

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Geldende bestemmingsregeling	6
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	9
2.1 Europees beleid	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Beleid waterschap	18
2.5 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	33
3.1 Historische beschrijving	33
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	34
3.3 Functionele analyse van het gebied	36
3.4 Belemmeringen	38
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	39
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	39
4.2 Luchtkwaliteit	42
4.3 Geur	43
4.4 Externe veiligheid	43
4.5 Geluid	52
4.6 Bodem	53
4.7 Water	55
4.8 Flora en Fauna	59
4.9 Cultuurhistorie	59
Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING	60
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	60
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	60
5.3 Functionele ontwikkeling	61
5.4 Verkeer en infrastructuur	63
5.5 Groen	64
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	65
6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	65
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	65
6.3 Regeling bestemmingen	67
Hoofdstuk 7 OVERLEG EN INSPRAAK	69
7.1 Overleg	69
7.2 Inspraak	69
Hoofdstuk 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	70

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het gebied Oostpoort is in het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw een woonboulevard tot ontwikkeling gekomen. Rond de eeuwwisseling zijn er plannen ontwikkeld om deze woonboulevard verder uit te bouwen. In 2003 heeft dit geleid tot het concept om een zogenaamd 'runshoppingcenter' te realiseren. Het betrof een ambitieus plan met bedrijfsbebouwing, kantoren een business facility point en de nodige perifere en grootschalige detailhandel. Deze plannen hebben geen doorgang gevonden. Ook latere pogingen om te komen tot een verdere ontwikkeling van Oostpoort zijn op niets uitgelopen, deels ook omdat deze plannen niet strookten met het op dat moment vigerende gemeentelijke (detailhandels)beleid.

Inmiddels is met een ontwikkelaar overeenstemming bereikt over de (her)ontwikkeling van het gebied Oostpoort te Roosendaal. Op 1 juli 2009 hebben partijen daartoe een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Het gebied waar de (her)ontwikkelingen zullen plaatsvinden, maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Majoppeveld, waarvoor het bestemmingsplan Majoppeveld geldt.

De ontwikkeling van het retailpark Roosendaal past qua branchering gedeeltelijk binnen de regels van voornoemd bestemmingsplan, maar voor een deel ook niet. Het concept voorziet immers ook in branches die op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegelaten zijn. Dit maakt een partiële herziening van het bestemmingsplan Majoppeveld noodzakelijk.

1.2 Doel

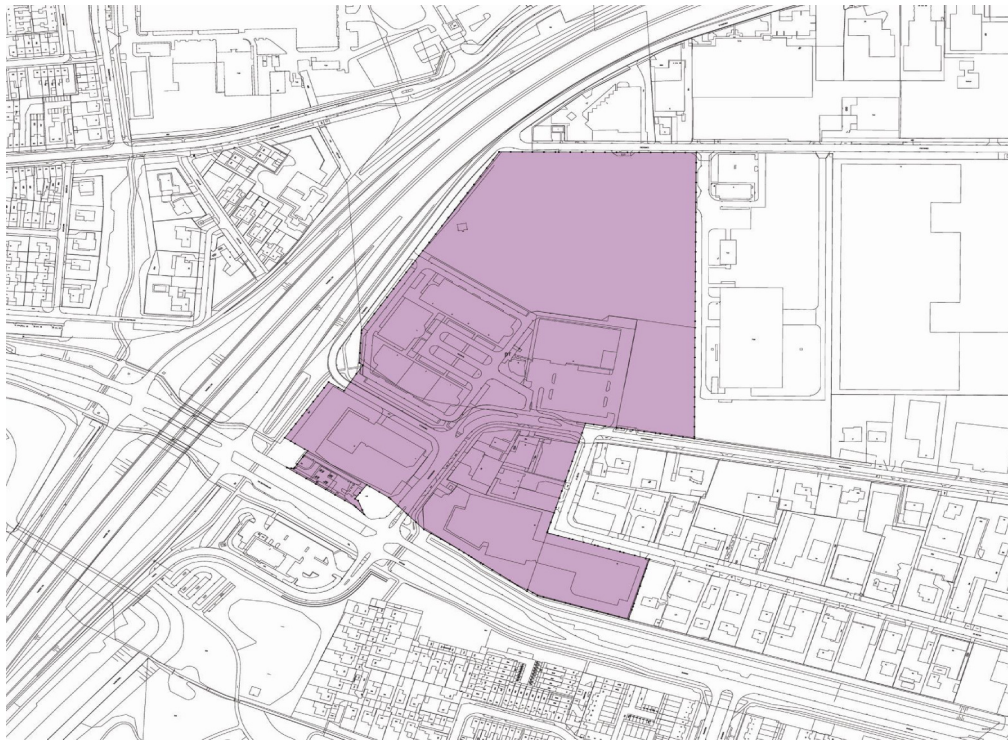
Voor het bedrijventerrein Majoppeveld is in de loop van 2009 een nieuw bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Daarin valt ook de locatie Oostpoort. Voor deze locatie is op basis van de op dat moment bestaande beleidskaders een regeling in het bestemmingsplan opgenomen waarbij met name de branchering en de omvang strikt is vastgelegd.

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridische regeling die een verruiming oplevert van de wenselijk geachte branchering van Oostpoort. Daarbij heeft de in 2007 door de gemeente vastgestelde gemeentelijke detailhandelsnota als belangrijkste leidraad en basis gediend.

1.3 Ligging plangebied

Het gebied Oostpoort is gelegen in de gemeente Roosendaal op het bedrijventerrein Majoppeveld Zuid. Het gebied ligt aan de westzijde van dit bedrijventerrein en wordt begrensd door Rijksweg A 58 aan de west- en gedeeltelijk ook aan de noordzijde. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Dijkrand, die fungeert als scheiding tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Kortendijk. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein Majoppeveld.

De ligging en plangrens is weergegeven op de afbeeldingen 1 en 2.



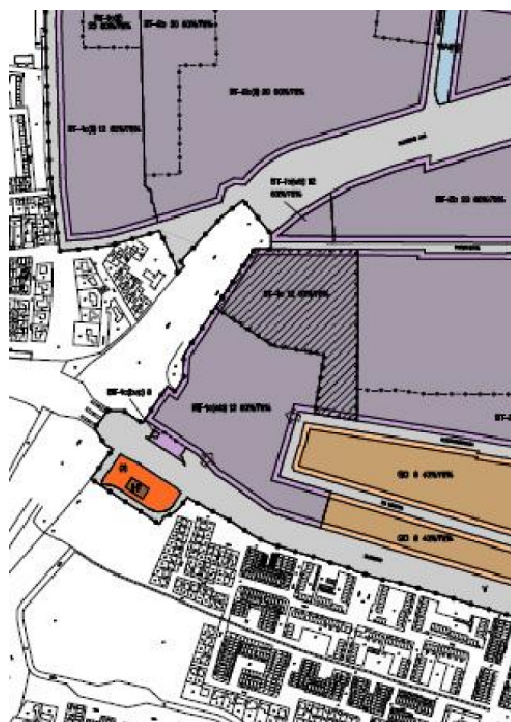
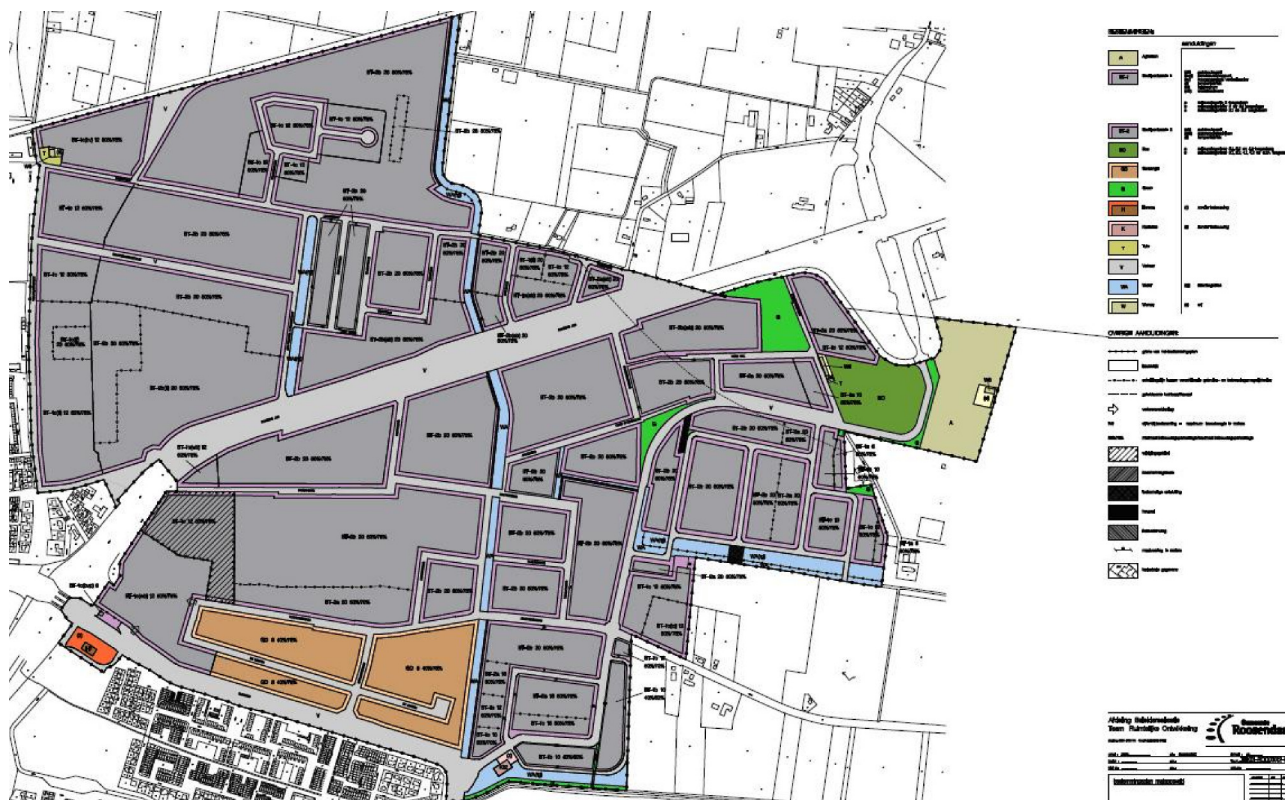
Ligging plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Majoppeveld", waarin het gebied de bestemming Bedrijventerrein 1 met de aanduiding 'c' en 'wb' heeft gekregen. Op deze gronden zijn bedrijven vallend in de milieucategorieën 3.1. en 3.2 toegestaan, alsmede een woonboulevard.

De binnen het concept woonboulevard toegestane branches zijn strikt omschreven. Het gaat (limitatief) om detailhandel in meubelen/woninginrichtingsartikelen, keukens, badkamers, sanitair en/of tuinmeubelen inclusief verlichting, doe het zelf/bouwmarkten, tuincentra en twee ondersteunende horecafuncties. De gezamenlijke oppervlakte van de woonboulevard mag niet meer bedragen dan 20.000 m² en het bruto-verkoopvloeroppervlak van de detailhandelsfuncties in de toegelaten branches dient minimaal 1.000 m² te bedragen.

Hieruit vloeit voort dat planherziening noodzakelijk is om het nieuwe concept te kunnen realiseren.



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 overzicht van alle aspecten die in het kader van de planvorming van belang zijn. Het gaat daarbij om milieuonderzoeken, cultuurhistorie, water en flora en fauna.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin met name de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Vervolgens zijn de maatregelen bepaald om die kwaliteitsdoelen te bereiken. Van elk RWSR-gebied in het waterschap wordt een rapport gemaakt waarin de KRW-maatregelen vastgelegd zijn (RWSR=Regionale Watersysteem Rapportage). Waterschap en gemeenten leggen de KRW-maatregelen in bestuurlijke besluiten vast. Na de besluitvorming worden de maatregelen opgenomen in de "deelstroomgebiedsbeheersplannen" voor de Maas en de Schelde. Vaststelling hiervan door de Ministerraad is voorzien op 18 december 2009. 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:

- a. Is het project riskant?
- b. Zijn er relevante chemische gevolgen?
- c. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede 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 Hoofddoelakkoord 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.

De Nota Ruimte streeft naar krachtige steden. Krachtige steden zijn economisch vitaal, bieden hoogwaardige vestigingslocaties, arbeidsplaatsen en hebben daarnaast een hechte sociale samenhang. Een goede regionale bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit is essentieel voor het stedelijk vestigingsklimaat en de kracht van de steden. Het rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van reeds bestaande terreinen. Revitalisering van deze bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten.

De voorgenomen herstructurering en transformatie van de Roosendaalse woonboulevard naar een retailpark past binnen de doelstellingen zoals deze in algemene zin op rijksniveau zijn vastgelegd. Het leidt tot een versterking van het economisch potentieel van de gemeente. Het betreft bovendien een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling

Met het oog op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 hebben Provinciale Staten op 27 juni 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld, die per 1 juli 2008 het Streekplan 2002 verving. Daarnaast is op 1 juli 2008 de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld waarin een nadere uitwerking is opgenomen van het beleid uit de Interimstructuurvisie. Beide documenten consolideren (inhoudelijk) grotendeels de beleidsuitgangspunten zoals neergelegd in het Streekplan 2002, reden waarom onderstaand het beleid wordt samengevat zoals dat in het Streekplan is vastgelegd.

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 hoan 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 visie bestaat uit de volgende 3 delen:

- Visie belangen en beleid;
- Sturing en uitvoering;
- 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 de 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.

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:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

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.

Zuinig ruimtegebruik:

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

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.

