

# Toelichting

## Moskee Burgemeester Schneiderlaan / Kortendijksestraat

<b>Plannummer</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
2031	Ontwerp	17 juni 2009
2031	Vastgesteld	7 juli 2011

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Ligging plangebied	3
1.4 Geldende bestemmingsregeling	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Europees beleid	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Beleid waterschap	11
2.5 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie plangebied	17
3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	17
3.2 Functionele analyse	18
3.3 Verkeer en infrastructuur	19
3.4 Groen	19
3.5 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	19
3.6 Veiligheid	20
3.7 Milieu	22
3.8 Belemmeringen	23
3.9 Water	23
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	26
4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	26
4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	27
4.3 Functionele ontwikkeling	30
4.4 Verkeer- en infrastructuur	30
4.5 Groen	31
4.6 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	32
4.7 Veiligheid	32
4.8 Milieu	33
4.9 Proces van de watertoets	40
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	42
5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	42
5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	43
5.3 Bestemming Maatschappelijk	44
5.4 Bestemming Wonen en Tuin	44
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	46
Bijlagen bij de toelichting	47
Bijlage 1 Milieuaspecten Moskee Kortendijksestraat	48
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal	49
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal	50
Bijlage 4 Verkeersonderzoek Ruimtelijke ontwikkelingen Kortendijk	51
Bijlage 5 Aanvullend verkeersonderzoek Moskee	52

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met het vaststellen van de Beheer- en ontwikkelingsvisie Kalsdonk (d.d. 1998) heeft de gemeente Roosendaal gekozen om deze wijk verder te ontwikkelen. De Turkse en de Marokkaanse gemeenschap hebben sinds de jaren '80 in deze wijk hun eigen gebedshuizen. In de visie Beheer- en ontwikkelingsvisie Kalsdonk, is bepaald dat de twee moskeeën die gevestigd zijn in de wijk Kalsdonk, verplaatst zullen worden. Naar aanleiding van dit besluit is er een onderzoek gestart naar mogelijke nieuwe locaties voor beide moskeeën. In juli 2004 heeft dit geleid tot het 'Basisdocument Verplaatsing Moskeeën'. Tijdens de studie zijn tien mogelijke locaties beoordeeld. Drie locaties werden uiteindelijk in principe geschikt bevonden voor de vestiging van een nieuwe moskee: de Kortendijksestraat, de Lisztlaan en de Wouwseweg.

De raad heeft het Basisdocument Verplaatsing Moskeeën benut om zich grondig te laten informeren over de voorstellen van het college en gesprekken aan te gaan met de maatschappelijke groeperingen. Eind 2004 heeft de raad met de moskeebesturen gesproken waarin zij de wensen kenbaar hebben kunnen maken.

In oktober 2005 is door de raad de 'Afwegingsstudie Verplaatsing Moskeeën' vastgesteld. Hiermee is bepaald dat de locaties Kortendijksestraat en Lisztlaan geschikte potentiële locaties zijn voor de vestiging van een moskee. De locatie aan de Wouwseweg kan pas worden beoordeeld nadat de 'Verkeersstudie Westrand' is vastgesteld. De locatie Vero-terrein is door de raad in oktober aangewezen als reservelocatie.

Na de beslissing door de gemeenteraad over de locatie aan de Kortendijksestraat zijn door de Marokkaanse gemeenschap en de desbetreffende grondeigenaar onderhandelingen gevoerd. Het moskeebestuur heeft plannen laten ontwikkelen voor de desbetreffende locatie voor het realiseren van een moskee aan de Kortendijksestraat. De gemeente Roosendaal wenst medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Tevens wordt op het aangrenzende perceel de realisering van een beperkt aantal woningen mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het enerzijds om het omzetten van een bestemming "bedrijfswoningen" naar een reguliere woonbestemming. Anderzijds wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt.

## 1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van een moskee en enkele vrijstaande woningen op de hoek Burgemeester Schneiderlaan-Kortendijksestraat en het omzetten van een bestemmig bedrijfswoningen in een reguliere woonbestemming.

## 1.3 Ligging plangebied

Het projectgebied waar de moskee en enkele woningen zijn beoogd, is gelegen op de hoek van de Burgemeester Schneiderlaan en de Kortendijksestraat in de wijk Kortendijk te Roosendaal. Het projectgebied heeft een driehoekige vorm. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Burgemeester Schneiderlaan. Aan de westzijde grenst het gebied aan sportvelden en aan de noordzijde aan de achtertuinen van woningen gelegen aan de Kortendijksestraat. Dit betreft de achtertuinen van nummers 78, 80, 82 en 84.



Afbeelding 1 Ligging plangebied

### 1.4 Geldende bestemmingsregeling

Voor de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Zundertseweg-Kortendijk' uit 1975 van kracht. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'bouwbedrijf'. Het realiseren van een moskee op deze gronden is binnen deze bestemming niet mogelijk. Voor de realisering daarvan is daarom een planologische procedure nodig. De gemeente heeft gekozen om een bestemmingsplan op te stellen voor deze locatie.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod.

In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen.

Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven.

In hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 2 Beleidskader

## 2.1 Europees beleid

### 2.1.1 Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elke RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn. Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen in 2009 opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. Dit moet een initiatiefnemer van een ruimtelijk plan er echter niet van weerhouden om nu al rekening te houden met de KRW-doelstellingen. Sterker nog, de KRW is al in 2005 geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en al vanaf 2000 in Europa van kracht. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens "een hoger doel" niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord.

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

Er zijn geen noemenswaardige aspecten inzake water aan de orde. De ontwikkeling past in het Europese beleid.

## 2.2 Rijksbeleid

### 2.2.1 Nota ruimte (min. vrom, 2004)

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

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn. Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

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

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Ook toetst het rijk of provincies en WGR-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

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

Met ondermeer de verplaatsing van de moskee vanuit Kalsdonk is in deze wijk herstructurering mogelijk gemaakt. Het binnen het stedelijk gebied opnieuw situeren van voorzieningen past in het rijksbeleid.

## **2.2.2 Nationaal Bestuursakkoord Water**

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

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

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Brabant in Ontwikkeling, Interim Structuurvisie Noord-Brabant (2008)

#### Algemeen

In Brabant in Ontwikkeling, de Interim Structuurvisie, heeft de provincie als doel gesteld de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant te benoemen en in hoofdlijnen in beleid uit te werken. In de bijhorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 is vastgelegd hoe de doelen bereikt zullen worden.

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook benoemt ze op hoofdlijnen hoe het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De Interimstructuurvisie bestaat uit de volgende 3 delen:

- a. Visie, belangen en beleid.
- b. Sturing en uitvoering.
- c. Ontwikkelingsprojecten West-Brabant.

#### Deel A

Deel A bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het bestaande Streekplan 2002 vormt de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

#### Deel B

Deel B is helemaal nieuw ten opzichte van het Streekplan 2002. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid.

#### Deel C

Deel C geeft een beschrijving van nut en noodzaak van de concrete ontwikkelprojecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant en geeft een onderbouwing van de locatiekeuze. In het kader van dit bestemmingsplan is dit deel niet relevant.

#### Vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid

Het hoofdbelang van de provincie voor het ruimtelijk beleid is het zorgvuldig ruimtegebruik zodanig dat ontwikkelingen bijdragen aan het op provinciale schaal behouden en verkrijgen van samenhang en balans tussen economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten. De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid zijn:

1. meer aandacht voor de onderste lagen;
  2. zuinig ruimtegebruik;
  3. concentratie van de verstedelijking;
  4. zonerings van het buitengebied;
  5. grensoverschrijdend denken en handelen.
- 
1. Meer aandacht voor de onderste lagen:
    - de eerste laag is de bodem 'onder de voeten', het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden
    - de tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden.
    - de derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen.

## 2. Zuinig ruimtegebruik:

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom dient zuinig omgaan te worden met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik.

## 3. Concentratie van verstedelijking:

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is.

Om wonen, werken en voorzieningen in ruimtelijke zin te verdelen, worden vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's onderscheiden. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's die, gelet op de centrale positie van de vijf grote Brabantse steden (Breda, Tilburg, Eindhoven, Helmond en 's-Hertogenbosch) in het nationale en internationale stedelijke netwerk, gelegen zijn rond die steden. Roosendaal is gelegen in de stedelijke regio Bergen op Zoom-Roosendaal en heeft een verstedelijkingsopgave met een meer regionale betekenis op het vlak van wonen, werken en voorzieningen.

## 4. Zonering van het buitengebied:

In het vorige streekplan is het buitengebied verdeeld in een Groene Hoofdstructuur (GHS), waar de natuurfunctie voorop staat, en een Agrarische Hoofdstructuur (AHS), waar de landbouwfunctie voorop staat. Deze verdeling houdt de provincie, met enkele kleine wijzigingen, ook aan in het nieuwe streekplan.

## 5. Grensoverschrijdend denken en handelen:

Activiteiten binnen Brabant hebben directe invloed op omliggende provincies en omgekeerd. Dit vraagt in toenemende mate grensoverschrijdend denken en handelen. Het wordt steeds belangrijker om samen te werken en activiteiten af te stemmen, met name als het gaat om zaken op het gebied van water, natuur, infrastructuur, verkeer en vervoer en bedrijvigheid.

### Toetsing

De nieuwbouw van de moskee en de woningen vindt plaats in het stedelijk gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de vijf leidende principes en met name de principes gericht op intensivering van het ruimtegebruik en herstructurering van verouderde locaties.

## **2.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening Brabant in Ontwikkeling (2008)**

De Paraplunota ruimtelijke ordening hangt nauw samen met de interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling. Hierin worden nadere uitwerkingen of concretisering van de algemene kaders uit de Interim Structuurvisie gegeven. In de Paraplunota wordt zodoende duidelijkheid naar Brabantse gemeenten en derden gegeven over de wijze waarop de provincie de bevoegdheden in de ruimtelijke ordening wenst te hanteren.

## **2.3.3 Uitwerkingsplan Brabantse buitensteden & Woensdrecht**

### Inleiding

Het plan is een combinatie van een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) en het verstedelijkingsprogramma tot 2015 voor de regio Brabantse Buitensteden & Woensdrecht. Het DRS geeft aan welke gebieden voor natuur en landschap behouden moeten blijven. Op de verbeelding staat waar nieuwe stedelijke functies zoals woningbouw en bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden. Het uitwerkingsplan vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en is samen met het Streekplan het provinciale toetsingskader en richtsnoer voor de gemeentelijke ruimtelijke plannen.



### Programma wonen, werken en infrastructuur

In de stedelijke regio Bergen op Zoom - Roosendaal is vraag naar ongeveer 300 hectare bruto bedrijventerrein tot 2020, waarvan iets meer dan 200 hectare bruto voor de periode tot 2015. Daarnaast dienen er ongeveer 7.300 woningen gebouwd te worden tot 2015. De grote locaties voor woningbouw zijn de Augustapolder en de Bergse Haven in Bergen op Zoom en SpoorHaven in Roosendaal. Bergse Haven en SpoorHaven zijn locaties gelegen in het bestaande stedelijke gebied. Daar zullen woningen worden bijgebouwd, op plekken waar bedrijven verdwijnen, of op andere wijze ruimte beschikbaar is. Op deze wijze wordt tot 2015 meer dan 60% van de te bouwen woningen in het bestaande stedelijke gebied bijgebouwd.

De infrastructuur in de regio wordt op dit moment op diverse plekken aangepast. Voor de ontwikkeling van de stedelijke regio is met name de aanleg van de A4 van belang. Ook de Noordoost-Tangent, de randweg Hoogerheide en RoBel zijn projecten waarmee in het plan rekening is gehouden.

