijzer GGG 40 rand, uitlaat en stankscherm van gietijzer GG 25 Scharnieren: messing Beton; betonkwaliteit B45
Leverancier:	TBS, Soest

5.3.6. Putafdekkingen

1. De afdekkingen van inspectieputten dienen te bestaan uit een putrand met deksel.

Type: RB-3223-VR-VEPRO voor zwaar verkeer (verkeersklasse D400)

Dagmaat: 520 mm

Leverancier: TBS, Soest

2. De putranden (niet de deksels) dienen te zijn voorzien van een ingegoten opschrift “VW” voor de putten in de vuilwaterriolering, “RW” voor de putten in de regenwaterriolering en “GW” voor de drainage.

3. Putdeksels dienen op hoogte te worden gesteld middels betonnen stelringen.

5.3.7. Lijnafwatering

01. Lijnafwateringen worden in principe niet toegepast, in overleg met de beheerder kan hiervan worden afgeweken.

5.3.8. Schoonmaken kolken en riolering

1. Gevaarlijke en hinderlijke situaties als gevolg van plas- en moddervorming dienen te worden voorkomen.

2. De normale werking van de kolken en riolering moet te allen tijde gegarandeerd zijn.

5.4. Relining

1. Alle uitgangspunten voor de te gebruiken materialen en uit te voeren berekeningen moeten vooraf in overleg met de rioolbeheerder van de gemeente Roosendaal worden bepaald.

2. De aannemer dient een testcertificaat van de 10.000 urenproef van de gebruikte kous- harssoort te overleggen aan de rioolbeheerder van de gemeente Roosendaal.

3. Van de kous dienen er proefstukken te worden genomen die op de bij lid 01 afgesproken uitgangspunten beproefd worden. Het nemen van proefstukken moet gebeuren onder toezicht van de directie. Vervolgens met de beproeving uitgevoerd worden door een erkend en gecertificeerd laboratorium. Over de exacte beproeving moeten met de rioolbeheerder van de gemeente Roosendaal afspraken worden gemaakt.

4. De aansluiting van de kous op de put moet voorzien zijn van een zwelrubber.

5. De aannemer dien uiterlijk één week voor uitvoering een vooraankondiging te doen bij aanwonenden/belanghebbenden. Hierbij moet worden aangegeven welke maatregelen eventueel moeten worden genomen om overlast te voorkomen alsmede de startdatum en einddatum van het werk. Ook moet vermeld worden dat stankoverlast kan optreden als de huisaansluiting mankementen vertoont.

6. Het riool dient eerst gereinigd te worden. Eventuele obstakels (bijv. wortels) in het riool moeten worden verwijderd.

7. Na reiniging dient een video-inspectie te worden uitgevoerd. Hierbij dienen de inlaten ingemeten te worden. De video-inspectie moet ter beoordeling bij de rioolbeheerder van de gemeente Roosendaal worden aangeboden.

8. Bij windstilte mogen de werkzaamheden niet plaatsvinden.

9. De aannemer dient voorzieningen te treffen opdat op/in openbaar dan wel particulier eigendom geen overlast optreedt ten gevolge van belemmerde afstroming.

10. In afgesloten rioolleiding dient geloosd water periodiek te worden verwijderd.

11. Indien nodig dienen afsluiters geplaatst te worden.

12. Voor het inbrengen van de kous dient een preliner (beschermfolie) aangebracht te worden.

13. De styreenconcentratie in het afvalwater mag maximaal 1 mg per liter bedragen. Hiertoe dient het water belucht te worden waarna de lucht middels een actief koolfilter wordt afgevangen. Als alternatief kan het water direct over een actief koolfilter geleid worden.

14. De uitvoerder moet styreenmetingen kunnen overleggen. Styreenhoudend water mag niet op het oppervlaktewater geloosd worden.

15. De maximum temperatuur van het afvalwater bedraagt 40°C.

6. Gemalen

6.1 Leeswijzer

Het document geeft uniforme voorschriften voor de bouwkundige, mechanische, elektrotechnische en besturingstechnische installaties. Het document gaat uit van realisatie van nieuwe installaties, maar is ook van toepassing op renovatie. Bij renovatie is het uitgangspunt dat de pompput gehandhaafd blijft, tenzij anders aangeven. Het vervangen van een pomp is mogelijk bij renovatie.

Onder 'renoveren' wordt verstaan:

'het geheel vervangen van de bestaande installatie of het geheel vervangen van een deel (elektrotechniek, werktuigbouw of civiele constructies) door een nieuwe installatie. Het toepassen van gebruikte onderdelen is hierbij niet toegestaan, tenzij anders aangegeven.'

Dit document heeft een algemeen karakter. Ieder opstelling is echter maatwerk. Daarom is een werkomschrijving met locatie specifieke blad(en) noodzakelijk. Daarin staat de specifieke informatie die per locatie van toepassing is. Hierin staat beschreven welke componenten hierbij dienen te worden vervangen en de bijbehorende onderdelen en werkzaamheden.

Het leveren van mechanische riolering bevat:

- het afwerken van muurdoorvoeren inclusief het aansluiten op de (bestaande) persleidingen buiten de put;
- levering en installeren van de elektrische installatie, inclusief inspectie aarding;
- Leveren en installeren van de besturing installatie e.e.a. inclusief configuratie op de I-view hoofdpost van de gemeente Roosendaal;
- leveren en leggen van alle kabels behorende bij de apparatuur inclusief graafwerk en benodigde voorzieningen;
- instorten, aansluiten en/of verankeren van alle noodzakelijke kabels, kabeldoorvoerbuizen, inclusief waterdichte doorvoeringen;
- In bedrijf stellen van de volledige installatie;
- alle benodigde civieltechnische werkzaamheden, tenzij anders beschreven;

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt:

6.2.1t/m 6.2.5 is van algemene aard en heeft betrekking op
- levensduur
- ruimtelijke inpassing
- pompput
- pompen
- persleiding

De specifieke ontwerp-eisen en materiaallijst zijn opgenomen in 2 delen:
- 6.3 voor de hoofdgemalen, tunnelgemalen, randvoorzieningen en overige mechanische installaties van de riolering.

- 6.4 voor de drukrioleringsgemalen en overige kleine riool specifieke installaties:

6.2 Algemeen

6.2.1 Levensduur

Het uitgangspunt voor de technische levensduur en inspecties van deze opstellingen is:

- betonnen delen 55 jaar
- pompen en elektromechanische delen 15 jaar
- elektrotechnische delen 15 jaar
- buitenopstellingkasten 20 jaar

6.2.2 Ruimtelijke inpassing

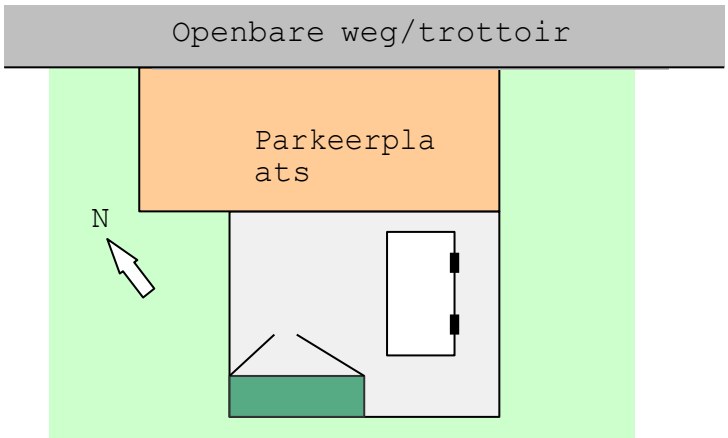
Een opstelling moet goed en veilig bereikbaar zijn. Dat betekent dat een pompput in openbaar gebied ligt, buiten de rijbaan. Nabij de pompput kan een montagebus parkeren om met zijn hijsvoorziening de pomp te lichten.

Voor de schakelkast is voldoende werkruimte aanwezig (circa 2x2 m²), terwijl tegelijk de pompkelder goed toegankelijk is. (Het luik mag geen belemmering vormen bij het openen van de schakelkast. De schakelkast daarom naast het luik plaatsen.)

De schakelkast is zoveel mogelijk met de rug naar het zuidwesten geplaatst om inregenen te voorkomen.

De afdekplaat zodanig dimensioneren dat hierop voldoende werkruimte is en de schakelkast op deze afdekplaat kan worden geplaatst. Alleen wanneer de pompput in de rijbaan wordt geplaatst dient de kast op een losse betonsokkel te worden geplaatst. De meest geschikte locatie dient met de opdrachtgever te worden afgestemd.

Principeschets van de ideale opstelling. Vanzelfsprekend is dit niet altijd haalbaar, maar wel benaderbaar!



6.2.3 Pompput

- De pompput drijft niet op onder invloed van grondwater

- De inrichting in de put draagt bij aan een goede bedrijfsvoering (bereikbaarheid en toegankelijkheid)
- de afmeting van de pompput is zodanig ontworpen dat de pomp maximaal 15 keer per uur inschakelt.
- De schakelkast staat stabiel

6.2.4 Pompen

De aannemer geeft het werkpunt van de aangeboden pomp(en) op met een persleiding-berekening. De berekening is gebaseerd op de formule van Darcy-Weisbach. Hierbij geldt:

- k-waarde van 0.25 mm
- stroomsnelheid in de persleiding:
    - buiten het gemaal tussen 0,7 m/s en 2,0 m/s.
    - in het verticale deel van de persleiding in het gemaal minimaal 1,5 m/s

Bij meerdere gemalen op één persleiding levert de aannemer ook een leidingberekening met samenloop van de op de persleiding aangesloten pompgemalen.

Bij het passeren van duikers, zinkers en persingen een luchtinsluitingsberekening meeleveren die aantoont of er kans op luchtinsluiting bestaat en of er aanvullende ontluchtingsmaatregelen genomen moeten worden.

In het gehele werkgebied van de pomp treden geen cavitatie- en resonantieverschijnselen op. De capaciteit in het werkpunt valt binnen een bereik van 40% links of 30% rechts van het punt van maximaal rendement.

Het geluidsniveau van de in werking zijnde pompinstallatie komt niet boven de 30dB uit.

6.2.5 Persleiding

Persleiding binnen de put dient als volgt uitgevoerd te worden:

- 1-pomps gemalen met 2 stuks 45 graden bochten naar de putwand
- 2-pomps gemalen uitvoeren met een verzamelstuk (Y-stuk)

Wanneer de persleiding in HDPE wordt uitgevoerd dienen de verbindingen uitgevoerd te worden middels spiegellassen. electrolasmoffen worden niet geaccepteerd.

Persleidingen binnen en buiten de put dienen te voldoen aan onderstaande minimale eisen:

Persleidingbuis komo, HDPE PE 100, SDR 17, PN 10

Wanneer het noodzakelijk is deelbare verbindingen aan te brengen dienen deze te worden uitgevoerd met flens/kraagbus waarbij de kraagbus middels spiegellas is verbonden met het buisstuk. De flensen dienen uitgevoerd te worden in PP met stalen kern.

6.3 Hoofdgemalen

6.3.1 Pompput

De put heeft:

- een minimale inwendige afmeting afhankelijk van debiet en pomptypen (lxb) bij communale gemalen;
- De afmetingen van de pompput zodanig dimensioneren dat:
  - de aanzuigopening van de pomp tenminste 15 cm boven de bodem ligt;
  - voldoende ruimte is voor de berekende schakelberging met een minimum van 30 cm. Hierbij dient uitgegaan te worden van maximaal 12 schakelingen per uur per pomp;
  - het inslagpeil tenminste onder de bob van de laagst inkomende leiding ligt;
  - het uitslagpeil tenminste 10 cm boven het laagwaterniveau ligt;
  - de pomp met balkeerklep en afsluiter in de pompput passen;
  - de pomp uit de put getild kan worden zonder onderdelen te hoeven demonteren en waarbij de geleidebuizen doorlopen tot onder de rand van de dagopening;
- een wanddikte van minimaal 15 cm;
- een bodemdikte van minimaal 20 cm;
- tussen de verschillende delen verbindingen met sponningen met waterdichte aansluitingen;
- tenminste transportwapening;
- een stroomprofiel waarmee het zich ophopen van vuil in de hoeken en op de bodem voorkomen wordt;
- ingestorte moffen of sparingen ten behoeve van de inkomende leidingen;
- een spindelafsluiter voor elke inkomende leiding, aangebracht op de putwand; (niet bij drukriolering)
- afhankelijk van de diameter dient de sparing voor het muurdoorvoerstuk op navolgende wijze aangebracht te worden: < DN80 standaard RVS 316 ingestort, t/m DN 150 HDPE leidingwerk geboorde sparingen met link-seals, boven DN 150 ingestort muudoorvoerstuk RVS 316.
- muurdoorvoer van RVS 316 van 200 mm met 2 blind flensen, aangebracht zo hoog mogelijk in de putwand, dit t.b.v. een evt. toekomstig geurfilter.

Als de pompput meerdere kelders heeft, gelden de volgende aanvullende eisen:

- de tussenwand tot aan de bovenplaat geheel waterdicht aangebracht;
- in de tussenwand bevindt zich zo diep mogelijk een verbinding ø200 mm met aan de schoonste zijde een spindelafsluiter;
- de muurdoorvoer t.b.v. het toekomstig geurfilter in de DWA kelder toepassen.

De detailtekening van de pompput toont aan dat aan de eisen wordt voldaan. De tekening vermeldt het totale gewicht van de put en het gewicht van het zwaarste deel.

6.3.2 Afdekplaat pompput

De afdekplaat is:

- vlak;
- verkeersbestendig;

en heeft:

- een dikte van minimaal 20 cm;
- aan de bovenzijde rondom vellingranden van minimaal 15 mm;
- ingestorte kabeldoorvoeren/mantelbuizen; Dit wanneer de kast op de put wordt geplaatst;
- een straatpot voor de spindelafsluiter(s);
- een sparing met een dagmaat die is afgestemd op de grootte van de toe te passen pompen:
  a) tenminste 600x800 mm bij één pomp;
  b) tenminste 600x1200 bij twee pompen;
- een opstort van 20 cm voor plaatsing van de buitenopstellingskast; Dit bij het plaatsen van de kast op de put.
- Alleen in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend na goedkeuring van de gemeente Roosendaal de buitenopstellingkast niet op een opstort op het dek plaatsen, maar deze op een losse fundatie van de put plaatsen;
- Ten bescherming van de bekabeling mantelbuizen voorzien. Hiervoor voldoende HDPE mantelbuizen aanleggen die:
  a) voldoende grote diameter hebben (vullingsgraad maximaal 70%);
  b) zo hoog mogelijk in de put uitkomen;
  c) waterdicht zijn afgewerkt;
  d) Elke buis is na oplevering voorzien van een trekkoord;
  e) Uitkomt op de positie van een overgangskastje
  f) De mantelsbuis bij de ingang van de schakelkast voorzien wordt van een roxtec kabelafdichting.

6.3.3 Afdekluiken

De afdekking van de sparing in de bovenplaat is:

- een afdekluik;
- een putdeksel (t.b.v. toegang in de voorziening en bij overstortmeting).

Eisen putdeksel:

- maximum diameter 60 cm;
- Uitvoering zwaar verkeer 400 kN;

Eisen afdekluik:

- uitvoeren als opbouwluik;
- stankdicht;
- geprofileerd (tranenplaat);
- geschikt voor licht verkeer (tenzij anders aangegeven);
- deelbaar bij een tweepompsopstelling;
- voorzien van één of twee handgrepen
- voorzien van 2 stuks rvs gasveren buitenliggend tov van de dagmaat;
- vergrendelbaar met mee te leveren hangslot Abus, type 6402;
- scharnierend uitgevoerd met deugdelijk geborgde scharnierpennen;
- bij opbouwluiken (zoals STAKA type B) scharnieren en het slot onder de deksel; uitvoering antidiefstal
- een dichtvalbeveiliging;
- bij een dubbelluik een vergrendelde, scharnierbare middenstijl;

- een scharnierende invalbeveiliging, 2-delig per pomp. De invalbeveiliging uitvoeren in strippen 5x30 mm en massief 12 mm, materiaal RVS 316 met voldoende opening tussen de roosters, dusdanig dat de roosters gesloten kunnen worden wanneer aan de pomp (in de put)een hijsketting is bevestigd.

Wanneer bij renovatie alleen sprake is van het aanbrengen van veiligheidsroosters gelden dezelfde eisen, maar hier kan worden volstaan met een enkelvoudig rooster per pomp. Scharnieren uitvoeren als vast scharnier en geen 'klapscharnier'. Oplegging d.m.v. hoekprofielen, aangebracht in de dagmaat.

6.3.4 Rioolspindelschuif

Elke inkomende leiding voorzien van een eigen spindelafsluiter (type schuifafsluiter in de bijlage materiaalgebruik).

Fabrikaat	: TBS
Uitvoering	: HDPE/RVS 316 tweezijdig kerende schuifafsluiter 5Mwk
Doorlaat	: af te stemmen op de toevoerleiding
Voorzien van	: RVS verlengspindel en bijbehorende bedieningssleutel. De verlengspindel max. 15 cm onderkant dek, onder het deksel monteren.

Eisen:

- de spindelafsluiter tegen het putwand plaatsen en zorgen voor een waterdichte montage;
- de spindelafsluiter moet vanaf het dek bedienbaar zijn. Hiervoor verlengspindels met voldoende ondersteuning toepassen. De putafdekking voorzien van spindelpotten.
- In geval van afstand gestuurde bediening dient er gekozen te worden voor een hydraulische bediening. Specs !!!!!!!!!!
- RVS uitvoering inwendig benaderingsschakelaars en axiale afstandsafmeting.

6.3.5 Detailering afvalwaterpomp

De gemeente Roosendaal hanteert rioolwaterpompen van het fabricaat Flygt, Grundfos of Homa. Andere fabricaten zijn niet toegestaan. In verband met de uitwisselbaarheid dient standaard een voetbocht van het fabricaat Flygt te worden toegepast.