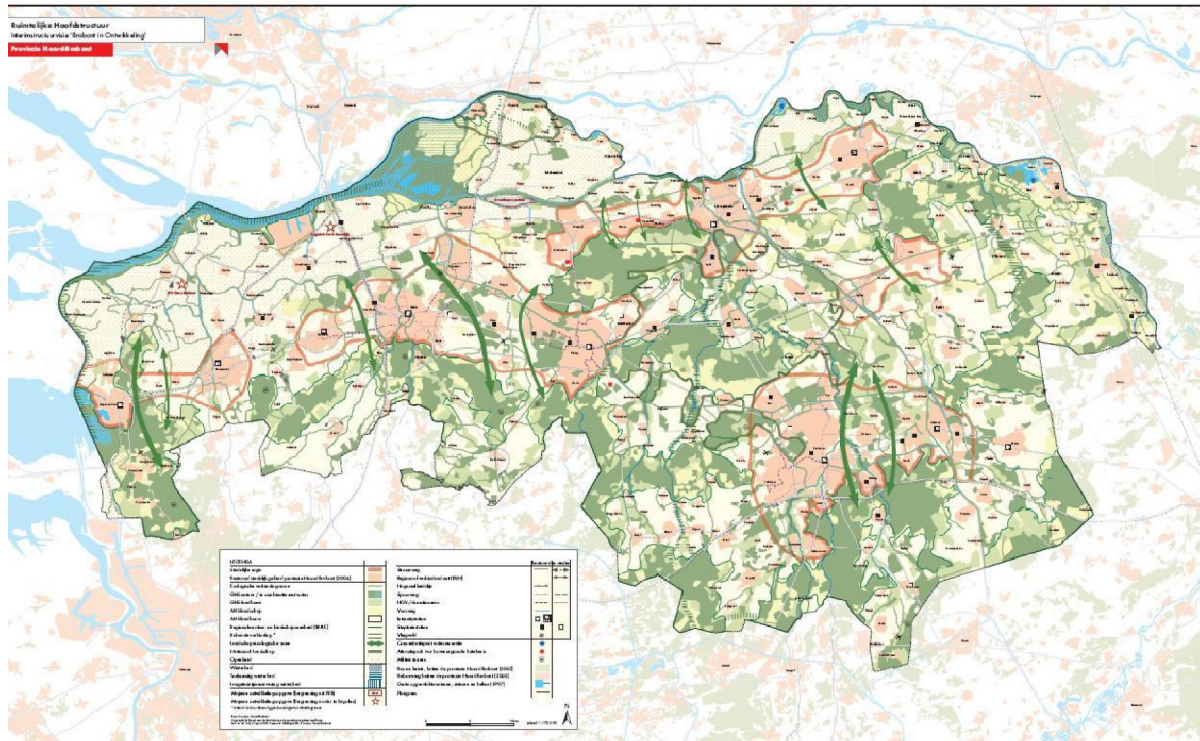
Om wonen, werken en voorzieningen in ruimtelijke zin te verdelen worden vijf stedelijke regio's en vijftien landelijke regio's onderscheiden. De stedelijke regio's zijn: Breda-Tilburg, Eindhoven-Helmond, Bergen op Zoom-Roosendaal, Waalbos en Uden-Veghel. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geacomodeerd in de stedelijk 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 stedelijk regio Bergen op Zoom-Roosendaal en heeft een verstedelijkingsopgave met een meer regionale betekenis op het vlak van wonen, werken en voorzieningen.

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 de Interim Structuurvisie.

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.



Nieuwe Structuurvisie

De nieuwe structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025. De visie wordt leidraad voor het ruimtelijk handelen van de provincie. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De structuurvisie gaat een stap verder dan de interim-structuurvisie. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. Hét provinciale belang is een duurzame ruimtelijke kwaliteit van Brabant. Dat belang zal in de structuurvisie worden uitgewerkt in een systeem van structuren en gebieden. De provincie past een ontwikkelingsgerichte benadering toe. Dat betekent dat er ruimte is voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan de versterking van de duurzame ruimtelijke kwaliteit van Brabant, dus bijdraagt aan de structuren en de gebieden. De rol van de provincie is meer dan voorheen gericht op het meedoen aan ontwikkelingen en op de afstemming bij realisatie van (boven)regionale opgaven. In de paragraaf 'uitvoering' aangegeven hoe de provincie de provinciale belangen wil realiseren.

In de nieuwe Structuurvisie valt Roosendaal in het gebiedspaspoort West-Brabantse Venen.

De vaststelling van de Structuurvisie is voorzien in september 2010.

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 plankaart 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 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling en de Paraplunota ruimtelijke ordening Brabant in ontwikkeling 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 (spoorlijn Roosendaal-België) zijn projecten waarmee in het plan rekening is gehouden.

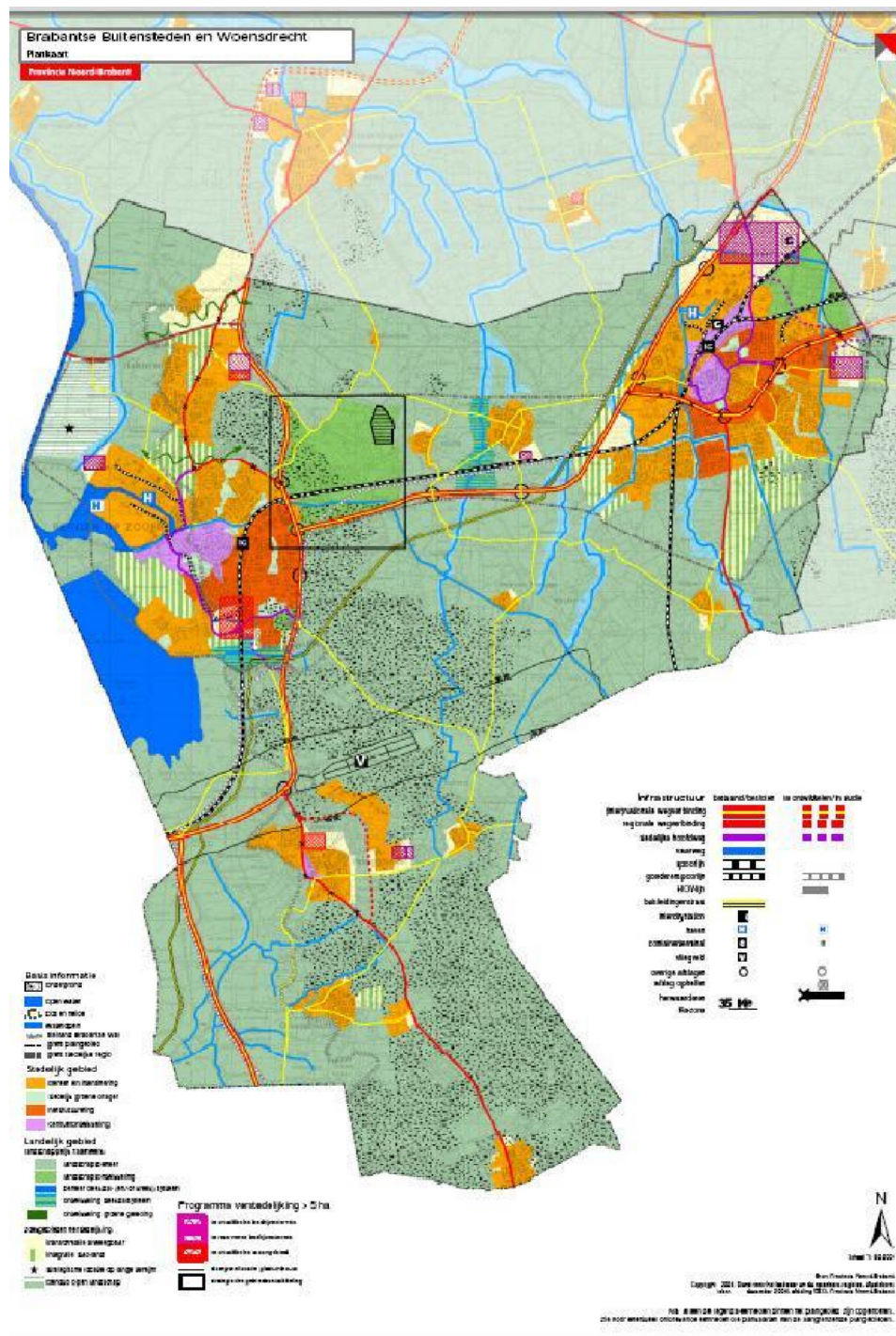
Thema's

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.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Majoppeveld wordt in het Uitwerkingsplan gesteld dat het beleid nu en in de toekomst gericht is op beheer van de bestaande kwaliteiten. Hier en daar kan verdichting of herstructurering van het stedelijk gebied nodig zijn, maar dit zal niet leiden tot een totaal andere structuur of functie van het gebied.

Afbeelding 4 Uitwerkingsplan streekplan



2.3.4 Handleiding voor ruimtelijke plannen: Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

De handleiding voor ruimtelijke plannen met als onderwerp Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld op 20 juli 2004.

De beleidsbrief bevat twee typen criteria: toetsende en adviserende criteria. De toetsende criteria zijn criteria waaraan de provincie stringent toetst bij de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De adviserende criteria zijn criteria die de gemeenten als handreiking worden geboden. In de praktijk verbindt de provincie geen consequenties aan het niet navolgen van deze adviserende criteria, indien gemeenten daarvoor gegronde redenen kunnen aanvoeren. Voor bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen en voorzieningen zijn toetsende en adviserende ruimtelijke criteria geformuleerd, voor detailhandel zijn enkel toetsende criteria opgesteld.

Voor bedrijventerreinen is het principe van zuinig ruimtegebruik voor Gedeputeerde Staten een belangrijk uitgangspunt. Hiervan is sprake als bestaande bedrijventerreinen intensiever worden benut, verouderde bedrijventerreinen worden geherstructureerd en het ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen wordt geïntensiveerd.

Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen te worden geweerd. In concreto gaat het bij bedrijventerreinen in een stedelijke regio om de volgende zaken die - vanwege het feit dat zij goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu - geweerd moeten worden:

- Bedrijven, behorend tot de milieucategorieën 1 en 2
- Bedrijfswoningen
- Zelfstandige kantooractiviteiten
- Voorzieningen (incl. detailhandel) die niet gerelateerd zijn aan het bedrijventerrein.

Voor (nieuwe) bedrijventerreinen worden door de provincie in het algemeen de volgende diverse uitgangspunten geformuleerd:

- Het hanteren van een minimale kavelgrootte van 1000 m²
- Het hanteren van minimale bouwhoogtes
- Het hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% per kavel.

Naast deze toetsende criteria wordt geadviseerd milieuzonering toe te passen, een regeling op te nemen voor parkeren op eigen terrein en dergelijke.

In de visie horen zelfstandige kantoorvestigingen en voorzieningen niet thuis op een bedrijventerrein, maar in stedelijke centra, aan stadsranden en op multimodaal ontsloten knooppunten. Van belang zijn een goede bereikbaarheid voor bezoekers, een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en een verkeersveilige verkeersafwikkeling. Het gaat daarbij om grootschalige ontwikkelingen. Kleinschalige kantoorontwikkelingen en voorzieningen dienen in de visie van de provincie vermengd te worden met andere functies in het bestaand stedelijk gebied.

Ook wordt in de handleiding aandacht geschonken aan detailhandel. De provincie hanteert als uitgangspunt dat de bestaande verzorgingsstructuur moet worden versterkt. Deze structuur kenmerkt zich door fijnmazigheid en een duidelijke hiërarchie in binnenstedelijke winkelconcentratiegebieden (kernwinkelgebied en nevenwinkelcentra op stadsdeel-, wijk- en buurniveau).

Voor detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen geldt dat ze niet geplaatst kunnen worden in binnenstedelijk gebied. Dergelijke detailhandel dient gevestigd te worden op een daartoe specifiek aangewezen locatie.

De provincie acht het toelaatbaar dat een aantal specifieke branches zich buiten de bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden vestigen. Het gaat daarbij om branches die qua aard en omvang van de goederen moeilijk in winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden. De hoofdactiviteit van de detailhandelsvestiging moet zich in één van de onderstaande branches bevinden:

- detailhandel in auto's;
- detailhandel in boten;
- detailhandel in caravans en tenten;
- detailhandel in grove bouwmaterialen;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair;
- bouwmarkten;
- detailhandel in woninginrichting waaronder meubelen.

Deze vormen van detailhandel dienen in de visie van de provincie -bij voorkeur geconcentreerd- gevestigd te worden aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied.

In stedelijke regio's is vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen met een minimale omvang van 1.500 m² brutoverkoopvloeroppervlak per vestiging toegestaan. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen gelden geen branchebeperkingen, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit voor een of meer branches gelegen in binnenstedelijke en/of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden tot onaanvaardbare gevolgen zou kunnen leiden.

De Roosendaalse woonboulevard is in de huidige situatie functioneel een concentratie met het cluster woninginrichting (meubelen) en bouwmarkten. De bedoeling is dat deze cluster verbreed wordt met grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Deze verbreding strookt met de vorenstaande provinciale handleiding mits aan alle voorwaarden wordt voldaan.

2.3.5 Integrale strategie milieu 2006-2010

Het milieu neemt in het leven een centrale plaats in: lucht, water, steden, planten en dieren. De kwaliteit van het milieu - en daarmee de kwaliteit van leven - staat onder druk door eigen handelen. Door de effecten worden ook latere generaties gedupeerd.

ISM-uitgangspunten

De integrale strategie milieu (ISM) kent een aantal uitgangspunten waaraan beleid wordt getoetst. De Europese uitgangspunten gelden ook voor de provincie. Zij voegt er nog drie aan toe, als extra inzet van het provinciaal beleid:

- Erfgoed behouden van kwaliteit van water, de bodem en de lucht;
- Eco-efficiency economisch ontwikkelen zonder dat de druk op milieu toeneemt;
- Deregulering (minder regels en anders omgaan met normen).

Maatschappelijke vraagstukken

Om te voorkomen dat het milieubeleid strandt in mooie voornemens is een andere werkwijze ontwikkeld. Van meet af aan worden burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden bij de aanpak betrokken. Zij kunnen bijvoorbeeld deelnemen aan dialogen rond maatschappelijke vraagstukken.