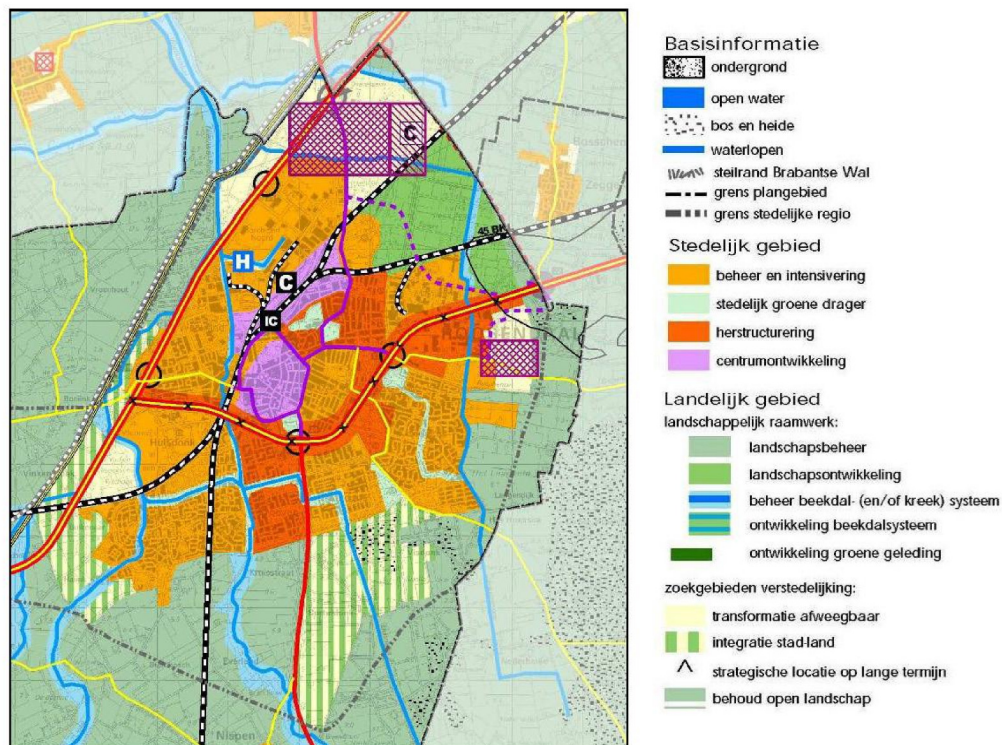
### Thema's

Roosendaal heeft veel woningbouwplannen met weinig woningen en veel verdichtinglocaties. Ingezet wordt op herstructurering.

Het ontwikkelen van een duurzamer en robuuster watersysteem staat hoog op de agenda. Vanwege de ligging binnen de Regionaal Natuur en Landschaps Eenheid (RNLE) van de Brabantse Wal dient er een voorbehoud gemaakt te worden als het gaat om ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en voorzieningen van de kernen in de landelijke regio Woensdrecht. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

### Toetsing

De belangrijkste uitgangspunten van het uitwerkingsplan betreffen zuinig ruimtegebruik en tijdige herstructurering. De verplaatsing en nieuwbouw van de moskee en het realiseren van woningen op een stedelijke locatie passen binnen deze uitgangspunten.



Afbeelding 2 Uitwerkingsplan streekplan

### **2.3.4 Milieubeleidsplan Noord-Brabant**

De Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1995) maakt het mogelijk uitvoering te geven aan de verplichtingen die in de Wet Milieubeheer ten aanzien van de provinciale verordenende bevoegdheid zijn opgenomen. De wet schrijft een aantal materiële regels voor (bijvoorbeeld ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op waterwinning) en enkele formele regels (onder andere advisering door een provinciale milieuc commissie, inspraak bij milieubeleidsplanning).

Het bestemmingsplangebied ligt ten dele binnen het grondwaterbeschermingsgebied Roosendaal. Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een aangewezen stiltegebied. Het grondwaterbeschermingsgebied zal worden bevestigd in het bestemmingsplan. Vanuit dit beleid bestaan er derhalve geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### **2.3.5 Kookboek cultuurhistorie**

Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie (Provincie Noord-Brabant, 2000) wil de provincie Noord-Brabant een “handvat” bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van “monumenten”, maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de landschappelijke structuur. De kaart bestaat uit een inventarisatie van historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie, waaraan een waardering is gekoppeld. De gevolgen voor het plangebied worden beschreven in hoofdstuk 3.

### **2.3.6 Habitatrichtlijn**

De provincie heeft de nota “Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant” (Provincie Noord-Brabant, 2002-2) uitgebracht om degenen die in het kader van de ruimtelijke ordening te maken hebben met nieuwe ontwikkelingen, in een vroegtijdig stadium te wijzen op het eventueel voorkomen van habitatrichtlijnsoorten en de gevolgen daarvan.

### **2.3.7 Water in Beeld**

In het tweede waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant heeft de provincie een aantal doelstellingen geformuleerd, gericht op een impuls van verandering van de waterhuishouding. Herstel van veerkracht van watersystemen, verminderen van verdroging van natuurgebieden, vermindering van droogteschade voor de landbouw, weer laten meanderen van beken, ruimte geven aan water, zijn enkele kenschetsen van de verandering.

De ruimtelijke ordening is een belangrijke factor in het bereiken van waterdoelstellingen. Door een ruimtelijke planning die wordt afgestemd op het watersysteem, kunnen waterdoelstellingen ondersteund en versterkt worden. Belangrijk voor het maken van een ruimtelijke vertaling van waterbeleid is de beschikbaarheid van kaarten. De resultaten van deze rapportage zijn gebruikt voor het opstellen van de waterparagraaf.

### **2.3.8 Aardkundige Waardenkaart**

Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden.

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de belevingswaarde, als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke, als educatieve betekenis hebben. In het streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globale goede ruimtelijke ordening al begrensd opgenomen. In het plangebied zijn geen bijzondere aardkundige waarden aanwezig.

## **2.4 Beleid waterschap**

### **2.4.1 Keur waterschap Brabantse delta**

Voor het lozen van water op een watergang in beheer van het waterschap, is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing ('Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005, waterschap Brabantse Delta'). Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie / infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater en kleiner is dan 2.000 m<sup>2</sup> kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Indien het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2.000 m<sup>2</sup> is voor het lozen op oppervlaktewater wel een ontheffing van het waterschap nodig. Bij het verlenen van een ontheffing wordt de Beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden d.d. september 2005' van het waterschap gehanteerd. Hierbij dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd waarin hemelwater wordt geborgen tot een neerslaggebeurtenis van eens in de 10 jaar met maximaal een landelijke afvoer van 1,67 l / s / ha of 2,67 l / s / ha (afhankelijk van de bodemopbouw).

Indien sprake is van verontreinigd oppervlak is een directe lozing van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater niet toegestaan. Er dient dan bij voorkeur te worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS), waarbij het waterschap uitgaat van een berging van 2 mm en een pompovercapaciteit van 0,2 mm / uur. Voor de aanleg van overstorten van een VGS is een WVO-vergunning van het waterschap benodigd.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal**

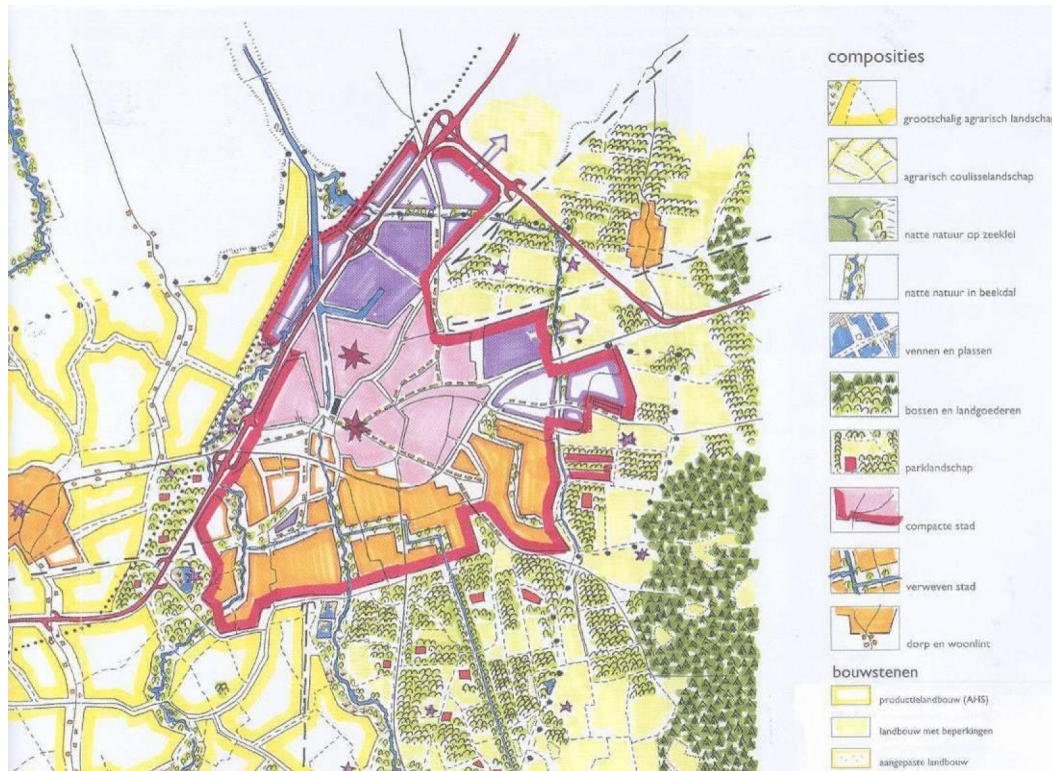
De StructuurvisiePlus (Bergen op Zoom - Roosendaal, 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerreinen, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom en Roosendaal.

Deze StructuurvisiePlus bouwt voort op de in 1998 onder de naam vastgestelde Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2030 (ROS 2030) door de gemeenteraad van Roosendaal. Er zijn bepaalde ontwikkelingen, zoals de aanleg van de industriegebieden Borchwerf 2 bij Roosendaal en Auvergnepolder bij Bergen op Zoom, die bij de verdere uitwerking extra aandacht vragen. In de StructuurvisiePlus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen.

In de StructuurvisiePlus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen. In de StructuurvisiePlus benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van stad en landschap conditionierend voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De discussie start derhalve aan de kant van het structuurbeeld alvorens tot de confrontatie met programma's over te gaan. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn. Het zijn de condities voor de ontwikkelingen aan de kant van de programma's. Daar is de dynamiek hoger.

De conjunctuur aan de vraagzijde van de diverse woon- werk- en voorzieningenmilieus is nu eenmaal aan verandering onderhevig. De resulterende dynamiek valt, zeker voor een periode van 30 jaar, moeilijk te voorspellen. Hier zijn "flexibiliteit" condities (in plaats van blauwdrukken), "mee-ademen" met de vraagontwikkeling, toverwoorden. Verandering of aanpassingen in de waterlaag en infrastructuurlaag kosten veel tijd en / of hogere investeringen.

De ontwikkelingen binnen Kalsdonk en de daarin in samenhang verplaatsing van de moskeeën passen binnen dit beleid aangezien nadrukkelijk wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering (herstructurering woningvoorraad).



Afbeelding 3 StructuurvisiePlus

### 2.5.2 Wonen in Roosendaal, de nieuwe visie op het wonen

In samenwerking met partners heeft de gemeente Roosendaal de beleidsnota "Wonen in Roosendaal" (april 2001) opgesteld. De visie op het Wonen strekt zich uit over de woon- en leefomgeving. De beleidsuitgangspunten voor de nieuwe visie op het wonen zijn Roosendaal woonstad, burgers willen kwaliteit, de gemeente als beleidsregisseur, rendement en beleid. Om de kern van het beleid, het bieden van goed wonen aan inwoners, te verwezenlijken is de positie van de gemeente binnen de regio van belang.

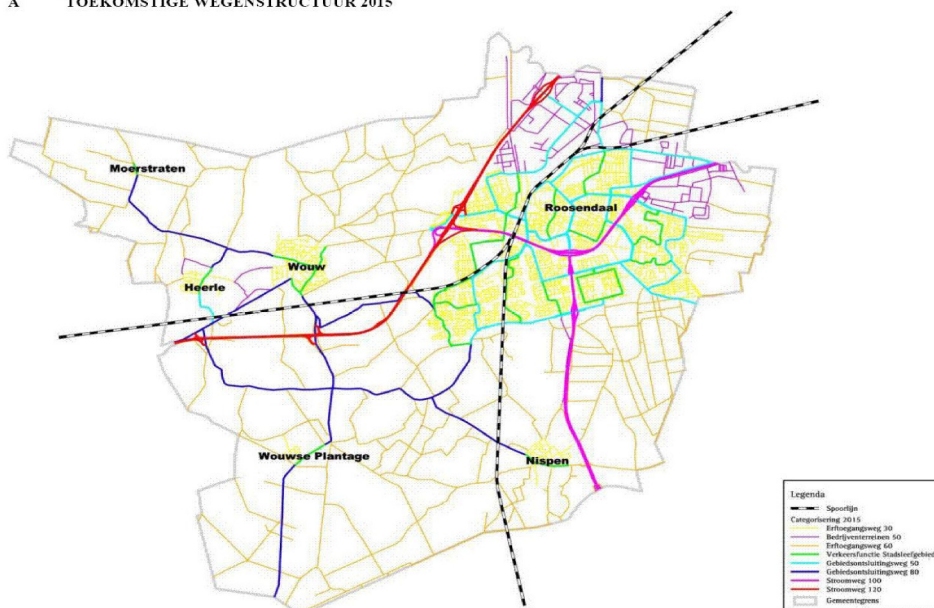
Bij het woonbeleid is er aandacht voor de leefbaarheid, voor de kwaliteit van het wonen, nu en in de toekomst en de keuzemogelijkheden van mensen. In de nota wordt ingegaan op maatregelen (producten en acties) die moeten worden nagestreefd om het vorenstaande beleid te verwezenlijken.