De afvalwaterpomp is geschikt voor:

- rioolwater;
- bedrijf met motorhuis boven de waterspiegel;
- een dompeldiepte van minimaal 20 meter;
- continu bedrijf;
- intermitterend bedrijf van minimaal 12 starts per uur;

Verder heeft de pomp een:

- gemonteerd / gecentreerd hijsoog voor rechtstandig hijsen van de pomp;
- klauw aan de perszijde:
    - voor het laten zakken en ophalen van de pomp langs twee 2" RVS 316 geleidestangen;

  - voor het juist aansluiten van de pomp op de voetbochtkoppeling;
  - die om de geleidestangen heen valt;
- met voorkeur een versnijdende pomp, indien dit niet mogelijk een aan de as vergrendelde (half)open verstopping vrije waaier, met een doorlaat van tenminste 80mm.
- instelbare ruimte tussen het pomphuis/de inlegring(slijtring) en de waaier;
- direct aangebouwde 3-fase kortsluitankermotor, 50Hz, minimaal isolatieklasse H(180ºC), IP 68, 400Volt:
- klixon en water in olie detectie bij vermogen groter dan 5,5kW;
- waterdichte bout-moer verbinding tussen het pompgedeelte en de motor;
- afzonderlijke kamer die het pompgedeelte en het motordeel scheidt, en:
  - volledig met olie is gevuld;
  - twee identieke mechanische asafdichtingen heeft. De asafdichting bestaat uit een binnen- en buitenafdichting. Pompen met een motorvermogen tot en met 2,5 kW mogen aan de motorzijde een lipseal hebben.
- motoras die roteert in één steunrollager en een dubbelrijig hoekcontact¬kogellager. De levensduur van de constructie bedraagt tenminste 50.000 uur;
- stroomkabel die:
  - waterdicht is ingevoerd in de pomp en voorzien van trekontlasting;
  - in de pomp direct aansluit op de elektromotor;
  - HF-afgeschermd bij frequentieomvormer als startinrichting;

- overgangskoppeling indien nodig om bij vervanging op de bestaande voetbocht aan te sluiten.

6.3.6 Detailering persleiding

De persleiding van iedere pomp in de pompput bestaat uit een:

- voetbocht in gietijzer, fabricaat Flygt,
- balkeerklep in nodulair gietijzer; fabricaat monti-valves,
- persleiding in RVS 316 met zonodig een overgangflens op de bestaande muurdoorvoer;
  - tot en met 75 mm (RVS 316) een kogelkraan;
  - vanaf NW80 een schuifafsluiter in nodulair gietijzer;
- muurdoorvoerstuk in RVS 316, in geval van een betonnen put deze instorten, waarbij de wand aan de binnenzijde van de pompput vlak afgewerkt dient te worden.
- persafsluiter per pomp;

De persafsluiters worden zo hoog mogelijk in de pompput geplaatst, tenzij specifiek anders aangegeven. Bij het plaatsen van afsluiters buiten de pompput dient tevens een grondkap, spindelpot met betonnen dekplaat en bedieningssleutel te worden geleverd en aangebracht.

6.3.7 Flensverbindingen

De flensverbindingen worden voorzien van een rubber pakking met canvas inlage en van roestvast stalen moerbouten, moeren en ringen (A4).

6.3.8 Hijsketting

Iedere pomp voorzien van een gecertificeerde RVS 316 hijsketting met overname ogen h.o.h. 1 meter. Aan één uiteinden van de kabel zit een bijpassende harpsluiting.

6.3.9 Geleidestangen

Voor elke pomp 2 stuks geleidestangen, minimaal 2” (AISI316) voorzien. De geleidestangen zijn voldoende stijf en reiken tot aan het mangat van de put. De geleidestangen vastzetten met een (AISI316) beugel aan de rand van het mangat. Beugel is voorzien van rubberen trillingsdempers.

6.3.10 Electrische installatie

De elektrische installatie omvat de gehele installatie vanaf de aansluitklemmen van het stroom leverend bedrijf en moet voldoen aan de in Nederland geldende eisen (waaronder CE, NEN1010 en NEN3140) en Europese richtlijnen.

De aannemer moet voor de aanvang van de montage een complete set tekeningen ter goedkeuring indienen. De installatie en de tekeningen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het principe van eerder geleverde installaties. Indien hierover onduidelijkheden ontstaan, bestaat de mogelijkheid reeds bestaande installaties vooraf te bekijken. De directievoerder houdt zich te allen tijde het recht voor de installatie af te keuren wanneer deze niet voldoet aan de wensen van de opdrachtgever.

Na afloop van het project dient één bedieningsmap en een digitale versie (pdf) met hierin de volgende bescheiden te worden aangeleverd:

- set elektrische tekeningen (as-built)
- uitgebreide gebruikershandleiding
- beknopte gebruikershandleiding
- toegepast protocol van het telemetriesysteem
- lijst met instellingen van de gemaalcomputer
- aardingsstaat

Alle tekeningen in de bedieningsmap dienen individueel te zijn geplastificeerd.

Werkdocumenten welke vervaardigd zijn met een CAD-systeem dienen zowel in DGN-formaat en pdf-formaat op DVD te worden aangeleverd. De bestanden op DVD mogen niet gecomprimeerd zijn.

Alle documenten dienen te zijn opgeteld in de Nederlandse taal.

6.3.11 Aansluiting Nutsbedrijven

6.3.11.1 Nieuwbouw

De aannemer de afzekering en draagt zorg voor de planning en coördinatie.

De aannemer legt op aanvraag schema's van de elektrische installatie en andere gegevens over beveiligingsapparatuur en aanloopapparatuur ter goedkeuring voor aan de netbeheerder en het energieleverende bedrijf.

Na aanvraag draagt de aannemer de volgende gegevens van de nieuwe aansluiting over:

- Meternummer;
- EAN code;
- Het administratieve adres waaronder de aansluiting bekend is bij het energiebedrijf;
- Aansluitwaarde.

6.3.11.2 Renovatie

Bij renovatie draagt de aannemer zorg voor het eventueel tijdelijk afsluiten en weer aansluiten van de stroomvoorziening. Het eventueel verzwaren of verlagen van de hoofdzekering wordt door de aannemer verzorgd. Dit houdt ook in de coördinatie met de netbeheerder bij het af- en aansluiten van de kWh-meter. Eventuele hieraan verbonden kosten kunnen in rekening worden gebracht bij de opdrachtgever.

6.3.12 Communicatie

De telemetrie unit moet worden uitgevoerd met een GPRS modem inkl simkaart.

Bij grotere gemalen ADSL als verbinding. Dit ten alle tijden in overleg met de opdrachtgever.(eindgebruiker)

6.3.13 Uitvoering van de buitenopstellingskast

De nieuw te leveren buitenopstellingskast dient op de opstort van het betondek of (indien aangegeven locatie specifiek blad) een losse betonsokkel te worden geplaatst.

De kast dient zodanig te worden uitgevoerd dat het energiebedrijf hier haar KwH meter eenvoudig in kan plaatsen in het linker deel. De kast dient dan ook te voldoen aan alle eisen zoals het plaatselijk energiebedrijf dit vraagt. In geen geval kunnen de eisen van het energiebedrijf leiden tot meerwerk gedurende het project.

Specificaties buitenopstellingskast:

Afmetingen	: minimaal 1400 x 950 x 350 mm (hxbxd)
Kleur	: RAL 6010
Plaatmateriaal	: 2 mm RVS 304
Aantal compartimenten	: 1
Aantal deuren	: 2 per zijde
Ventilatie	: via openingen onder het dak
Montageplaat	:: 15 mm multiplex, gecoat (betonplex)
Tekeninghouder	: binnenzijde deur (A4)
Slottype	: Ronis N34265
Espagnolet	: duohevel (met 2 halve cilindersloten.en schuifafdekking van de cilinder (levering gemeente)

De deuren dienen waterdicht te worden afgesloten middels een espagnolet sluiting en een half euro profiel cilinderslot. Tevens dient de kast te zijn voorzien van een regengoot. De deuren dienen in geopende stand te kunnen worden vergrendeld.

De kabeldoorvoeren dienen aan de achterzijde van de kast gemonteerd te worden via een kabeldoorvoerkastje. onder in de kast dienen na montage te worden afgedicht met een kabelafdichting van roxtec.

Het bovendek dient te worden voorzien van een antenne, dualband 2.5m sma “Kroonprins”, aangesloten op de besturing. Daarnaast dient tevens een rode led-storingslamp te worden aangebracht, welke dient te worden aangesloten op de besturing.

Tussen de kast en de betonsokkel dient een EPDM pakking aangebracht te worden.

6.3.14 Uitvoering schakelkast

1. De roestvast stalen buitenkast moet voorzien worden van:
   - Kastverlichting, welke ingeschakeld wordt door een deurschakelaar;
   - Dubbele wandcontactdoos 230VAC,
   - 400VAC 16 Amp 5 polige stekker,
   - 12v aanluiting
   - Deursignaleringsschakelaar, contact aansluiten op plc.
2. In de buitenkast dient geleverd en aangebracht te worden een kunststof apparatuurkast van voldoende grootte met scharnierend front waarin ondergebracht dient te worden de elektrische besturingscomponenten voor de pompen.
3. De apparatuurkast dient voorzien te worden van verwarming die geschakeld wordt middels een thermostaat. De thermostaat wordt ingesteld op + 5 ºC.
4. In de apparatuurkast dienen de onderstaande elektrische componenten ondergebracht te worden:
   - Kracht/licht verdeling bestaande uit hoofdschakelaar, aardlekschakelaar en installatieautomaten;
   - Thermisch beveiling pompen;
   - Temperatuurbeveiliging pompen;
   - Start- en beveiligingsapparatuur voor de pompen:
   - Pompen tot 2,5 kW direct starten middels magneetschakelaars (drukriool voorzien) van automatisch omkeerrelais)
   - Pompen van 2,5 kW t/m 9,0 kW starten middels ster-/driehoek schakeling.
   - Pompen met meer dan 9,0 kW starten middels een softstarter.
   - Plc;
   - Hulprelais;
   - Installatieklemmen;
   - Bedradingkokers;
   - Bedrading.
5. De kracht- en lichtverdeling bestaat uit een hoofdschakelaar kracht en een hoofdschakelaar licht en voldoende groepen voor de voeding van de vuilwaterpompen, de plc incl. besturingscircuits, verlichting, wandcontactdozen, verwarming en noodcircuit. De beveiligingen bestaan uit installatieautomaten, waarbij de groep(en) voor de verlichting en wandcontactdozen wordt voorzien van een aardlekbeveiliging.
6. In de deur van de kunststof apparatenkast dienen de onderstaande bedieningselementen te worden opgenomen:
   - 3-standen schakelaar per pomp met de functies H-O-A, welke slot-vergrendelbaar in nul-stand uitgevoerd dienen te worden;
   - Drukknop reset/opheffen storing;
   - Uitlees/bedieningstableau plc.
7. Om de niveaus in de pompkelder te signaleren t.b.v. het schakelen van de pompen dient een niveausignalering aangebracht te worden. De niveausignalering bestaat uit een druksensor, die geleverd en geïnstalleerd dienen te worden. De sensor dient aangesloten te worden op een analoge ingang van de plc.
8. Voor het noodcircuit dient 1 stuks vlotterschakelaars geleverd en geïnstalleerd te worden die de pompen buiten de plc om ‘in’ en ‘uit’ schakelen. In deze situatie wordt een van de twee pompen ingeschakeld.
9. Ten behoeve van de besturing en signalering moet een onderstaande plc worden geleverd en geïnstalleerd:

   Basismodule:
   - Omron PLC pompbesturing – VLCJ1M-CPU;
   - Voeding
   - Communicatie – GPRS-device;

- Kleurendisplay Touchscreen 5,7”

I/O-kaarten;
- Digitale ingangsmodele 16DI
- Analoge ingangsmodule 4AI ;
- Digitale uitgangsmodule 8DU

Aantal I/O-kaarten afstemmen op benodigde in en uitgangen in de pompinstallatie.

1. De plc moet ondergebracht worden in de apparatenkast. De plc stuurt de pompen alternerend aan.
10. De plc dient voorzien te worden van pompbesturingssoftware voor besturing-, registratie en signalering van een 2 pompsgemaal.
11. De plc dient geconfigureerd te worden op de i-View hoofdpost van de gemeente Leiden bij Van der Linden Pomptechniek BV.
    - Het aanmaken van een I/O configuratielijst ten behoeve van de plc;
    - Het verzorgen van de visualisatie alsmede de rapportage van de installatie;
    - Het configureren van de alarmen op de i-view server;
    - Algemene ingebruikname.
12. De besturingsinstallatie dient voorzien te worden van een GPRS serial converter, merk EDEVICE, type EDCONV 5.1.1. incl. “interne” antenne en voeding. De converter dient aangesloten te worden op de plc mbv te leveren kabel RS232 type ST-K012.
13. De besturingssoftware verzorgt:
    - Besturing van de pompen ;
    - Meldingen pompen in bedrijf en storingen;
    - Registratie van draaiuren, aantal pomp starts;
    - Op afstand uitleesbaar maken van energieverbruik totale installatie;
    - Aflezing en registratie opgenomen stroom per pomp, min. en max. grenswaarde;
    - Niveaumeting, registratie en aflezing van het niveau in de pompkelder;
    - Doormelden van storingen naar gemalenbeheersysteem;
    - Communicatie met gemalenbeheerssysteem.
    - Ompolen
      In de software en hardware dient een voorziening te worden opgenomen die bij een dreigende verstopping (thermische storing) ervoor zorgt dat de draairichting van de motor(en) tijdelijk wordt omgedraaid. Hierdoor wordt een poging gedaan de verontreiniging uit het waaierhuis te werken. Na 3 mislukte pogingen tot ontstoppen dient de pomp alsnog een thermische storing te geven.

Detectie van dreigende verstopping aan de hand van motorstroommeting en (in de software) instelbare grenswaarden. Uitvoering bij direct in en bij ster- driehoek door middel van omkeerrelais. Ook bij aansturing middels FO dient de programmering in de PLC van het gemaal plaats te vinden en niet in de FO.

De toe te passen PLC dient geschikt te zijn voor deze functionaliteit, de opdrachtnemer dient hier in zijn productkeuze en prijsvorming rekening mee te houden.

6.3.15 Aarding- en potentiaalvereffeningsinstallatie

6.3.16 Aarding

De vereffeningsaarding aanleggen op een maximale verspreidingsweerstand van 167 Ohm. Bij renovatie van bestaande installaties de aarding controleren en zo nodig aanpassen.

De installatie aarden middels aardelektroden. Indien een voldoende lage verspreidingsweerstand hiermee niet realiseerbaar is, moet een aardlekschakelaar worden toegepast. De extra kosten die hierbij worden gemaakt worden verrekend volgens een bij inschrijving opgegeven verrekenprijs.

6.3.17 Potentiaalvereffening

Door het horizontale aardnet moeten alle aangesloten delen nagenoeg dezelfde aardpotentiaal hebben. Het aardnet in betonconstructies en in de grond moet worden verbonden met de hoofdaardrail in de buitenkast. Potentiaalvereffening realiseren door aanvullende potentiaalvereffeningsleidingen naar of tussen metalen gestellen, leidingsystemen, kanalen, machines en dergelijke.

6.3.18 Bliksemstroom- en overspanningsbeveiliging

Ten behoeve van de beveiliging van de netvoeding tegen direct/indirecte blikseminslagen de volgende delen van de installatie van bliksemstroomafleiders en overspanningsbeveiligingselementen voorzien:

1. schakel- en verdeelinrichting, direct na de hoofdschakelaar, (grof en midden);
2. de besturingsinstallatie (fijn);

De overspanningsafleiders installeren nabij en aansluiten op de hoofdrail in de buitenkast, conform de voorschriften van de leverancier.

6.3.19 Niveaumeting put

Omschrijving	**Drukopnemer**
Uitvoering	Hangende drukmeting (met compensatie buitenluchtdruk) met keramisch membraan.
Type	
Plaats meting	Natte kelder
Beschermingsklasse	IP68
Voedingsspanning	24VDC
Meetsignaal	4-20mA, 2-draads
Meetbereik	0 - 0,5 bar. (bij putten dieper dan 5 meter ander bereik selecteren.)
Maximale afwijking	<= 0,1 % over het volle meetbereik (verloop 0,1% / 2 jaar)
Overspanningbeveiliging (intern)	Ja
Signaalcontacten	Geen contacten
Montage en toebehoren	• Montage aan rvs kabel, voorzien van contragewicht 10 kg met rvs oog.

	• Kabel bevestigen aan een ophangbeugel. • Kabel d.m.v. tyraps vastklemmen aan koord. • Kabel en vlotter goed bereikbaar monteren op een plaats met relatief weinig verstoringen, bijvoorbeel d 30 cm naast de inkomende leiding. • Kabellengte minimaal 12 meter.
Diversen	diameter meetcel 32mm of groter

6.3.20 Hoog water vlotter

Omschrijving	**Vlotter**
Uitvoering	Vlotterbal
Type	
Plaats meting	Natte kelder
Beschermingsklasse	IP68
Voedingsspanning	24vac
Meetsignaal	Potentiaalvrij contact
Signaalcontacten	• Hoog water
Montage en toebehoren	• Montage aan rvs kabel, voorzien van contragewicht 10 kg met rvs oog. • Kabel bevestigen aan een rvs 316 ophangbeugel. • Kabel d.m.v. tyraps vastklemmen aan koord. • Kabel en vlotter goed bereikbaar monteren op een plaats met relatief weinig verstoringen, bijvoorbeeld 30 cm naast de inkomende leiding. • Kabellengte minimaal 12 meter.
Diversen	Montage combineren met niveauregeling.

6.3.21 Overgangskast

Indien de afstand vanaf de schakelkast tot de sensor meer dan 5 meter bedraagt, voorzien in een extra buitenopstellingkast (overgangskast) met klemmenkast.

Specificaties buitenopstellingkast (overgangskast):

Afmetingen	: minimaal 640x425x270 mm (hxbxd)
Kleur	: RAL 6010
Plaatmateriaa	: 1,5 mm RVS 304
Aantal compartimenten	: 1
Ventilatie	: via openingen onder het dak
Montageplaat	: 12 mm multiplex, gecoat (betonplex)
Slottype	: D11
Betonvoet	: inclusief, met voldoende afmeting

De deur dient waterdicht te worden afgesloten middels een Emkakruk en een half euro profiel cilinderslot.

De kabeldoorvoeren onder in de kast dienen na montage te worden afgedicht, zodanig dat geen rioolgassen of ongedierte in de kast kan komen.

Tussen de kast en de betonvoet dient een laag compriband te worden aangebracht.