Mensgericht monitoren

De mens staat in de ISM centraal. Gezondheid, veiligheid, leefbaarheid en (bio)diversiteit zijn sprekende thema's en die het milieubeleid tastbaar maken. Verbetering en verslechtering daarvan zijn meteen merkbaar. Deze thema's vormen de rode draad van de ISM-monitoring.

2.3.6 Cultuurhistorische Waardenkaart

Provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De kaart is te raadplegen op de provinciale website (<http://brabant.esrinl.com/chw/>). De CHW bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Deze waarden zijn belangrijk en moeten in beginsel beschermd worden.

De gemeente Roosendaal zal medio 2010 zelf een Cultuurhistorische Waardenkaart presenteren via internet, waarbij de Provinciale CHW is verfijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

In het plangebied van zijn geen cultuurhistorische elementen meer aanwezig.

2.3.7 Waterhuishoudingsplan WHP2+ . Verder met water.

De provincie Noord-Brabant heeft tal van taken in het waterbeheer. Zo is zij uitvoerder voor het beheer van het diepe grondwater. Ook staat de provincie voor vragen als: 'hoe weeg je het belang van water af tegen bijvoorbeeld economische belangen'? Verder stimuleert de provincie, bijvoorbeeld in de realisatie van waterdoelen door gemeenten.

In de Wet op de waterhuishouding (1989) heeft de provincie de taak gekregen om de hoofdlijnen van het waterbeleid vast te leggen in een plan, gericht op integraal waterbeheer. Een Waterhuishoudingsplan is volgens de wet voor 4 jaar geldig. Daarna moet het worden herzien of kan het plan eenmalig met ten hoogste 4 jaar worden verlengd. In januari 1991 is het eerste Noord-Brabantse Waterhuishoudingsplan 'Werken aan water' (WHP-I) vastgesteld. Het plan is in januari 1995 ongewijzigd met vier jaar verlengd. In september 1998 is vervolgens het WHP-2 'Samen werken aan water' vastgesteld. Het huidige waterhuishoudingsplan WHP2+ (eind 2002) sluit daarop aan. Dit plan is een gedeeltelijke herziening van WHP-2 en draagt de titel 'Verder met water'. De titel heeft betrekking op twee aspecten. Enerzijds wordt ermee aangegeven dat voortzetting van het bestaande beleid erg belangrijk is: geen nieuw beleid als er geen goede aanleiding voor bestaat. Anderzijds brengt 'Verder met water' ook de relatie met andere beleidsvelden in beeld: we komen verder door op de juiste wijze rekening te houden met water en watersystemen. In het WHP2+ 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. Het WHP 2+ is de afgelopen jaren het kader geweest voor het waterbeheer van de provincie.

Voor de provincie is het belangrijk te weten of zij en andere waterbeheerders het beleid hebben uitgevoerd en tot welke resultaten dat heeft geleid. Daarom evalueert de provincie eens in de twee jaar de effectiviteit van het WHP. Eens in de vier jaar wordt deze beleidsevaluatie gecombineerd met een Regionale WaterSysteemRapportage (RWSR). Deze RWSR beschrijft de toestand van het watersysteem (zie ook 2.1.1). De evaluatie van het WHP2+ -die de toestand van het water in de periode 2004-2007- beschrijft- is de laatste evaluatie van het Waterhuishoudingsplan. In 2008 is het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 opgesteld (PWP). Het ontwerp is in januari 2009 ter inzage gelegd. De hoofdthema's uit het WHP2+ zijn aangehouden. Elk hoofdstuk kijkt terug. In november 2008 stelden Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 vast. Van 5 januari tot en met 16 februari 2009 kon erop worden ingesproken. Uiteindelijk zullen Provinciale Staten in het najaar van 2009 het Provinciaal Waterplan 2010-2015 vaststellen, waarmee het PWP het huidige provinciale Waterhuishoudingsplan vervangt.

2.3.8 Aardkundige waardenkaart

De provincie wil deze aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in het streekplan en voorzien van aanvullende ruimtelijke bescherming.

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in én buiten de veertig gebieden. 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.

In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart (2.3.6) is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt. In de omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.3.9 Verordening Ruimte

In een vroegtijdig stadium geeft de provincie aan welke belangen zij behartigt. Om deze belangen te behartigen kan zij gebruik maken van diverse bevoegdheden. Per belang weegt de provincie af welke bevoegdheden zij hiervoor inzet. De keuze van de bevoegdheden is afhankelijk van de rol of functie die zij voor de behartiging van dit belang kiest. Een van de bevoegdheden is het stellen van instructieregels voor bestemmingsplannen, projectbesluiten en dergelijke van gemeenten: de planologische verordening. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

Provinciale Staten hebben op 12 december 2008 aan Gedeputeerde Staten de opdracht gegeven een planologische verordening voor te bereiden. De achtergronden en inhoud van deze opdracht zijn opgenomen in de Startnotitie Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De voorbereiding van de verordening is opgesplitst in twee fasen. De eerste fase bevat onderwerpen die niet ter discussie staan bij de herziening van de Interimstructuurvisie, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Wonen en bedrijventerreinen;
- Ecologische hoofdstructuur (EHS);
- Ontwikkelmogelijkheden van intensieve veehouderij;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling;
- Concentratiebeleid glastuinbouw;
- Teeltondersteunende voorzieningen;
- Regionale waterbergingsgebieden e.d.

De bedoeling is de eerste fase in april 2010 vast te stellen. De interimstructuurvisie komt dan te vervallen.

In de tweede fase volgen nieuwe onderwerpen die voortkomen uit de herziening van de Interimstructuurvisie.

- GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw
- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Milieuaspecten
- Biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking
- Windenergie
- Cultuurhistorische waarden
- Aardkundige waarden
- Overlegzones infrastructuur
- Kantoren, voorzieningen en detailhandel
- Land- en tuinbouw (overige agrarische functies, niet-agrarische functies buitengebied)
- Nieuwe economische dragers
- Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Het is de bedoeling dat de tweede fase in november 2010 door Provinciale Staten zal worden vastgesteld.

2.4 Beleid waterschap

2.4.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta

In West-Brabant zorgt waterschap Brabantse Delta voor ruim 240 kilometer veilige dijken en kades, zuivert het rioolwater in 18 rioolwaterzuiveringen en regelt de hoogte van het water in duizenden kilometers beken, sloten, rivieren en plassen met behulp van ruim 1700 stuwen, sluizen en gemalen. In het werkgebied van waterschap Brabantse Delta, van Bergen op Zoom tot Tilburg, wonen 751.000 mensen. De oppervlakte is ruim 170.000 hectare.

Het waterschap stelt regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen

om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Dat is noodzakelijk om West-Brabant te beschermen tegen overstromingen. Deze regels worden aangeduid als de keur. De volledige aanduiding is: 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta'. Dit is een verordening met voorschriften die aangeven wat mensen en bedrijven wel en niet mogen in en om waterlopen en dijken.

In de keur staan onder meer regels voor het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van water. Indien het afvoerend verhard oppervlak direct of via retentie/infiltratievoorziening loost op oppervlaktewater en kleiner is dan 2000 m², kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang. Indien het afvoerend oppervlak groter is dan 2.000 m², is voor het lozen op oppervlaktewater wel een vergunning van het waterschap nodig. Bij het verlenen van een vergunning wordt de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden 2009' (juli 2009) gehanteerd. Uitgangspunt bij de uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit hydrologisch neutraal gebeurt. Dit houdt in dat als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak de grondwaterstand niet verlaagd wordt en de afvoer naar het oppervlaktewater niet toeneemt. De veranderingen mogen noch plaatsvinden bij gemiddelde omstandigheden en noch bij extremere omstandigheden. Dit uitgangspunt betekent dat de compenserende maatregel bij verschillende omstandigheden moet worden getoetst. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om in de te realiseren retentiebehoefte te voorzien. Hierbij geldt (uiteraard) de aanname dat de voorziening in kwestie bedoeld is om een lozing op het oppervlaktewater te bufferen. Indien er niet op het oppervlaktewater geloosd wordt (maar bv. op de riolering) is het waterschap immers niet bevoegd in het kader van de vergunningverlening. Het waterschap hanteert hierbij de onderstaande voorkeursvolgorde om te bepalen welke soort maatregel in de gegeven situatie het beste van toepassing is. De voorkeursvolgorde moet van boven naar beneden worden doorlopen, waarbij op een weloverwogen basis (vooral doelmatigheid) van boven naar beneden beargumenteerd kan worden welke maatregel het meest toepasselijk is.

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

Combinaties in één voorziening/systeem zijn ook mogelijk, bijvoorbeeld bij onvoldoende infiltratiecapaciteit kan een aanvullende retentievoorziening aangelegd worden.

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

Tevens kent de Keur een aantal verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om waterlopen. Goed onderhoud is noodzakelijk om de waterafvoer te waarborgen. Daarvoor zijn ook regels opgenomen. Het waterschap heeft het beheer over al het oppervlaktewater in West-Brabant, zoals rivieren, sloten en beken. In de meeste gevallen zijn de eigenaren van sloten verantwoordelijk voor het uitvoeren van het onderhoud hieraan. Het waterschap voert hoofdzakelijk het onderhoud uit aan de hoofdwatgangen, de zogeheten leggerwaterlopen. Deze waterlopen zijn immers erg belangrijk voor het afvoeren van overtollig water.

Nieuwe Keur

Waterschap Brabantse Delta stelt een nieuwe Keur op. Aanleiding voor het opstellen van de nieuwe Keur is de Waterwet die naar verwachting in december 2009 wordt ingevoerd. Die wet vervangt allerlei bestaande wetten op het gebied van water. De Waterwet regelt straks het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Maar het waterschap doet meer dan alleen maar de keur aanpassen aan de Waterwet. Uit de keur volgen ook vergunningplichten. In beleidsregels beschrijft het waterschap hoe met de vergunningverlening wordt omgegaan. Het waterschap heeft daarom als een van de eerste waterschappen in Nederland niet alleen een ontwerpkeur klaar, maar ook al de bijbehorende integrale ontwerpbeleidsregel. Deze zijn samen als één pakket ter inzage gelegd van 1 juli 2009 tot en met 11 augustus 2009. Zo kan men niet alleen zien waar een vergunning voor nodig is, maar ook hoe een

vergunningsaanvraag beoordeeld zal worden en welke voorwaarden gesteld gaan worden.

Waterschap Brabantse Delta heeft de aanpassing van de keur ook aangegrepen om de hoeveelheid vergunningsplichten te verminderen. Hierbij gaat het waterschap verder dan de modelkeur van de Unie van Waterschappen. Voor veel relatief kleine en minder risicovolle ingrepen is de bestaande vergunningplicht vervangen door een algemene regel. Wie zich aan die algemene regel houdt, heeft geen vergunning meer nodig. Dit scheelt zowel de burger/ondernemer als het waterschap veel werk, terwijl de waterstaatszorg er niet onder zal leiden. Er zijn algemene regels opgesteld voor diverse ingrepen zoals het aanleggen of vervangen van duikers, het aanbrengen kabels en leidingen naast en onder waterlopen, enzovoorts. Daarnaast zijn er ook nog enkele regels uit de keur in het geheel geschrapt of danig versoepeld om overbodige regeldruk te voorkomen.

2.4.2 Ontwerp-Waterbeheerplan 2010-2015 (december 2008)

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

De inspraakprocedure met betrekking tot het ontwerp-waterbeheerplan liep van 5 januari tot en met 15 februari 2009. Naar aanleiding van de inspraakreacties past het waterschap het waterbeheerplan zonodig aan. Het Algemeen Bestuur van het waterschap stelt het plan daarna vast en stuurt het ter goedkeuring aan de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant. Het definitieve plan treedt op 22 december 2009 in werking en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd. De inspraakprocedure met betrekking tot het Waterbeheerplan liep tegelijkertijd met die van het Provinciale Waterplan. Het Nationale Waterplan lag op dat moment ter inzage en de inspraak startte in mei jl. De drie plannen sluiten inhoudelijk op elkaar aan en hebben dezelfde planperiode.

Det Waterbeheerplan is anders dan voorgaande plannen. Het plan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het waterbeheer blijft steeds in beweging, net als het water zelf, de samenleving en het klimaat. In zes jaar tijd kan er veel veranderen. Daarom controleert het waterschap tijdens de planperiode regelmatig of doelen en maatregelen nog steeds goed gekozen zijn of dat aanpassing nodig is. Het waterbeheerplan geeft de basis voor dit continue proces van plannen (wat willen we bereiken?), doen (wat gaan we doen?), controleren (hoe meten we de resultaten?) en aanpassen (wat hebben we de afgelopen jaren geleerd?). Bij ieder thema zijn deze onderwerpen terug te vinden.'

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- *Dynamische samenleving*

Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.

- *Verantwoord en duurzaam*

Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.

- *Inhaalslag beheer en onderhoud*

De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.

- *Effectief samenwerken*

Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- *Waterplannen op alle niveaus*

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingsplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. Alle waterplannen zijn gelijktijdig in de inspraak gebracht.

- *Gebiedsproces als basis*

Gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen.

- *Controleren en aanpassen*

Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

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.

Ten aanzien van het bestaande bedrijventerrein Majoppeveld worden geen specifieke aandachtspunten geformuleerd. Het gehele gebied is gelegen binnen de stedelijke contour van de stad.

2.5.2 Detailhandelsnota

Vanuit de behoefte om over een breed afwegingskader voor de detailhandelsontwikkelingen binnen de gemeente te beschikken heeft de gemeenteraad in september 2008 één detailhandelsnota voor de gemeente Roosendaal vastgesteld.

In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal:

- De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur.
- De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.
- Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Roosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

De detailhandelsnota is opgebouwd uit een drietal rapportages:

- Detailhandelsnota Roosendaal: deel 1 analyserapportage
- Detailhandelsnota Roosendaal: deel 2 visie, beleid en uitvoering
- Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad.