### 2.5.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004-2015 (Gemeente Roosendaal, 2004)

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autowegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven).

Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer. In het Streekplan Noord-Brabant 2002 onderscheidt de provincie Noord-Brabant 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 ondanks, of dankzij, de groei erin geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen echter forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het oogpunt verkeer.





Afbeelding 4 Toekomstige hoofdwegenstructuur, gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

## 2.5.4 Groenbeleidsplan

In november 2004 is het Beleidsplan landschap en groene openbare ruimte Roosendaal en Bergen op Zoom vastgesteld. In deze nota worden de uitgangspunten voor de opstelling van een ontwikkelingsvisie op het buitengebied en de hoofdgroenstructuur weergegeven. Dit gebeurt aan de hand van twee sporen: een analyse van het groene buitengebied en de hoofdgroenstructuur van de kernen en een beschrijving van kaderstellend beleid en ontwikkelingen die gaande zijn. Door een confrontatie van deze sporen zijn de opgaven voor het ontwikkelingsplan geformuleerd.

Het doel van het uiteindelijk op te stellen Beleidsplan Landschap en Groene openbare ruimte is het bieden van:

- een visie op de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap in het buiten gebied en de hoofdstructuur in de kernen, de komende 10 jaar;
- een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- draagvlak voor natuur, landschap en stedelijk groen.

## 2.5.5 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft het beleidskader aan voor milieu in de gemeente Roosendaal voor de een periode van 4 jaren. Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de Startnotitie "Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007" die in 2003 is vastgesteld. In de Startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in de komende jaren. De Startnotitie resulteerde in de formulering van vijf opgaven: Verinnerlijkingopgave, Bedrijfsgerichte opgave, Omgevingsgerichte opgave, Communicatieve opgave en de Organisatorische opgave. Deze opgaven zijn in het milieubeleidsplan verder uitgewerkt, met als hoofddoelstelling: minimaal behoud, maar liever verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Roosendaal. Per opgave wordt een aantal milieuthema's behandeld. per milieuthema wordt vervolgens ingegaan op de stand van zaken in de gemeente en wat er op grond van wetgeving en beleid van rijk en provincie van de gemeente wordt verwacht. Per thema is op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende 4 jaren in de gemeente beschreven.

Op grond van de ambities, doelen en activiteiten uit het Milieubeleidsplan zal vervolgens een Meerjarenuitvoeringsprogramma (MUP) worden opgesteld.

In april 2003 is de startnotitie "inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007" door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het

nieuwe milieubeleidsplan zal voor een groot deel een voortzetting van het reeds in gang gezette beleid zijn. De nadruk ligt op de uitvoering van dit beleid door middel van een verdere inbedding in de organisatie.

De uitvoeringsplannen worden op verschillende onderdelen periodiek geactualiseerd.

### **2.5.6 Welstandsnota**

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Roosendaal beschikt over zo'n nota. De bouwplannen worden hieraan getoetst.

### **2.5.7 Waterplan**

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

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

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

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten".

Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doelstellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van het gewenste eindbeeld.

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

De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen.

Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

Middels de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend

beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen:

- de waterkwaliteit voldoet aan bij wet geregelde minimumnorm en de negatieve invloed van de waterketen hierop is geminimaliseerd;
- het systeem voldoet aan de gestelde veiligheidsnormen voor inundatie;
- de ambities die voortvloeien uit het streven naar de basisinspanning en het waterspoor zijn gerealiseerd;
- grootschalige barrières voor faunapassages in het watersysteem zijn geslecht doordat invulling wordt gegeven aan de ecologische verbindingzone uit het vigerende beleid;
- nieuwe activiteiten worden op duurzame wijze ingepast in het watersysteem en de invloed van bestaande bebouwing is geminimaliseerd;
- de verwachte klimaatsverandering wordt opgevangen middels een systeemgerichte toepassing van het credo vasthouden, bergen, afvoeren;
- de mogelijkheden voor duurzame drinkwaterwinning worden in stand gehouden en bij bewoners en bedrijven is een duurzaam gebruik van (drink)water algemeen geaccepteerd.

Boven op deze doelstellingen die voortvloeien uit het vigerende beleid en al voor een deel gerealiseerd zijn, worden vanuit dit Waterplan extra ambities geformuleerd "de na te streven kwaliteit". Deze verschilt per stroomgebied. Een en ander wordt in hoofdstuk 3 nader beschreven.

### **2.5.8 Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008**

In het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is vastgelegd hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden. Het GRP is een strategisch en beleidsmatig plan, dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

Dit betekent dat er in het GRP doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld worden. Daarbij is op basis van een gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringsvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen, zullen worden uitgevoerd, worden in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het GRP 2004-2008 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- het afvalwater in het buitengebied wordt op een doelmatige wijze ingezameld; alleen panden waarbij het een rendabele investering betreft aansluiten op de riolering;
- zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- het huidige functioneren van de riolering waarborgen;
- met het rioleringsstelsel het milieu zo min mogelijk belasten.

De nieuwe Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken die per 1 januari 2008 van kracht is (kortweg Wet gemeentelijke watertaken) introduceert naast de traditionele zorg rondom het afvalwater ook specifieke gemeentelijke zorgtaken voor hemelwater en grondwater:

1. zorgplicht afvalwater;
2. zorgplicht hemelwater (anders dan voorheen);
3. zorgplicht grondwater (nieuw).

De Europese KaderRichtlijn Water (KRW) legt als resultaatverplichting aan de waterbeheerders op dat Europese oppervlaktewateren in 2015 (en onderbouwd voor 2027) een goede chemische en ecologische toestand moeten hebben en grondwater in een goede kwantitatieve en kwalitatieve toestand moet verkeren. De verplichtingen die de KRW de gemeente Roosendaal daarmee oplegt, dienen doorvertaald te worden in de bovenstaande zorgplichten. Deze taken en bijbehorend gemeentelijk beleid dienen dan wel opgenomen te zijn in een Verbreed GRP (VGRP). In de loop van 2008 zal het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008 vervangen worden door het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan worden vervangen.

Het verbreed GRP heeft de status van een beheerplan en betreft een lokale doorvertaling van het Rijks-, Waterschap- en provinciale beleid en wetgeving. Het verbrede GRP kent geen directe planologische doorwerking, maar de beleidsuitgangspunten dienen wel door te werken in ruimtelijke

afwegingen. Het inhoudelijke uitvoeringsprogramma van het verbrede GRP wordt afgestemd op de jaarlijkse uitvoeringsplannen.

Het rioleringsplan heeft voor het bestemmingsplan geen gevolgen.

### **2.5.9 Notitie grondwater**

In de notitie 'Grondwater Roosendaal planperiode 2008 – 2012' is het begrip grondwater in al haar facetten uitgewerkt: beleidskader, begripsdefinitie, betrokkenen, verantwoordelijkheden, enz. Deze notitie zal als leidraad worden gebruikt bij toekomstige ontwikkelingen, waarbij grondwater een rol speelt. Bovendien vormt deze notitie mede de basis voor de maatregelen in het uitvoeringsprogramma van het VGRP en daarmee de leidraad voor het formuleren van het gemeentelijke beleid met betrekking tot grondwater. In hoofdstuk 3 wordt op het wateraspect nader ingegaan.

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

### **2.5.10 Handhavingsnota**

In het Raadsprogramma en het Collegeprogramma 2002-2006 is een versterking en verdere professionalisering van de handhaving opgetekend. Onderkend wordt dat naast de gemeentelijke afdelingen ook een aantal andere handhavingorganisaties belangrijke partners zijn bij de uitvoering van handhaving van het gemeentelijk beleid. Het betreft de Regionale Milieudienst, politie en brandweer, maar ook andere organisaties zoals de GGD, Belastingdienst, waterschap, Keuringsdienst van Waren, Belastingdienst, Provincie, VROM(inspectie) en Justitie.

Tegen deze achtergrond is als aanloop naar het handhavingprogramma 2003 in februari 2003 in de raadscommissie Bestuur een beleidsnotitie besproken met een voorzet "hoe de handhavingaanpak uit 1998 te verbreden" en op basis van politiek-bestuurlijke prioriteiten keuzen te maken als input voor het uitvoeringsprogramma handhaving 2003.

Voor het uitvoeringsprogramma 2003 is in samenspraak tussen College en Raad op de schaal van Roosendaal voor het eerst invulling gegeven aan "programmatisch handhaven". Dit via het stellen van beleidsprioriteiten in plaats van sturing via budgetten. Voor het programmajaar 2004 wordt voortgegaan via de methodiek van "programmatisch handhaven". Maar nu op basis van een door de Raad vast te stellen beleidskader in de vorm van de "Beleidsnota handhaving, programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal".

In deze beleidsnota zijn de uitgangspunten voor het gemeentelijk handhavingsbeleid benoemd en toegelicht. Daarmee ontstaat zowel voor het bestuur van de Gemeente Roosendaal als de handhavers in het veld veel meer houvast. Ook wordt ingegaan op de vraag hoe de regierol van de gemeente verder vorm en inhoud te geven. Tot slot bevat de beleidsnota een stappenplan voor de komende jaren voorzien van het ontwikkelingsperspectief hoe handhaving op een (nog) hoger niveau te brengen in termen van professionalisering.



## Hoofdstuk 3 Bestaande situatie plangebied

### 3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

#### 3.1.1 Ruimtelijke beschrijving in hoofdlijnen

##### Kortendijk

Het projectgebied waar de moskee en de woningen zijn beoogd, is gelegen op de hoek van de Burgemeester Schneiderlaan en de Kortendijksestraat in de wijk Kortendijk. De wijk Kortendijk is een planmatig opgezette uitbreidingswijk ontwikkeld vanaf 1974 tot eind jaren '80. De wijk bestaat voornamelijk uit laagbouw. De Burgemeester Schneiderlaan verbindt Kortendijk met de omliggende wijken Langdonk en Kroeven. De weg heeft een profiel van 40 tot 50 meter breed en is aan weerszijden van groenstroken voorzien.

##### Locatie Burgemeester Schneiderlaan

De projectlocatie, waarop de moskee en de woningen zijn beoogd, heeft een oppervlakte van circa 6.400 m<sup>2</sup>. Het projectgebied is grotendeels verhard. Deze verharding omvat bestrating, de aanwezig bebouwing en een fundering. Ruim 1.100 m<sup>2</sup> van het perceel is thans nog bebouwd.

Het naastgelegen pand Kortendijksestraat 84, had een relatie met de projectlocatie. Deze woning was een bedrijfswoning van het voormalige bouwbedrijf. De projectlocatie is ontsloten via de Kortendijksestraat 84. Het sportpark Kortendijk en de projectlocatie worden van elkaar gescheiden door een bomerij. De begrenzing met de Burgemeester Schneiderlaan bestaat uit een deels onderbroken bomerij en een groene wal van ongeveer een halve meter hoog.

#### 3.1.2 Historische ontwikkeling

De projectlocatie is beter bekend als het 'voormalig Van Oorscot terrein'. Op het terrein was het bouwbedrijf Van Oorscot gevestigd. De bedrijfsactiviteiten hiervan zijn beëindigd. De voormalige bebouwing (het voormalige kantoorgebouw en de opslagloods) staat thans al enige tijd leeg.



Afbeelding 5 Ligging plangebied ([www.maps.google.com](http://www.maps.google.com))

### 3.2 Functionele analyse

#### 3.2.1 Functionele structuur

Aan de Burgemeester Schneiderlaan liggen diverse (wijk)voorzieningen zoals sportvelden, kantoren, scholen en een winkelcentrum. De Kortendijk is een oud lint. Aan weerszijde van de straat ligt karakteristieke bebouwing met variërende goot- en nokhoogtes. Er is sprake van functiemenging.

Het projectgebied is thans niet functioneel in gebruik. Het voormalig bouwbedrijf Van Oorscot heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd.



*Opslagloods*



*Opslagloods*



*Voormalig bedrijfspand*



*Sportvelden*



*Groene wal langs het plangebied*



*Burgemeester Schneiderlaan*

*Afbeelding 6 Beeldimpresies omgeving plangebied*

### **3.3 Verkeer en infrastructuur**

#### **3.3.1 Infrastructuur**

Het plangebied ligt naast de woonwijk Kortendijk en het sportcomplex Kortendijk, bij het kruispunt van de Kortendijksestraat en de Burgemeester Schneiderlaan. De Kortendijksestraat vormt een historisch stedelijk lint. Burgermeester Schneiderlaan is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg en is onderdeel van de stedelijke hoofdstructuur. Het voormalige bouwbedrijf, dat enige jaren geleden ter plaatse was gesitueerd, werd ontsloten via de Kortendijksestraat.