6.3.22 Bekabeling en kabelbevestiging

Algemene eisen aan de aanleg van bekabeling en ondersteuning:

1. kabels via wartels de binnenkast of klemmenkast in- en uitvoeren;
2. wartels waterdicht om de buitenmantel van de kabels aansluiten;
3. de kabels deugdelijk op trek ontlasten;
4. de kabeldoorvoeringen tussen de buitenkast en de pompput in de buitenkast na montage van de kabels gasdicht afsluiten met transparante siliconenkit;
5. kabels in grond middels mantelbuizen beschermen. Mantelbuizen voorzien van trekkoord en dimensioneren op een vullingsgraad van maximaal 70%;
6. de kabels van de pompmotoren via een beschermbuis direct aansluiten op de aansluitklemmen, zonder tussenkomst van een stekkerverbinding of lasdoos. Elke kabel afzonderlijk deugdelijk op trek ontlasten;
7. kabels in de put deugdelijk bevestigen. Loshangende kabels mogen het uithijsen van de pomp niet belemmeren of door het uithijsen beschadigd kunnen worden;
8. kabels onderin de schakelkast op de kabelopvangrail monteren met behulp van KSV-beugels of beugels van gelijke hoedanigheid;
9. de afscherming van signaalkabels aan één zijde met de aardrail verbinden. De andere zijde afwerken met een krimpkous;
10. in kabels meegevoerde PE-leidingen afwerken op klemmenrail gemonteerde, aardklemmen (geel/groen). Hiertoe een aardverbinding aanbrengen tussen de aardrail en de klemmenrail. Deze methode is toegestaan voor de, volgens de voorschriften goedgekeurde, maximale aderdoorsnede;
11. bij gebruik van ty-raps als trekontlasting deze om de 50 cm bevestigen.
12. bekabeling hangende drukmetingen middels tie-wraps vastklemmen aan RVS staalkabel. Tevens de hoogwater vlotter met kabel op dezelfde wijze bevestigen aan de staalkabel;
13. RVS staalkabel met bekabeling bevestigingen aan een ophangbeugel. De ophangbeugel

zodanig plaatsen dat de kabel omhoog getrokken kan worden vanaf het betondek;
14. voedingskabels, alsmede kabelwartels van door frequentieomvormer geregelde aandrijvingen dienen te voldoen aan de EMC-richtlijn en de installatievoorschriften van de fabrikant;
15. hiervoor bij frequentiegeregelde aandrijvingen EMC wartels op alle kabels van frequentiegeregelde pompen en niveausensoren toepassen;
16. hiervoor afgeschermde kabels en stalen lasdozen toepassen om een volledig gesloten stroomkring te waarborgen.

6.3.23 Engineeringsfase

De engineeringfase start nadat door de gemeente Roosendaal opdracht is verstrekt. Tijdens de engineeringsfase (detail ontwerp) stelt de aannemer de benodigde werkdocumenten op en dient deze 'ter goedkeuring' in bij de gemeente Roosendaal. De aannemer bepaalt voor aanvang van het tekenwerk de maatvoering in het werk (inmeten).

De gemeente Roosendaal controleert de documenten uit de engineeringfase op hoofdlijnen. Goedkeuring door de Gemeente Roosendaal ontheft de aannemer daarom op geen enkele wijze van zijn verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden.

Na goedkeuring dient de aannemer de documenten definitief 'voor uitvoering' in en gaat hij over naar de fabricagefase.

Als bewijs van goedkeuring zal de gemeente Roosendaal één voor "gezien/definitief" gestempeld exemplaar van het desbetreffende schema, de desbetreffende werktekening of berekening aan de aannemer terugzenden.

6.3.24 Fabricagefase

Tijdens de fabrikagefase worden de onderdelen geproduceerd, geleverd, geïnstalleerd en wordt de installatie in bedrijf genomen.

Factory Acceptance Test (FAT)

De FAT vindt alleen plaats wanneer hier door de gemeente specifiek om wordt gevraagd. In dit geval dient de FAT voor rekening van de aannemer te worden uitgevoerd.

Na productie van de betreffende onderdelen worden deze door de aannemer vóór levering op het werk getest met een zogenaamde Factory Acceptance Test (FAT). In de FAT worden de betreffende onderdelen door de aannemer gekeurd en functioneel getest.

De aannemer stelt het voor de FAT benodigde testprotocol op en dient deze tenminste 10 werkdagen voor de FAT ter goedkeuring in bij de directie. De gemeente Roosendaal geeft aan of zij bij de FAT aanwezig zal zijn. Uiterlijk 10 werkdagen na de FAT dient de aannemer het volledig ingevulde testprotocol ter kennisname in bij de gemeente Roosendaal.

De volgende onderdelen worden middels een FAT afgenomen:

- pompen
- schakelkast

Droge en natte test

Nadat alle onderdelen zijn geleverd en geïnstalleerd worden de elektrische onderdelen eerst ‘droog’ getest, o.a. op werking en draairichting. Nadat de aannemer heeft aangetoond dat alle installaties correct zijn aangesloten en beveiligingen e.d. zijn gecontroleerd, zodanig dat de installatie veilig in bedrijf genomen kan worden, kan worden overgegaan tot de natte testen. Bij de natte testen wordt de installatie volledig functioneel getest met behulp van schoon water.

Site Acceptance Test (SAT)

De Site Acceptance Test (SAT) vindt plaats na een succesvolle natte test van de gehele installatie. In aanwezigheid van de Gemeente Roosendaal wordt de gehele installatie visueel geïnspecteerd en functioneel getest in combinatie met de aangesloten veldapparatuur. De aannemer stelt tijdens de SAT alle benodigde (hulp)middelen ter beschikking welke voor uitvoering van de test noodzakelijk zijn.

De aannemer stelt het voor de SAT benodigde testprotocol op en dient deze tenminste 10 werkdagen voor de SAT ter goedkeuring in bij de Gemeente Roosendaal.

Nadat de SAT succesvol is verlopen en de volledige installatie in bedrijf is gesteld, verzoekt de aannemer mondeling tot oplevering. In overleg met de Gemeente Roosendaal wordt een afspraak gemaakt voor een opname t.b.v. de oplevering. De aannemer bevestigd het verzoek tot oplevering schriftelijk. De opmerkingen (restpunten) van de Gemeente Roosendaal voortkomende uit de SAT/inbedrijfstelling van de installatie zijn voor de opname opgelost.

6.3.25 Oplevering

De aannemer:
- Levert de onderhouds-, bedienings, en bedrijfsvoorschriften aan
- Voorziet de bedieningsvoorschriften van complete installatietekeningen met stuklijst van de mechanische en elektrische installatie

Verklaart dat de installatie voldoet aan de:
- Richtlijn elektromagnetische Comptabiliteit (2004/108/EG)
- Laagspannings richtlijn (2006/95/EG)
- NEN-EN 50081-1
- NEN-EN 50082-1
- NEN-EN 60204-1
- NEN 1010
- NEN3140 en eisen van Arboned.
- NEN-EN 60-439
- aansluitvoorwaarden van nutsbedrijven.
- CE-Markering.

6.3.26 Documenten en procedures

De aannemer dient tijdens engineeringfase de volgende ontwerpdocumenten ter goedkeuring in bij de Gemeente Roosendaal:

Pomp

- Omschrijving pomptype, incl. waaier en vermogen;
- Pompcurve(s), inclusief Q,H kromme met werkpunt in enkelloop en (indien van toepassing) in samenloop;
- Rendementscurve, waaruit de rendementen in enkelloop en samenloop kunnen worden nagegaan.

Bouwkundig

- Overall opstelling en sparing tekening

Werktuigbouwkundig

- maatvoeringstekeningen van de installatieonderdelen;
- opstellingstekeningen van de installatieonderdelen, compleet met leidingwerk, hulpapparaten en toebehoren etc.

Elektrotechnisch

- elektrotechnische en besturingstechnische tekeningen (bestaande uit voorblad, inhoudsopgave, verklaring kleur/klem/component/draad/kabelcodering, hoofd- en stuurstroomschema's, klemmenstrook/kabellijst, kastaanzicht en indelingstekeningen, opstellingstekeningen en materiaallijst.);
- opstellingstekeningen (licht- en krachtinstallatie);
- I/O lijst
- Naamplatenlijst
- Specificatiebladen instrumentatie

In de pompput heerst een agressief milieu. De toegepaste materialen moeten hiertegen bestand zijn. Voor alle onderdelen, dus inclusief bevestigingsmiddelen, RVS 316 gebruiken. Uitzonderingen zijn de:

- afdekluik (LV): aluminium
- putdeksel (ZV) : gietijzer (TBS VEPRO RB3223 VR)
- pomp : zie detaillering materiaalgebruik pompen
- persleiding : diameter ≤ 80 mm in de put RVS 316.
  : Bij diameter vanaf 90 mm t/m 160 mm in de put HDPE
  : Boven de 160 MM gietijzer toepassen.
  : Buiten de put altijd HPDE.
- voetbocht : GY
- balkeerklep : t/m 63 mm RVS 316, grotere diameters in nodulair gietijzer
- kogelkraan : RVS 316 (tot en met DN80/90mm)
- persafsluiter : nodulair gietijzer
- schuifafsluiter : RVS 316 / kunststof combinatie (TBS)
- mantelbuizen niveausensor: HDPE
- buitenopstellingskast : RVS 304

Gietijzeren delen voorzien van een 'twee componenten' coating die tenminste voor 5 jaar gegarandeerd wordt.

RVS onderdelen zoals leidingwerk deugdelijk beitsen en passiveren.

Als drukklasse voor leidingdelen en appendages uitgaan van minimaal PN6.

6.3.27 Detaillering materiaalgebruik putten

De put is van beton of bij pompputten van kunststof als het ontwerp voldoende stijfheid garandeert.

Het beton voldoet aan de volgende voorwaarden:

- hoogovencement sterkteklasse C2835

- milieuklasse tenminste X A 2
- betonsoort CEM III / B42.5

In geval van renovatie de putwand voorzien van een 2 componenten coating. indien aangegeven.

6.3.28 Detaillering materiaalgebruik pompen

- De pomp heeft een fabriekscoating die tenminste 5 jaar gegarandeerd wordt
- Het pomphuis/oliehuis, zuigdeksel en motorhuis zijn vervaardigd uit gietijzer.
- De pompas is vervaardigd uit roestvaststaal.
- Voor de mechanische asafdichtingen wordt Tungsten-Carbite of Silitium-Carbite toegepast
- De waaier is vervaardigd uit grijs gietijzer, conform EN 1561-GJL-250 of ASTM-A48-No35B.
- De stroomkabel is:
  a. van type H07RN-F met aders minimaal 4G1,5 mm² bij directe start
  b. van type H07RN-F met aders minimaal 7G1,5 mm² bij ster-driehoek schakeling
  c. Bij frequentieomvormer als startinrichting EMC kabel toepassen.

6.3.29 Fabricatenlijst

Voor de componenten mogen fabricaten van de volgende leveranciers gebruikt worden. Waar voor een onderdeel gekozen mag worden uit meer dan één fabricaat, maakt de aannemer een keuze. Het is niet toegestaan voor gelijke onderdelen verschillende toegestane fabricaten toe te passen.

Toe te passen materialen	Fabrikaat, type, bijzonderheden
Aanwijsinstrumenten	Faget, Neuberger, Nieaf, Muller & Weigert
Draadcodering	Weidmüller, Phoenix
Hoofd(last)schakelaar	Holec, ABB, Moeller
Hygrostaat, thermostaat	Rittal, EberleHulprelais Omron, Releco (c-serie), Telemecanique (RHN-serie), met signalering en handbediening
Installatieautomaten	ABB, Moeller
Kastverwarming	Rittal, Eldon
Keuzeschakelaars	Kraus & Naimer, Moeller,
Buitenopstellingskasten	Staka, Zador, ITT
Kunststofkasten	Rittal, Holec, Legrand, Sarel
Looplamp	Huco
Motorbeveiligings(last)schakelaars	ABB, Moeller
Magneetschakelaars	ABB, Moeller
Meetwaardeomvormers	ABB, Camille Bauer, Phoenix
Niveauwippers	MJK/Flygt
Drukopnemers (hangend)	VEGA (vegawell 52)
Contact elektrode	VEGA (VEGAKON 66) of SOU
Signaallampen	EAO, Moeller
Tijdrelais	ABB, Moeller
Transformatoren	Faget, Claazing, ETI
Urentellers	Faget, Neuberger, Grässlin, Meuller
Wandcontactdozen	Buch & Jaeger, Mennekes
Werkschakelaars	Kraus und Naimer, Moeller
Bekabeling	Draka, TKF
Modem GPRS	EDEVICE, type EDCONV 5.1.1.
PLC	Omron VLCJ1M-CPU

6.4 Drukriolering

6.4.1 Pompput

De put heeft:

- een minimale inwendige afmeting afhankelijk van debiet en pomptypen (lxb) bij communale gemalen;
- De afmetingen van de pompput zodanig dimensioneren dat:
  - de aanzuigopening van de pomp tenminste 15 cm boven de bodem ligt;
  - voldoende ruimte is voor de berekende schakelberging met een minimum van 30 cm. Hierbij dient uitgegaan te worden van maximaal 12 schakelingen per uur per pomp;
  - het inslagpeil tenminste onder de bob van de laagst inkomende leiding ligt;
  - het uitslagpeil tenminste 10 cm boven het laagwaterniveau ligt;
  - de pomp met balkeerklep en afsluiter in de pompput passen;
  - de pomp uit de put getild kan worden zonder onderdelen te hoeven demonteren en waarbij de geleidebuizen doorlopen tot onder de rand van de dagopening;
- een wanddikte van minimaal 15 cm;
- een bodemdikte van minimaal 20 cm;
- tussen de verschillende delen verbindingen met sponningen met waterdichte aansluitingen;
- tenminste transportwapening;
- een stroomprofiel waarmee het zich ophopen van vuil in de hoeken en op de bodem voorkomen wordt;
- ingestorte moffen of sparingen ten behoeve van de inkomende leidingen;
- afhankelijk van de diameter dient de sparing voor het muurdoorvoerstuk op navolgende wijze aangebracht te worden: < DN80 standaard RVS 316

De detailtekening van de pompput toont aan dat aan de eisen wordt voldaan. De tekening vermeldt het totale gewicht van de put en het gewicht van het zwaarste deel.

6.4.2 Afdekplaat pompput

De afdekplaat is:

- vlak;
- verkeersbestendig;

en heeft:

- een dikte van minimaal 20 cm;
- aan de bovenzijde rondom vellingranden van minimaal 15 mm;
- ingestorte kabeldoorvoeren/mantelbuizen; Dit wanneer de kast op de put wordt geplaatst;
- een sparing met een dagmaat die is afgestemd op de grootte van de toe te passen pompen:
  c) minimaal vierkant 500 mm per pomp;
  d) 600x1200 bij twee pompen;
- een opstort van 20 cm voor plaatsing van de buitenopstellingskast; Dit bij het plaatsen van de kast op de put.
- Alleen in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend na goedkeuring van de gemeente Roosendaal de buitenopstellingkast niet op een opstort op het dek plaatsen, maar deze op een losse fundatie van de put plaatsen;

- Ten bescherming van de bekabeling mantelbuizen voorzien. Hiervoor voldoende HDPE mantelbuizen aanleggen die:
  a. voldoende grote diameter hebben (vullingsgraad maximaal 70%);
  b. zo hoog mogelijk in de put uitkomen;
  c. waterdicht zijn afgewerkt;
  d. Elke buis is na oplevering voorzien van een trekkoord;
  e. De mantelsbuis bij de ingang van de schakelkast voorzien wordt van een roxtec kabelafdichting.

6.4.3 Afdekluiken

De afdekking van de sparing in de bovenplaat is:

- een putdeksel

Eisen putdeksel:

- maximum diameter 60 cm;
- Uitvoering zwaar verkeer 400 kN;

6.4.4 Detaillering afvalwaterpomp

De gemeente Roosendaal hanteert rioolwaterpompen van het fabricaat Flygt, Grundfos of Homa.Andere fabricaten zijn niet toegestaan. In verband met de uitwisselbaarheid dient standaard een voetbocht van het fabricaat Flygt te worden toegepast.

De afvalwaterpomp is geschikt voor:

- rioolwater;
- bedrijf met motorhuis boven de waterspiegel;
- een dompeldiepte van minimaal 20 meter;
- continu bedrijf;
- intermitterend bedrijf van minimaal 12 starts per uur;

Verder heeft de pomp een:

- gemonteerd / gecentreerd hijsoog voor rechtstandig hijsen van de pomp;
- klauw aan de perszijde:
  - voor het laten zakken en ophalen van de pomp langs twee 2” RVS 316 geleidestangen;
  - voor het juist aansluiten van de pomp op de voetbochtkoppeling;
  - die om de geleidestangen heen valt;
- met voorkeur een versnijdende pomp, indien dit niet mogelijk een aan de as vergrendelde (half)open verstopping vrije waaier, met een doorlaat van tenminste 80mm.
- instelbare ruimte tussen het pomphuis/de inlegring(slijtring) en de waaier;
- direct aangebouwde 3-fase kortsluitankermotor, 50Hz, minimaal isolatieklasse H(180ºC), IP 68, 400Volt:
- klixon en water in olie detectie bij vermogen groter dan 5,5kW;
- waterdichte bout-moer verbinding tussen het pompgedeelte en de motor;
- afzonderlijke kamer die het pompgedeelte en het motordeel scheidt, en:
  - volledig met olie is gevuld;

- twee identieke mechanische asafdichtingen heeft. De asafdichting bestaat uit een binnen- en buitenafdichting. Pompen met een motorvermogen tot en met 2,5 kW mogen aan de motorzijde een lipseal hebben.
- motoras die roteert in één steunrollager en een dubbelrijig hoekcontact¬kogellager. De levensduur van de constructie bedraagt tenminste 50.000 uur;
- stroomkabel die:
  - waterdicht is ingevoerd in de pomp en voorzien van trekontlasting;
  - in de pomp direct aansluit op de elektromotor;
  - HF-afgeschermd bij frequentieomvormer als startinrichting;
- overgangskoppeling indien nodig om bij vervanging op de bestaande voetbocht aan te sluiten.

6.4.5 Detailering persleiding

De persleiding van iedere pomp in de pompput bestaat uit een:

- voetbocht in gietijzer, fabricaat Flygt,
- balkeerklep in nodulair gietijzer; fabricaat monti-valves,
- persleiding in RVS 316 met zonodig een overgangflens op de bestaande muurdoorvoer;
  - tot en met 75 mm (RVS 316) een kogelkraan;
  - vanaf NW80 een schuifafsluiter in nodulair gietijzer;
- muurdoorvoerstuk in RVS 316, in geval van een betonnen put deze instorten, waarbij de wand aan de binnenzijde van de pompput vlak afgewerkt dient te worden.