Het totale detailhandelsaanbod in de stad Roosendaal bestaat uit ca. 141.600 m² winkelvloeroppervlak (wvo), waarvan ca. 21.000 m² wvo in de dagelijkse artikelensector en 120.600 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector, verdeeld over 581 winkels.

Bij het onderdeel 'centra voor doelgerichte aankopen (PDV)' binnen de analyserapportage staat Oostpoort als volgt omschreven:

Oostpoort als PDV-locatie

Het winkelcentrum Oostpoort is te typeren als een perifere detailhandelslocatie, met een totale omvang van ca. 21.200 m² wvo.

Oostpoort is gelegen aan de oostzijde van de stad Roosendaal direct langs de A58. Via de afrit van deze snelweg is de locatie goed bereikbaar voor bezoekers van binnen en buiten Roosendaal. Hoewel de bereikbaarheid van de locatie goed is, is er in mindere mate sprake van een goede zichtbaarheid. Op uitzondering van enkele winkels die net buiten het cluster zijn gesitueerd aan de Van Beethovenlaan en de Dijkrand, is het winkelaanbod vanaf de weg niet goed zichtbaar.

Monofunctioneel en verouderd

Het detailhandelsaanbod op Oostpoort is monofunctioneel. Er zijn twee branches aanwezig, de

branche wonen en de doe-het-zelf branche. In de branche wonen zijn in totaal 13 vestigingen met een totale omvang van ruim 18.800 m² wvo. Het aanbod bestaat uit een aantal landelijk opererende formules zoals Roobol Wonen, Beter Bed, Leen Bakker, Kwantum, Carpet Right, Lamp Idee en Brugman Keukens. Daarnaast is er een sterke lokale aanbieder gevestigd, Jacobs Woonservice. Deze woninginrichtingzaak heeft een omvang van ruim 6.000 m² wvo en heeft een breed aanbod (Uit diverse berichten blijkt dat Jacobs Woonservice in 2008 de deuren zal gaan sluiten). (Noot: Jakobs Woonservice is inmiddels gesloten en medio 2009 zijn de gebouwen gesloopt).

In de doe-het-zelf branche is één vestiging aanwezig. Het betreft een Gamma Bouwmarkt met een omvang van 2.340 m² wvo.

De uitstraling van dit PDV-cluster is zeer matig. De bebouwing is gedateerd en er is weinig functionele samenhang. Enerzijds een cluster met onder andere een vestiging van Kwantum, Beter Bed, Leenbakker en Brugman. De vestiging van de Gamma bouwmarkt ligt hier net buiten, evenals Carpetright, Roobol en Jacobs Wonen.

In het analysedeel van de detailhandelsnota zijn naast de kwalitatieve ook de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel. De gehanteerde uitgangspunten leiden tot de volgende mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de stad Roosendaal tot 2015:

- circa 3.700 m² wvo in de dagelijkse sector;
- circa 23.000 tot 36.500 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector.

In deel 2 van de detailhandelsnota krijgt het analysedeel een vertaling naar visie en beleid. Daarin komen ook de perifere en grootschalige detailhandel aan bod, toegespitst naar de locatie Oostpoort.

Toenemende druk voor perifere vestiging

De gemeente Roosendaal voert al jarenlang een beleid dat perifere vestiging van specifieke vormen van detailhandel wordt toegestaan. Het gaat dan om de klassieke PDV-branches: ABC-goederen (auto's, boten, caravans), doe-het-zelf, tuincentra/plant en dieren, wonen, keukens en badkamers. Het gaat hierbij, in winkeltermen, vooral om doelgericht en laagfrequent aankoopgedrag.

De afgelopen jaren is er een trend waarneembaar dat, andere dan de tot nu toe toegelaten branches, zich steeds meer perifeer willen vestigen. Het gaat hierbij vooral om grootschalige winkelformules die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in een binnenstad of ander winkelgebied zouden passen. Deze ontwikkelingen kunnen zonder meer een toegevoegde waarde betekenen, mits ze op een goede manier worden ingepast in de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur.

Driedeling grootschalig aanbod

Op basis van het koopgedrag is, aanvullend op de klassieke PDV-branches, de volgende driedeling in de grootschalige branches mogelijk:

- Branches die een wisselend bezoekgedrag vertonen. Deze winkels worden in beperkte mate recreatief en steeds meer doelgericht bezocht. Het gaat dan bijvoorbeeld om de branches rijwielen, automotive (auto-onderdelen en accessoires), baby-artikelen/ babywoonwarenhuis, verlichting, dierenbenodigdheden, tenten en outdoor. Deze worden ook wel de PDV+ branches genoemd. Deze branches zijn wat minder eenvoudig toe te delen aan een specifiek winkelgebied en komen ook al zeer regelmatig op perifere locaties voor.
- Branches die wel een proces van schaalvergroting doormaken maar toch zeer sterk recreatief bezocht worden. Het gaat dan om branches als bijvoorbeeld bruin- en witgoed (multimedia), sport- en spel, huishoudelijke artikelen. Tezamen met de warenhuizen, de modische branches, de speciaalzaken en de supermarkten zorgen deze branches voor een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod met name op het niveau van de binnenstad.
- Supermarkten. Deze worden veelal doelgericht en hoogfrequent bezocht en zijn daarmee van groot belang voor de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur (vooral op buurt- en wijkniveau).

Het wel of niet toestaan van genoemde branches op perifere locaties vraagt om lokaal maatwerk en om specifiek lokale afwegingen. Dit is in de detailhandelsnota voor Roosendaal integraal uitgewerkt.

Uitgangspunten ontwikkeling PDV en GDV

In het beleid worden de volgende relevante uitgangspunten voor de ontwikkeling van de perifere en grootschalige detailhandel gehanteerd:

- Versterken van lokaal en regionaal verzorgende functie in de perifere en grootschalige detailhandel.
- Streven naar concentratie van perifere en grootschalige detailhandel op een beperkt aantal locaties. Dit zowel vanuit de ruimtelijke ordening (bundeling, efficiënt ruimtegebruik) als ten behoeve van de consument (herkenbaarheid, kwaliteit en variatie).
- Streven naar een ontwikkeling die niet concurrerend is voor de binnenstad en/of andere winkelconcentraties.
- Maximale marktruimte inzetten voor de versterking van Oostpoort als PDV-locatie, met de klassieke PDV-branches als dragers.
- Vestiging van grootschalige detailhandel (GDV), met een sterk recreatief accent geschiedt primair in de binnenstad van Roosendaal. Er is hiervoor voldoende fysieke ruimte aanwezig. De locatie Oostpoort komt als tweede locatie in aanmerking voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Dit is echter alleen van toepassing indien de inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is.
- Perifere vestiging van de genoemde PDV+ branches behoort op basis van een integrale afweging (voor en nadelen) tot de mogelijkheden. Ook hiervoor geldt dat Oostpoort de eerst aangewezen locatie is, wel bij voorkeur in aansluiting op het thema.
- Geen nieuwe GDV-ontwikkelingen in het gebied SpoorHaven.

De locatie Oostpoort nader uitgewerkt als woonthema

De locatie Oostpoort geldt als hoofdcluster voor het thema wonen met een lokale en regionale uitstraling en overeenkomend verzorgingsgebied. Momenteel maakt Oostpoort met een omvang van circa 21.000 m² wvo deze functie onvoldoende waar. De bereikbaarheid van het gebied is prima en er zijn volop ruimtelijke mogelijkheden voor een verdere uitbouw.

Binnen het thema passen in ieder geval de branches woninginrichting, keukens, sanitair en doe-het-zelf. Ook de branches babywoonwarenhuis en verlichting vormen een goede aanvulling op het thema. De berekende forse distributieve ruimte in de genoemde branches dient bij voorkeur, zo maximaal mogelijk, ingezet te worden voor de versterking van Oostpoort. Daarnaast liggen er volop mogelijkheden voor verplaatsingen.

Integrale afweging branchering

Op basis van de beschikbare marktruimte en de afwegingen binnen de totale Roosendaalse detailhandelsstructuur is de visie ten aanzien van de aanvullende branchering op de locatie Oostpoort als volgt:

- Dagelijkse artikelen: Hier komen eerder andere locaties binnen de detailhandelsstructuur van Roosendaal voor in aanmerking.
- Multimedia (bruin- en witgoed): past in principe goed bij het thema wonen. Tegen de achtergrond van de gewenste versterking van de binnenstad en de daarvoor ook concreet beschikbare locaties, ligt de voorkeur echter bij het versterken van deze branche in de binnenstad. Pas als blijkt dat deze optie onhaalbaar is, komt Oostpoort als locatie in beeld.
- Sport en spel en huishoudelijke artikelen. Deze branches zijn momenteel al sterk ingevuld in de binnenstad. De distributieve ruimte is beperkt. Perifere vestiging wordt, onder de huidige omstandigheden dan ook afgewezen. Bovendien is er, zeker in de sportbranche, sprake van regionale concurrentie (Etten-Leur, Breda). Tevens mag verwacht worden dat bij de doorontwikkeling van Rosada ook op deze plek het aanbod in de branche sport verder toeneemt.
- Rijwielen- en autoaccessoires. Hier liggen kansen voor brancheverbreiding op de locatie Oostpoort, maar de branche heeft wel weinig affiniteit met het thema wonen.
- Dierbenodigdheden en -voeding: Hiervoor geldt hetzelfde als voor de branche fiets- en autoaccessoires. Kansrijk voor Oostpoort, maar weinig relatie met het thema.
- Tenten en outdoor: perifere vestiging is in principe mogelijk, maar heeft ook weinig raakvlakken met het woonthema op Oostpoort.

Tegen de achtergrond van de bovengenoemde afwegingen, zijn er, gezien vanuit de totale structuur, de meeste kansen voor de doorontwikkeling van het reeds bestaande thema wonen op de locatie

Oostpoort.

Uitbreiding/vernieuwing/schaalvergroting

- De beschikbare marktruimte van bijna 9.000 m² wvo in de woonbranche moet maximaal ingezet worden voor de versterking van deze branche op de locatie Oostpoort. Hierbij kan gedacht worden aan de schaalvergroting van gevestigde aanbieders maar ook aan toetreding van nieuwe zaken. Kansrijke aanvullende branches en/of formules zijn bijvoorbeeld: babywoonwarenhuis, slaapkamerspeciaalzaken (Hästens, Morgana of Sleeptrend), keukens/badkamers, meubelen en woninginrichting (Jysk, Runner, Seats en Sofa's) een woonwarenhuis, woningtextiel, parket/laminaat, verlichting.
- Jacobs meubelen is inmiddels gestopt. Met spoed dient gezocht te worden naar een gepaste vervanger die ook als trekker voor de woonbranche kan gaan fungeren. Een formule als Goossens Wonen kan hierin wellicht voorzien
- In de doe-het-zelf branche is eveneens marktruimte aanwezig. Voor Oostpoort dient deze ingezet te worden voor schaalvergroting van de gevestigde Gamma en om, in een later stadium wellicht, een tweede bouwmarkt (bij voorkeur verplaatser) aan te trekken.
- Ook in de branche tuincentra zijn kansen om het aanbod te versterken. Op korte afstand van Oostpoort is Groenrijk gelegen. Verplaatsing wordt niet verwacht. Binnen de branchering van Oostpoort kan verder gezocht worden naar de assortimenten/speciaalzaken in de tuinbranche. Tuinspeciaalzaken richten zich bijvoorbeeld op tuinmeubelen, serres, tuindecoratie, tuinserres, tuinkeukens, zwembaden/speeltoestellen, beelden/ ornamenten etc.. Bekende formules zijn Roobol tuinmeubelen en Blokker tuinmeubelen.
- De branche rijwielen en autoaccessoires sluit niet aan bij het woonthema, maar speelt wel in op doelgericht bezoek en volumineuze artikelen. In de markt is ruimte voor de vestiging van een zaak van rond de 1.000 m² wvo. Hierbij kan ook gedacht worden aan het uitplaatsen en vergroten van bijvoorbeeld Halfords (nu in de Roselaar) of Profile (Raadhuisstraat).

Samengevat is sprake van zeker 10.000 tot 15.000 m² wvo ruimte voor toevoeging van aanbod binnen het thema wonen op Oostpoort (exclusief verplaatsing). Deze ruimte is als volgt opgebouwd:

- Wonen: circa 9.000 m² wvo (exclusief herinvulling Jacobs) en zeker 15.000 m² wvo, inclusief herinvulling Jacobs.
- Doe-het-zelf: circa 2.000 m² wvo.
- Tuinwinkels: circa 2.000 tot 3.000 m² wvo.
- Optioneel rijwielen en autoaccessoires: circa 1.000 m² wvo (niet aansluitend bij het thema) en eventueel dierenbenodigdheden/ diervoeding en tenten/outdoor.

Verplaatsters

Naast de uitbreidingen en nieuwe aanvullingen is de locatie Oostpoort ook kansrijk voor verplaatsters passend binnen het thema. Belangrijke kandidaten hiervoor zijn Prenatal, Grando Keukens, Tapijtcentrum Nederland, Bruynzeel Vloeren, Parket Tree, de Boerenbond en Halfords. Het te reserveren volume kan hiervoor al snel oplopen tot zeker 10.000 m².

Samengevat

Er zijn dus goede mogelijkheden om de komende jaren het winkelaanbod binnen het thema wonen op de locatie Oostpoort te verdubbelen van circa 20.000 m² nu naar zeker 40.000 m² wvo (waarvan circa 5.000 tot 10.000 m² verplaatsing). Het is wenselijk om het programma en de branchering verder uit te werken binnen het gestelde thema.

Opwaardering ruimtelijke structuur en uitstraling Oostpoort

Naast de benoemde functionele versterkingen is een verdere ontwikkeling en herstructurering van de ruimtelijke structuur op de locatie Oostpoort dringend noodzakelijk. Daarbij dient een eigentijdse ruimtelijke opzet en uitstraling met passende randvoorwaarden (parkeren bereikbaarheid) gecreëerd te worden.