#### **3.3.2 Openbaar vervoer**

Op ongeveer 250 meter loopafstand van de beoogde moskee is een bushalte aanwezig aan de Basaltdijk. De moskee is qua loopafstand goed bereikbaar ten opzichte van het openbaar vervoer. De bushalte is met stadsbus 31 twee keer per uur bereikbaar. Dit is een normale frequentie.

#### **3.3.3 Langzaam verkeer**

Het plangebied is met de fiets en te voet te bereiken via de Kortendijksestraat

#### **3.3.4 Parkeren**

Het voormalig bouwbedrijf voorzag in parkeren op eigen terrein. De gemeentelijke parkeernormen zijn, zoals bij ieder bouwplan, van toepassing bij nieuwbouw.

#### **3.3.5 Verkeersveiligheid**

De verkeersveiligheid in de huidige situatie is niet in het geding. Op basis van landelijke richtlijken (Duurzaam Veilig) is het in principe niet wenselijk om erven en percelen direct te ontsluiten op een gebiedsontsluitingsweg. Dit heeft voornamelijk betrekking op situaties waarbij aangrenzende hoofd fietsroutes gekruist moeten worden door gemotoriseerd verkeer.

### **3.4 Groen**

Ten oosten van de projectlocatie ligt de Burgemeester Schneiderlaan. Deze wordt aan weerszijden begeleid door bomenrijen en grasbermen. Tussen de Burgemeester Schneiderlaan en het plangebied ligt een groene grondwal met beplanting.

Ten westen van de projectlocatie ligt op de grens met de voetbalvelden, een brede strook met hogere opgaande beplanting. Verspreid over de projectlocatie staan verschillende, niet waardevolle bomen. Deze mogen gekapt worden.

### **3.5 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie**

#### **3.5.1 Geomorfologische situatie**

Volgens de geomorfologische kaart van Nederland (Stiboka, 1984) is de omgeving van het plangebied te typeren als een gebied met terrasafzettingsswelingen, die bedekt zijn met dekzand. Deze terrasafzettingsswelingen komen voor bij oude rivierafzettingen beneden een terraskruising (dat is het punt waar terrassen als gevolg van insnijding door een rivier zijn overgegaan in een afzettingssvlakke). Het ontstaan ervan is moeilijk te verklaren. Terrasafzettingsswelingen kunnen bedekt zijn met dekzand.

Terrasafzettingsswelingen kenmerken zich door een vrij vlak, laaggelegen reliëf met een minimaal hoogteverschil. De toplaag ter plaatse van de projectlocatie hier en daar zijn afgegraven. Behalve de beek (riviertje) en de lager gelegen oevers daarvan, resulteert dit in een omgeving waar geen duidelijk hoogteverschil is waar te nemen.

#### **3.5.2 Bodemkundige situatie**



Uit de toelichting bij de bodemkaart (Stiboka, 1982) kan de navolgende beschrijving worden gedestilleerd.

- De projectlocatie ligt in een gebied met hoge enkeerdgronden, die uit leemarm en zwak lemig, fijn zand bestaan. Dikke eerdgronden zijn gronden met een humushoudende bovengrond die dikker is dan 50 cm. In dit gebied bestaan ze uit zand en worden enkeerdgronden genoemd.
- Enkeerdgronden zijn ontstaan voor de invoering van de kunstmest door bouwlanden te bemesten met potstalmest. Deze mest bestond uit een mengsel van stalmest, huisafval, bos strooisel, heideplaggen en vaak vrij veel zand. De eeuwenlange bemesting met dit materiaal heeft ertoe geleid dat de bouw- en graslanden geleidelijk werden opgehoogd en dat er dikke humushoudende bovengronden ontstonden. Afhankelijk van de aard en de hoeveelheid van de gebruikte mest en de duur van de ophoging vertoont het dek grote verschillen in dikte, kleur, humusgehalte en textuur.
- De dikke eerdgronden zijn verdeeld in lage en in hoge enkeerdgronden naar de diepte waarop het grondwater voorkomt. Bij de hoge enkeerdgronden is de gemiddelde laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm.
- De gronden in het projectgebied maken deel uit van de oude bouwlanden. Dit heeft onder andere betekenis voor het bepalen van de potentiële archeologische waarde.

### 3.5.3 Archeologie

Ter effectuering van het archeologiebeleid zijn de door Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten.

Op de AMK staan alle thans bekende terreinen in Noord-Brabant die archeologisch van belang zijn. De IKAW geeft de plaatsen aan waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie zijn geen gegevens van de projectlocatie weergegeven. Dit betekent dat op de gronden van de projectlocatie geen sprake is van archeologische waarden. Uitvoeren van nader archeologisch (veld)onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

### 3.6 Veiligheid

#### 3.6.1 Externe veiligheid

In, of in de directe omgeving van, het plangebied bevinden geen risicovolle inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van toepassing is of die onder werkingssfeer van een AMvB 8.40 vallen waarin veiligheidsafstanden zijn opgenomen.

#### Externe veiligheid en transport

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004". In de genoemde handreiking en circulaire wordt voor aardgasleidingen en brandbare K1, K2 en K3 vloeistoffen (benzine, olie en dergelijke) verwezen naar bestaande circulaire.

Op basis van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR) en mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10-6/jaar geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10-6/jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10-5/jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10-6/jaar als richtwaarde en de 10-5/jaar als grenswaarde. Een uitgebreid overzicht van (beperkt) kwetsbare objecten is opgenomen in de genoemde circulaire.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd. Planologische, technische en economische belangen kunnen leiden tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand. In dat geval dienen tenminste de bebouwingsafstanden te worden aangehouden. Deze zijn verschillend voor objecten met de hoogste en mindere bescherming.

**Tabel 3.1 Onderscheid in objecten met hoogste en mindere bescherming**

hoogste bescherming	mindere bescherming
woonwijken, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I: ziekenhuizen, scholen, hotels en kantoorgebouwen met meer dan 50 personen.	incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II: sporthallen, zwembaden, recreatie-terreinen, hotels en kantoorgebouwen met minder dan 50 personen, industrieterreinen.

Binnen de kleinste bebouwingsafstand mag niets worden gerealiseerd (met uitzondering van wegen, verharding en dergelijke). Buiten de toetsingsafstand zijn in principe geen beperkingen. Ontwikkelingen tussen de bebouwingsafstand en de toetsingsafstand dienen in het algemeen getoetst te worden aan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Voor hogedruk aardgasleidingen kan met behulp van de gebiedsklasse indeling en de ontwerpfactor worden bepaald welke maatregelen aan de leiding moeten worden getroffen om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Indien binnen de toetsingszones ontwikkelingen worden voorzien dient hierover afstemming met de beheerder van de buisleiding plaats te vinden.

#### Bedrijven en externe veiligheid

##### *Toetsingskader*

Het BEVI heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI, herzien per 1 juli 2007 en 1 januari 2008) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

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

##### *Situatie ter plaatse*

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, is het RRGSG geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

##### *Conclusie*

Een verdere toetsing aan het Bevi is niet aan de orde

#### Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

##### *Toetsingskader*

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

Toetsing van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportas dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6/jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo) is dit een richtwaarde. Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het

groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

#### *Situatie ter plaatse*

Nabij het plangebied is geen snelweg, waterweg of spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt wel op korte afstand van de Burgemeester Schneiderlaan. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen" rapportage van maart 2008, blijkt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Schneiderlaan ter plaatse van het plangebied plaatsvindt.

#### *Conclusie*

Een verdere toetsing aan de circulaire is niet aan de orde.

### **3.6.2 Fysieke en sociale veiligheid**

#### Opvallende zaken Roosendaal

Bij het veiligheidsgevoel is er sprake van een tweeledig beeld. Met het rapportcijfer van de inwoners voor de veiligheid in de eigen buurt krijgt de gemeente een ruime voldoende (6,8). Het rapportcijfer toont een stabiel beeld waarin vanaf 2001 eerste een lichte stijging is te zien en nu een daling. Die daling komt overeen met de antwoorden op de vraag of iemand zich wel eens onveilig voelt. Ruim een derde (37%) van de Roosendaalse bevolking zegt zich wel eens onveilig te voelen. Dat is meer dan in 2003 toen het om ruim een kwart ging en meer dan in 2005 toen het om een kleine derde ging. Landelijk en regionaal is juist sprake van een daling van het percentage inwoners dat zich onveilig voelt.

#### Politiekeurmerk 'Veilig Wonen'

Het Politiekeurmerk 'Veilig Wonen' is gestart als een initiatief vanuit de politieorganisatie (1994) en is inmiddels in heel Nederland overgenomen. Doel van het keurmerk is om door een zorgvuldig ontwerp en beheer van de bebouwde omgeving de kans op criminaliteit en het gevoel van onveiligheid in de woonomgeving zoveel mogelijk te verminderen.

Naast een pakket van maatregelen die betrekking hebben op woningen, worden ook eisen gesteld aan de omgevingskwaliteit, zowel aan de openbare gemeentelijke gebieden als niet-gemeentelijke gebieden als brandgangen, achterpaden en binnenterreinen. Deze niet-gemeentelijke gebieden zijn in eigendom bij woningbouwverenigingen of bij één of meerdere particuliere eigenaren. Voor al deze ruimten stelt het keurmerk eisen aan de (openbare) verlichting.

Het keurmerk is geen overheidsregelgeving: de aanvraag van het keurmerk is vrijwillig. De gemeente zal het keurmerk hanteren bij de verdere ontwikkeling. Bij het ontwerpen zijn inbraakpreventie en sociale veiligheid een randvoorwaarde.

#### Plangebied.

Gewelddelicten (inclusief tasjesroof) vinden in Kortendijk relatief weinig plaats. Thans staan de gebouwen in het plangebied leeg. Er is geen of nauwelijks toezicht, waardoor sprake is van een fysiek onveilige situatie. Het projectgebied is daardoor gevoelig voor vandalisme.

### **3.7 Milieu**

#### **3.7.1 Geluid**

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de inpasbaarheid van de moskee en de woningen in de bestaande omgeving.

### **3.7.2 Bodem**

In paragraaf 4.8.2. wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

### **3.7.3 Luchtkwaliteit**

In paragraaf 4.8.3. wordt op het aspect luchtkwaliteit bij de beoogde ontwikkeling ingegaan.

### **3.7.4 Bedrijven en milieuzonering**

In paragraaf 4.8.4. worden omliggende bedrijfsfuncties van de projectlocaties met mogelijke belemmeringen toegelicht.

### **3.7.5 Flora en fauna**

In paragraaf 4.8.8. wordt ingegaan op het aspect flora en fauna bij de beoogde ontwikkeling.

## **3.8 Belemmeringen**

### **3.8.1 Kabels en leidingen**

VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Deze afstanden staan opgenomen in twee brieven (circulaires) van VROM aan gemeenten en provincies, te weten:  
de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984;  
de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- K3-categorie' van 1991.

Deze circulaires bevatten bebouwings- en toetsingsafstanden voor leidingen met verschillende diameters. De meeste risicovolle buisleidingen zijn hogedruk aardgasleidingen. Vanaf een druk van 20 bar en hoger dienen er afstanden aangehouden te worden.

Verdere beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer (dus ook buisleidingen) dient plaats te vinden aan de hand van de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2004, gewijzigd 1 augustus 2008" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Betreffende buisleidingen wordt in principe weer verwezen naar de circulaire uit 1984.

#### Situatie ter plaatse

Op basis van de informatie van de gemeente Roosendaal zijn er nabij het plangebied geen buisleidingen gelegen.

### **3.8.2 Straalpaden**

Over het plangebied lopen geen straalpaden.

## **3.9 Water**

### **3.9.1 Aanleiding**

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

Op de westelijke hoek van de Kortendijkse straat en de Burgemeester Schneiderlaan wil de gemeente een Marokkaanse moskee realiseren. Daarnaast wordt in het plangebied woningbouw toegestaan. De

bouwplannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en de ontwikkeling is daarmee watertoetsplichtig. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

### 3.9.2 Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "Waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS .

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets (maart 2006)' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

### 3.9.3 Beleidsrealisatie

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het "Beleidsnota stedelijk water" van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van "schone" verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak.

Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2.000 m<sup>2</sup> en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m<sup>3</sup>/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'.

In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport "Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal" d.d. 13 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

### 3.9.4 Huidige situatie

#### Ligging

De locatie betreft het terrein op de westelijke hoek van de Kortendijksestraat en de Burg. Schneiderlaan. In de bestaande situatie bedraagt het totale verhard oppervlak circa 4.500 m<sup>2</sup>.