De persafsluiters worden zo hoog mogelijk in de pompput geplaatst, tenzij specifiek anders aangegeven. Bij het plaatsen van afsluiters buiten de pompput dient tevens een grondkap, spindelpot met betonnen dekplaat en bedieningssleutel te worden geleverd en aangebracht.

6.4.6 Flensverbindingen

De flensverbindingen worden voorzien van een rubber pakking met canvas inlage en van roestvast stalen moerbouten, moeren en ringen (A4).

6.4.7 Hijsketting

Iedere pomp voorzien van een gecertificeerde RVS 316 hijsketting met overname ogen h.o.h. 1 meter. Aan één uiteinden van de kabel zit een bijpassende harpsluiting.

6.4.8 Geleidestangen

Voor elke pomp 2 stuks geleidestangen, minimaal 3/4” (AISI316) voorzien. De geleidestangen zijn voldoende stijf en reiken tot aan het mangat van de put. De geleidestangen vastzetten met een (AISI316) beugel aan de rand van het mangat.

6.4.9 Electrische installatie

De elektrische installatie omvat de gehele installatie vanaf de aansluitklemmen van het stroom leverend bedrijf en moet voldoen aan de in Nederland geldende eisen (waaronder CE, NEN1010 en NEN3140) en Europese richtlijnen.

De aannemer moet voor de aanvang van de montage een complete set tekeningen ter goedkeuring indienen. De installatie en de tekeningen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het principe

van eerder geleverde installaties. Indien hierover onduidelijkheden ontstaan, bestaat de mogelijkheid reeds bestaande installaties vooraf te bekijken. De directievoerder houdt zich te allen tijde het recht voor de installatie af te keuren wanneer deze niet voldoet aan de wensen van de opdrachtgever.

Na afloop van het project dient één bedieningsmap en een digitale versie (pdf) met hierin de volgende bescheiden te worden aangeleverd:

- set elektrische tekeningen (as-built)
- uitgebreide gebruikershandleiding
- beknopte gebruikershandleiding
- toegepast protocol van het telemetriesysteem
- lijst met instellingen van de gemaalcomputer
- aardingsstaat

Alle tekeningen in de bedieningsmap dienen individueel te zijn geplastificeerd.

Werkdocumenten welke vervaardigd zijn met een CAD-systeem dienen zowel in DGN-formaat en pdf-formaat op DVD te worden aangeleverd. De bestanden op DVD mogen niet gecomprimeerd zijn.

Alle documenten dienen te zijn opgeteld in de Nederlandse taal.

6.4.10 Aansluiting Nutsbedrijven

6.4.10.1 Nieuwbouw

De aannemer de afzekering en draagt zorg voor de planning en coördinatie.

De aannemer legt op aanvraag schema's van de elektrische installatie en andere gegevens over beveiligingsapparatuur en aanloopapparatuur ter goedkeuring voor aan de netbeheerder en het energieleverende bedrijf.

Na aanvraag draagt de aannemer de volgende gegevens van de nieuwe aansluiting over:

- Meternummer;
- EAN code;
- Het administratieve adres waaronder de aansluiting bekend is bij het energiebedrijf;
- Aansluitwaarde.

6.4.10.2 Renovatie

Bij renovatie draagt de aannemer zorg voor het eventueel tijdelijk afsluiten en weer aansluiten van de stroomvoorziening. Het eventueel verzwaren of verlagen van de hoofdzekering wordt door de aannemer verzorgd. Dit houdt ook in de coördinatie met de netbeheerder bij het af- en aansluiten van de kWh-meter. Eventuele hieraan verbonden kosten kunnen in rekening worden gebracht bij de opdrachtgever.

6.4.11 Communicatie

De telemetrie unit moet worden uitgevoerd met een GPRS modem inkl simkaart.

Bij grotere gemalen ADSL als verbinding. Dit ten alle tijden in overleg met de

opdrachtgever.(eindgebruiker)

6.4.12 Uitvoering van de buitenopstellingskast anders dan dochterkast

De nieuw te leveren buitenopstellingskast dient op de opstort van het betondek of (indien aangegeven locatie specifiek blad) een losse betonsokkel te worden geplaatst.

De kast dient zodanig te worden uitgevoerd dat in het geval van CVK, moederkast (stand-alone) of CVK/Moederkast(onderverdeler en pomp-unit) het energiebedrijf hier haar KwH meter eenvoudig in kan plaatsen in het linker deel. De kast dient dan ook te voldoen aan alle eisen zoals het plaatselijk energiebedrijf dit vraagt. In geen geval kunnen de eisen van het energiebedrijf leiden tot meerwerk gedurende het project.

Specificaties buitenopstellingskast:

Afmetingen	: minimaal 1400 x 950 x 350 mm (hxbxd)
Kleur	: RAL 6010
Plaatmateriaal	: 2 mm RVS 304
Aantal compartimenten	1
Aantal deuren	: 2 per zijde
Ventilatie	: via openingen onder het dak
Montageplaat	: 15 mm multiplex, gecoat (betonplex)
Tekeninghouder	: binnenzijde deur (A4)
Slottype	: Ronis N34265
Espagnolet	: duohevel (met 2 halve cilindersloten.en schuifafdekking van de cilinder (levering gemeente)

De deuren dienen waterdicht te worden afgesloten middels een espagnolet sluiting en een half euro profiel cilinderslot. Tevens dient de kast te zijn voorzien van een regengoot. De deuren dienen in geopende stand te kunnen worden vergrendeld.

Het bovendek dient te worden voorzien van een antenne, dualband 2.5m sma “Kroonprins”, aangesloten op de besturing. Daarnaast dient tevens een rode led-storingslamp te worden aangebracht, welke dient te worden aangesloten op de besturing.

Tussen de kast en de betonsokkel dient een EPDM pakking aangebracht te worden.

6.4.13 Uitvoering schakelkast anders dan dochterkast

1. De roestvast stalen buitenkast moet voorzien worden van:

   - Kastverlichting, welke ingeschakeld wordt door een deurschakelaar;
   - Dubbele wandcontactdoos 230VAC,
   - Deursignaleringsschakelaar, contact aansluiten op plc.

2. In de buitenkast dient geleverd en aangebracht te worden een kunststof apparatuurkast van voldoende grootte met scharnierend front waarin ondergebracht dient te worden de elektrische besturingscomponenten voor de pompen.

3. In de apparatuurkast dienen de onderstaande elektrische componenten ondergebracht te worden:

- 1 stuks aardlekschakelaar, tevens hoofdschakelaar
- 1 stuks krachtgroep 400V
- 1 stuks motorbeschermschakelaar
- 1 stuks magneetschakelaar
- 1 stuks installatieautomaat
- 1 stuks Zen mini-PLC met GPRS telemetrie software geschikt voor i-View
- 1 stuks softwarebesturing voor de pompinstallatie en GPRS datacommunicatie met i-View
- voorzien van softwarebesturing, looptijdbegrenzer en automatische reset.
- 1 stuks automatische omkeer regeling van de pomp bij storing
- 1 stuks stuurstroomtransformator
- 1 stuks bedrijfsurenteller in de display van de PLC geïntegreerd
- de benodigde bedrading, zekeringen, klemmen, hulpmaterialen en componentcoderingen.

Verder:

4. Wanneer benodigd dienen er afgaande groepen opgenomen te worden ingeval van CVK

5. Ten behoeve van de communicatie tussen de drukrioolunit en de i-View server wordt een GPRS-device geplaatst bestaande uit onderstaande componenten. Hierbij zijn wij uitgegaan dat het GPRS-ontvangst ter plaatse goed is. Het GPRS-device wordt geleverd inclusief KPN SIM-kaart.

- GPRS-device : GPRS serial converter, merk EDEVICE, type EDCONV 5.1.1

- Kabel RS 232 : type ST-K012 (levering Van der Linden Pomptechniek)

6.4.14 Uitvoering buitenopstellingskast bij dochterkasten

De nieuw te leveren buitenopstellingskast dient op de opstort van het betondek of (indien aangegeven locatie specifiek blad) een losse betonsokkel te worden geplaatst.

De kast dient zodanig te worden uitgevoerd te worden dat er voldoende vrije ruimte onder besturing is om kabels voor voeding, pompen en sensoren in te voeren. Ca 30 cm.

Specificaties buitenopstellingskast:

Afmetingen	: minimaal 590 x 600 x 300 mm(hxbxd)
Kleur	: RAL 6010
Plaatmateriaal	: 2 mm RVS 304
Aantal compartimenten	1
Aantal deuren	1
Ventilatie	: via openingen onder het dak
Montageplaat	: 15 mm multiplex, gecoat (betonplex)
Tekeninghouder	: binnenzijde deur (A4)
Slottype	: Ronis N34265

Het bovendek dient te worden voorzien van een antenne, dualband 2.5m sma “Kroonprins”, aangesloten op de besturing. Daarnaast dient tevens een rode led-storingslamp te worden aangebracht, welke dient te worden aangesloten op de besturing.

Tussen de kast en de betonsokkel dient een EPDM pakking aangebracht te worden.

6.4.15 Uitvoering schakelkast bij dochterkasten

In de buitenkast dient geleverd en aangebracht te worden:

- 1 stuks kunststof binnenkast, druipwaterdicht
- 1 stuks aardlekschakelaar, tevens hoofdschakelaar
- 1 stuks krachtgroep 400V
- 1 stuks motorbeschermschakelaar
- 1 stuks magneetschakelaar
- 1 stuks installatieautomaat
- 1 stuks Zen mini-PLC met GPRS telemetrie software geschikt voor i-View
- 1 stuks softwarebesturing voor de pompinstallatie en GPRS datacommunicatie met
- i-View voorzien van softwarebesturing, looptijdbegrenzer en automatische reset.
- 1 stuks automatische omkeer regeling van de pomp bij storing
- 1 stuks stuurstroomtransformator
- 1 stuks bedrijfsurenteller in de display van de PLC geïntegreerd
- de benodigde bedrading, zekeringen, klemmen, hulpmaterialen en componentcodering.

6.4.16 Aarding

De vereffeningsaarding aanleggen op een maximale verspreidingsweerstand van 167 Ohm. Bij renovatie van bestaande installaties de aarding controleren en zo nodig aanpassen.

De installatie aarden middels aardelektroden. Indien een voldoende lage verspreidingsweerstand hiermee niet realiseerbaar is, moet een aardlekschakelaar worden toegepast. De extra kosten die hierbij worden gemaakt worden verrekend volgens een bij inschrijving opgegeven verrekenprijs.

6.4.17 Niveaumeting put

Omschrijving	Drukopnemer
Uitvoering	Hangende drukmeting (met compensatie buitenluchtdruk) met keramisch membraan.
Type	
Plaats meting	Natte kelder

Beschermingsklasse	IP68
Voedingsspanning	24VDC
Meetsignaal	4-20mA, 2-draads
Meetbereik	0 - 0,5 bar. (bij putten dieper dan 5 meter ander bereik selecteren.)
Maximale afwijking	<= 0,1 % over het volle meetbereik (verloop 0,1% / 2 jaar)
Overspanningbeveiliging (intern)	Ja
Signaalcontacten	Geen contacten
Montage en toebehoren	• Montage aan rvs kabel, voorzien van contragewicht 10 kg met rvs oog. • Kabel bevestigen aan een ophangbeugel. • Kabel d.m.v. tyraps vastklemmen aan koord. • Kabel en vlotter goed bereikbaar monteren op een plaats met relatief weinig verstoringen, bijvoorbeel d 30 cm naast de inkomende leiding. • Kabellengte minimaal 12 meter.
Diversen	diameter meetcel 32mm of groter

6.4.18 Hoog water vlotter

Omschrijving	**Vlotter**
Uitvoering	Vlotterbal
Type	
Plaats meting	Natte kelder
Beschermingsklasse	IP68
Voedingsspanning	24vac
Meetsignaal	Potentiaalvrij contact

Signaalcontacten	• Hoog water
Montage en toebehoren	• Montage aan rvs kabel, voorzien van contragewicht 10 kg met rvs oog. • Kabel bevestigen aan een rvs 316 ophangbeugel. • Kabel d.m.v. tyraps vastklemmen aan koord. • Kabel en vlotter goed bereikbaar monteren op een plaats met relatief weinig verstoringen, bijvoorbeeld 30 cm naast de inkomende leiding. • Kabellengte minimaal 12 meter.
Diversen	Montage combineren met niveauregeling.

6.4.19 Bekabeling en kabelbevestiging

Algemene eisen aan de aanleg van bekabeling en ondersteuning:

1. kabels via wartels de binnenkast of klemmenkast in- en uitvoeren;
2. wartels waterdicht om de buitenmantel van de kabels aansluiten;
3. de kabels deugdelijk op trek ontlasten;
4. de kabeldoorvoeringen tussen de buitenkast en de pompput in de buitenkast na montage van de kabels gasdicht afsluiten met transparante siliconenkit;
5. kabels in grond middels mantelbuizen beschermen. Mantelbuizen voorzien van trekkoord en dimensioneren op een vullingsgraad van maximaal 70%;
6. de kabels van de pompmotoren via een beschermbuis direct aansluiten op de aansluitklemmen, zonder tussenkomst van een stekkerverbinding of lasdoos. Elke kabel afzonderlijk deugdelijk op trek ontlasten;
7. kabels in de put deugdelijk bevestigen. Loshangende kabels mogen het uithijsen van de pomp niet belemmeren of door het uithijsen beschadigd kunnen worden;
8. kabels onderin de schakelkast op de kabelopvangrail monteren met behulp van KSV-beugels of beugels van gelijke hoedanigheid;
9. de afscherming van signaalkabels aan één zijde met de aardrail verbinden. De andere zijde afwerken met een krimpkous;
10. in kabels meegevoerde PE-leidingen afwerken op klemmenrail gemonteerde, aardklemmen (geel/groen). Hiertoe een aardverbinding aanbrengen tussen de aardrail en de klemmenrail. Deze methode is toegestaan voor de, volgens de voorschriften goedgekeurde, maximale aderdoorsnede;
11. bij gebruik van ty-raps als trekontlasting deze om de 50 cm bevestigen.
12. bekabeling hangende drukmetingen middels tie-wraps vastklemmen aan RVS staalkabel. Tevens de hoogwater vlotter met kabel op dezelfde wijze bevestigen aan de staalkabel;
13. RVS staalkabel met bekabeling bevestigingen aan een ophangbeugel. De ophangbeugel zodanig plaatsen dat de kabel omhoog getrokken kan worden vanaf het betondek.

6.4.20 Engineeringsfase

De engineeringfase start nadat door de gemeente Roosendaal opdracht is verstrekt. Tijdens de engineeringsfase (detail ontwerp) stelt de aannemer de benodigde werkdocumenten op en dient deze 'ter goedkeuring' in bij de gemeente Roosendaal. De aannemer bepaalt voor aanvang van het tekenwerk de maatvoering in het werk (inmeten).

De gemeente Roosendaal controleert de documenten uit de engineeringfase op hoofdlijnen. Goedkeuring door de Gemeente Roosendaal ontheft de aannemer daarom op geen enkele wijze van zijn verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden.

Na goedkeuring dient de aannemer de documenten definitief 'voor uitvoering' in en gaat hij over naar de fabricagefase.

Als bewijs van goedkeuring zal de gemeente Roosendaal één voor "gezien/definitief" gestempeld exemplaar van het desbetreffende schema, de desbetreffende werktekening of berekening aan de aannemer terugzenden.

6.4.21 Fabricagefase

Tijdens de fabrikagefase worden de onderdelen geproduceerd, geleverd, geïnstalleerd en wordt de installatie in bedrijf genomen.

Factory Acceptance Test (FAT)

De FAT vindt alleen plaats wanneer hier door de gemeente specifiek om wordt gevraagd. In dit geval dient de FAT voor rekening van de aannemer te worden uitgevoerd.

Na productie van de betreffende onderdelen worden deze door de aannemer vóór levering op het werk getest met een zogenaamde Factory Acceptance Test (FAT). In de FAT worden de betreffende onderdelen door de aannemer gekeurd en functioneel getest.

De aannemer stelt het voor de FAT benodigde testprotocol op en dient deze tenminste 10 werkdagen voor de FAT ter goedkeuring in bij de directie. De gemeente Roosendaal geeft aan of zij bij de FAT aanwezig zal zijn. Uiterlijk 10 werkdagen na de FAT dient de aannemer het volledig ingevulde testprotocol ter kennisname in bij de gemeente Roosendaal.

De volgende onderdelen worden middels een FAT afgenomen:

- pompen
- schakelkast

Droge en natte test

Nadat alle onderdelen zijn geleverd en geïnstalleerd worden de elektrische onderdelen eerst ‘droog’ getest, o.a. op werking en draairichting. Nadat de aannemer heeft aangetoond dat alle installaties correct zijn aangesloten en beveiligingen e.d. zijn gecontroleerd, zodanig dat de installatie veilig in bedrijf genomen kan worden, kan worden overgegaan tot de natte testen. Bij de natte testen wordt de installatie volledig functioneel getest met behulp van schoon water.

Site Acceptance Test (SAT)

De Site Acceptance Test (SAT) vindt plaats na een succesvolle natte test van de gehele installatie. In

aanwezigheid van de Gemeente Roosendaal wordt de gehele installatie visueel geïnspecteerd en functioneel getest in combinatie met de aangesloten veldapparatuur. De aannemer stelt tijdens de SAT alle benodigde (hulp)middelen ter beschikking welke voor uitvoering van de test noodzakelijk zijn.

De aannemer stelt het voor de SAT benodigde testprotocol op en dient deze tenminste 10 werkdagen voor de SAT ter goedkeuring in bij de Gemeente Roosendaal.

Nadat de SAT succesvol is verlopen en de volledige installatie in bedrijf is gesteld, verzoekt de aannemer mondeling tot oplevering. In overleg met de Gemeente Roosendaal wordt een afspraak gemaakt voor een opname t.b.v. de oplevering. De aannemer bevestigd het verzoek tot oplevering schriftelijk. De opmerkingen (restpunten) van de Gemeente Roosendaal voortkomende uit de SAT/inbedrijfstelling van de installatie zijn voor de opname opgelost.