2.5.3 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan 2008-2015 (Partiële actualisatie)

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

De provincie onderscheidt stedelijke en landelijke regio's ([2.3.1](#)). Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad er ondanks, of dankzij, de groei in geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Deze activiteiten (economisch en recreatief) leiden tot mobiliteit. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het verkeersknooppunt.

Het GVVP 2004-2015 is op 25 maart 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het plan is bepaald dat het GVVP 2004-2015 tussentijds wordt geëvalueerd en zonodig wordt bijgesteld voor de periode 2007-2010. Als gevolg van maatschappelijke, bestuurlijke en demografische ontwikkelingen is het GVVP op enkele onderdelen beperkt houdbaar en dient de ingezette koers tussentijds te worden geëvalueerd en bijgesteld.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De thans voorliggende rapportage bouwt voort op het in 2004 vastgestelde GVVP, aangevuld met de bevindingen uit de evaluatie. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd. Het geformuleerde beleid is echter niet actueel genoeg inzake een aantal grote ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen. Daarnaast heeft het GVVP 2004-2015 tekortkomingen om als kader te dienen voor recente ontwikkelingen op andere beleidsterreinen, zowel ingegeven vanuit het beleid van hogere overheden alsmede vanuit lokale trends en ontwikkelingen. Op basis van de conclusies uit de tussentijdse evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot een partiële actualisering van het GVVP, waarbij het beleidskader is geactualiseerd en meer integraal is (meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkeling, milieu en Wmo). Verder zijn er aanvullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

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

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de thema's mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.

Monitoring van het verkeers- en vervoersbeleid moet leiden tot inzicht in het verloop van de ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer én in de mate waarin aan de doel- en taakstellingen wordt voldaan. Om de drie jaar wordt het verkeers- en vervoersbeleid geëvalueerd. Het eerstvolgende tussentijdse evaluatiemoment is vastgesteld in 2010 voor de periode 2011-2015.

2.5.4 Samen in samenhang. Integraal bedrijventerreinbeleid 2007-2011

De gemeente Roosendaal bevindt zich in West Brabant tussen de steden Breda, Antwerpen, Bergen op Zoom en Rotterdam. In het uitvoeringsplan Brabantse Buitensteden en Woensdrecht ([2.3.3](#)) is vastgesteld dat Roosendaal een bovenregionale werkgelegenheidsfunctie heeft.

Vanuit de sociaal-economische invalshoek is en blijft het bevorderen van de werkgelegenheid de centrale doelstelling van bedrijventerreinenbeleid. Ook het creëren en handhaven van een goed productiemilieu en ondernemingsklimaat blijft belangrijk. De beleidsdoelstellingen, voor de periode 2007-2011 ten aanzien van de bedrijventerreinen van de gemeente Roosendaal zijn:

- Het verbeteren, waar nodig, van de infrastructuur en het ondernemingsklimaat op bedrijventerreinen.

Sinds 2001 is de gemeente bezig om haar bestaande, verouderde, bedrijventerreinen in functie en aanzien te verbeteren. De herstructurering van Borchwerf I en Majoppeveld is de belangrijkste pijler hierin geweest. Beide bedrijventerreinen zijn inmiddels opgenomen in de Topper-regeling van het ministerie voor Economische Zaken. Middels het doorlopen van de in deze regeling opgenomen stappen, moet de herstructurering van Roosendaals belangrijkste bedrijventerreinen per 2015 gerealiseerd zijn.

- Het handhaven van de uitstraling en de voorzieningen behorend bij een modern en duurzaam bedrijventerrein.

De herstructureringsprojecten die uit de eerste doelstelling voortvloeien, leveren een visie per bedrijventerrein op over de gewenste uitstraling en voorzieningen van de terreinen. De verbeteringen die naar aanleiding van de herstructurering zijn ingevoerd, dienen te worden vastgehouden en tenminste gehandhaafd te blijven. Dit moet ertoe leiden dat de Roosendaalse bedrijventerreinen in de toekomst voortdurend als modern en duurzaam aan te duiden zijn

- Het uitbreiden van de werkgelegenheidspotentie van de regio door middel van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Naast het verbeteren van bestaande bedrijventerreinen is ook uitbreiding noodzakelijk. Dit krijgt gestalte in Borchwerf II. Ook Majoppeveld zal in oostelijke richting uitbreiden. Een en ander is planologisch verankerd in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Majoppeveld, dat in 2009 onherroepelijk is geworden. Met deze uitbreidingen heeft de gemeente een belangrijke rol in de bovenregionale samenwerkingsverbanden die momenteel een rol spelen bij de totstandkoming van openbare ruimtelijke plannen. Roosendaal positioneert zich als belangrijke stad in de economische ontwikkeling van provincie Noord-Brabant en Nederland. Een stad die ruimte creëert voor ondernemerschap.

Een integrale aanpak van bedrijventerreinbeleid vraagt om aandacht voor een aantal thema's die van belang zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen:

- ruimtelijk beleid
- verkeer en vervoer
- onderhoud buitenruimte
- ICT infrastructuur
- veiligheid
- milieu
- regionale samenwerking
- parkmanagement
- profilering
- arbeidsmarkt

Ten aanzien van het thema ruimtelijk beleid onderschrijft en nuanceert de gemeente tegelijkertijd het provinciale bedrijventerreinenbeleid zoals dat verwoord is in de beleidsbrief Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen detailhandel uit 2004 ([2.3.4](#)).

De gemeente Roosendaal geeft met betrekking tot intensief ruimtegebruik voorkeur aan het begrip zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente staat volledig achter het belang en de noodzaak van intensief ruimtegebruik, maar bemerkt dat het optimaal benutten van een bepaald aantal vierkante meters op een bedrijventerrein niet altijd en per definitie tot een stijging van het arbeidspotentieel per vierkante meter leidt. Dit is zeker het geval op logistieke bedrijventerreinen zoals in Roosendaal, waar optimale benutting van vierkante meters vaak tot verbeteringen in opslag en transport (ruime draaicirkels voor vrachtwagens) leidt, zonder dat het tot toename van het aantal arbeidsplaatsen leidt. Met bovenstaande nuancering van het begrip zuinig ruimtegebruik zet de gemeente zich voortvarend in voor de optimale benutting van beschikbare ruimte op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

2.5.5 Groenbeleidsplan

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, onder de titel 'De Zoom van West Brabant' opgesteld (november 2004).

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap

- inclusief het groendin het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd. Het LOP geeft antwoorden op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft de *huidige en gewenste kwaliteit en structuur van het landschap*. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.
- Het LOP geeft voorstellen voor *de afstemming van de dynamiek op het landschap*. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

Vanuit deze centrale opgaven zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd.

- De duurzame structuur van reliëf, natuur en water
- Het agrarische werklandschap
- De cultuurhistorische structuur
- Het landschap en de kernen

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

- De landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming.
- De gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

Door beide sporen te volgen, wordt bereikt dat de planologische doorwerking en de actieve kant van het landschapsbeleid elkaar versterken en dat het draagvlak voor de kwaliteit van het landschap zal toenemen.

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Geen van deze projecten heeft betrekking op het onderhavige plangebied.

2.5.6 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid.

Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid, dat wil zeggen het verder inbedden van de uitvoering in de organisatie oftewel het verder verinnerlijken van het milieu in andere beleidsvelden.

Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de startnotitie 'Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007' die in april 2003 is vastgesteld. In de startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in

voort. De startnotitie resulteerde in de formulering van vijf opgaven. Het milieubeleidsplan is opgebouwd aan de hand van deze opgaven.

- Verinnerlijkingopgave

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden/kaders vanuit milieu aan waaraan de beleidsvelden afval, natuur en landschap, water en verkeer en vervoer dienen te voldoen.

- Bedrijfsgerichte opgave

In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de milieuvergunningverlening en de milieuhandhaving van de bedrijven in de gemeente, alsook van de gemeente als bedrijf. Ook wordt aandacht besteed aan de interne milieuzorg in de gemeente.

- Omgevingsgerichte opgave

Dit hoofdstuk bestaat uit 9 thema's: externe veiligheid, duurzaam bouwen, duurzame energie, omgevingsbeleid, geluid, geur/lucht, bodem, milieu en gezondheid.

- Communicatieve opgave

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieurobcommunicatie. Deze milieurobcommunicatie is onder te verdelen in milieurobvoorlichting, milieurob-educatie en milieurobparticipatie.

- Organisatorische opgave

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gewenste organisatievorm om te komen tot een optimale uitvoering. Hierbij wordt aandacht besteed aan het versterken van de externe integratie, versterken van de kaderstellende en sturende rol van de raad met betrekking tot het milieubeleid en het versterken van de klantrelatie gemeente - Regionale Milieudienst (RMD).

Per hoofdstuk (met uitzondering van het laatste) worden de verschillende thema's nader 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 zijn op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende 4 jaren in de gemeente beschreven.

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

Het *Meerjarenuitvoeringsprogramma* (MUP) geeft voor een periode van 4 jaar - de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen. Het meerjarenprogramma is niet statisch. Jaarlijks wordt een Milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld, eventueel aangevuld met een beleidsparagraaf. Hiermee kan geanticipeerd worden op tussentijdse ontwikkelingen. In het MUP zijn geen activiteiten opgenomen die specifiek op Borchwerf I betrekking hebben. Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

De *Milieumonitor* is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

Om de gestelde milieudoelstellingen te halen is de afgelopen jaren een aantal convenanten gesloten.

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO2-reductie, duurzame energie, energiebesparing)
- Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij grootonderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen, epc 0,72),
- Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd)
- Verklaring Roosendaal Millenniumgemeente (Roosendaal doet mee met een landelijke, door de VNG internationaal opgezette actie, om mee te helpen om de 8 door de Verenigde Naties in 2000 opgestelde millenniumdoelstellingen voor 2015 te halen.

- Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen (intentie is uitgesproken om duurzaamheid serieus te nemen en te betrekken in het inkoopproces)

In 2010 zal een startnotitie worden opgesteld die de basis gaat vormen voor een nieuw geactualiseerd Milieubeleidsplan.

2.5.7 Welstandsnota

Ten aanzien van de bedrijventerreinen wordt in de Welstandsnota het volgende gesteld.

Waardering

De strategische ligging in de stedelijke structuur en de regio maken de bedrijventerreinen tot uitermate geschikte vestigingsplaatsen voor een grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten. De doorgaande wegen en de knooppunten van de hoofdwegen zijn de 'etalages' van het bedrijventerrein. In de overige gebieden is de ruimtelijke kwaliteit ondergeschikt aan de functionaliteit of de gebruikswaarde van de ruimte. De laatste jaren is echter veel zorg en aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen.

Welstandsniveau

Voor de bedrijventerreinen en derhalve ook voor het retailpark geldt een regulier welstandsbeleid. De representatieve waarde langs de randen en hoofdontsluitingswegen is redelijk hoog. Hier is dan ook extra aandacht nodig voor de vormgeving. Voor de beeldkwaliteit van de binnenterreinen geldt dat minimaal de basiskwaliteit gewaarborgd moet worden.

Belangrijkste aandachtspunten voor welstandstoezicht:

- identiteit en representativiteit van de bebouwing
- ontsluiting en oriëntatie van het gebouw
- positionering
- massa en maatvoering
- materiaal- en kleurgebruik
- reclame-uitingen

Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden.

Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw verbouwing of renovatie dient men de verkaveling, positie ontsluiting en oriëntatie en zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige landschappelijke structuur.

- Situering van representatieve functies aan de openbare ruimte behouden;
- Respecteren van zichtlijnen met het buitengebied;
- Respecteren van de herkenbaarheid van de entreezijde van de bebouwing;
- Bij sterk georganiseerde stedenbouwkundige structuur, ritmiek en/ of verkavelingspatroon van het gebied behouden.

Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Bij een grootschalig complex is het wenselijk te streven naar eenduidige onderdelen of juist een eenvormig geheel met diversiteit in gevelbehandeling;
- Massa en vorm reageren op de belendende bebouwing.

Gevelkarakteristiek

Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing.

- Karakter en architectuur met al aanwezige bebouwing op het terrein interpreteren;
- Op stedenbouwkundig geëigende locaties is individuele expressie wenselijk.

Detaillering, kleur en materiaal

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur en materiaal van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is afwijkende/ vernieuwende detaillering, kleur, en materiaal mogelijk en op stedenbouwkundig geëigende locaties zelfs wenselijk.

- Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke materiaalgebruik respecteren;
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en reflecterende materialen.

2.5.8 Waterplan

Het Waterplan (november 2004) is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan 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 dit 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 dit gewenste eindbeeld.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

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 waterkwaliteit 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.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. 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.

Door middel van 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 (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- 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 klimaatverandering 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.

2.5.9 Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008 en Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

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

In december 2009 is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008 vervangen door het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013 is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater - waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn - vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken - in werking per 1 januari 2008 - worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervanging of hydraulische en / of milieumaatregelen zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2010-2013 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
- Zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- Met het rioleringssysteem het milieu zo min mogelijk belasten;
- Uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
- Bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;

- Inzicht krijgen in grondwatersysteem Roosendaal door het opzetten van een meetsysteem en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

2.5.10 Nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende plan periode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER). De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld.

De Handboeken Politiekeurmerk Veilig Wonen worden periodiek geactualiseerd.

2.5.11 Handhavingsnota

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften. Bij niet naleving van de voorschriften kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1 Historische beschrijving

3.1.1 Ontstaan van het plangebied

De industriële ontwikkeling van Roosendaal kwam vooral na de Tweede Wereldoorlog in een stroomversnelling. Eén van de grotere bedrijventerreinen die sindsdien tot ontwikkeling werden gebracht is Majoppeveld. Deze ontwikkeling vond plaats zowel ten noorden als ten zuiden van wat nu Rijksweg A58 is. De ontwikkelingen sloten nauw aan op het op dat moment bestaande stedelijk gebied en de uitbreidingen vonden fasegewijs plaats in oostelijke richting.