#### Riolering

De straten rondom het plangebied liggen in het rioleringsgebied C7 en zijn voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. In de Burgemeester Schneiderlaan is een groot schoonwaterriool aanwezig. Deze loost circa 1 km ten noordoosten van het plangebied op de Dijkwetering. In de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt niet in beschermd gebied. Het plangebied ligt in het stroomgebied Molenbeek.



### Bodemopbouw

In tabel 3.2 is de regionale bodemopbouw van de diepere ondergrond ter plaatse van het plangebied op basis van kaartblad 49 Oost (Grondwaterkaart van Nederland) weergegeven.

**Tabel 3.2 Regionale bodemopbouw omgeving plangebied**

diepte (m-NAP)	laagaanduiding	lithologische omschrijving	samenstelling
0-ca 10	deklaag		veel storende klei / veenlagen met sterk wisselende diepteligging en dikte
ca. 10-40	1e watervoerend pakket (minder goed doorlatend)	middelste fijn	fijn zand met klei, leem of zandige kleilaagjes
40-85	1e watervoerend pakket (goed doorlatend)	onderste grof	matig grof zand met schelpen of schelpenruis
85-110	Scheidende laag	afzetting Kallo	klei met schelpen of schelpenruis
110-150	2e watervoerend pakket	zanden van Kattendijk	matig fijn zand met schelpen of schelpenruis

### Grondwater

In het plangebied is geen aanvullende hydrologisch bodemonderzoek uitgevoerd. Vanwege de ligging in de bebouwde kom van Roosendaal is het plangebied op de afkoppelkansenkaart opgenomen. Hieruit blijkt dat de grondwaterstand naar verwachting dieper dan 0,7 meter beneden het maaiveld aanwezig is. De boven- en ondergrond zijn volgens de afkoppelkansenkaart geschikt voor infiltratie.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

#### 4.1.1 Inleiding

In het 'Basisdocument Verplaatsing Moskeeën' worden randvoorwaarden aangegeven waaraan de nieuwe locatie van de moskee moet voldoen. Uiteindelijk is op basis van een zorgvuldige afweging door de gemeenteraad en na overleg met het Moskeebestuur gekozen voor de locatie aan de Kortendijksestraat. Een goede locatie voor de moskee moet gezien worden in het perspectief van de maatschappelijke functie die een moskee in de gemeenschap heeft. Een moskee hoort 'midden' in de gemeenschap te staan. De toekomstige woningen aan de Kortendijksestraat dienen aan te sluiten bij de stedenbouwkundige karakteristiek van dit lint.

#### 4.1.2 Uitgangspunten op basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid

##### Ruimtelijk accent

Stedenbouwkundig gezien vraagt de locatie niet direct om een accent, maar deze kan het wel gaan vormen. In het 'Basisdocument Moskeeën' is aangegeven dat de moskee een oriëntatiepunt kan gaan vormen in de langzaam verkeersroute Kortendijk van en naar het centrum. De Kortendijksestraat vormt een historisch lint en uit hoofde daarvan is een accent op de kruising met een de Burgemeester Schneiderlaan goed te motiveren. Het gebouw bevindt zich op een (toekomstige) markante plek. Het is ruimtelijk dan ook wenselijk een bijzonder gebouw te realiseren met aandacht voor materialisatie en een verfijnde detaillering.

##### Programma

###### *Moskee*

Het benodigde programma voor de Marokaanse Moskee bedraagt circa 2.200 m<sup>2</sup> en is gebaseerd op wensen van het bestuur van de moskee. De toekomstige bezoekers van de moskee komen uit Roosendaal en uit de omliggende kernen. De locatie zal dan ook goed bereikbaar moeten zijn.

###### *Woningen*

Aansluitend aan het moskeeterrein worden aan de Kortendijksestraat één of twee vrijstaande woningen gedacht. De woningen worden ontsloten vanaf de Kortendijksestraat.

##### Verkeer

###### *Moskee*

Op de nieuwe locatie dienen voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

###### *Woningen*

Voor de toekomstige woningen is het uitgangspunt om het parkeren op eigen terrein te laten plaatsvinden.

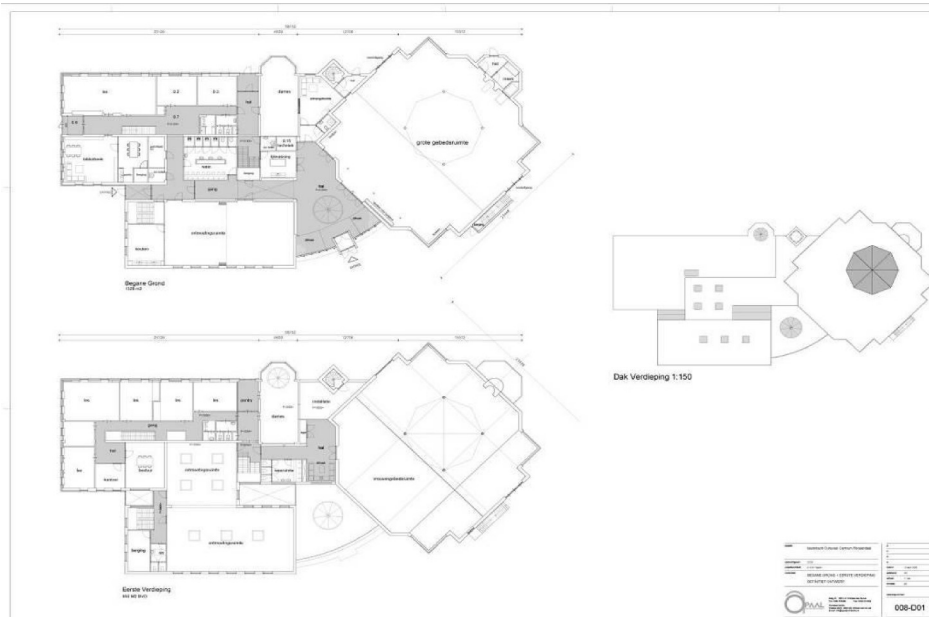
Tevens zijn er vanuit de moskee diverse randvoorwaarden en uitgangspunten meegegeven aan de inrichting van het gebied en het ontwerp van de moskee. Deze worden beschreven bij de ruimtelijk ontwikkeling.

#### 4.1.3 Vestiging nieuwe functies

Ten aanzien van nieuwe functies gelden op basis van de analyse en beschrijving van de milieuaspecten de volgende concrete uitgangspunten.

- Ten aanzien van zowel de moskee als de woningen dient te worden voldaan aan milieuwetgeving (bodem, lucht, geluid, externe veiligheid etcetera).
- Richtlijnen ten aanzien van afstanden en milieubelemmeringen dienen te worden nagestreefd.

Bij realisering van de woningen dient rekening te worden gehouden met leefmilieu aspecten als gevolg van de te realiseren moskee.



Afbeelding 8 Impressie begane grond en verdieping moskee (bron: Opaal Architecten)



Afbeelding 9 Bebouwingsimpressies gevelaanzichten moskee (bron: Opaal Architecten)

## 4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

### 4.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In hoofdstuk 3 is het plangebied nader geanalyseerd op ruimtelijke kenmerken met als doel inzicht te krijgen in de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Uit de analyse blijkt dat de projectlocatie gelegen is aan de gebiedontsluitingsweg Burgemeester Schneiderlaan en het historisch lint Kortendijksstraat. De ligging van het projectgebied aan deze wegen maakt het oprichten van een gebouwd ruimtelijk accent goed mogelijk.

### 4.2.2 De moskee

Door Opaal Architecten uit Krimpen aan de Lek is een ontwerp voor de moskee vervaardigd. Navolgend volgt een beschrijving van het ontwerp van de moskee.

#### Massa en vorm

Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen, die aansluiten op het bestaande deel van het voormalige bedrijfsgebouw. De aansluiting tussen bestaand en nieuw vindt plaats op een harmonieuze en logische wijze. Boven de gebedsruimte is een koepel gedacht. De koepel accentueert de hiërarchie

van de ruimte binnen de moskee. De afmeting van de koepel is ondergeschikt aan het dakvlak van de gebedsruimte.

#### Situering

De gevel van de gebedsruimte is met één zijde naar Mekka gericht. De andere gevels volgen de richtingen van de bestaande bebouwing

#### Oppervlakte

De vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt circa 2.200 m<sup>2</sup>.

#### Architectuur

Noord Afrikaanse / Andalusische architectuur

De gebruikers van de moskee zijn van oorsprong afkomstig uit Marokko. Daarom is gekozen voor een Noordafrikaans en Andalusische architectuur.

#### Accent

De minaret vormt een ruimtelijk accent aan de Burgemeester Schneiderlaan. De minaret is zodanig gesitueerd dat de minaret de schakel vormt tussen de bestaande en de nieuw te realiseren bebouwing. De hoogte en het grondvlak van de minaret sluit aan bij de maat en schaal van de hoofdmassa van de moskee. De minaret krijgt een hoogte van circa 22 meter.

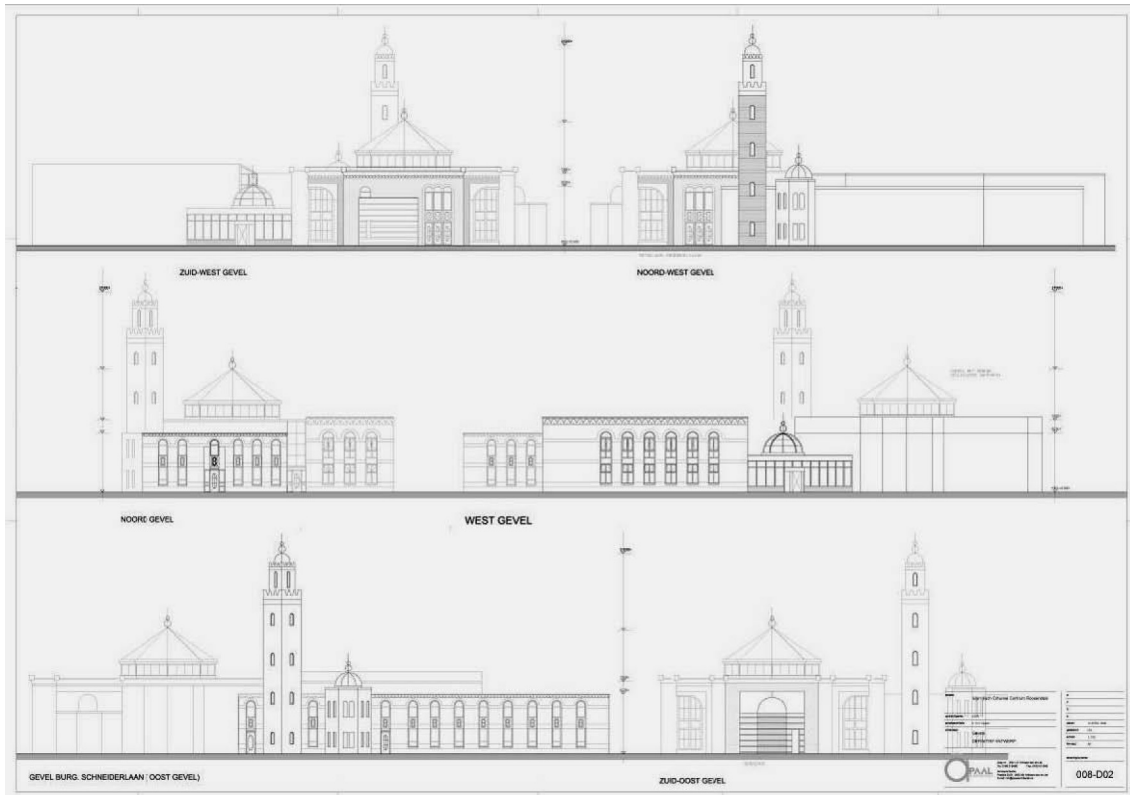
De minaret heeft een vierkante basis met een versmalling aan de bovenzijde en ronde beëindiging met aan de top een ornament met bollen. Voor de materialisatie is gekozen voor baksteen in combinatie met gekleurd prefab beton. Door de grillige vorm van het gebouw is gekozen voor een rustig kleurgebruik.

#### Koepel en boogvormen

De koepel is piramidevormig en is uitgevoerd in geglazuurde dakpannen in de kleur groen. In het ontwerp zijn ook bolvormige koepels opgenomen boven een aantal ruimtes. (entree hal, vrouwen activiteitenruimte). Daarnaast worden er veel boogvormen toegepast bij de raamopeningen.

### **4.2.3 De woningen**

De toekomstige en bestaande woningen dienen aan te sluiten op de karakteristiek van de omgeving. In het bestemmingsplan wordt daarom ten hoogste een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toegestaan.