6.4.22 Oplevering

De aannemer:
- Levert de onderhouds-, bedienings, en bedrijfsvoorschriften aan
- Voorziet de bedieningsvoorschriften van complete installatietekeningen met stuklijst van de mechanische en elektrische installatie

Verklaart dat de installatie voldoet aan de:
- Richtlijn elektromagnetische Comptabiliteit (2004/108/EG)
- Laagspannings richtlijn (2006/95/EG)
- NEN-EN 50081-1
- NEN-EN 50082-1
- NEN-EN 60204-1
- NEN 1010
- NEN3140 en eisen van Arboned.
- NEN-EN 60-439
- aansluitvoorwaarden van nutsbedrijven.
- CE-Markering.

6.4.23 Documenten en procedures

De aannemer dient tijdens engineeringfase de volgende ontwerpdocumenten ter goedkeuring in bij de Gemeente Roosendaal:

Pomp

- Omschrijving pomptype, incl. waaier en vermogen;
- Pompcurve(s), inclusief Q,H kromme met werkpunt in enkelloop en (indien van toepassing) in samenloop;
- Rendementscurve, waaruit de rendementen in enkelloop en samenloop kunnen worden nagegaan.

Bouwkundig

- Overall opstelling en sparing tekening

Werktuigbouwkundig

- maatvoeringstekeningen van de installatieonderdelen;

- opstellingstekeningen van de installatieonderdelen, compleet met leidingwerk, hulpapparaten en toebehoren etc.

Elektrotechnisch

- elektrotechnische en besturingstechnische tekeningen (bestaande uit voorblad, inhoudsopgave, verklaring kleur/klem/component/draad/kabelcodering, hoofd- en stuurstroomschema's, klemmenstrook/kabellijst, kastaanzicht en indelingstekeningen, opstellingstekeningen en materiaallijst.);
- opstellingstekeningen (licht- en krachtinstallatie);
- I/O lijst
- Naamplatenlijst
- Specificatiebladen instrumentatie

In de pompput heerst een agressief milieu. De toegepaste materialen moeten hiertegen bestand zijn. Voor alle onderdelen, dus inclusief bevestigingsmiddelen, RVS 316 gebruiken. Uitzonderingen zijn de:

- Afdekluik (LV) : aluminium
- putdeksel (ZV) : gietijzer (TBS VEPRO RB3223 VR)
- pomp : zie detaillering materiaalgebruik pompen
- persleiding : diameter ≤ 80 mm in de put RVS 316.
  : Buiten de put altijd HPDE.
- voetbocht : GY
- balkeerklep : nodulair gietijzer
- schuifafsluiter : RVS 316 / kunststof combinatie (TBS)
- mantelbuizen niveausensor: HDPE
- buitenopstellingskast : RVS 304

Gietijzeren delen voorzien van een 'twee componenten' coating die tenminste voor 5 jaar gegarandeerd wordt.

RVS onderdelen zoals leidingwerk deugdelijk beitsen en passiveren.

Als drukklasse voor leidingdelen en appendages uitgaan van minimaal PN6.

6.4.24 Detaillering materiaalgebruik putten

De put is van beton of bij pompputten van kunststof als het ontwerp voldoende stijfheid garandeert.

Het beton voldoet aan de volgende voorwaarden:

- hoogovencement sterkteklasse C2835
- milieuklasse tenminste X A 2
- betonsoort CEM III / B42.5

In geval van renovatie de putwand voorzien van een 2 componenten coating. indien aangegeven.

6.4.25 Detaillering materiaalgebruik pompen

- De pomp heeft een fabriekscoating die tenminste 5 jaar gegarandeerd wordt
- Het pomphuis/oliehuis, zuigdeksel en motorhuis zijn vervaardigd uit gietijzer.

- De pompas is vervaardigd uit roestvaststaal.
- Voor de mechanische asafdichtingen wordt Tungsten-Carbite of Silitium-Carbite toegepast
- De waaier is vervaardigd uit grijs gietijzer, conform EN 1561-GJL-250 of ASTM-A48-No35B.
- De stroomkabel is:
  a. van type H07RN-F met aders minimaal 4G1,5 mm² bij directe start
  b. van type H07RN-F met aders minimaal 7G1,5 mm² bij ster-driehoek schakeling
  c. Bij frequentieomvormer als startinrichting EMC kabel toepassen.

6.4.26 Fabricatenlijst

Voor de componenten mogen fabricaten van de volgende leveranciers gebruikt worden. Waar voor een onderdeel gekozen mag worden uit meer dan één fabricaat, maakt de aannemer een keuze. Het is niet toegestaan voor gelijke onderdelen verschillende toegestane fabricaten toe te passen.

Toe te passen materialen	Fabrikaat, type, bijzonderheden
Aanwijsinstrumenten	Faget, Neuberger, Nieaf, Muller & Weigert
Draadcodering	Weidmüller, Phoenix
Hoofd(last)schakelaar	Holec, ABB, Moeller
Hygrostaat, thermostaat	Rittal, Eberle Omron, Releco (c-serie), Telemecanique (RHN-serie), met signalering en handbediening
Installatieautomaten	ABB, Moeller
Kastverwarming	Rittal, Eldon
Keuzeschakelaars	Kraus & Naimer, Moeller,
Buitenopstellingskasten	Staka, Zador, ITT
Kunststofkasten	Rittal, Holec, Legrand, Sarel
Looplamp	Huco
Motorbeveiligings(last)schakelaars	ABB, Moeller
Magneetschakelaars	ABB, Moeller
Meetwaardeomvormers	ABB, Camille Bauer, Phoenix
Niveauwippers	MJK/Flygt
Drukopnemers (hangend)	VEGA (vegawell 52)
Contact elektrode	VEGA (VEGAKON 66) of SOU
Signaallampen	EAO, Moeller
Tijdrelais	ABB, Moeller
Transformatoren	Faget, Claazing, ETI
Urentellers	Faget, Neuberger, Grässlin, Meuller
Wandcontactdozen	Buch & Jaeger, Mennekes
Werkschakelaars	Kraus und Naimer, Moeller
Bekabeling	Draka, TKF
Modem GPRS	EDEVICE, type EDCONV 5.1.1.
PLC	Omron ZEN

7. Verhardingen

7.1 Ontwerpeisen

7.1.1. Algemeen

1. Op basis van het Stedelijk Waterplan dient de initiatiefnemer ter acceptatie de hoogteligging van de toekomstige openbare ruimte in. De door de gemeente Roosendaal geaccepteerde weghoogten vormen de basis voor de vloerpeilen van de te realiseren woningen.

2. De afmetingen van het wegprofiel dienen afgestemd te zijn op de band-, tegel-, en steenmaten.

3. Er mag geen afwatering plaats vinden naar particulier terrein.

4. Naar afwatering op openbaar plantsoen moet worden gestreefd. Daarom deze circa 2 cm lager aan te leggen dan de zijkant verharding. Randen van gazons en grasvelden a niveau aanbrengen in verband met maaibaarheid en voorkomen van schade aan zowel opsluitbanden als maaimachine, of het ontstaan van niet te maaien grasbaarden

5. De weggebruiker moet in verband met juridische aansprakelijkheid de verschillende verkeersfuncties duidelijk kunnen onderscheiden, bijvoorbeeld door materiaalgebruik, kleur- of patroonverschillen.

6. In opstel- en parkeerplaatsen betonstraatstenen toepassen, kleur zwart.
Voor parkeerplaatsen in grasbeton met vlakke bovenzijde

7. Slechts in uitzonderlijke gevallen kunnen gids- en attentielijnen aangebracht worden (eventueel klanktegels). Raadpleeg voor meer info de site van Viziris (www.accessibility.nl).

8. In elementenverhardingen markeringen aan te brengen middels witte verkeerstenen en/of tekst- en symbooltegels. Bij zwaar verkeer geen symbooltegels maar elementen in klinkerformaat toe te passen. In asfaltverharding markeringen aanbrengen via thermoplast (permanent) danwel wegenverf (tijdelijk) .

9. Verhardingen vlak aan te sluiten op direct aangrenzende verhardingen

10. Verhardingen met klik van maximaal 20 mm aan te sluiten op aangrenzende (winkel-) panden.

7.2. Materiaaleisen

7.2.1. Steenmengsel

1. Het steenmengsel ten behoeve van funderingen dient menggranulaat 0/31,5.

2. Het steenmengsel ten behoeve van halfverhardingen dient menggranulaat 0/16.

3. Het menggranulaat dient te worden geleverd onder KOMO-certificaat.

7.2.2. Asfalt

1. Asfaltmengsels dienen te zijn samengesteld volgens de Standaard RAW bepalingen 2015, waarbij in de deklagen geen asfaltgranulaat mag worden toegepast.
2. Opstelstroken voor een VRI uitvoeren in het DESA mengsel met bijbehorende onderlaag.

7.2.3. Bestratingsmateriaal

1. Betonstraatstenen dienen machinaal te worden aangebracht, tenzij anders aangegeven.

2. Straatbakstenen dienen onder de hamer te worden gestraat, met de nokken aan dezelfde zijde. Geen elementen toepassen kleiner dan een half element.

3. De passtukken op maat te zagen.

4. Bestratingsmateriaal:

Trottoirbanden
- Betonbanden afmeting 130/150x250 mm kleur grijs in woonstraten en betonbanden 180/200x250 kleur grijs langs rijbanen binnen de hoofdstructuur.
- Banden te stellen op funderingslaag met stelspecie minimaal 10 cm dik.
- Van het bandtype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

Opsluitbanden
- Betonband afmeting 120x250 mm kleur grijs langs rijbanen, en betonbanden 80x200 kleur grijs langs voetpaden.
- Banden langs rijbanen te stellen op funderingslaag met stelspecie minimaal 10 cm dik .
- Van het bandtype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

Gazonbanden
- Betonband afmeting 100x200 mm kleur grijs.
- Van het bandtype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

Rijwielpadbanden
- Betonband afmeting 40/120x250 mm kleur grijs.
- Van het bandtype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

Rijbanen en parkeerhavens in straatstenen
- Betonnen en gebakken straatsteen, diverse afmetingen, maar bij voorkeur keiformaat, in rijbanen te straten in keperverband en in parkeerhavens te straten in elleboogverband.
- Intrillen na afstrooien en invegen met leemhoudend zand.De verhardingen mogen de eerste zes maanden na aanleg niet gereinigd worden met een veegwagen, tenzij de voegen opnieuw worden ingeveegd.

- In de onderhoudsperiode het intrillen en invegen twee maal herhalen, de eerste keer na drie maanden en de tweede keer aan het einde van de onderhoudsperiode.
- Van het steentype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

Parkeerhavens in Grasbeton Haaksparkeren

- **Zorg voor een doordringbare onderlaag, Indien niet doordringbaar GEEN grasbeton toepassen)**
- Vlak grasbeton toepassen in de maat 600*400*120mm (klasse B15)
- Breedte parkeervak 2,4 meter in grasbeton
- Aan zijde grasbeton in lengterichting aanbrengen BSS zwart (ook lengterichting straten)
- Aan einde van de parkeerhavens opsluiten in trottoirband (geen haakse hoeken)
- Aan voorzijde aanbrengen rol en streklaag BSS
- In de onderlaag een waterbufferend systeem aanbrengen.
  5cm EcoBASE A5 8/32 anti-sliblaag og
  Scheidingsvlies TS10 og
  Geoclean Aquatextiel og
  Accorder stabiliteitswapening og
  20 cm EcoBASE A5 8/32 systeemvulling
  5 cm EcoBASE B3 2/8 og straatlaag
- Na aanbrengen invegen met Basalt of Granietsplit 2/5

Parkeerhavens in Grasbeton Langsparkeren

- **Zorg voor een doordringbare onderlaag, Indien niet doordringbaar GEEN grasbeton toepassen)**
- Vlak grasbeton toepassen in de maat 600*400*120mm (klasse B15)
- Breedte parkeervak 2,0 meter in grasbeton
- Tussen parkeerplaatsen tussenmarkering aanbrengen 0.21-0.21 streep BSS zwart/wit
- Aan einde van de parkeerhavens opsluiten in trottoirband in hoekstukken 135 graden
- Aan voorzijde aanbrengen rol en streklaag BSS
- In de onderlaag een waterbufferend systeem aanbrengen.
  5cm EcoBASE A5 8/32 anti-sliblaag og
  Scheidingsvlies TS10 og
  Geoclean Aquatextiel og
  Accorder stabiliteitswapening og
  20 cm EcoBASE A5 8/32 systeemvulling
  5 cm EcoBASE B3 2/8 og straatlaag
- Na aanbrengen invegen met Basalt of Granietsplit 2/5

Goten

- Toe te passen overeenkomstig de materiaalsoort in de rijbaan;
- Breedte van de goot 0,30 m via een rol- en een streklaag.;
- Aanbrengen in cementspecie op fundering van schrale beton B17,5 dik minimaal 10 cm.;
- Afstrooien en invegen met straatzand.

Trottoir

- Betonnen tegels 300x300x4,5 toe te passen in halfsteensverband loodrecht op de looprichting;
- Bij inritten naar enkele woningen c.q. garages betontegels 3000x300x60 toe te passen loodrecht op de rijrrichting
- Bij inritten naar woonerven c.q. garagepleinen tegels of dubbelbetonstraatstenen 200x200x80 toe te passen in halfsteensverband loodrecht op de rijrichting.
- Intrillen na afstrooien en invegen met leemhoudend zand;

- Van het tegeltype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

Fietspaden
- Uit te voeren in 30 mm asfalt (AC11 surf D5 rood) gefundeerd op 60 mm onderlaag (AC 22base 03) en op 0,25 m menggranulaat.
- Alleen bij uitzondering en met instemming van de beheerder van de gemeente Roosendaal betonstraatstenen 210x105x80 kleur rood toe te passen in halfsteensverband loodrecht op de rijrichting;
- Intrillen na afstrooien en invegen met brekerzand;
- Van het tegeltype en kleur mag alleen na goedkeuring van de wegbeheerder van de gemeente Roosendaal worden afgeweken.

7.2.4. Markeringen

01. Op gesloten verhardingen dienen markeringen te worden aangebracht met thermoplastisch materiaal, bij elementenverharding, dienen speciale witte markeringselementen te worden toegepast.

7.2.5. Overgangsconstructies

1. Bij overgangen van asfalt- naar elementenverharding de fundering van menggranulaat doortrekken tot 3,00 m onder de elementenverharding.

2. Waar de asfaltverharding overgaat in een klinkerverharding, tussen de beide verhardingen drie streklagen aanbrengen, te stellen in specie op een funderingslaag, overeenkomstig het voorgeschreven dwarsprofiel van de weg.

3. De voegen dienen te worden ingegoten met bitumenkit.

4. Waar de toplaag van nieuw asfaltbeton aansluit op een bestaande toplaag dient "densoband" te worden verwerkt in de aansluiting volgens voorschriften van de fabrikant. Tevens dient deze naad gesealed te worden.

8. Openbare verlichting

8.1. Ontwerpeisen

8.1.1. Algemeen

1. Het doel is de openbare verlichting (OVL) optimaal te benutten, waardoor de openbare-, verkeers- en sociale veiligheid zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

2. De initiatiefnemer is verplicht het ondergrondse deel van de openbare verlichting te laten ontwerpen en te laten aanleggen door Enexis B.V. De gemeente Roosendaal heeft slechts twee eigen kleine OVL-netwerken, te weten: Oude markt en Parkeerterrein de Stok

3. Voor het aansluiten, verplaatsen en verwijderen van lichtmasten komen de door de Energiekamer (voorheen de DTe, Dienst uitvoering en Toezicht Energie) vastgestelde tarieven voor rekening van de initiatiefnemer.

4. Voor het aansluiten, verplaatsen en verwijderen van lichtmasten komen naast de ondergrondse

netwerkkosten (vastgesteld oor de Energiekamer) ook de kosten voor Klicmeldingen, kosten van het kadaster ,doorberekende leges van een aanlegvergunning (bij kabelwerk meer dan 15 strekkende meter en de overige kosten voor het bovengrondse deel voor rekening van de initiatiefnemer.

5. Alle toegepaste armaturen moeten minimaal voldoen aan de G3 klasse.

6. Alvorens de lichtberekening wordt gemaakt, moet door middel van voldoende proefsleuven duidelijk zijn gemaakt aan de lichtontwerper waar lichtmasten wel of niet kunnen worden geplaatst. Daarbij is het van belang dat zowel het horizontale als het verticale grondprofiel in kaart wordt gebracht en wordt verzonden met de opdracht aan de lichtontwerper.

7. Het op te stellen groenplan/bodemplan moet worden afgestemd op het goedgekeurde OVL-verlichtingsplan, waarbij de maatvoering in het kader van het PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen) in acht wordt genomen. Afwijkingen hierop kunnen alleen plaatsvinden na overleg en goedkeuring van de OVL - en Groenbeheerder van de gemeente Roosendaal.

8. De gemeente Roosendaal hanteert het dimmen van de OVL-installatie . Er dient derhalve de extra eis met betrekking tot de gelijkmatigheid te worden aangehouden. De eis geldt is dat bij dimmen een gelijkmatigheid van 0,3 gehaald moet worden.

9. Daar waar OVL-masten op de kop van parkeervakken staan, dienen deze op de scheidingslijn tussen twee parkeervakken te worden gepositioneerd. Hetzelfde geldt bij langsparkeren.

10. Indien de afstand tussen mast en parkeervak bij haaksparkeren minder dan 70 cm is, dient voor de lichtmast een beugel te worden geplaatst, ter voorkoming van het aanrijden van de lichtmast bij het doorsteken in het parkeervak.

11. De gemeente Roosendaal wil, uit oogpunt van beheer en onderhoud géén armaturen of spandraden aan gevels gemonteerd hebben van woningen, dan wel kantoren of ander gebouwen. Afwijken van deze regel kan alleen met goedkeuring van de OVL-beheerder en na het nemen van een collegebesluit o.g.v. de APV.

12. Straatwerk rondom een OVL-mast moet strak tegen de mast worden aangebracht en moet voldoen aan het gestelde onder 7.2.3. art. 03 en 04. De masten in Roosendaal zijn daarvoor af fabriek speciaal uitgerust met een vierkante flens op maaiveldniveau.

13. Tijdens de uitvoering dienen bestaande masten deugdelijk te worden beschermd en mogen deze masten ook nooit worden gebruikt om omleidingsrouteborden en/of bewegwijzering tegen aan te zetten, te plakken of te hangen.