De gronden, die vallen in het onderhavige plangebied maken onderdeel uit van het bedrijventerrein Majoppeveld Zuid. Op de betreffende terreinen was een borstelfabriek gevestigd. De borstelfabriek is in de jaren tachtig van de vorige eeuw gesloopt, waarna de gronden vrijkwamen voor een nieuwe invulling.



De locatie Oostpoort in de jaren tachtig van de vorige eeuw met de VERO-fabriek

Die nieuwe invulling werd gevonden in het begin van de jaren negentig toen het gebied werd aangewezen als locatie voor een woonboulevard, waarin meubelzaken en bouwmarkten alsmede een horecavoorziening geconcentreerd mogen worden opgericht. In de directe omgeving was op dat moment aan de Rucphensebaan/De Meeten al een grootschalige meubelzaak gevestigd. Het betrof een verplaatsing van een plaatselijk bedrijf dat uit zijn jas was gegroeid in de Roosendaalse binnenstad.

Begin jaren negentig speelde het concept 'stadspolen en stadspoorten', dat werd beschreven in de indertijd ontwikkelde Structuurvisie, een belangrijke rol. Stadspoorten werden omschreven als 'markante locaties met een duidelijke functionele invulling'. Het gebied Stadspoort Oost werd één van de stadspoorten.

3.1.2 Ontwikkeling van het plangebied

Die nieuwe invulling werd gevonden in het begin van de jaren negentig toen het gebied werd aangewezen als locatie voor een woonboulevard, waarin meubelzaken en bouwmarkten alsmede een horecavoorziening geconcentreerd mogen worden opgericht. In de directe omgeving was op dat moment aan de Rucphensebaan/De Meeten al een grootschalige meubelzaak gevestigd. Het betrof een verplaatsing van een plaatselijk bedrijf dat uit zijn jas was gegroeid in de Roosendaalse binnenstad.

Begin jaren negentig speelde het concept 'stadspolen en stadspoorten', dat werd beschreven in de indertijd ontwikkelde Struktuurvisie, een belangrijke rol. Stadspoorten werden omschreven als 'markante locaties met een duidelijke functionele invulling'. Het gebied Stadspoort Oost werd één van de stadspoorten.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Stedenbouwkundige analyse van het gebied

De woonboulevard, die in eerste instantie werd vormgegeven door een introvert u-vormig gebouw, vormt het hart van de ontwikkeling. Het is echter een gebouw dat op zichzelf staat en geen noemenswaardige uitstraling naar de omgeving heeft. Ook heeft het gebouw geen stedenbouwkundige/architectonische relatie met de enkele jaren later gerealiseerde Gammavestiging.





De woonboulevard is in de jaren negentig op diverse onderdelen verder uitgebreid in zuidelijke en zuidoostelijke richting. In zuidelijke richting werd een leegkomend garagebedrijf bij de boulevard betrokken in functionele zin, maar van een stedenbouwkundige en architectonische samenhang is geen sprake. Deze locatie wordt zelfs door de Ettenseweg gescheiden van de rest van de boulevard.

Ook werden pogingen ondernomen om de bestaande meubelzaak aan Rucphensebaan/ De Meeten en het gebied Oostpoort aan elkaar te koppelen. Ook deze poging is niet uit de verf gekomen. Tussen de meubelzaak en Oostpoort bleef bebouwing aanwezig die niets met de woonboulevard te maken had en ook de Rucphensebaan doorsnijdt het gebied, waardoor het niet mogelijk was er één coherent en samenhangend gebied van te maken. Opgemerkt wordt dat het voormalige Jacobspand inmiddels gesloopt is.

Dit betekent dat de gehele woonboulevard nog steeds qua bebouwingsstructuur bestaat uit een aantal losstaande elementen.

Daar komt nog bij dat de architectonische kwaliteit van de bebouwing evenzeer versnipperd is: er is geen architectonische eenheid te ontdekken. Met name het hoofdgebouw van de woonboulevard, Oostpoort, is een erg in zichzelf gekeerd gebouw zonder enige binding met de omgeving. Dit betekent dat de gebouwen een geringe presentatie en uitstraling naar de omgeving hebben.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Externe infrastructuur

Rijksweg A58, die beide delen van het bedrijventerrein Majoppeveld splitst in een noordelijk en een zuidelijk deel, is voor het bedrijventerrein en dus ook voor de woonboulevard de belangrijkste aanvoerroute (gelijkmatic verdeeld over de route vanuit Breda en de route vanuit Bergen op Zoom).

De route naar Majoppeveld-Zuid gaat vanuit Breda vanaf de afslag Zegge/Majoppeveld via de Ettenseweg en via Spectrum die het gebied ontsluiten. De Ettenseweg is voor fietsers niet veilig. Langa Spectrum liggen vrij liggende fietspaden.

De route naar Majoppeveld-Zuid loopt vanaf de afslag Roosendaal-Oost/Majoppeveld via de Van Beethovenlaan en de Rucphensebaan. De kruising Dijkrand-Rucphensebaan wordt zwaar belast door

het verkeer van en naar de woonboulevard, het wegrestaurant en de kern Rucphen. De verkeersafwikkeling via de kruising Dijkrand-Rucphensebaan behoeft verbetering. In de loop van 2009 zal deze kruising aangepast worden en voorzien worden van een nieuwe verkeersregelinstantie.

Interne verkeersstructuur

De wegenstructuur op Majoppeveld-Zuid wordt gedomineerd door twee min of meer oost-west lopende ontsluitingswegen, de Ettenseweg en de Rucphensebaan. Op de Ettenseweg wordt te snel gereden als gevolg van de lange rechtstanden en de evenwijdige ligging aan de rijksweg A58. De snelheid van het autoverkeer is daardoor te hoog en levert onveilige situaties op. De Rucphensebaan is in gebruik als verbindingsroute tussen Rucphen en Roosendaal en als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein en de woonboulevard.

De bereikbaarheid van Majoppeveld-Zuid is aanmerkelijk verbeterd door de aanleg van Spectrum, waardoor er minder verkeer gebruik maakt van de Ettenseweg.

Openbaar vervoer

De streekbus naar Rucphen (lijn 12) rijdt via de Dijkrand en de Rucphensebaan naar Rucphen. Het gaat om een uursfrequentie met verdichting in de ochtendspits.

Fiets

De ontsluitingsroutes die worden gebruikt door het gemotoriseerde verkeer worden eveneens door het fietsverkeer gebruikt. Daarbij liggen de woongebieden direct tegen het bedrijventerrein aan. De fietsroutes voor fietsers komend vanuit de stad en de woonwijken gaan via de van Beethovenlaan, de Dijkrand en de Rucphensebaan. Langs deze wegen liggen vrijliggende fietspaden.

Hoewel de bereikbaarheid van het terrein voor het fietsverkeer tevens wordt bepaald door het gehele fietsroutenetwerk binnen Roosendaal, kan worden gesteld dat de ontsluitingsstructuur voor het fietsverkeer voldoende is.

Parkeren

Het parkeren is erg versnipperd. Bij de huidige woonboulevard zijn diverse parkeerterreinen aanwezig waardoor het parkeren een verbrokkelde situatie oplevert. Ieder onderdeel van de woonboulevard heeft als het ware een eigen parkeerterrein.

Het bij de woonboulevard betrokken voormalige garagebedrijf heeft een eigen parkeerterrein aan de voorzijde van het gebouw achter het verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Dijkrand.

De u-vormige bebouwing kent zijn eigen parkeervoorziening, evenals de Gamma-vestiging. Ook de voormalige meubelvestiging aan de Rucphensebaan/De Meeten beschikt over eigen parkeergelegenheid.

Grosso modo is er in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid voorhanden. Uitgangspunt is ook dat het parkeren ten behoeve van de verschillende functies geschiedt op eigen terreinen van een eigenaar zodat er geen parkeren plaatsvindt in het openbare gebied.

3.2.3 Groen en water/ecologie

In het plangebied is weinig groen aanwezig behoudens enige groenelementen tussen de verschillende delen van de woonboulevard. Het geheel maakt een stenige indruk.

Aan de Ettenseweg en de Rucphensebaan is laanbeplanting in vorm van bomenrijen aanwezig.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Wonen

In het gebied zijn geen woningen aanwezig.

3.3.2 Detailhandel

Het gebied Oostpoort vormt één van de detailhandelsclusters op Majoppeveld. Naast de woonboulevard is nog een gebied ten noorden van de A58 op Majoppeveld Noord aangewezen als gebied waar automobielbedrijven mogen worden gevestigd.

De huidige woonboulevard heeft een omvang van circa 20.000 m². Dit gebied is tamelijk strikt omlijnd op basis van de feitelijke situatie. Qua branchering liggen in de huidige regeling de mogelijkheden strikt vast. Toegelaten zijn grootschalige detailhandelsontwikkeling in meubelen/woninginrichtingsartikelen, keukens, badkamers, sanitair en/of tuinmeubelen inclusief verlichting, doe-het-zelf/bouwmarkten, alsmede tuincentra. De bruto-verkoopvloeroppervlak per toegelaten branche dient minimaal 1.000 m² te bedragen.

In het bestemmingsplan Majoppeveld werd al voorzien in een toekomstige uitbreiding van de woonboulevard. Op de plankaart van voornoemd bestemmingsplan was daarom een gebied aangewezen als wijzigingsgebied waarbinnen deze uitbreiding gestalte zou moeten krijgen. De daadwerkelijke uitbreiding wordt derhalve niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar door middel van een in de voorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de uitbreiding zal worden afgewogen tegenover de belangen van de binnenstad, waarbij het gaat om behoud en zelfs versterking, en de regio. Gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de woonboulevard uit te breiden tot een omvang van 40.000 m². Daarbij is tevens bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid alleen mag worden toegepast wanneer uit een branchegericht distributie-planologisch onderzoek dient te blijken dat door uitbreiding van de huidige woonboulevard geen duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in Roosendaal zal optreden; tevens dient in een dergelijk onderzoek de afstemming op regionaal niveau te worden onderbouwd.

Zoals in de detailhandelsnota al werd gesteld, is het detailhandelsaanbod op Oostpoort monofunctioneel. Er zijn twee branches aanwezig: wonen/meubels en de doe-het-zelf branche. In de branche wonen zijn in totaal 13 vestigingen met een totale omvang van ruim 18.800 m² wvo. Het aanbod bestaat uit een aantal landelijk opererende formules zoals Roobol Wonen, Beter Bed, Leen Bakker, Kwantum, Carpet Right, Lamp Idee en Brugman Keukens. Daarnaast was tot voor kort een sterke lokale aanbieder gevestigd, Jacobs Woonservice, maar deze zaak heeft inmiddels zijn deuren gesloten en de bebouwing is gesloopt.

In de doe-het-zelf branche is één vestiging aanwezig. Het betreft een Gamma Bouwmarkt met een omvang van 2.340 m² wvo. In 2009 is de procedure opgestart voor de bouw van een nieuwe Gammavestiging binnen het wijzigingsgebied. Voor de leegkomende locatie is een procedure ex artikel 3.23 Wro opgestart om ter plaatse de vestiging van een wit-/bruingoed zaak mogelijk te maken. Daarmee wordt vooruitgelopen op de gewenste toekomstige functionele ontwikkeling van Oostpoort. De nieuwe Gammavestiging krijgt een bruto-verkoopoppervlak van 5.850 m².

3.3.3 Dienstverlening en kantoren

In het gebied zijn deze functies niet aanwezig.

3.3.4 Horeca

Ter ondersteuning van de woonboulevard is een aan deze functie gelieerde horecavoorziening gerealiseerd. Deze horecavoorziening is qua omvang beperkt tot 500 m².

3.3.5 Bedrijven

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan biedt de juridische mogelijkheid bedrijven vallend in de milieucategorieën 3.1. en 3.2 te vestigen. Deze functies zijn niet meer aanwezig. Het gebied ten noorden van de huidige woonboulevard ligt al gedurende een groot aantal jaren braak en is bedoeld als mogelijk uitbreidingsgebied ten behoeve van de woonboulevard.

3.4 Belemmeringen

In het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen gesitueerd.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Toetsingskader

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

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 Milieucategorieën en richtafstanden

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*</i>
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

** indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner. Dit geldt niet voor het aspect gevaar (zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).*

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemening of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

Omgevingstype 'rustige woonwijk'

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype 'gemengd gebied'

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als 'gemengd gebied' worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Bij het opstellen van het RMD-advies is voor de nabijgelegen woonwijken Kalsdonk en Kortendijk uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor de gebieden aan de noordelijke en oostelijke zijde van het plangebied is gekozen voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier is in hoofdzaak sprake van bedrijfsactiviteiten met op een aantal locaties bedrijfswoningen (omgeving Rucphensebaan).

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bestaande situatie

Aanwezige bedrijven

In het bedrijvenbestand MPM4all van de RMD, waarin de bedrijven zijn geregistreerd die onder het regime van de Wet milieubeheer vallen, komen voor het plangebied geen bedrijven voor in een milieucategorie hoger dan 2. Dit geldt ook voor het benzineverkooppunt, waar geen LPG wordt verkocht. De overige bedrijven in het plangebied hebben geen vergunning op basis van de Wet milieubeheer, dan wel geen melding ingediend in het kader van deze wet.

In het bedrijvenbestand komen drie bedrijven voor. Het betreft:

1) Van Beethovenlaan 85, een benzineverkooppunt zonder LPG

Het bedrijf is onder te brengen bij SBI-code 2008: 473.3, Benzineverkooppunt zonder LPG.

Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code 1993	SBI Code 2008	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.	Verkeer
Benzineverkooppunt zonder LPG	505.3	473.3	30	0	30	10	30	2	3P*

*Er is sprake van een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

De grootste richtafstand van 30 meter reikt niet over de aanwezige woningen in de wijken Kortendijk en Kalsdonk. In de optiek van Bedrijven en milieuzonering vormt dit bedrijf geen belemmering.

2) Oostplein 17, een bouwmarkt van Gamma

Het bedrijf is onder te brengen bij SBI-code (2008): 4752, Bouwmarkten, tuincentra, etc.

Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code 1993	SBI Code 2008	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.	Verkeer
Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	5246/9	4752	0	0	30	10	30	2	3P*

*Er is sprake van een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

De grootste richtafstand van 30 meter reikt niet over de aanwezige woningen gelegen in de wijken Kortendijk en Kalsdonk. In de optiek van Bedrijven en milieuzonering vormt dit bedrijf geen belemmering.

3) De Meeten 6 – 6a, L&T Transport dat zich richt op de opslag en vervoer van plastic korrels.

Het bedrijf is onder te brengen bij SBI-code (2008): 51209.B, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte).

Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk'

Omschrijving	SBI Code 1993	SBI Code 2008	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand	Milieu Cat.	Verkeer
Opslaggebouwen	6312	51209.B	0	0	30C	10	30	2	2G**

* Er is sprake een bedrijf dat mogelijk continue in bedrijf kan zijn;

**Er is sprake van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor goederenvervoer.

De richtafstand van 30 meter als gevolg van het milieuaspect geluid reikt over de aanwezige woningen gelegen aan de Rucphensebaan, o.a. de huisnummers 8 en 10. In de optiek van Bedrijven en milieuzonering vormt dit bedrijf in de bestaande situatie een belemmering. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt echter dat dit bedrijf niet gehandhaafd blijft. Derhalve is er in de toekomstige situatie geen sprake van een belemmering.

Conclusie

Over de bestaande bedrijvigheid wordt opgemerkt dat er, behoudens L&T Transport, sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Nieuwe situatie

Gekeken is naar de invloed van het plan op de omgeving. De invloed van de omgeving op het plangebied komt niet aan de orde, aangezien daarin geen gevoelige functies voorkomen dan wel mogelijk worden gemaakt.

In de nabijheid van het plangebied komen twee omgevingstypen voor: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Achtereenvolgens wordt op beide ingegaan.

- Rustige woonwijk

Het bestemmingsplan heeft qua milieucategorie overwegend een conserverend karakter, maar er wordt wel inwaarts gezoneerd. Dit geldt voor het gedeelte van het plangebied dat tevens is aangewezen voor de woonboulevard/grootschalige detailhandel krijgt echter een bedrijfsbestemming, waarin slechts bedrijven vallend in de milieucategorieën 2 en 3.1 worden toegelaten.

- Gemengd gebied

De gebieden grenzend aan de noord- en oostzijde van het plangebied zijn van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit impliceert dat de grootste richtafstand met één afstandstap mag worden verlaagd. In dit geval van 100 meter (milieucategorie 3.2) naar 50 meter. Binnen deze 50 meter liggen o.a. de woningen aan de Rucphensebaan 8 en 10. Het betreft woningen welke zijn gesitueerd op het bedrijventerrein.

Daarom is ervoor gekozen -in navolging van het advies van de Regionale Milieu Dienst- de milieucategorie in een gedeelte van het plangebied, nl. voor het gebied waar het retailpark zal worden gerealiseerd te verlagen tot vestigingsgebied van milieucategorie 2 en 3.1 bedrijven. Dit komt derhalve eveneens neer op inwaartse zonering.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is bepaald in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen;
- het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, van kracht geworden op 1 augustus 2009).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder a tot en met d Wet milieubeheer is er, wat de luchtkwaliteit betreft, geen belemmering voor een ontwikkeling indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden van de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- b. aannemelijk is gemaakt dat (1) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkeling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of (2) bij een beperk-te toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- c. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen;
- d. de ontwikkeling is genoemd, beschreven ofwel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een vastgesteld programma.

Bestaande situatie

Het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit spitst zich toe op de ontwikkeling van het plangebied. Gelet op het aangehaalde artikel is het niet nodig om de bestaande situatie afzonderlijk te beschouwen in het onderzoek, doch enkel in relatie tot de nieuwe situatie.

Nieuwe situatie

- Niet in betekenende mate bijdragen

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. In dergelijke gevallen is verdere toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

Zo kan een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 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 maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In dit geval gaat het om de ontwikkeling van het plangebied Oostpoort die een zekere intensivering van het gemotoriseerde verkeer met zich mee zal brengen. De verkeerseffecten van de ontwikkeling zijn beschreven in de brief 'Consequentie bestemmingsplanwijziging bezoekersaantal' van 16 november 2009 van WPM Planontwikkeling B.V. In deze brief is vermeld dat de bestemmings-planwijziging naar verwachting zal leiden tot een toename van het aantal bezoekers van 21.000, met 4.000, naar 25.000 per week. In de brief is voorts aangegeven dat van het totaal aantal bezoekers (25.000) circa 4.000 bezoekers per fiets of openbaar vervoer komen, dat is 16%.

Een toename van 4.000 bezoekers per week komt, uitgaande van 5 winkeldagen per week, neer op een toename van 800 bezoekers per dag. Daarvan komen er 672 (84% van 800) met de auto. De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling is dan 1.344 (672 aankomst en 672 vertrek) per dag.

De toename van de verkeersintensiteit op de ontsluitingsweg als gevolg van de beoogde ontwikkeling is circa 1.344. Dit is aanzienlijk lager dan de eerder genoemde 3.900 voertuigbewegingen van een project met 1.500 woningen.

- Gevoelige bestemmingen

In het Besluit gevoelige bestemmingen is gesteld dat bepaalde bestemmingen niet mogen worden gerealiseerd binnen een zone van 50 meter langs provinciale wegen of 100 meter langs rijkswegen, gemeten vanaf de rand van de weg, indien in zo'n zone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (drie-gente) worden overschreden. Het gaat om gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

Het voorliggende bestemmingsplan Oostpoort voorziet niet in deze functies. Gelet op het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen is in dit geval geen sprake van een realisatieverbod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentratie en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde. De luchtkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geur

In de paragraaf over Bedrijven en milieuzonering is voor de relevante activiteiten vermeld wat de richtafstanden zijn voor het aspect geur. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar paragraaf 4.1.

Zowel voor wat betreft de bestaande als de nieuwe situatie kan over geur van veehouderijen het volgende worden opgemerkt. In de ruimere omgeving bevinden zich geen veehouderijen, waarvan de geurinvloed reikt tot op de projectlocatie. Knelpunten op het gebied van geurhinder van veehouderijen worden dus niet verwacht.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

- Bevi-bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. 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 en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor specifieke situaties standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

- Transport gevaarlijke stoffen

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Voor buisleidingen geldt dat de meest risicovolle buisleidingen hogedruk aardgasleidingen zijn. Vanaf een druk van 20 bar dienen afstanden aangehouden te worden (dit kan veranderen als in 2010 nieuwe regelgeving tot stand komt).

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand transport, waaronder ook buisleidingen, dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (ministeries van VROM, BZK en VenW) uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen wordt in principe verwezen naar de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984.

Opmerking:

Met de recent gewijzigde circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is de nadruk meer komen te liggen op de effectenbenadering, terwijl voorheen de risicobenadering centraal stond. Letale effecten oftewel dodelijke slachtoffers ten gevolge van een ongeval met een transport gevaarlijke stoffen kunnen zich op grotere afstand voordoen dan 200 meter van de transportstroom. Dit hangt onder meer samen met de stof die vervoerd wordt. Op grond van de effectbenadering volstaat het dus niet om enkel de zone tot 200 meter van een transportas te beschouwen.

Dit betekent dat indien een risicoberekening niet aan de orde is, omdat buiten de zone van 200 meter van een transportas (spoorweg, vaarweg, autoweg en/of buisleiding) een ruimtelijke ontwikkeling is gepland, of er geen sprake is van een toename van het groepsrisico, de (regionale) brandweer in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen (=effectbenadering), indien een ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een transportas.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1.500 m² bvo) is dit een richtwaarde. De circulaire uit 2004 hanteert voor de begrippen kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object dezelfde definiëring als het Bevi.

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.

Nieuwe regelgeving is in voorbereiding, (zie de tekst in onderstaand kader) waarin nader in wordt gegaan op de ontwikkeling van het Basisnet Weg. Inmiddels is de methodiek van de basisnetten Weg en Water opgenomen in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (dit betreft de wijziging van 1 januari 2010). Toepassing van Plasbrandaandachtsgebieden (PAG) en de randvoorwaarden voor de verantwoording van het groepsrisico zijn nog niet in de circulaire opgenomen.

Basisnet Weg

De Rijksoverheid is bezig met de ontwikkeling van het Basisnet Weg (naast Basisnet Spoor en Basisnet Water).

In het Basisnet Weg worden grenzen gesteld aan het vervoer van gevaarlijke stoffen op basis van gebruiksruimte. De gebruiksruimte is vastgelegd d.m.v. een risicogrens (afhankelijk van het type wegvak een 10^{-6} contour –veiligheidszone- of een 10^{-7} contour). De risico's van het vervoer mogen niet buiten de gebruiksruimte komen (10^{-6} is een grenswaarde en 10^{-7} is een oriëntatiewaarde). Per wegvak is bepaald of er sprake is van een veiligheidszone, een plasbrandzone en is het plafond voor transport van GF3 (LPG/Propan) aangegeven.

Overeenkomstig de huidige regelgeving dienen plannen die binnen een afstand van 200 meter van een rijksweg zijn gelegen te worden getoetst. Heeft een weg een veiligheidszone (lees plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6}) dan mogen binnen de zone geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Indien de weg een plasbrand-aandachtsgebied heeft dan dienen plannen met geprojecteerde bouwwerken die binnen deze afstand worden gerealiseerd, te worden verantwoord. Het groepsrisico dient berekend te worden op basis van het huidige vervoer en op basis van het plafondscenario.

Randvoorwaarden met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico worden met het basisnet duidelijk omschreven. Is het groepsrisico lager dan 0.1 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico dan behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Indien de toename van het groepsrisico beperkt blijft tot 10% en het groepsrisico onder de oriënterende waarde is gelegen, dan behoeft het groepsrisico evenmin te worden verantwoord. In de overige gevallen is een verantwoording van het groepsrisico wel noodzakelijk.

De Stuurgroep Basisnet is akkoord gegaan met het koppelen van de Basisnetten Weg en Water, zodra deze zijn vastgesteld, aan de Circulaire Risiconormering vervoer Gevaarlijke Stoffen.

Dit is inmiddels gebeurd met de recente wijziging van de circulaire.

Dit betekent dat gemeenten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs (vaar)wegen die deel uitmaken van het Basisnet, moeten uitgaan van de tabellen Weg en Water met daarin de veiligheidszones en vervoershoeveelheden voor groepsrisicoberekeningen. Daarom is bij de beoordeling van de risico's als gevolg van de snelweg A58 hiermee rekening gehouden.

Bestaande situatie

- Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied van één Bevi-inrichting is gelegen, namelijk het spoorwegemplacement Roosendaal. Voor het emplacement wordt geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar berekend. Het maximaal berekende groepsrisico is gelijk aan de oriënterende waarde. In onderstaand tekstkader wordt deze conclusie nader onderbouwd.

Groepsrisico spoorwegemplacement (bestaande situatie)

Specifiek voor spoorwegemplacementen is in het verleden een landelijke aanpak ontwikkeld: Plan aanpak goederenemplacementen (PAGE). In de wijziging van de Revi van 1 juli 2007 is in de toelichting aangegeven dat het PAGE-project nog tot 2010 doorloopt zodat nog steeds rekening gehouden moet worden met de uitgangspunten van PAGE. Inmiddels is in de Revi (juli 2009) de verwijzing opgenomen naar de "Handleiding risicoberekeningen Bevi, versie 3.2" (Hari). In de Hari is aangegeven dat voor Spoorwegemplacementen een rekenmethodiek wordt ontwikkeld die aansluit bij Safeti-NL. Totdat de nieuwe rekenmethode beschikbaar is, wordt geadviseerd om gebruik te maken van het "Rekenprotocol Vervoer gevaarlijke stoffen per spoor, Oranjewoud/ Save 2006".

Uit het rekenprotocol blijkt dat het invloedsgebied van toxische stoffen (die op het emplacement behandeld kunnen worden) meerdere kilometers bedraagt (3000 meter). Het plangebied ligt op een afstand van 1600 meter van het emplacement, zodat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied waardoor het Bevi van toepassing is. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan "Spoorhaven Roosendaal" zijn door Oranjewoud/SAVE risicoberekeningen uitgevoerd voor het goederenemplacement zowel voor de bestaande als de toekomstige (Spoorhaven) situatie waarbij gebruik is gemaakt van dit rekenprotocol. Het eindrapport (Onderzoek Save Spoorhaven, 25 augustus 2008, revisie 03) laat zien dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt berekend. Het maximaal berekende groepsrisico is gelijk aan de oriënterende waarde.

- Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is op meer dan 200 meter van een water- en spoorweg gelegen, derhalve zijn deze transportstromen niet relevant. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is evenmin van belang voor het plangebied. Op basis van de gegevens ten aanzien van buisleidingen uit die de RMD in haar bezit heeft en naar aanleiding van de professionele risicokaart, kan namelijk worden gesteld dat er in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen die relevant zijn voor de externe veiligheid.

Het transport van gevaarlijke stoffen over autowegen is wel relevant, voor zover het rijkswegen betreft. Direct langs het plangebied is de snelweg A58 wegvak B114 (afrit 24 Roosendaal–afrit 19 Industriegebied Vosdonk) gelegen. Voor dit wegvak is geen veiligheidszone van toepassing. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar.

Om inzicht te krijgen in het groepsrisico als gevolg van de snelweg zijn berekeningen uitgevoerd met RBM2+ (versie 1.3.0). Er zijn berekeningen gemaakt op basis van het huidige transport en voor de toekomst (2020 en later), waarbij uit is gegaan van het Basisnet. Hieruit blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. In het onderstaande kader staat de onderbouwing van deze conclusie.