Afbeelding 10 Bebouwingsimpressies gevelaanzichten moskee (bron: Opaal Architecten)



Afbeelding 11 terreininrichting (bron: Ingenieursburo Maters en de Koning)

### 4.3 Functionele ontwikkeling

De Moskee krijgt een multifunctioneel karakter, waarbij jong en oud een eigen plek heeft. De moskee heeft hierdoor een brede algemene maatschappelijke functie binnen de moslimgemeenschap. Binnen de moskee zijn voor de maatschappelijke activiteiten verschillende ruimten ondergebracht. Zo is het wenselijk gebleken om binnen de moskee de gelegenheid te bieden voor het organiseren van maatschappelijke, culturele en educatieve activiteiten die gerelateerd zijn aan de geloofsuitoefening. Hiertoe zijn binnen het ontwerp ruimten opgenomen die dienen als ontmoetingsruimten (voor en na het gebed), lesruimten en vergaderruimten. Ten aanzien van de hiermee samenhangende activiteiten zullen zelfstandige horeca en detailhandel expliciet worden uitgesloten. Feesten zijn slechts in zoverre toegestaan dat deze gerelateerd dienen te zijn aan de geloofsovertuiging, bijvoorbeeld het begin van het suikerfeest, het afsluiten ramadan en vergelijkbare belangrijke religieuze momenten.

Er is rekening gehouden met maximaal 1.000 bezoekers per dag, gebaseerd op ervaringscijfers aangeleverd door het moskeebestuur.

### 4.4 Verkeer- en infrastructuur

#### 4.4.1 Infrastructuur

##### Ontsluiting

De moskee wordt ontsloten door een rechtstreekse aansluiting op de Burgemeester Scheiderlaan. Hierbij wordt geen doorsteek door de middenberm van de Burgemeester Schneiderlaan gerealiseerd.

##### Wegvakken

De bereikbaarheid wordt beoordeeld door de congestiekans te bepalen op basis van de verhouding tussen de capaciteit en intensiteit van de wegen die het plangebied ontsluiten en van een aantal andere maatgevende wegvakken van het nabij gelegen hoofdwegennet. De gegevens hiervoor zijn ontleend aan vanuit het gemeentelijk verkeersmodel. Het verkeersmodel geldt voor 2015.

Door Goudappel Coffeng (*Verkeersonderzoek Ruimtelijke ontwikkelingen Kortendijk, november 2007*) is in opdracht van de gemeente Roosendaal een verkeersonderzoek, met behulp van het verkeersmodel van Roosendaal uitgevoerd naar de effecten op het verkeer door drie ontwikkelingen (Zuidoostkwartier, Bloemschevaert en Moskee Kortendijksestraat) in de wijk Kortendijk. Hierbij werd de moskee ontsloten via de Kortendijksestraat. Vervolgens is in juni 2009 een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd om de verkeerseffecten in beeld te brengen van een ontsluiting van de moskee op de Burgemeester Schneiderlaan.

Als gevolg van een ontsluiting van de moskee op de Burg. Schneiderlaan, nemen de intensiteiten op dit wegvak logischerwijs toe. In totaal rijden circa 1000 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Burgemeester Schneiderlaan, verdeeld naar de noord- en zuidrichting. De toename van intensiteiten op de onderzochte wegvakken leidt niet tot problemen op wegvakniveau. De geprognosticeerde intensiteiten passen binnen de functie en het gebruik van de wegen

##### Kruispunten

Het kruispunt Burgemeester Schneiderlaan - A-Dijk heeft in 2015 met de huidige vormgeving te weinig capaciteit om het verkeer af te wikkelen. De capaciteitsproblemen op het kruispunt Burgemeester Schneiderlaan - A-Dijk zijn niet toe te schrijven aan de realisatie van de moskee Kortendijksestraat, maar zijn het gevolg van de autonome groei en het totaal aan ruimtelijke ontwikkelingen in Roosendaal. De moskee heeft maar een zeer beperkt aandeel in het totaal aan verkeersintensiteiten.

Door op de A-Dijk de rechtsafstrook van de linksafstrook te splitsen (twee opstelstroken in plaats van één) of te reconstrueren tot enkelstrooksrotonde heeft ook dit kruispunt voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer. Doordat een van de richtingen de grenswaarde nadert, wordt geadviseerd de intensiteiten op dit kruispunt te monitoren alvorens fysieke maatregelen te nemen. De kans op keerbewegingen op de onderzochte kruispunten kunnen hun weerslag hebben op de verkeersafwikkeling van deze kruispunten.

Uit de resultaten van de kruispuntanalyse blijkt dat het kruispunt van de Burgemeester Schneiderlaan met B-Dijk het verkeer in 2015 goed kan verwerken met de huidige vormgeving.

#### **4.4.2 Openbaar vervoer**

Op ongeveer 250 meter loopafstand van de beoogde moskee en woningen is een bushalte aanwezig aan de Basaltdijk. De moskee en woningen zijn qua loopafstand goed bereikbaar ten opzichte van het openbaar vervoer. De bushalte is twee keer per uur bereikbaar. Dit is een normale frequentie.

#### **4.4.3 Langzaam verkeer**

De Moskee zal voor fiets- en voetverkeer bereikbaar gemaakt worden via een nog te realiseren langzaam verkeersontsluiting die via de Kortendijksestraat en de Burgemeester Scheiderlaan toegang geeft tot het terrein van de moskee.

#### **4.4.4 Verkeersveiligheid**

Vanuit de landelijke richtlijnen van Duurzaam Veilig is het niet wenselijk om erven / percelen direct te ontsluiten op een gebiedsontsluitingsweg. De belangrijkste reden hiervoor is dat langs Gebiedsontsluitingswegen normaal gesproken vrijliggende fietspaden gesitueerd zijn. Het verschil in massa tussen beide verkeersdeelnemers is hierbij van belang. In het specifieke geval van de Moskee is dat echter niet aan de orde. De te realiseren in- en uitrit van de Moskee zullen geen fietspad kruisen. Het op en afrijden van gemotoriseerd verkeer op de Schneiderlaan kan echter wel tot verkeersveiligheidsproblemen leiden doordat verschil in snelheid (niet massa) wordt gecreëerd.

In 2007 is in overleg met de bewoners de ontsluiting van de moskee besproken. Hierbij zijn zowel de ontsluiting aan de Kortendijksestraat als aan de Burgemeester Schneiderlaan ter sprake gekomen. In overleg met de bewoners is echter besloten de voorkeur van de bewoners te respecteren, namelijk een ontsluiting aan de Burgemeester Schneiderlaan.

#### **4.4.5 Parkeren**

Voor de ontwikkeling wordt de gemeentelijke parkeernorm voor een religieus gebouw gehanteerd, namelijk 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats. Hoewel de gebedsruimte aan minder mensen plaats biedt, wordt deze norm op het maximum aantal bezoekers per dag (1.000) van toepassing verklaard. Op die manier worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat voorzien moet worden in 150 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de praktijk vindt dit aantal bezoekers van 1000 per dag verspreid over de dag plaats.

#### **4.5 Groen**

Op het terrein naast de gebedsruimte wordt een groenstrook aangelegd met een mogelijkheid om te zitten rond een fontein. Aanvullend worden er groenstroken aangelegd tussen de parkeerplaatsen om de lengte van de parkeerplaatsen te breken.

Verlichting op het terrein geschied door middel van lantaarnpalen, die rond het gebouw gesitueerd zijn. Bepaalde onderdelen van het gebouw zullen door middel van LED verlichting aangelicht worden. Bij plekken waar 's avonds geen zicht is zal ook verlichting worden aangebracht.

De terreinafscheiding met de voetbalvelden is een hekwerk van circa 2,1 m hoog bekleedt met klimplanten. De erfafscheiding naar de achtertuinen van de woningen aan de Kortendijksestraat zal gedeeltelijk in de vorm van een gemetselde muur uitgevoerd worden en gedeeltelijk door een hekwerk met klimplanten.

De erfafscheiding aan de Schneiderlaan wordt uitgevoerd als een beukenhaag van circa 1 meter hoog en circa 80 cm breed. Tevens worden ter plaatse van de in- en uitrit twee metalen hekken geplaatst.

## 4.6 Cultuurhistorie, monumenten en archeologie

Kortendijk ontleent haar identiteit en kwaliteit mede aan de herkenbaarheid van haar ontstaans-geschiedenis. Behoud van deze waarden is noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan houdt dit het volgende in. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn het noorden en oosten van Kortendijk aangeduid met een hoge indicatieve waarde. Ook enkele voormalige boerderijen zijn op de CHW als historische bouwkunst aangeduid. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen gegevens vermeld ten aanzien van de projectlocatie van de Moskee.

Op de gronden van de projectlocatie is geen sprake is van archeologische waarden. Verder archeologisch (veld)onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## 4.7 Veiligheid

### 4.7.1 Externe veiligheid

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

#### Bedrijven en externe veiligheid

Het BEVI is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

#### Situatie ter plaatse

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het BEVI van toepassing is, is het RRGSG geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

#### Conclusie

Een verdere toetsing aan het Bevi is niet aan de orde.

#### Spoorwegen, vaarwegen en autowegen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt.

#### Situatie ter plaatse

Nabij het plangebied is geen snelweg, waterweg of spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt wel op korte afstand van de Burgemeester Schneiderlaan. Uit de "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen" rapportage van maart 2008, blijkt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de Burgemeester Schneiderlaan ter plaatse van het plangebied plaatsvindt.

#### Conclusie

Een verdere toetsing aan de circulaire is niet aan de orde.

#### Buisleidingen

Op basis van de informatie van de gemeente Roosendaal zijn er nabij het plangebied geen buisleidingen gelegen. Een verdere toetsing is niet aan de orde.

#### Conclusie

Het onderzoek naar het aspect externe veiligheid leidt tot de conclusie, dat het plaatsgebonden risico veroorzaakt door bedrijven en transport geen belemmeringen oplevert voor de planontwikkeling. Ook een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde. Derhalve kan een verzoek om advies aan de Regionale Brandweer achterwege blijven.



#### **4.7.2 Fysieke veiligheid**

De fysieke veiligheid van het projectgebied zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling verbeteren. De opwaardering van de openbare ruimte zal zorgdragen voor een verbetering van het leefmilieu. De anonimiteit van de vervallen ruimten rond het voormalige bouwbedrijf zal door een kwalitatief goede herinrichting van de openbare ruimte afnemen.

Vandalisme is door het voorkomen van onoverzichtelijke, onaantrekkelijke restruimten niet meer aan de orde. Verbeterde verlichting en het eventueel toepassen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, dragen ertoe bij dat het subjectieve gevoel van veiligheid eveneens toeneemt.

#### **4.7.3 Sociale veiligheid**

De sociale veiligheid in het gebied zal sterk verbeteren. In het plangebied wordt een moskee gerealiseerd, die binnen de moslimgemeenschap een brede maatschappelijke functie zal vervullen, waardoor levendigheid is gewaarborgd.

Daarnaast worden aan de Kortendijksestraat enkele woningen beoogd. Deze woningen worden georiënteerd op de openbare ruimte, wat de sociale veiligheid ten goed komt.

De openbare ruimte wordt heringericht. Overhoeken en restruimten worden voorkomen. Door het toepassen van goede (open) groenstructuur en verlichting worden gevoelens van onveiligheid weggenomen.

#### **4.8 Milieu**

Door de RMD is onderzoek verricht naar de inpasbaarheid van de geprojecteerde moskee aan de Kortendijksestraat te Roosendaal:

- milieuaspecten Moskee Kortendijksestraat, RMD, 24 september 2008; laatste aanpassing 12 juni 2009

Bij dit rapport horen de volgende onderzoeken:

- akoestisch onderzoek nieuwbouw Moskee Kortendijksestraat te Roosendaal, RMD, 31810702/Wem, 5 juni 2009.
- akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaai nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal, RMD, 31810702, september 2008;

##### **4.8.1 Geluid**

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gelden de geluidvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

##### **Situatie ter plaatse**

Ter plaatse van de Kortendijksestraat en de Burgemeester Schneiderlaan wordt realisering van een moskee en woningen voorzien. Er wordt vanuit gegaan dat de woningen als reguliere woningen en niet als bedrijfswoningen worden aangemerkt.

In deze onderzoeken is de geluidbelasting vanwege de moskee op de bestaande en geprojecteerde woningen bepaald. Ook is ten behoeve van deze woningen de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevel bepaald. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd bij het bestemmingsplan. Hierna worden de belangrijkste conclusies ten aanzien van wegverkeerslawaai en het activiteitenbesluit weergegeven.