14. De gemeente Roosendaal levert de nummertekening op verzoek aan bij de initiatiefnemer. Deze dient de stickers te bestellen die moeten voldoen aan onderstaand eisen:
    - De teksten dienen in een watervaste- en UV-bestendige uitvoering te zijn vervaardigd;
    - Aluminiumkleurig retro-relflecterende die:
    - weer-, watervast en UV bestendige zelfklevende stickers;
    - met afmetingen breedte x hoogte 150 x 65 mm;
    - materiaal 3M ScotchliteTM;
    - Sticker dient uit één geheel te bestaan;
    - Tekst opmaak sticker;
        - Lichtmastnummer minimaal 4 cijfers en maximaal 5 cijfers;
        - Zware cijfers: lettertype Arial (westers);
        - Bold, cijferhoogte 35 mm.

15. Omdat de uitwerking van een gebied nog wisselend kan zijn, kan de gemeente Roosendaal in overleg met de ontwikkelaar treden over mogelijk aanvullende wegprofielen in relatie tot de verlichtingsparameters en/of lichtpunthoogtes, maar ook over de keuze in mastmateriaal en armaturen;

16. Wanneer een lichtmast wordt geplaatst binnen de 30 cm gemeten vanaf de snijlijn maaiveld/talud moet de lichtmast worden voorzien van grondvleugels. De OVL beheerder moet bij het vermoeden van een dergelijke situatie altijd vooraf geïnformeerd worden.

8.2. Materiaaleisen

8.2.1. Lichtmasten

2. Binnen Roosendaal kennen we drie standaardgebieden:
   - Woongebieden
   - Wijkontsluitingswegen
   - Buitengebied

3. Bij woongebieden bestaan drie mast/armatuur combinatiemogelijkheden, afhankelijk van de lichtberekening
   - Een 4 metersepaaltop (conische mast) (standaard versie);
     - Thermisch verzinkte stalen mast;
     - De mast dient te worden uitgevoerd in DCC in de standaardkleur RAL 7032 (kiezelgrijs) en worden voorzien van een HMR maaiveldbeschermming
     - De maat- en uitvoering van de mast overeenkomstig fabricaat VDLMastenfabriek met tekeningnummer 62.1303.1589 voorzien van VDLfixsluiting;

   Het Lighttronics KFK LED2WELL kegelarmatuur, lichtkleur 4000 Kelvin, lichtstroom minimaal 2150 Lumenoutput, af fabriek voorzien van dimregiem 3A* en met intern geplaatste Zhaga book 18 connector of:
   - Een 4 metersepaaltop (conische mast) (special versie);
     - Thermisch verzinkte stalen mast;
     - De mast dient te worden uitgevoerd in DCC in de standaardkleur RAL 7032 / RAL 7043 (kiezelgrijs of Verkeersgrijs, in overleg met de OVL beheerder) en worden voorzien van een HMR maaiveldbeschermming
     - De maat- en uitvoering van de mast overeenkomstig fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.1303.1589 voorzien van VDLfixsluiting;

     - Het Attiva 1202 Polar LED silver street/.breedstralend kegelarmatuur, lichtkleur 4000 Kelvin, lichtstroom minimaal 2770 Lumenoutput 530mA, af fabriek voorzien van dimregiem 3A* en met een intern geplaatste Zhaga book 18 connector of:
   - Een 6 meter cilindrisch verjongde verloopmast met een 0,6 meter uithouder;
     - Thermisch verzinkte stalen mast;
     - De mast en uithouder dienen te worden uitgevoerd in DCC in de standaardkleur RAL 7032 (kiezelgrijs) en worden voorzien van een HMR maaiveldbeschermming
     - de maat- en uitvoering van de mast overeenkomstig fabricaat VDLl Mastenfabriek met tekeningnummer 62.1303.1620 voorzien van VDLfixsluiting;
     - De mast moet worden voorzien van een losse uithouder 0,6 meter van het fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 90.0606.0010 of een dubbele uithouder 2x 0,6 meter van het fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.8008.3005
     - Het Lighttronics Brisa LED2WELL LCH lichtkleur 4000 Kelvin, lichtstroom 2350 Lumen output, af fabriek voorzien van dimregiem 3A* en voorzien van een Zhaga book 18, een op de bovenkant en een aan de onderkant van het armatuur.

   of:
   - Een 8 meter cilindrisch verjongde verloopmast;
     - Thermisch verzinkte stalen mast;
     - De mast dient te worden uitgevoerd in DCC in de standaardkleur RAL 7032 (kiezelgrijs) en worden voorzien van een HMR maaiveldbeschermming
     - de maat- en uitvoering van de mast overeenkomstig fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.8403.2473 voorzien van VDLfixsluiting;

- De mast moet worden voorzien van een losse uithouder 1.0 meter van het fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.7021.3001A
- Het Schreder Teceo 1 5068 street armatuur, lichtkleur 4100 Kelvin, lichtstroom 3600 lumen output bij 350mA, af fabriek voorzien van dimregiem 3A* * en voorzien van een Zhaga book 18, een op de bovenkant en een aan de onderkant van het armatuur.
-

4. Wijkontsluitingswegen voeren we uit met de volgende lichtmast/armaturen combinatie:

- Een 8 meter cilindrisch verjongde verloopmast;
- Thermisch verzinkte stalen mast;
- De mast en uithouder dient te worden uitgevoerd in DCC in de standaardkleur RAL 7032 (kiezelgrijs) en worden voorzien van een HMR maaiveldbeschermming
- de maat- en uitvoering van de mast overeenkomstig fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.62.8403.2473 voorzien van VDLl fixsluiting;
- De mast moet worden voorzien van een losse uithouder 1.0 meter van het fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.7021.3001A.
- Het Innolumis Victoria armatuur, RAL 7035 Lichtkleur Golden Orange WIde , 40 watt, 5581 Lm, Levensduur 100.000 branduren , standaard voorzien van 2x Zhaga (onder en boven), af fabriek met A3 dimregiem geprogrammeerd en SR driver.

- * Ter plaatse van rotondes en grote kruisingen, wordt de Innolumis Victoria vervangen door de Schreder Teceo 1 street, lichtkleur 4100 Klevin, 6000 Lumen output bij 350mA of 9600 Lumen bij 500 mA en af fabriek voorzien van dimregiem 3A** en voorzien van een Zhaga book 18, een op de bovenkant en een aan de onderkant van het armatuur.
  Dit geldt voor de kruising/rotonde zelf, als voor het overgangsgebied van en naar de kruising/rotonde. Hiervoor dient altijd vooraf met de OVL beheerder overleg plaats te vinden alvorens de lichtberekening wordt opgesteld.

5. In het Buitengebied plaatsen we incidenteel op doorgaande wegen en standaard bij gevaarlijke kruisingen en/of bochten:

- Een 8 meter cilindrisch verjongde verloopmast;
- Thermisch verzinkte stalen mast;
- De mast en uithouder dient te worden uitgevoerd in DCC in de standaardkleur RAL 7032 (kiezelgrijs) en worden voorzien van een HMR maaiveldbeschermming
- de maat- en uitvoering van de mast overeenkomstig fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.8403.2473 voorzien van VDL lfixsluiting;
  - De mast moet worden voorzien van een losse uithouder 1.0 meter van het fabricaat VDL Mastenfabriek met tekeningnummer 62.7021.3001A.
-
- Het Innolumis Golden Green 36 watt , lichtstroom 2656 Lumen output, af fabriek voorzien van dimregiem 3A* * en voorzien van een Zhaga book 18 connector aan de bovenkant van het armatuur.

6. Dimscenario 3A:

- Aan - 22:00 100%
- 22:00 - 00:00 70%
- 00:00 - 05:00 50%
- 05:00- 06:00 70%
- 06:00 - Uit 100%

7. Incidenteel

In overleg met de OVL beheerder kan incidenteel gekozen worden voor een tien meter hoge cilindrisch verjongde mast met uithouder van 1,5 meter.
Zowel bij de 6 meter, als de 8 en 10 meter masten kan indien nodig gekozen worden voor masten met dubbele uithouders.
In die situaties gelden de volgende materialen:

6 meter cilindrisch verjongde mast met dubbele uithouder:
VDLl mast tekeningnummer 62.1303.1620, uithouder tekeningnummer 62.8008.3005

8 meter cilindrisch verjongde mast met dubbele uithouder:
VDL mast tekeningnummer 62.8403.2473, uithouder 62.7030.3002C

10 meter cilindrisch verjongde mast voor enkele en dubbele uithouder:
VDL mast tekeningnummer 62.1003.2460, enkele uithouder 62.7006.3002B, dubbele uithouder 62.7006.3003C

8.2.2. Gebied met camerabewaking

1. Voor het gebied waar camerabewaking vereist is moet worden uitgegaan van een verlichtingsniveau dat noodzakelijk is voor camerabewaking, vooraf afgestemd met de OVL beheerder in samenspraak met de Politie Roosendaal.

2. In het winkelkerngebied van Roosendaal, hanteren we specials in de OVL. Hiervoor moet vooraf met de OVL beheerder specifiek worden afgestemd de mastkeuze en armatuurkeuze. De kleur die toegepast wordt in dit kerngebied is Ultra Dark Grey, een door Philips gepatenteerde kleur of AKZO 900 of RAL 7043. (kleurtemperatuur van de lampen/LED is 3000K in tegenstelling tot de rest in Roosendaal (4000K)

8.2.3. Algemeen

01. Zonder overleg met de OVL-beheerder van de gemeente Roosendaal, kan niet worden afgeweken van de Roosendaalse standaard. Dit betekent wel dat aan de hand van de verlichtingsberekening de masthoogte en armatuurtype nog nader moeten worden bepaald in verband met de specifiek gestelde lichteis. Uitgangspunt hierbij is witlicht in de wijken, groen licht in het buitengebied en golden orange op de wijkontsluitingswegen. Hiervoor zal vooraf met de OVL-beheerder nader overleg moeten plaatsvinden.

8.3. Overige eisen lichtmasten

1. Voor alle masten geldt dat de uitvoering van het mastdeurtje in een perfecte pasvorm dient te worden uitgevoerd en een maatvastheid moet hebben (laser gestuurde maatvoering).

2. De deursluiting dient zodanig te zijn uitgevoerd, dat het mastdeurtje alleen met een speciaal daarvoor gemaakt gereedschap kan worden geopend, opdat het mastdeurtje tegen elke vorm van vandalisme is beschermd. VDL hanteert hiervoor de VDL-Fix sluiting

3. De afstand van het maaiveld tot aan de onderkant van het mastdeurtje dient in overeenstemming te zijn met de op de ontwerptekeningen aangegeven waarde.

4. De mastdeursluiting dient zich aan de bovenkant te bevinden van het kastdeurtje.

8.4. Indringingsweerstand na aanvullen en verdichten

8.4.3. Verdichtingsgraad

1. Op het einde van iedere werkdag dienen alle sleuven conform onderstaande staat te zijn verdicht.

2. Voor aanvullingen van de sleuf gelden op een diepte van maximaal 100 mm onder bovenkant maaiveld de volgende sondeerwaarden:
   - Trottoirs en inritten: minimaal 4 N/mm²;
   - Onder open bestrating van rijwegen en parkeerstroken: minimaal 4 N/mm²;
   - Plantsoen(paden) en bermen: minimaal 1,5 N/mm²;
   - Aanvullingen dienen te worden aangebracht in laagdikten van maximaal 200 mm, waarbij per laagdikte moet worden voldaan aan genoemde sondeerwaarden.

3. De meting van de verdichting van de sleuf dient de indringingswaarde met behulp van een continuregistrerend sondeerapparaat (penetograaf) met een conusoppervlak van 100 mm² en een tophoek van 60º te worden vastgesteld. Het meetbereik dient tenminste 5 N/mm² te bedragen en het dieptebereik ten minste 0,8 meter.

4. De meting van de verdichting van de grond rondom de OVL-mast dient de indringingswaarde op 3 plaatsen (per 120 graden) met behulp van een continuregistrerend sondeerapparaat (penetograaf) met een conusoppervlak van 100 mm² en een tophoek van 60º te worden vastgesteld. Het meetbereik dient tenminste 5 N/mm² te bedragen en het dieptebereik ten minste 0,3 meter onder de onderkant van de OVL-mast. De gegevens worden per mast samen met de revisie aangeleverd bij de OVL-Beheerder.

8.4.4. Plaats masten

1. De aannemer wordt geacht met kennis van zaken te handelen, zodat lichtmasten niet op onjuiste locaties komen te staan of uitnodigen tot criminaliteit. De aannemer dient de directie onverwijld mee te delen wanneer dit wel dreigt te gebeuren:
   - Bij een trottoirbreedte van 1,5 meter dient de lichtmast 0,45 meter uit de voorkant van de band te worden geplaatst;
   - Bij een trottoirbreedte van minder dan 1,5 meter dient de lichtmast tegen de erfscheiding te worden geplaatst;
   - In het buitengebied en stroomwegen dienen de masten minimaal 1,0 meter uit de kant van de weg te worden geplaatst.
   - Bij vrijliggende fietspaden dient een afstand van 0,6 meter ten opzichte van de achterkant van het fietspad te worden gehouden.
   - De minimale vrije ruimte op het trottoir moet 1,2 meter bedragen.
   - Het straatwerk moet passend aansluiten tegen de mast en mag niet bestaan uit losse knip- of vulstukken.
   - Masten direct geplaatst tegen een laaggebouw, moeten worden voorzien van een inklimbeveiliging, VDL tekeningnummer 7060063002 Ral 7032 DCC.
   - Masten moeten tot 5 cm onderkant mastdeurtje te zijn afgevuld met droog maaszand

2. Lichtmasten moeten de dag van plaatsing functioneel zijn geïnstalleerd (brandend getest door gebruik te maken van het inschakelen van de laagspanningsruimte (Castelschakelaar) op de stand Nachtregiem).

Wanneer de gemeente Roosendaal in haar overeenkomst het PKVW oplegt voor de wijk, dient de OVL installatie te voldoen aan de gestelde eisen uit het PKVW.De lichtontwerper dient met deze plaatsingseisen vooraf rekening te houden. Wanneer dat niet is gebeurd en verplaatsing nodig mocht blijken, moet er een nieuwe lichtberekening worden gemaakt om aan te tonen dat er wordt voldaan aan de NPR 13201+A1:2018nl (of de laatst vastgestelde norm). De kosten voor een herberekening en alle hieruit voortvloeiende extra kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

8.5. Bouwstoffen Lichtmasten

1. De lichtmasten moeten voldoen aan de volgende specificaties.

Materiaal:
- CE-markering of label aan de binnenkant van mast nabij het mastdeurtje. NEN-EN 40 1, 2 en 3 en NEN-EN 10025;
- Staal Fe 360 B (St 37-2), bandstaal siliciumgehalte tussen 0,12% en 0,25%;
- 1e keus gelaste stalen buis volgens NEN-EN 10025 conische buis NEN-EN 10025, DIN 17100 en DIN 1768.

Constructie:
- NEN-EN 40-3-1, 40-3-2, 40-3-3 en 40-5, en de NPR 988;
- De te leveren masten dienen minimaal geschikt te zijn voor windgebied 2 (= 25 meter per seconde);
- De terreinklasse dient minimaal te voldoen categorie 2;
- Belastingfactor volgens klasse B;
- De stijfkabel in de masten moet van het type RTPR zijn, minimaal 4 x 1,5 mm² en af fabriek worden geleverd met de armaturen.
- Materiaalfactor voor Staal ym = 1,05;
- De maximale horizontale uitbuiging volgens klasse 2 (= 0,06 (h+w));
- Gewicht van het toe te passen armatuur mag niet meer dan maximaal 15 kg bedragen.

Oppervlaktebehandeling:
- Thermisch verzinken volgens NEN-EN ISO 146.
- Het verzinkte materiaal dient nabewerkt te worden volgens NEN 5254.
- De lichtmasten en uithouders dienen te zijn voorzien van DCC met de voorgeschreven standaard RAL-kleur 7032, tenzij er een vooraf afgesproken specialkleur wordt toegestaan.

Grondstuk(behandeling):
- Het grondstuk tot 250 mm boven het straatniveau moet uitwendig zijn voorzien van een HMR maaiveldbescherming.
  De bovenzijde van de speciaal op de Roosendaalse masten aangebrachte vierkante flens moet strak aansluiten op de bovenzijde van het straattegelwerk en geeft ook direct de positie van het

maaiveld aan, waardoor de lichtpunthoogte is gegarandeerd.

Montagerail:

- De montagerail ten behoeve van aansluitblok moet voldoen aan het gestelde in NEN-EN 50 024. De montagerail dient van het type C20 te zijn en een lengte te hebben, die gelijk is aan de hoogte van de mastdeur. De montagerail dient op gelijke hoogte ten opzichte van het inspectieluik te zijn geplaatst;
- De montagerail dient te zijn voorzien van twee onverliesbare glijmoeren, voorzien van M6 schroefdraad;
- De glijmoeren dienen te voldoen aan het gestelde in NEN-EN 50 024.
- De twee glijmoeren dienen te zijn voorzien van een cilinderkopschroef met zaagsleuf, staal verzinkt M6 x 16 mm;
- De cilinderkopschroeven dienen te voldoen aan het gestelde in DIN-EN-ISO 1207.

Aarding:

- In de mast moet aan de binnenkant nabij de montagerail een aardbout van minimaal M8 zijn aangebracht.
- Aan deze aardbout moet een label "aardingsteken" zijn bevestigd.
- De mast moet zowel via de nuldraad als via een aparte Aardlitze zijn geaard en afgeschermd met een groen/gele mantel.

Aanbrengen aansluitblok (wordt verzorgd door de netbeheerder):

- Het aansluitblok (langmatzblok) met behulp van de meegeleverde boutjes M6 moet deugdelijk worden bevestigd op de aanwezige glijmoeren van de montagerail.
- De smeltveiligheid in het aansluitblok dient voor ieder armatuur te zijn aangebracht met een maximumwaarde van I(n) = 6 A., danwel aangepast op het daarvoor benodigde vermogen.
- De tijdspanne tussen de productiedatum van de aansluitblokken en de datum van opdrachtverstrekking mag niet meer dan één (1) jaar bedragen.

Het aansluitblok wordt geleverd en aangesloten door de Netbeheerder en blijft ook eigendom van de netbeheerder

Nummeren van lichtmasten:

- Alle lichtmasten dienen in overleg met de gemeente Roosendaal voorzien te worden van een standaard sticker met daarop een nummer welke door de gemeente Roosendaal wordt bepaald (zie 7.1.1.15).