## Wegverkeerslawaai

### Woningen

- Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Evenmin is de nieuwbouw gelegen binnen de zone van een ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Aan deze twee aspecten van geluidhinder wordt dan ook geen nadere aandacht gegeven.
- Uit onderzoek is gebleken, dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwbouwwoningen, vanwege de Burgemeester Schneiderlaan en de Kortendijksestraat, groter is dan de van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt nergens overschreden.
- Maatregelen ter reductie van de geluidbelasting in de vorm van bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtsweg zijn niet opportuun dan wel wegens stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. Indien geen maatregelen getroffen worden ter reductie van de geluidbelasting, dan dient voor enkele woningen bij burgemeester en wethouders een verzoek om vaststelling hogere waarde ingediend te worden. Voor die woningen waarbij de geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt, gelden aanvullend eisen ten aanzien van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimten.
- Daar waar ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen de geluidbelasting meer bedraagt dan 48 dB, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidgevoelige ruimten minimaal het verschil tussen de berekende etmaalwaarde (exclusief de aftrek art. 110g Wgh) van de gecumuleerde gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai en 33 dB te bedragen. In het rapport zijn de gecumuleerde geluidbelastingen ter plaatse van de gevels van de woningen waarvoor een hogere waarde verleend dient te worden, grafisch weergegeven. Deze waarden kunnen voor de bepaling van de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies gehanteerd worden.

### Moskee

- Ter plaatse van de gevels van de moskee bedraagt de geluidbelasting, zonder toepassing van de aftrek conform artikel 110g Wgh, maximaal 59 dB.
- Het binnenniveau van verblijfsruimten met een kantoorfunctie mag niet meer bedragen dan 38 dB. Om aan dit binnenniveau te kunnen voldoen, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (Ga,k) van de geluidgevoelige ruimten minimaal 21 dB voor de oostelijke gevel, 17 dB voor de noordelijke gevel en 7 dB voor de westelijke gevel te bedragen.
- In tabel 4.2 wordt de geluidsbelasting op de gevels weergegeven.

**Tabel 4.2. Geluidsbelasting gevels**

gevel	geluidbelasting (dB)
Oostelijke gevel	57-59
Noordelijke gevel	52-55
Westelijke gevel	45

### Bouwbesluit

Voorafgaand aan het verlenen van een bouwvergunning, kan de gemeente een akoestisch onderzoek verlangen dat aantoont dat met de te gebruiken materialen voldaan wordt aan de binnenwaarden voor geluidgevoelige ruimten (moskee en woningen).

### Activiteitenbesluit

#### *Wet milieubeheer*

Beoordeeld is of bij het uitvoeren van de beoogde activiteiten kan worden voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Uit het Activiteitenbesluit volgt dat de geluidniveaus vanwege het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten of lijkplechtigheden, alsmede geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden niet getoetst worden aan de grenswaarden. Dit betekent dat er vanwege de milieuwetgeving nauwelijks bezwaren bestaan tegen de realisatie van de moskee.

### *Leefkwaliteit/goede ruimtelijke ordening*

Om een goede leefkwaliteit te garanderen is er onderzoek verricht naar het verkeer binnen de inrichting en de omroepinstallatie binnen de moskee. Bij de berekeningen is er vanuit gegaan dat achter de woningen Kortendijksestraat 80 en 82 en het terrein van de moskee een muur van 2 meter hoog wordt opgericht. Vanwege het sluiten van autoportieren op het parkeerterrein kunnen ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde woningen aan de Kortendijksestraat maximale geluidniveaus optreden van 67 dB(A). Daarmee wordt de grenswaarde voor het maximale geluidniveau in de avond- en nachtperiode ter plaatse van de geprojecteerde woningen overschreden met 2 dB(A) in de avond- en 7 dB(A) in de nachtperiode.

Uit het onderzoek is tevens gebleken dat ten gevolge van de geprojecteerde moskee, gedurende de Ramadan, de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde overschreden wordt. De overschrijding bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen maximaal 1 dB(A) in de nachtperiode. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen bedraagt de overschrijding maximaal 2 dB(A). De overschrijdingen worden veroorzaakt door de verkeersbewegingen binnen de "inrichting". Tijdens de Ramadan treden dezelfde maximale geluidniveaus op als tijdens de reguliere situatie.

### *Maatregelen*

De moskee is een nieuwe "industriële" ontwikkeling in een bestaande woonomgeving. Dit betekent dat het geluid vanwege de moskee moet voldoen aan het zogenoemde "stand-still" principe. Met ander woorden: het geluid vanwege de moskee mag niet meer bedragen dan het referentieniveau van het omgevingsgeluid dat reeds aanwezig is. Omdat de omgeving van de moskee gelegen is binnen de invloedssfeer van de A58, Burgemeester Schneiderlaan en de Kortendijksestraat, kan gesteld worden dat het equivalente geluidniveau (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) vanwege de moskee ter plaatse van de gevels van woningen niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Ten aanzien van de maximale geluidniveaus, die optreden ter plaatse van de woningen, dient, in verband met het voorkomen van schrikreacties, als hoogst toelaatbaar maximaal geluidniveau een waarde van 70 dB(A) voor de dag-, 65 dB(A) voor de avond- en 60 dB(A) voor de nachtperiode gehanteerd te worden. Vorenstaande grenswaarden komen overigens overeen met de grenswaarden, die in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. Omdat gebleken is dat niet aan de van toepassing zijnde grenswaarden voldaan kan worden is onderzocht op welke technische wijze de geluidbelastingen vanwege de moskee, gedurende de reguliere bedrijfssituatie en tijdens de Ramadan, gereduceerd kunnen worden, opdat de grenswaarden niet meer overschreden worden.

Ten behoeve van het dimensioneren van maatregelen, die tot doel hebben de geluidbelasting te reduceren, dienen twee situaties onderscheiden te worden. De eerste situatie is de situatie waarbij de nieuwe woningen onderdeel uitmaken van de inrichting; de nieuwbouw hoeft dan niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De tweede situatie is de situatie waarbij de nieuwbouw woningen van derden zijn.

### De nieuwbouw woningen behoren bij de inrichting.

Indien de nieuwbouw woningen tot de moskee gaan behoren, dan behoeft het geluid vanwege de moskee ter plaatse van deze woningen niet getoetst te worden aan de eerder genoemde geluidgrenswaarden. Om er voor te zorgen dat de geluidgrenswaarden ter plaatse van de woningen Kortendijksestraat 82 en 84 niet overschreden worden, is vanwege de verkeersinrichting op het terrein enkel de volgende maatregel mogelijk:

- de muur van 2 meter hoogte achter de woningen Kortendijksestraat 80 en 82 dient doorgetrokken te worden tot en met de woning Kortendijksestraat 84 en verhoogd te worden naar 2,5 m.

Indien deze maatregel getroffen wordt, dan wordt de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau tijdens de Ramadan niet meer overschreden. De doorgetrokken en verhoogde muur is in figuur 5 van de rapportage "Akoestisch onderzoek nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal", d.d. 17 juni 2009, aangeduid.

### De nieuwbouw woningen zijn woningen van derden.

Indien de nieuwbouw woningen niet tot de moskee gaan behoren, dient het geluid vanwege de moskee ter plaatse van deze woningen getoetst te worden aan de eerder genoemde geluidgrenswaarden. Om er voor te zorgen dat de geluidgrenswaarden ter plaatse van de woningen

Kortendijksestraat 82 en 84 en de nieuwbouw niet overschreden worden, is vanwege de verkeersinrichting op het terrein enkel de volgende maatregel mogelijk:

- de muur van 2 meter hoogte achter de woningen Kortendijksestraat 80 en 82 dient doorgetrokken te worden tot en met de nieuwbouw en verhoogd te worden naar 2,5 m.

Indien deze maatregel getroffen wordt, dan wordt de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau tijdens de Ramadan niet meer overschreden. Bij een dergelijk scherm treden evenmin overschrijdingen van de grenswaarden voor het maximale geluidniveau op. De doorgetrokken en verhoogde muur is in figuur 6 van de rapportage "Akoestisch onderzoek nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal", d.d. 17 juni 2009, aangeduid.

#### *Conclusie*

Hoewel de rapportage van de RMD spreekt over een muur van 2,5 meter moet hiervoor gelezen worden geluidwerende voorzieningen. Met het juridisch planologisch mogelijk maken van geluidwerende voorzieningen van maximaal 2,75 meter hoog is in ieder geval gewaarborgd dat de geluidbelastingen vanwege de moskee gereduceerd kunnen worden zodat de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau tijdens de Ramadan niet meer overschreden wordt en ook de grenswaarden voor het maximale geluidniveau niet wordt overschreden.

Nader onderzocht wordt in welke mate de geluidswerende voorziening van 2,5 meter in verhouding staat tot het aantal momenten dat de geluidbelastingen te hoog zijn. Op basis van dat onderzoek zal in overleg met de initiatiefnemer en bewoners besproken worden hoe en welke geluidwerende voorzieningen uiteindelijk worden ingepast in het plan zodat er een acceptabele planologische situatie ontstaat.

#### **4.8.2 Bodem**

Op de locatie zijn in 1995, 2002 en 2004 bodemonderzoeken uitgevoerd. In 2007 is in opdracht van de gemeente Roosendaal door de RMD een actualiserend bodemonderzoek (Verkenkend (actualiserend) bodemonderzoek Kortendijksestraat 84 te Roosendaal, rapportnummer 07/21, 21 april 2007) uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de moskee. De resultaten en conclusies van dit bodemonderzoek zijn hierna beschreven.

##### Bodemopbouw

De bodem van de locatie is tot een diepte van 2 meter beneden maaiveld (m-mv) opgebouwd uit zwak tot matig ziltig zand. De bovenste 50 à 70 cm is daarnaast zwak humeus ontwikkeld. Plaatselijk is in de ondergrond, rond 1,7 m-mv, leem aangetroffen. Het grondwater wordt aangetroffen op een diepte van circa 0,5 m-mv.

##### Bodemkwaliteit

Op basis van de resultaten van het in 2007 uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) in het algemeen niet tot licht is verontreinigd, met plaatselijk een aangetoonde matige verontreiniging met zink in het grondwater (vermoedelijk als gevolg van een lage pH van het grondwater daar).

Op het achterterrein is een olieverontreiniging (petroleumachtige) in de bodem aangetoond. De grond is ter plaatse sterk verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd. De omvang is beperkt tot ca. 10 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>3</sup>. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waardoor er geen saneringsplicht is. Geadviseerd is evenwel om de sterke olieverontreiniging te verwijderen bij herontwikkeling van de locatie.

##### Ondergrondse tanks

Op de locatie is nog een aantal ondergrondse opslagtanks aanwezig. Deze dienen in overeenstemming met het Activiteitenbesluit (BOOT) verwijderd te worden.

#### *Conclusie*

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de herinrichting van en nieuwbouw op de locatie.

### 4.8.3 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen.

In artikel 5.16 Wm is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Zo kunnen bepaalde woningbouwlocaties onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat. Daarbij is door het ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met 1300 voertuigbewegingen per weekdag (500 woningen \* 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Situatie ter plaatse

Het betreft de realisatie van een moskee. Het gebruik van de moskee zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteit met circa 286 personenauto's per dag op een gemiddelde gebedsdag en 571 auto's op piekmomenten. De toename is kleiner dan de toename van de verkeersintensiteit bij een project van 500 woningen.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de moskee, zowel bij ontsluiting via de Burgemeester Schneiderlaan als bij ontsluiting via de Kortendijksestraat, niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

### 4.8.4 Bedrijven en milieuzonering

#### Moskee

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

In deze situatie, het oprichten van een moskee aan de rand van een woonwijk, is er sprake van een omgevingstype rustige woonwijk. De moskee is een gebouw dat gebruikt wordt om samen het geloof te belijden, les te geven en vergaderingen te houden. Op het terrein van de moskee wordt een parkeergelegenheid voor de bezoekers van de moskee aangelegd. In de VNG-publicatie is de moskee onder te brengen onder Kerkgebouwen.

De kleinste afstand van de grens van het perceel waarop de moskee wordt opgericht tot de gevel van de dichtstbijgelegen woning aan de Kortendijksestraat is 6 meter (achteruitbouw) en 13 meter (achtergevel woning). De moskee is in de richtafstandenlijst onder te brengen onder: Kerkgebouwen en dergelijke (SBI-code 9131) (tabel 4.3).

**Tabel 4.3. Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**

omschrijving	SBI code	geur (m)	stof (m)	geluid (m)	gevaar (m)	grootste afstand	milieu cat.
Kerkgebouwen e.d.	9131	0	0	30	0	30	2

De richtafstandentabel geeft ook een indicatie van de te verwachten verkeersaantrekkende werking. In dit geval de index 2 P. 2 P staat voor een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

Gemeten volgens de systematiek uit de VNG-publicatie, van de grens van de inrichting tot de gevels van woningen aan de Kortendijksestraat, is de situering van de moskee op deze locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaarlijk. Een 5-tal woningen aan de Kortendijksestraat ligt binnen de richtafstand behorende bij de moskee.

Op basis van het door de RMD uitgevoerde akoestisch onderzoek (nieuwbouw Moskee Kortendijksestraat te Roosendaal) wordt desalniettemin geconcludeerd dat realisering van de moskee uit ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar is.

#### Woningen

Op de percelen hoek Burgemeester Schneiderlaan / Kortendijksestraat, die de bestemming Wonen krijgen, kunnen zowel woningen van derden als dienstwoningen ten behoeve van de moskee worden opgericht. Een onderzoek is ingesteld naar de mogelijke ligging van deze percelen binnen de richtafstanden behorende bij bedrijven die gelegen zijn binnen een afstand van 100 meter van deze percelen.

#### *Kortendijksestraat:*

Binnen een afstand van 0 meter is de moskee geprojecteerd. De VNG-publicatie geeft een richtafstand van 30 meter. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er bezwaar tegen het oprichten van woningen van derden op deze percelen.

#### *Zundertseweg*

Op een afstand van 52 meter ten opzichte van de toekomstige woningen ligt het sportcomplex Kortendijk. De VNG-publicatie geeft een richtafstand van 50 meter. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het bestemmen van deze percelen tot Wonen.

#### *Conclusie*

Op basis van het door de RMD uitgevoerde akoestisch onderzoek (nieuwbouw Moskee Kortendijksestraat te Roosendaal) wordt desalniettemin geconcludeerd dat realisering van de woningen uit ruimtelijke overwegingen aanvaardbaar is.

### **4.8.5 Stiltegebieden**

Het plangebied ligt niet in of nabij een stiltegebied.

### **4.8.6 Flora en fauna**

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

#### Regelgeving

##### *Flora- en faunawet (soortbescherming)*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora-

en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de mogelijke ontwikkelingen niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

#### *Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

#### Ecologische waarden

##### *Huidige ecologische waarden soortbescherming*

Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein, leegstaande bebouwing en verharding. Gezien de ligging in de bebouwde kom van Roosendaal zijn nauwelijks beschermde natuurwaarden te verwachten. Broedvogels van tuinen en erven zijn wel te verwachten. In het plangebied zijn kleine zoogdieren aanwezig zijn. Het betreft hier dan algemene soorten muizen, egel en mol. De te slopen bebouwing is enkelsteens en daardoor ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen.

##### *Huidige waarden Gebiedsbescherming*

De locatie vormt geen onderdeel van een beschermd natuurgebied, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Ook ontbreken provinciale ecologische verbindingzones en andere onderdelen van de provinciale ecologische hoofdstructuur in nabijheid van de locatie. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

#### Toetsing aan Flora- en faunawet

De sloop van de bebouwing, grondwerkzaamheden en de bouw van de moskee leiden mogelijk tot verstoring en / of aantasting van beschermde soorten zoals de kleine zoogdieren en broedvogels. Het betreft hier algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt.

Wel dient rekening te worden gehouden met een eventuele vestiging van soorten (bijvoorbeeld kleine zoogdieren of broedvogels) indien het terrein (na het bouwrijp maken) langdurig braak blijft liggen.

Broedvogels mogen niet worden verstoord. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (broedseizoen is van 15 maart t / m 15 juli) op te starten of door minimaal 20 meter rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

#### Zorgvuldig handelen

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze

toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde functieverandering geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Het plangebied ligt niet in of nabij een terrein dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Wat de soort- en gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Flora- en faunawet als de Natuurbeschermingswet 1998 geen beletsel vormen voor de beoogde ontwikkeling.

### **4.9 Proces van de watertoets**

#### **4.9.1 Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie wordt een moskee gerealiseerd. Het totale verhard oppervlak (dak- en terreinverhardingen) ten behoeve van de moskee zal in de toekomstige situatie circa 4.500 m<sup>2</sup> bedragen. Het verhard oppervlak blijft hiermee gelijk met het huidige verhard oppervlak. Daarnaast wordt op de percelen in de noordwesthoek van het plangebied woningbouw toegestaan. Deze percelen hebben een totale oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup>. Er zijn nog geen concrete plannen voor de woningbouw en de eventuele toename van het verhard oppervlak is nog onbekend. Aangenomen wordt dat circa 50 % van het terrein ten behoeve van woningbouw verhard zal zijn na de planontwikkeling. Daarmee wordt de toename van de verharding geschat op 500 m<sup>2</sup>.

Het huishoudelijk afvalwater van de Moskee en woningen dient middels aparte vuilwaterleidingen (gescheiden aanbieden van afvalwater en hemelwater) afgevoerd te worden op de vuilwaterleiding van het aanwezige verbeterd gescheiden rioolstelsel van het rioleringsgebied C7.

#### Afkoppeling hemelwater

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning van de afkoppelkansenkaart kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater.

#### Infiltratie

Om daadwerkelijk te kunnen bepalen of infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is, is een bodemkundig / hydrologisch onderzoek noodzakelijk.

Wanneer infiltratie mogelijk is, dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden aangelegd dat het hemelwater optimaal kan infiltreren in de bodem. Indien uit de resultaten van het bodemkundig / hydrologisch onderzoek blijkt dat infiltreren niet mogelijk is, dient een retentievoorziening te worden aangelegd. Zowel voor de infiltratie als de retentievoorziening geldt dat er een overstort op het bestaande schoonwaterriool in de Burgemeester Schneiderlaan dient te worden aangelegd.

De benodigde inhoud van de retentievoorziening kan wanneer er infiltratie mogelijk is, worden verminderd met de hoeveelheid water die binnen de maatgevende tijdsuur (12 uur) kan infiltreren. De infiltratiecapaciteit is afhankelijk van het ontwerp van de uiteindelijke infiltratievoorziening.

De infiltratie-/retentievoorziening wordt gedimensioneerd op een inhoud van 40 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In het kader van het streven naar een duurzaam watersysteem wordt aangeraden de infiltratie-/retentie voorziening aan te leggen voor het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie. De benodigde inhoud wordt dan geschat op circa 200 m<sup>3</sup> (= 40 mm x 5.000 m<sup>2</sup>). Echter indien hier geen ruimte voor beschikbaar is wordt een voorziening gebaseerd op de toename in het verhard oppervlak (40 mm x 500 m<sup>2</sup> = 20 m<sup>3</sup>) doorgaans ook geaccepteerd.

#### Keur Waterschap Brabantse Delta

Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak meer dan 2.000 m<sup>2</sup> zal bedragen en het hemelwater via het schoonwaterriool op het oppervlaktewater wordt geloosd, is conform de Keur een vergunning vereist van het waterschap Brabantse Delta.



In verband met de toename van het verhard oppervlak met naar schatting 500 m<sup>2</sup> wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist. Voor de toename van het verhard oppervlak dient circa 14 m<sup>3</sup> (68 mm – 40 mm x 500 m<sup>2</sup>) extra berging te worden gecreëerd. Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratievoorziening.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

#### Opmerkingen Waterschap

Het waterschap heeft op 12 maart 2009 een positief advies uitgebracht in het kader van de verplichte watertoets. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt.

Belangrijk aandachtspunt voor het waterschap is dat binnen de herontwikkeling het verhard oppervlak beperkt in omvang toeneemt. In totaal gaat het naar verwachting om ca. 500 m<sup>2</sup>. Het overtollige hemelwater uit het gebied wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd. In de waterparagraaf is aangegeven dat er naar wordt gestreefd om niet alleen voor de toename maar voor het totaal aanwezige verhard oppervlak een retentie-/infiltratievoorziening aan te leggen waarmee het overtollige hemelwater tijdelijk kan worden opgevangen en/of vertraagd kan worden afgevoerd. Omdat in de afkoppelkansenkaart van de gemeente de locatie is aangemerkt als kansrijk voor infiltratie is nader onderzoek naar de mogelijkheden ervan noodzakelijk.

Het nader onderzoek naar de mogelijkheden van infiltratie moet nog worden uitgevoerd. Het waterschap wordt graag op de hoogte gebracht van de uitkomsten van dit onderzoek. Het waterschap adviseert ten aanzien van het infiltratieonderzoek een voldoende lange periode te nemen voor het ebpsalen van de aanwezige grondwaterstanden omdat deze zeer bepalend zijn voor de mogelijkheden van de infiltratie en het oppervlak van de voorziening.

#### Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

1. Voor de geplande uitvoering dient een aanvullend bodemkundig / hydrologisch onderzoek te worden uitgevoerd om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen.
2. Als infiltratie mogelijk is, dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd met een inhoud van 40 mm / m<sup>2</sup> verharding verminderd met de hoeveelheid water die binnen twaalf uur kan infiltreren te worden gerealiseerd. De infiltratie voorziening dient een overstort op de gescheiden riolering te krijgen.
3. Indien infiltratie van hemelwater in de bodem niet mogelijk is dient het water te worden opgevangen in een retentievoorziening met een inhoud van eveneens 40 mm / m<sup>2</sup> verharding en een overstort op het gescheiden rioleringsstelsel.
4. Gemeente is bevoegd gezag voor eisen van infiltratievoorziening.
5. Het huishoudelijk afvalwater dient middels aparte vuilwaterleiding te worden afgevoerd naar de riolering.
6. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit wordt gedaan om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

#### 5.1.1 Algemeen

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van het Bro 1985 kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar.

Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

#### 5.1.2 Wro en Bro

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

#### 5.1.3 Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

#### 5.1.4 Het bestemmingsplan

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

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

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

## **5.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling**

### **5.2.1 Doelstellingen en uitgangspunten**

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

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

### **5.2.2 Opzet regels**

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

- a. De opbouw van de regels is als volgt:
  - Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
  - De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
  - Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
  - Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
  - Bestemmingsomschrijving;
  - Bouwregels;
  - Nadere eisen;
  - Specifieke gebruiksregels;
  - Ontheffing van de gebruiksregels;
  - Aanlegvergunning;
  - Sloopvergunning;
  - Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, ontheffingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

### **5.2.3 Flexibiliteitsregels**

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6.c Wro, het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6.d Wro op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6.a Wro. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingsen.

Het is niet mogelijk een ontheffing te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde

met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

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

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Ontheffingen niet gebruiken voor gebruikswijzigingen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

### **5.3 Bestemming Maatschappelijk**

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied te realiseren moskee. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn onder meer de volgende functies toegestaan: Religieuze voorzieningen, bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- / kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn.

De moskee moet binnen het op de verbeelding aangegeven bouwblok worden opgericht. De maximaal toelaatbare bouwhoogten worden op de verbeelding aangegeven.

### **5.4 Bestemming Wonen en Tuin**

De specificatie van de bestemming Wonen is op de volgende wijze gespecificeerd:

- Wonen-1: uitsluitend aaneengebouwd;
- Wonen-2: twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand;
- Wonen-3: uitsluitend vrijstaand;
- Wonen-4: uitsluitend gestapeld;
- Wonen-5: aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand

In dit bestemmingsplan komen alleen de bestemmingen Wonen-2 en Wonen-3 voor.

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

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

Ten aanzien van de methodiek zijn voorts de volgende aanvullende keuzes gemaakt.

- Aan hoekpercelen wordt de bestemming Tuinen toegekend om deze perceelsdelen onbebouwd te houden. In verband met het streven naar behoud van ruimtelijke kwaliteit is gekozen voor een onbebouwbare zijtuin.
- De diepte van hoofdgebouwen mag in beginsel 12 meter bedragen. Voor de diepte van hoofdgebouwen op grotere woonpercelen, meestal met vrijstaande woningen, kan in enkele situaties een diepte van 15 meter worden aangehouden. Als de bouwdiepte afwijkt, wordt dit aangegeven.

Binnen de bestemming Wonen wordt de maximaal toelaatbare goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt bepaald dat de bouwhoogte 4 meter hoger mag zijn, tenzij anders op de verbeelding aangegeven.

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in hoofdstuk 4, moet ook de economische uitvoerbaarheid van het project aangetoond worden.

Voorliggende ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. Hiertoe zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Dit blijkt uit vertrouwelijk beschikbaar gestelde gegevens aan de gemeente.

## **Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak**

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

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 maart 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om reacties in te dienen.

Alle ingekomen reacties zijn verwerkt in de notitie inspraak- en overlegreacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Moskee Burgemeester Schneiderlaan/Kortendijksestraat" welke als bijlage is bijgevoegd.

## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Milieuaspecten Moskee Kortendijksestraat**



## **Bijlage 2 Akoestisch onderzoek nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal**

## **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek vanwege wegverkeerslawaaï nieuwbouw moskee Kortendijksestraat te Roosendaal**

## **Bijlage 4 Verkeersonderzoek Ruimtelijke ontwikkelingen Kortendijk**

## **Bijlage 5 Aanvullend verkeersonderzoek Moskee**