Galvanische werking tussen RVS en Aluminium:

- Alle bevestigingsbouten en moeren moeten vooraf zijn ingevet met zuurvrije vaseline en of kopervet om te voorkomen dat de RVS bouten nadien niet meer los gaan, tgv oxidatie/galvanische werking
-

8.6. Plaatsen reclameborden, verkeersborden e.d.

1. Daar waar VRI, ANWB, verkeersborden in de omgeving staan van OVL-masten, moeten combinaties worden geoptimaliseerd. Dat betekent OVL plaatsen op VRI en/of ANWB en verkeersborden monteren aan OVL-masten, waarbij de kleur van de DCC coating van de OVL wordt aangepast aan

de uiteindelijke kleur van de dragende mast (ANWB of VRI). Altijd vooraf afstemmen met de OVL-beheerder.

2. Ter voorkoming van galvanische corrosie van de mast dient tussen het bevestigingsmateriaal van de lichtreclamebakken, verkeersborden, straatnaamborden en overige borden een 360 graden gesloten isolatiering te worden aangebracht van het type Rubber, type FPR (flooring rubbers) zware belasting.

9. Straatmeubilair en bebording

9.1. Ontwerpeisen

9.1.1. Algemeen

1. De ruimte tussen straatmeubilair en de verharding dient uit het oogpunt van voorkomen van ontstaan van onkruid te worden afgekit. Hiertoe moet rondom het object 1 cm vrij gehouden worden tussen bestrating en object. Deze ruimte moet worden ingeveegd met zand.

2. Naast de bank dient een plek voor een rolstoel of kinderwagen te worden gemaakt van minimaal 1,50 meter breed.

3. Onder hekwerken dient verharding te worden aangebracht in verband met maaiproblemen.

9.2. Materiaaleisen

9.2.1. Algemeen

1. Onderdelen van straatmeubilair die in de grond staan moeten worden voorzien van een voet of poer van beton of een andere vorm van verankering.

9.2.2. Afzetpalen

1. Als standaard paal dient te worden gebruikt:
   - Onbreekbare recycling diamantkoppaal;
   - Wit of zwart;
   - Lengte 1400 mm, afmeting 150x150mm;
   - Massieve uitvoering van POL Heeteren;
   - Voorzien van 2 reflectiebanden.

2. Als paal binnen het Centrum dient te worden gebruikt:
   - Velopa Inox 105 (RVS 316);

3. Afhankelijk van de functie dient een vast, afneembaar of anti-ram model toegepast te worden.

9.2.3. Verkeersborden c.a.

1. De verkeersborden met bijbehoren dienen te bestaan uit de volgende materialen.

   RVV-borden:
   - Standaard verkeersborden DOR (dubbel omgezette rand) volgens RVV 1990 en NEN 3381;
   - Aluminium, dikte 2,0 mm bij een oppervlakte tot 0,36 m²;
   - Aluminium, dikte 2,5 mm bij een oppervlakte > 0,36 m²;
   - Retroreflecterende werking volgens advies voor toepassingsgebied.

   Overige standaardborden:
   - Standaard verkeersborden DOR (dubbel omgezette rand);
   - Aluminium, dikte 2,0 mm bij een oppervlakte tot 0,36 m²;
   - Aluminium, dikte 2,5 mm bij een oppervlakte > 0,36 m²;

- U-profiel, K-, L-modellen (bewegwijzering) en R-modellen in nader af te stemmen afmetingen in overleg met de gemeente Roosendaal;
- Niet reflecterend.

9.2.4. Straatnaamborden:

- Aluminium straatnaamborden, blauw-witte uitvoering in zowel enkel- als dubbelzijdig beletterd;
- Aluminium, systeem 2000, blauw-wit high intensity;
- Lettertype ANWB-E 60/45 mm, met kaderrand;
- Pijlnummer 3, 15/20 mm profiel.

9.2.5. Verkeerszuilen:

- Type BM 18/BM 19 compleet;
- Aluminium koker Ø 160 mm;
- Afdekking en RVV-bord Ø 400 mm in retroreflecterende klasse II.

9.2.6. Verkeersbordpalen

1. Flespalen:
   - Vervaardigd van fabrieksnieuwe stalen buis;
   - Met een verloop van Ø 76 mm naar Ø 48 mm;
   - Voorzien van gaten t.b.v. bij te leveren grondanker-pijpjes Ø 22 mm;
   - In- en uitwendig thermisch verzinkt, middels compleet volbad;
   - Lengte afhankelijk van aantal te bevestigen borden en situering binnen gebruiksgebied.

2. Buispalen:
   - Vervaardigd van fabrieksnieuwe stalen buis Ø 48 mm;
   - Voorzien van gaten t.b.v. bijgeleverde grondanker-pijpjes Ø 22 mm;
   - In- en uitwendig thermisch verzinkt, middels compleet volbad;
   - Lengte afhankelijk van aantal te bevestigen borden en situering binnen gebruiksgebied.

9.3. Overig straatmeubilair

9.3.1. Afvalbakken

1. Als standaard bak dient te worden gebruikt:
   - Bammens Capitole (50 liter);
   - Kleur oranje RAL 2004;
   - Voorzien van logo van de gemeente Roosendaal;
   - Logo in “Tidy Man” in zwart RAL 9005;
   - Voorzien van Bammens anti-graffiticoating.

2. Als optie indien standaard bak van 50 liter te klein (bij kleine winkelcentra):
   - Bammens Capitole XL Hoogglans zwarte inwerpopening
   - Kleur oranje RAL 2004;
   - Voorzien van logo van de gemeente Roosendaal;
   - Logo in “Tidy Man” in zwart RAL 9005;
   - Voorzien van Bammens anti-graffiticoating.

3. Afvalbakken Centrum:
   - Bammens Capitole XL Hoogglans zwarte inwerpopening
   - Kleur antraciet grijs RAL 7016;
   - Voorzien van logo van de gemeente Roosendaal;
   - Logo in het “Tidy Man” grijs-aluminium RAL 9007;
   - Voorzien van Bammens anti-graffiticoating.

9.3.2. Banken

1. Banken in woonwijken enz:
   - Kupepro, type London;
   - Met verlengde poten met dwarsbalken in de grond (model Roosendaal);
   - Koppen van de schroeven uitgeboord, zodat deze er niet meer uitgedraaid kunnen worden;
   - Rugleuning vastgezet met rvs slotbouten M10;
   - Indien van toepassing ook verkrijgbaar met of zonder rugleuning en als tafel voor een picknickset.

2. Banken in parken:
   - Velopa Artisteel Classica 3-zits met rugleuning in de kleur mosgroen (RAL 6005);
   - Indien deze niet op bestrating, maar in het groen wordt geplaatst dient de bank geplaatst te worden op een vlakke betonnen plaat van 1m x 2m.

3. Banken Centrum:
   - Plane bank van Grijsen met RVS staanders en ongelakt hout (Louro Gamela, FSC-gekeurd).

9.3.3. Fietsleunhekken

Standaard fietsleunhekken:
- Velopa Leon 600;
- Verzinkt staal, zonder dwarsstang en vaste betonvoet;
- H.o.h. 1200 mm.

Fietsleunhekken Centrum:
- Velopa Leon 600;
- RVS 316, zonder dwarsstang en vaste betonvoet;
- H.o.h. 1200.

10. Kabels en leidingen

10.1. Ontwerpeisen

10.1.1. Coördinatie en maatvoering

1. De initiatiefnemer verzorgt de coördinatie van de aanleg en instandhouding van kabels en leidingen, inclusief die voor de openbare telecommunicatie-infrastructuren en inclusief de bovengrondse infrastructuur zoals gasregelstations, trafo's, schakelkasten enz.

2. De initiatiefnemer stemt de matentekening, volgens de richtlijnen van de kabel- en leidingbeheerders, voor de ondergrondse leidingen af op de boven- en ondergrondse situatie (bebouwing, eigendomsgrenzen, bomen enz.).

3. Alle kabels en leidingen dienen tenminste 2,5 meter vanaf het hart van bestaande of toekomstige bomen geprojecteerd te worden, of indien kortere afstand dan toepassen van mantelbuizen

4. Kabels en leidingen mogen niet in taluds worden aangelegd.

5. Kabels en leidingen mogen niet in uit te geven en/of private gronden gelegd worden. Gasregelstations, trafo's, schakelkasten e.d. mogen eveneens niet worden geplaatst op uit te geven en/of private gronden.

6. Bij asfaltverharding moeten kabel- en leidingkruisingen met mantelbuizen worden gerealiseerd.

7. Bij kruisingen dienen extra mantelbuizen te worden gelegd om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien.

8. Kruisingen met oppervlakte water dienen te worden gerealiseerd met zinkers die 1 meter onder het theoretische profiel liggen en deze moeten worden afgedekt met betonplaten

9. In overleg met de gemeente Roosendaal dienen voorzieningen te worden aangebracht waardoor voor een periode van 10 jaren geen opbrekende werkzaamheden hoeven plaats te vinden.

10. Voorzieningen zoals hand-holds dienen vanaf het maaiveld bereikbaar te zijn, zonder dat de aanwezige verharding opgebroken hoeft te worden.

10.2. Materiaaleisen

10.2.1. Kabels en leidingen c.a.

01. De materialen van de noodzakelijke kabels en leidingen en de daarbij behorende boven- en ondergrondse onderdelen en accessoires worden bepaald door de betreffende verantwoordelijke kabel- en leidingbeheerders.

10.2.2. Mantelbuizen

1. De toe te passen mantelbuizen dienen te worden uitgevoerd in PVC.

2. De mantelbuizen voor de nutsleidingen dienen minimaal PVC stijfheidsklasse SN8 te zijn.

3. Minimale diameter van de mantelbuizen voor:
   - Kabels : diameter 125 mm, afgestemd op aantal kabels;
   - Gasleiding : diameter gasleiding + minimaal 50 mm onder toepassing van afstandhouders;
   - Waterleiding : diameter waterleiding + minimaal 50 mm onder toepassing van afstandhouders;
   - Persleiding : diameter persleiding + minimaal 50 mm onder toepassing van afstandhouders.

11. Groenvoorzieningen

11.1. Ontwerpeisen

11.1.1. Inrichting met betrekking tot bestaande beplanting

1. Voorafgaand aan uit te voeren werkzaamheden dient een werkplattegrond gemaakt te worden, met als doel de aanwezige bomen en de standplaats te beschermen. De volledige kroonprojectie moet vooraf worden aangegeven.

2. Binnen de kroonprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen plaatsvinden. Indien ophogingen of ontgravingen binnen de kroonprojectie noodzakelijk zijn, dienen in overleg met de groenbeheerder van de gemeente Roosendaal aanvullende maatregelen te worden bepaald.

3. Binnen de kroonprojectie mogen geen uitritten worden aangebracht. Indien uitritten binnen de kroonprojectie noodzakelijk zijn, dienen in overleg met de beheerder aanvullende maatregelen te worden bepaald.

4. Binnen de kroonprojectie mag geen opslag worden ingericht voor de benodigde civieltechnische materialen en gereedschappen. Voertuigen dienen ook buiten de projectie te worden gestald / geparkeerd i.v.m. mogelijke olielekkage en verdichting.

5. Binnen de kroonproject mogen geen parkeerplaatsen worden ingericht. Wanneer deze toch noodzakelijk zijn binnen het ontwerp dient, in overleg met de beheerder noodzakelijk onderzoek te worden uitgevoerd om verder aanvullende maatregelen te kunnen nemen.

6. Leidingtracés bij te handhaven bomen worden buiten de kroonprojectie geprojecteerd.

7. Boombescherming geschiedt op kroonprojectie, volgens brochure “boombescherming op bouwlocaties” van de vereniging STADSWERK Nederland.

8. Voor boomschades is het rekenmodel boomwaarde NVTB versie 2010 van toepassing.

9. Bij ontgravingen of andere maatregelen die de waterhuishouding bij te handhaven bomen (kunnen) beïnvloeden, dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

10. Voor het inzaaien van bermen bij alle voorkomende werkzaamheden, inclusief herstelwerkzaamheden en of het verlagen van bermen, moeten biodiversiteietsmengsels worden gebruikt. Het te gebruiken mengsel kan per locatie verschillen.

11.1.2. Groene terreininrichting toekomstig openbaar gebied

1. Kabel- en leidingtracés dienen minimaal 3,50 meter uit het hart van nieuwe bomen te worden geprojecteerd.

2. De helling van in te zaaien taluds niet steiler uitvoeren dan 1:3 met uitzondering van wateroevers. De helling van in te planten taluds niet steiler uitvoeren dan 1:2.

3. Afstand van hart van de boom tot lichtmast bedraagt minimaal 8 meter. Uitsluitend in overleg met de

beheerder kan hiervan worden afgeweken.

4. Afstand van boom tot verharding: 1 meter.

5. Artikel 713 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt het planten van hoog opschietende bomen binnen twee meter van de grens tussen twee buurerven. Onder hoog wordt volgens de wet verstaan, bomen die meer dan drie meter hoog zijn. Hagen dienen minimaal 50 cm van de erfgrens te worden geplant. Hagen met een gemeenschappelijk doel kunnen op een erfgrens worden geplant.

6. De minimale afstand van te planten boom tot gevel van bebouwing moet voldoen aan de volgende formule:
De helft van de toekomstige kroondoorsnede van de volwassen boom x 70% + 2mtr

11.1.3. Grondwerkzaamheden

1. Ter plaatse van te planten bomen in openbare groenstroken geldt een ondergronds ruimte beslag voor de bomen van minimaal 3 x 3 x1 mtr. Geldt voor alle maten te leveren bomen

2. In dit ondergrondse ruimtebeslag dienen goede groeiplaatsomstandigheden aanwezig te zijn. Inrichten van de groeiplaats: Onder de verharding van fietspad of rijbaan bomengranulaat toepassen, onder voetpaden bomenzand. In open grond of binnen de boomspiegel kan bomengrond worden toegepast. Bij toepassing van bomenzand of bomengranulaat dient een beluchtingssysteem te worden aangebracht, bestaande uit harde buizen, géén drainageslang.

3.Kwaliteitseisen voor toe te passen grondstoffen:

Bomengrond dient naast het artikel in de Standaard RAW-bepalingen 2015, Groenvoorzieningen-groenvoorzieningen algemeen-bomenzand, te voldoen aan:
- organisch stofgehalte: 4 à 5 %;
- organische stof (%) plus afslibbaar (%) is maximaal 8 %;
- zuurgraad (ph) tussen 5 en 7;
- zoutgehalte maximaal 150 mg CL-/kg droog zand;
- N-houdend;
- P-AL: 30 mg/100g droge grond (streefwaarde);
- K: 17 mg/100g droge grond (streefwaarde);
- Mg: 50 mg/kg droge grond (streefwaarde).

Bomenzand dient naast het in artikel in de Standaard RAW-bepalingen 2015, Groenvoorzieningen-groenvoorzieningen algemeen-bomenzand, te voldoen aan:
- ééntoppig zand met een M50-cijfer van ca. 500 µm;
- organisch stofgehalte: 4 à 5 %;
- organische stof (%) plus afslibbaar (%) is maximaal 8 %;
- zuurgraad (ph) tussen 5 en 7;
- zoutgehalte maximaal 150 mg CL-/kg droog zand;
- N-houdend;
- P-AL: 30 mg/100g droge grond (streefwaarde);
- K: 17 mg/100g droge grond (streefwaarde);
- Mg: 50 mg/kg droge grond (streefwaarde).

Bomengranulaat in overleg af te stemmen op de situatie.

4. Ter plaatse van al het overige groen dient minimaal 30 cm goede en zuivere teelaarde aangebracht te worden. Teelaarde spitten door aanwezige grond minimale diepte 60 cm.

5. Bij ophoging(en) dient de oude bouwvoor vooraf te worden doorgespit/gefreesd en mogen geen storende lagen achter blijven.

6. De aangegeven waarden voor teelaarde, zoals genoemd onder punt 11.1.3.03 en 11.1.3.04, dienen voor de aanleg goed te worden doorgespit met de bestaande onderlaag.

7. Locaties in de toekomstige openbare ruimte waar tijdens de uitvoeringsfase keten hebben gestaan, een (grond)depot heeft gelegen, materiaalopslag is geweest of parkeren heeft plaatsgevonden, dienen tot 1,50 meter diepte te worden doorgespit;

8. Ter plaatse van de te planten bomen dient een groeiplaatsonderzoek uitgevoerd te worden om de groeiplaats en de boomsoort op elkaar af te kunnen stemmen.

9. Ter plaatse van de te planten bomen en planten dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar groeiplaats verbetering om organische verrijking en benodigde bemesting te kunnen vaststellen.

11.1.4. Verlaging grondwaterstand

1. Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand door middel van bronbemaling kan tijdens het groeiseizoen problemen geven bij bomen in een grondwaterprofiel. Deze bomen moeten regelmatig worden gecontroleerd op verdroging door een boomverzorger. Bij verdroging dient water gegeven te worden. Dit water dient schoon oppervlaktewater te zijn of belucht bemalingswater.

2. Een permanente verlaging van de grondwaterstand wordt door bomen beter verdragen dan een permanente verhoging. Verlaging moet wel langzaam gebeuren zodat de wortels van de boom achter de verlaging kunnen aangroeien. Hierbij moet gedacht worden aan 10 tot 20 cm per jaar.

11.1.5. Bomen in verharding

1. Ter plaatse van bomen in toekomstige openbare verharding, geldt een doorwortelbare ruimte voor de bomen van:
   - 1e grootte (15 meter en hoger) 6 x 6 x 1,2 meter = ± 40 m³, (onder verharding bestaande uit bomenzand, elders mag dit bomengrond zijn);
   - 2e grootte (8 - 15 meter hoog) 4 x 4 x 1,2 meter = ± 20 m³, (idem);
   - 3e grootte (6 - 8 meter hoog) 3 x 3 x 1,2 meter = ± 10 m³, (idem).
2. Voor alle drie genoemde categorieën geldt: bomenzand niet dieper in het profiel aanbrengen dan tot 0.20 meter boven het freatisch vlak.

3. Ter plaatse van de te planten bomen dient een groeiplaatsonderzoek uitgevoerd te worden om de groeiplaats en de boomsoort op elkaar af te kunnen stemmen.

4. Ter plaatse van de te planten bomen en planten dient een onderzoek uitgevoerd te worden naar groeiplaats verbetering om organische verrijking en benodigde bemesting te kunnen vaststellen.

11.1.6. Wortelgeleidingssysteem

1. Ter plaatse van bomen in de openbare verharding worden per boomgat een wortelgeleidingssysteem toegepast met een hoogte van 0.45 m, bijvoorbeeld Rootcontrol of DeepRoot schotten, type DR, circulair aangebracht tegen de buitenrand van de boomspiegel.

2. Het aantal DeepRoot schotten per boom wordt afgestemd op de afmetingen van de boomkransbanden, te plaatsen aan de binnenzijde tegen de opsluitband.

3. De plaatsing van wortelgeleiding geschiedt met de bovenzijde tot op 0,03 meter onder de bovenzijde van de boomkransen.

4. Ter plaatse van bomen in toekomstig openbaar groen, dienen bij bomen langs verharding, die binnen een afstand van 1,50 meter uit de verharding staan, per boom Rootcontrolschermen langs de verharding geplaatst te worden. Deze schermen hebben een lengte van 4 meter en een hoogte van 0,50 meter.

5. De Rootcontrolschermen dienen tegen de achterzijde van de opsluiting te worden geplaatst met de bovenzijde 3 cm onder de hoogte van de opsluiting;

6. De plaatsing van de wortelgeleidingssystemen dient volgens de richtlijnen van de fabrikant te geschieden.

11.1.7. Leveranties levende materialen

01. Bomen dienen minimaal in de maat 18-20, bij voorkeur in het najaar, te worden aangeplant. Als andere afmetingen gewenst zijn dan wordt dit door de groenbeheerder van de gemeente Roosendaal aangegeven.

12. Speelvoorzieningen

12.1. Algemeen

1. Alle speeltoestellen en ondergronden moeten voldoen aan het ‘W.A.S.’.

2. De speelvoorziening moet voldoen aan de NEN-EN 1176-1 t.e.m. NEN-EN 1176-7 en NEN-EN 1177 en de NEN-EN 10/11.

3. Als er hekwerk (Type Roosendaal, standaard hekwerk speelvoorzieningen) om de speelvoorziening wordt geplaatst in het toegangspad tot een speelveld dienen hondenroosters te worden geplaatst. Het hondenrooster dient in breedte gelijk te zijn aan de breedte van het toegangspad tot het gazon of het park.

4. Indien binnen het speelveld openbare verlichting is geplaatst, dient het hondenrooster een aslast van 5 ton te kunnen dragen.

5. De speelvoorzieningen dienen sterk te verschillen in diversiteit van gebruikte materialen, speeltoestellen en speelmogelijkheden.

6. Minimaal 33 % van de speelvoorzieningen naar leeftijdsgroep dienen mede geschikt te zijn voor kinderen met een functiebeperking.

7. Minimaal 33 % van de speelvoorzieningen moeten dusdanig ingericht zijn met speeltoestellen die mede geschikt zijn voor bewegen voor alle leeftijden conform vastgesteld TNO (zie rapport Ouderen in Beweging ISBN nummer 978-90-5986-241-8).

8. Minimaal 20 % van de speelvoorzieningen moeten dusdanig ingericht zijn dat ze mede geschikt zijn als buurontmoetingsplaats voor alle leeftijden.

9. De wegen waar de speelvoorziening aan grenst moeten voorzien zijn van veilige oversteekplaatsen. De waterlopen in de omgeving van de speelvoorziening moeten voorzien zijn van een plasberm.

10. Er moet bezonning en schaduw zijn op de speelvoorziening.

11. De valdempende materialen dienen aangebracht te worden op een laag bestaande uit een verdicht zandbed van minimaal 30 cm diep ten opzichte van het maaiveld.

12. Het valdempend zand wat gebruikt wordt dient te voldoen aan het type ‘Van Loon’. Het valdempend zand moet een laagdikte van 50 cm hebben.

13. De rubbertegels die gebruikt worden dienen te zijn van de firma Damen Rubber te Den Haag o.g. De rubbertegels moeten in een cunet van 30 cm met een zandlaag afhankelijk dikte rubber tegels van 21 tot 27 cm erop te komen liggen.

Speelvoorziening voor kinderen van 0 tot 6 jaar en 6 tot 13 jaar

Eisen speelvoorziening 0 - 13jaar	
Oppervlak speelvoorziening 0 tot 6 jaar	Minimaal tussen de 200 en 500 m²
Bereik 0 tot 6 jaar	Binnen een loopafstand van 100 meter
Oppervlak speelvoorziening 6 tot 123 jaar	Miminaal tussen de 500 en 2000 m²
Bereik 6 tot 123 jaar	Binnen een loopafstand van 300 meter
Ondergrond speelvoorziening	Speelzand en/of rubber tegels zoals standaard in gemeente Roosendaal worden gebruikt.
Soort speeltoestellen	Combinatietoestel Bewegend spelelement Fantasiestimulerend spelelement Vlak spelelement (knikkertegel, hinkelbaan enz.) dat geschikt is voor de beoogde doelgroep
Variatiepercentage	70% conform methode firma ABOS b.v.
Ruimtecoëfficient	70% conform methode firma ABOS b.v.
Hekwerk rondom speelvoorziening	Type 'Roosendaal' (spijlenhekwerk).
Hondenrooster bij ingang speelvoorziening	1.5 meter x 1 meter .
Bank	standaardbank speelvoorzieningen zoals in gemeente Roosendaal worden gebruikt.
Afvalbak	Standaard afvalbak zoals in gemeente Roosendaal bij speelvoorzieningen wordt geplaatst.

Speelvoorziening voor kinderen van 13 jaar en ouder

Eisen sport/speelvoorziening 13 jaar en ouder	
Ondergrond speelvoorziening	Asfalt of tegelverharding.
Soort speeltoestellen	Volley-voetbal/basketbalveld / 2x ballenvanger Pannafield Tafeltennistafel in combinatie met Speeltoestel voor 10-plussers
Bank	standaardbank speelvoorzieningen zoals in gemeente Roosendaal worden gebruikt.
Hekwerk rondom speelvoorziening	Type 'Roosendaal' (spijlenhekwerk)
Afvalbak	Standaard afvalbak zoals in gemeente Roosendaal bij speelvoorzieningen wordt geplaatst.

Fietsenrekken	Type ‘Leon’ 26700600 firma Velopa te Leiderdorp

13. Oevers

13.1. Ontwerpeisen

13.1.1. Openbare stroken

1. Watergangen en waterpartijen ter plaatse van openbare gronden moeten ingericht worden als natuurvriendelijke oevers.

2. In overleg met de Roosendaalse Hengelsport Agglomeratie en het Waterschap Brabantse Delta dienen paaiplaatsen en overwinteringsplaatsen aangebracht te worden.

3. De plasberm dient een breedte van minimaal 1,00 meter en een waterdiepte (bij gemiddeld peil) van 0,20 meter te hebben.

4. Het bovenwaterbeloop en onderwatertalud mag niet steiler zijn dan 1:3 in verband met de stabiliteit en onderhoud (o.a. mechanisch maaien).

13.1.2. Op plaatsen waar een rietoever wordt aangelegd dient een onderwater betuining te worden aangebracht om de ontwikkeling van de rietoever te begeleiden. **Particuliere stroken**

1. Op de grens van de waterpartij en uit te geven tuin dient een eenvoudige beschoeiing (bestaande uit een enkele horizontale plank, een hardhouten vlechtmat en gronddichtdoek die aan hardhouten paaltjes zijn bevestigd) te worden geplaatst. Deze oeverafwerking wordt eigendom van de eigenaar van het perceel inclusief een onderhoudsplicht ten aanzien van de beschoeiing.

2. De tuin achter de oeverafwerking (beschoeiing) dient te worden afgewerkt onder een helling die niet steiler is dan 1:3. De taluds tot de waterlijn en beschoeiing dienen door de eigenaar in dusdanige conditie te worden gehouden, dat het profiel van de watergang niet in gevaar komt.

3. Daar waar bebouwing direct grenst binnen de invloedsfeer van het water (watergevels) gelden bijzondere voorwaarden. De eisen die aan dergelijke 'watergevels' worden gesteld hebben verstrekkende gevolgen voor de constructie omdat deze onder andere bestand moeten zijn tegen het droogzetten van de waterpartij en het waterdicht zijn van de constructie.

13.2. Materiaaleisen

13.2.1. Openbare stroken

02. De beschoeiing dient uit niet-belastend materiaal te worden/ zijn vervaardigd dat, geen bezwaar vormt voor grond en grondwater.

2. Als stabiliteitsvoorziening kan onder het waterpeil een betuining worden aangebracht.

3. Een eventueel toe te passen betuining dient te bestaan uit niet verduurzaamd inlands houten palen met gevlochten wilgentenen.

13.2.2. Particuliere stroken

1. De beschoeiing dient uit niet-belastend materiaal te worden/zijn vervaardigd dat geen bezwaar vormt voor grond en grondwater. Materialen voor een houten beschoeiing dient te zijn voorzien van FSC-keurmerk.

14. Civieltechnische kunstwerken

14.1. Ontwerpeisen

14.1.1. Bruggen

1. Het ontwerp moet duurzaam, vandalismebestendig en onderhoudsarm zijn.

2. Bij het ontwerp dient te worden uitgegaan van een luchtige detaillering van de verbindingen tussen de diverse elementen.

3. Voor de toe te passen bruggen voor alle verkeer geldt een ontwerp eis van verkeersklasse 45 of hoger, waarbij de sterktebelasting van de brug ook afgestemd dient te zijn op de uitvoeringsfase van het project. De NEN 6706 (NEN-EN-1991-2) is van toepassing. Voor alle werkzaamheden aan bruggen moeten de nieuwe berekeningswijzen toegepast worden.

4. Verkeersbruggen dienen uitgevoerd te worden met een verhoogd voetpad aan beide zijden. De breedte van de brug dient conform de aanliggende wegen te worden uitgevoerd.

5. Het vrije profiel voor de doorgang onder de brug dient te zijn afgestemd op het gebruik van de te kruisen weg, watergang, etc.

6. Bij de dimensionering van fiets- en fiets/voetgangersbruggen dient rekening te worden gehouden met het gebruik van deze bruggen door veegwagens, strooiwagens en voertuigen van hulpdiensten en geldt een ontwerpeis van verkeersklasse 30.

14.1.2. Metselwerkmuurtjes

01. Metselwerkmuurtjes moeten voldoen aan de bepalingen in de brochure “vrijstaande muren” van www.knb-baksteen.nl.

14.2. Materiaaleisen

14.2.1. Bruggen

1. De draagconstructie van bruggen mag niet uitgevoerd worden in hout.

2. De landhoofden en fundering van de constructie dienen te worden vervaardigd van beton.

3. Contact tussen staal met grond en water dient te worden voorkomen.

4. Delen die na voltooiing van het kunstwerk moeilijk te bereiken zijn, dienen te worden geconserveerd, opdat gedurende de levensduur geen onderhoud nodig is.

5. Het dek moet voorzien zijn van een stroeve slijtlaag.

14.2.2. Voorzieningen aan kademuren

1. Op plaatsen waar kademuren worden geplaatst dient om de 50 meter een thermisch verzinkte trap te worden aangebracht met wrijfstijlen conform CUR 211 Kademuren.

2. Op de wettelijk voorgeschreven afstanden dienen reddingsmiddelen aanwezig te zijn.

14.2.3. Voorzieningen aan geluidsschermen

01. Geluidsschermen moeten worden voorzien van een permanent anti graffitisysteem AG 6010 van CAS NL B.V. of gelijkwaardig.

14.2.4. Voorzieningen aan tunnels

01. Geluidsschermen moeten worden voorzien van een permanent anti graffitisysteem AG 6010 van CAS NL B.V. of gelijkwaardig.

14.2.5. Voorzieningen aan muurtjes

1. Voor muurtjes mogen alleen volle (geen holle) stenen toegepast worden;

2. Voegen tussen afdekplaten moeten met kit gevuld worden

3. Voldoende dilatatievoegen toepassen.

15. Huisvuilinzameling

15.1. Ontwerpeisen

15.1.1. Grondgebonden woningen

1. Bij grondgebonden woningen wordt restafval, gft-afval en oud papier gescheiden ingezameld met minicontainers (240 liter). Bij de inrichting van het openbaar gebied moet er rekening mee worden gehouden dat de minicontainers aan de zijkant van de rijbaan worden aangeboden en met een zijlader worden geledigd.

15.1.2. Niet grondgebonden woningen

2. Bij niet grondgebonden woningen moeten voor de inzameling van restafval ondergrondse containers worden geplaatst volgens het type Smartlift 4500 ten behoeve van zijbelading, te bestellen bij Saver.

3. Als norm geldt dat 1 ondergrondse container wordt toegepast voor maximaal 35 woningen. De loopafstand vanaf de woning tot aan de container mag maximaal 75 meter bedragen.

4. Voor de inzameling van oud papier moet bij niet grondgebonden woningen inpandig ruimte worden opgenomen voor de opslag van minicontainers ter grootte van 240 liter, 1 stuks per woning.

15.2 Materiaaleisen

15.2.1 Inzamelvoorzieningen op wijkniveau

1. Op wijkniveau moeten ondergrondse brengvoorzieningen worden gemaakt voor de gescheiden inzameling van glas, textiel en kunststof verpakkingen volgens het Subway 3 haken te bestellen bij Saver.

2. Per afvalstroom moet 1 ondergrondse container worden geplaatst voor maximaal 650 woningen.

16. Brandblusvoorzieningen

16.1. Algemeen

1. De primaire bluswatervoorziening is bedoeld voor de inzet direct na aankomst van de brandweer. Uitgangspunt is hierbij dat die brandkranen aangesloten op een (drink-) waterleiding moeten zijn.

2. Met betrekking tot de projectering, uitvoering, bereikbaarheid en controle dient te worden getoetst aan onderstaande richtlijnen.

3. De uitvoering van onderstaande dient te voldoen aan het gesteld in de richtlijn “de omgeving van een brandveilig gebouw”, zoals deze is uitgegeven door de Nederlandse Brandweer Federatie.

4. Met betrekking tot aanpassing/realisatie van het onderstaande dient overleg te worden gepleegd met de afdeling Preventie van de Brandweer.

16.2 Projectering

1. Brandkranen moeten direct en onbemeterd zijn aangesloten op de dienstleiding van de drinkwaterleiding en voor direct gebruik gereed zijn.

2. Brandkranen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat zijn binnen 40 meter van de door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw zijn gelegen. Bij grote objecten kunnen meerdere brandweeringangen aanwezig zijn.

3. Brandkranen dienen op een onderlinge afstand van maximaal 80 meter te worden geprojecteerd.

4. Een brandkraan dient geprojecteerd te worden op een straathoek. Hierdoor wordt het vinden van een brandkraan versneld en is de kraan in 2 straten beschikbaar.

5. Binnen een afstand van 35 meter van een voedingspunt van een droge blusleiding dient een brandkraan aanwezig te zijn (er kunnen meerdere voedingspunten zijn).

6. Op of nabij een bouwterrein waar brandkranen zijn geplaatst dient rond de brandkraan een voorziening te worden geplaatst te bescherming.

7. Als wegen fysiek zijn gescheiden dienen er aan twee zijden brandkranen geprojecteerd te worden.

8. Brandkranen dienen zodanig te worden geplaatst dat zij zich bevinden buiten de rijloper.

9. Ondergrondse brandkranen mogen zich niet bevinden op plaatsen waar geparkeerd kan worden. Tevens moeten brandkranen die in trottoirs zijn gelegen, zich op ten minste 35 cm van de trottoirband bevinden, indien langsparkeren wordt toegepast. Bij dwarsparkeren moet de afstand tenminste 75 cm zijn.

10. De tekeningen van het ontwerpwaterleidingnet met brandkranen dienen te controle te worden voorgelegd aan de afdeling Preventie van de Brandweer.

11. De dimensionering van het waterleidingnet dient zodanig te worden uitgevoerd dat deze in overeenkomstig is met de risicofactor van het plaatselijk bestemmingsplan.

16.3 Uitvoering

1. Bij uitvoering als ondergrondse brandkraan dient te worden voldaan aan het gestelde in de norm NEN 947.

2. Bij uitvoering als bovengrondse brandkraan dient te worden voldaan aan het gestelde in de DIN 3222. In verband met normalisatie gaat de voorkeur uit naar het toepassen van brandkranen merk Mittelmann PN type P5 DN100.

3. Met betrekking tot de daadwerkelijke plaatsing van de brandkranen dient er voor te worden zorggedragen dat ook in de toekomst de brandkranen vrij blijven van begroeiing, zodat een onmiddellijk gebruik van de brandkranen wordt gewaarborgd. De brandkranen dienen derhalve indien zij in plantsoen, berm en dergelijke liggen rondom te worden omgeven met tenminste 1 meter (4 m²) verharding. In de trottoir dient de witte brandkraantegel geplaatst te worden.

4. Bij ondergrondse brandkranen dienen in de uitvoering van het straatwerk, voorzieningen (zogenaamde witte brandkraantegels) te worden getroffen, zodat deze brandkranen voldoende herkenbaar in het straatwerk voorkomen.

16.4 Bereikbaarheid

01. Brandkranen dienen met brandweervoertuigen (asbelasting 100 kN) tot op 15 meter kunnen worden benader vanuit de rijloper.

16.5 Controle

01. Met betrekking tot de controle van brandkranen wordt verwezen naar:

Handboek 7 “Brandveiligheidsuitwerkingen”
Hoofdstuk C-2 “Brandwaterwinplaatsen”
Paragraaf 3 “Controle van ondergrondse brandkranen als onderdeel van de openbare bluswatervoorziening”

16.6 Capaciteit

01. Met betrekking tot de capaciteit van bluswatervoorziening wordt verwezen naar:
Handboek 7 “Brandveiligheidsuitwerkingen”
Hoofdstuk C-2 “Brandwaterwinplaatsen”
Paragraaf 4 “Te stellen capaciteitseisen bluswatervoorziening”

COLOFON

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR 2021

KLANT
Gemeente Roosendaal

AUTEUR
Kees Swinkels

ONZE REFERENTIE

DATUM
16 juni 2021

STATUS
Definitief

GECONTROLEERD DOOR

C. Fokkinga
Planeconoom

VRIJGEGEVEN DOOR

C.J.P Swinkels
Projectleider

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland
+31 (0)88 4261261

www.arcadis.com