Groepsrisico A58 (bestaande situatie)

Eind 2006 is voor de gemeente Roosendaal een risico-inventarisatie uitgevoerd met RBM2 (versie 1.1.1.7) waarbij de bevolkingsdichtheden nauwkeurig in kaart zijn gebracht en zijn vastgelegd in een RBMII-bestand. Uit de Wijkatlas 2008 van de gemeente Roosendaal blijkt dat gemiddeld gezien de bevolking licht is afgenomen ten opzichte van 2006. De bevolking is afgenomen met 418 personen. Deze afname van de bevolking van 0.5% kan als niet significant worden beschouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke gemodelleerde bevolking in RBM nog als representatief kan worden beschouwd. Met betrekking tot het aantal aanwezige personen binnen het gebied Oostpoort is geen rekening gehouden met het aantal bezoekers op de woonboulevard. Het RBMII-bestand is daarom hierop geactualiseerd op basis van wat het huidige bestemmingsplan redelijkerwijs toelaat.

Berekeningen zijn uitgevoerd op basis van het huidige transport en voor de toekomst (2020 en later) op basis van het GF3-plafond geldend voor weg B114. De gehanteerde transportcijfers zijn weergegeven in onderstaand overzicht.

	LF1	LF2	LT2	GF1	GF3	GT3	GT4
Transport 2009	3553	4892	121	33	2209	6	66
Basisnet	--	--	--	--	4000	--	--

Uitgaande van het huidige transport is het groepsrisico ter hoogte van het plangebied gelegen onder de oriënterende waarde (0.62 x oriënterende waarde bij 1135 doden). Het hoogste groepsrisico per km is gelegen ter hoogte van het plangebied maar wordt veroorzaakt door het westelijk gelegen plangebied Zuid-Oost kwartier.

Uitgaande van het Basisnet ligt het groepsrisico net boven de oriënterende waarde (1.12 x oriënterende waarde bij 1135 doden). De resultaten van de risicoberekeningen zijn opgenomen in de als bijlagen opgenomen rapportages 'Oostpoort'.

Opgemerkt wordt dat voor trajecten met een veiligheidsafstand (plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is aanwezig) ten behoeve van het groepsrisico het GF3-plafond is gesteld op 150% van het huidige vervoer. Voor trajecten zonder veiligheidsafstand zijn de GF3-plafonds gelegen ruim boven het percentage van 150%. Het GF3-plafond is gerelateerd aan het plaatsgebonden risico van 10^{-7} per jaar. Dat wil zeggen dat het GF3 plafond over het algemeen hoger ligt dan 150% van het huidige vervoer.

Het Basisnet geeft aan dat indien er sprake is van een traject zonder veiligheidsafstand en tevens een overschrijding van de oriënterende waarde is berekend, ook een berekening uitgevoerd moet worden op basis van een GF3-plafond dat neerkomt op 150% van het huidige GF3 transport. In onderhavige situatie is hiervan sprake. Daarom is tevens een berekening uitgevoerd op basis van 150% van het huidige vervoer aan GF3 (LPG/Propan). Uit deze berekening volgt dat het groepsrisico is gelegen onder de oriënterende waarde (0.93 x oriënterende waarde bij 1135 doden).

Nieuwe situatie

- Bevi-bedrijven

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van één Bevi-inrichting, namelijk het spoorwegemplacement Roosendaal. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg deze inrichting leveren geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, dient op grond van artikel 13 van het Bevi in het RO-besluit een verantwoording van het groepsrisico te worden opgenomen. Hiertoe zal (op grond van artikel 13 lid 3 van het Bevi) advies worden gevraagd aan de regionale brandweer inzake de hoogte van het groepsrisico en de aspecten met betrekking tot de rampenbestrijding, zelfredzaamheid en hulpverlening.

Groepsrisico spoorwegemplacement (nieuwe situatie)

Het groepsrisico wordt voor een belangrijk deel bepaald door toxische stoffen en brandbare gassen (BLEVE). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van een BLEVE van spoorketelwagons. De effecten die reiken tot het plangebied blijven beperkt tot toxische effecten.

De ruimtelijke ontwikkeling betreft een uitbreiding en herindeling van een Retailpark. De toename van de bevolking als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling bedraagt 550 personen in de dag (toename permanente aanwezigheid personen overdag gemiddeld 120). Dit aantal is gebaseerd op gegevens met betrekking tot bezoekersaantallen, verstrekt door WPM Planontwikkeling. De toename van de bevolking betreft een redelijk uitgestrekt gebied en leidt gemiddeld gezien tot een bevolkingsdichtheid van 68 personen per hectare. Tevens wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van personen in de avonduren (100 personen). Gezien de afstand van het plangebied en de gemiddeld gezien geringe toename van de bevolking ter plaatse, zullen de gevolgen voor het groepsrisico zeer beperkt zijn en niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Derhalve zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet relevant.

Ten behoeve van een volledige verantwoording van het groepsrisico wordt het volgende opgemerkt. Met betrekking tot de voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de Bevi-inrichting om zich in veiligheid te brengen in geval van een ramp of zwaar ongeval, wordt verwezen naar het tekstvak waarin de behandeling van het brandweeradvies, dat ook in het kader van het transport van gevaarlijke stoffen is uitgebracht, is opgenomen.

Aan de overzijde van de A58 is het bedrijfsterrein van Philips Lighting gelegen. Op dit terrein is een bovengrondse LPG-tank aanwezig met een inhoud van 33 m³. Dit betreft echter geen Bevi-inrichting waardoor er formeel gezien geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Desondanks kan hierover met betrekking tot risico's worden opgemerkt dat er geen sprake is van een belemmering voor de planontwikkeling.

LPG-tank Philips Lighting

De bovengrondse LPG-tank is gelegen op een afstand van 400 meter van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar is gelegen op een afstand van 107 meter en ligt daarmee buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de LPG-tank is slechts gedeeltelijk gelegen over plangebied. Het betreft het meest noordelijke deel van het plangebied. De hoogte van het groepsrisico is niet bekend. De bestemming van dit deel van het plangebied dat is gelegen binnen het invloedsgebied wijzigt niet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat er voor dit deel van het plangebied sprake is van een conserverend karakter. Als gevolg daarvan zijn er geen consequenties voor het groepsrisico en wordt geconcludeerd dat, hoewel het Bevi niet van toepassing is, dit aspect geen belemmeringen oplevert voor het plangebied.

- Transport gevaarlijke stoffen

Zoals ook aangegeven onder 'Bestaande situatie', is het vervoer van gevaarlijke stoffen over vaarwegen, spoorwegen en door buisleidingen niet relevant voor het plangebied.

Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van de snelweg A58 leveren geen belemmeringen op voor het plangebied. Het groepsrisico blijft onder de oriënterende waarde; het nieuwe bestemmingsplan leidt niet tot een (significante) toename van het groepsrisico.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelweg geen nieuwe bebouwing toe (ten opzichte van het huidige bestemmingsplan) waardoor het aspect van plasbrand-aandachtsgebieden niet aan de orde is.

Omdat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico en het groepsrisico gelegen is onder de oriënterende waarde, behoeft bij de vaststelling van het ruimtelijke ordeningsbesluit, het groepsrisico niet te worden verantwoord. Wel dient de (regionale) brandweer in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen (= effectbenadering), omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een transportas. De (regionale) brandweer heeft hiertoe advies uitgebracht op 4 maart 2010.

Inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen wordt nog het volgende opgemerkt. Uit de 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' d.d 21 april 2008 blijkt, ondanks de aanwezigheid van een tankstation (niet LPG), dat in de omgeving van het plangebied geen relevant vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen plaatsvindt. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico en het groepsrisico is nihil.

Groepsrisico A58 (nieuwe situatie)

Het groepsrisico is berekend voor de nieuwe situatie uitgaande van het huidige transport en voor de toekomst op basis van het GF3 plafond.

De toename van de bevolking als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bedraagt 550 personen in de dag (toename permanente aanwezigheid van gemiddeld 120 personen overdag, hetgeen leidt tot een totale permanente aanwezigheid van gemiddeld 750 personen per dag). Dit is gebaseerd op gegevens met betrekking tot bezoekersaantallen, verstrekt door WPM Planontwikkeling. Hierbij is als uitgangspunt genomen een gemiddelde verblijftijd van bezoekers van 1,5 uur. De toename van de bevolking betreft een redelijk uitgestrekt gebied en leidt gemiddeld gezien tot een bevolkingsdichtheid van 68 personen per hectare. Tevens wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van personen in de avondperiode (100 personen). In het rekenprogramma wordt geen onderscheid gemaakt tussen avond en nacht. De berekening gaat uit van een aanwezigheid van 100 personen gedurende de gehele nacht. Hiermee is feitelijk gekozen voor een conservatieve benadering (dat wil zeggen een overschatting).

Uitgaande van het huidige transport is het groepsrisico ter hoogte van het plangebied gelegen onder de oriënterende waarde (0.62 x oriënterende waarde bij 1135 doden). Het hoogste groepsrisico per km is gelegen ter hoogte van het plangebied maar wordt veroorzaakt door het westelijk gelegen plangebied Zuid-Oost kwartier. Uitgaande van het Basisnet ligt het groepsrisico boven de oriënterende waarde. Tevens is een berekening op basis van 150% van het huidige vervoer aan GF3 (LPG/Propaan) uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat het groepsrisico is gelegen onder de oriënterende waarde (0.93 x oriënterende waarde bij 1135 doden). Geconcludeerd wordt dat ten opzichte van de huidige situatie er als gevolg van de planontwikkeling geen sprake is van een (significante) toename van het groepsrisico.

Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt voor de toekomstige situatie uitgegaan van een GF3-plafond van 150% van het huidige transport. Dit wordt gemotiveerd doordat het niet realistisch wordt geacht dat het vervoer in de toekomst dit niveau zal gaan overstijgen. Daarom wordt geconcludeerd dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling onder de oriënterende waarde is gelegen en dat er geen sprake is van een (significante) toename van het groepsrisico.

Omdat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico en het groepsrisico is gelegen onder de oriënterende waarde, heeft bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico niet te worden verantwoord. Wel dient de (regionale) brandweer in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen (=effectbenadering), omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een transportas. De (regionale) brandweer heeft hiertoe advies uitgebracht d.d. 4 maart 2010.

Daarnaast is er op basis van de eindrapportage Basisnet voor wegvak B114 sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dat wil zeggen dat geprojecteerde bouwwerken die binnen een afstand van 30 meter vanaf de rand van de rechterrijstrook worden gerealiseerd, zodra het Basisnet van kracht is, verantwoord dienen te worden. Op basis van de huidige regelgeving incl. de recente wijziging van de Circulaire is deze verantwoording (nog) niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelweg (PAG) geen nieuwe bebouwing toe (ten opzichte van huidige bestemmingsplan) waardoor dit aspect niet aan de orde is.

Advies Regionale Brandweer

Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een transportas dient de (regionale) brandweer in de gelegenheid te zijn gesteld om advies uit te brengen over de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan is hiertoe door de brandweer een advies ingediend, en wel op 4 maart 2010. Hieronder wordt op dit advies ingegaan.

De brandweer stelt dat de opkomsttijd voor het plangebied niet voldoet aan de zorgnorm. De opkomsttijd bedraagt circa 9:20 overdag en 9:28 minuten in de avond. Hiermee wordt niet voldaan aan de brandweezorgnorm. Deze is voor winkels gesteld op 8 minuten.

Opkomsttijd bestaat uit de verwerkingstijd meldkamer (standaard 1 minuut), uitruktijd van het betreffende korps en de rijtijd van de kazerne naar de locatie. Genoemde tijden zijn een theoretische benadering en kunnen afhankelijk van de situatie in positieve of negatieve zin afwijken.

Derhalve wordt geadviseerd te overwegen om nieuwe gebouwen te voorzien van een sprinklerinstallatie aangesloten op een gezamenlijke watervoorziening ter compensatie. Tevens dient de gemeente nieuwe gebouwen in het plangebied te laten voorzien van enkele bouwkundige maatregelen:

- Afschakelbare mechanische ventilatie in het hele plangebied.
- Gebouwen tot op 70 meter van de rijksweg; bijzondere aandacht voor luchtdichte detaillering.
- Bouwwerken moeten te ontruimen zijn binnen 15 minuten.
- Binnen 140 meter van de rijksweg; niet toepassen van grote glazen delen richting rijksweg.

De door de Brandweer aangedragen zaken zijn belangrijke aandachtspunten, maar dienen vooral betrokken te worden bij de verdere inrichting van het gebied, de inrichting van de wegen en de beoordeling van de bouwplannen voor wat betreft het aanbrengen van bepaalde voorzieningen (zoals een sprinklerinstallatie, mechanische ventilatie, en dergelijke). In de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan zijn op hoofdlijnen wel enige basisprincipes vastgelegd die tevens de bereikbaarheid en bebouwingsvrije ruimten tussen gebouwen in het kader van de bereikbaarheid van onder andere hulpdiensten garanderen (bijvoorbeeld: afstand van bebouwing ten opzichte van zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen).

Bij het thema zelfredzaamheid is het van belang onderscheid te maken tussen verschillende gebouwtypen. Niet alleen de vluchtmogelijkheden kunnen verschillen per gebouw maar ook de bewoners kunnen in meer of mindere mate (verminderd) zelfredzaam zijn.

Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid per gebouwtype spelen de volgende afwegingscriteria een rol:

- Fysieke gesteldheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zich tijdig voortbewegen en zelfstandig in veiligheid brengen? De doelgroep van het retailpark beschikt in principe over een goede fysieke gesteldheid.
- Zelfstandigheid bewoners of aanwezigen: kunnen de personen zelfstandig een gevaarinschatting maken en zich zelfstandig in veiligheid brengen? Ja, er zijn in het plangebied geen verminderd zelfredzame personen aanwezig. Er is geen kinderdagverblijf o.i.d. gepland.

- Alarmeringsmogelijkheden bewoners of aanwezigen: kunnen de personen tijdig worden gealarmeerd? Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de alarmering slecht is.
- Vluchtmogelijkheden gebouw & omgeving: heeft het gebouw voldoende vluchtmogelijkheden? En zijn er voldoende mogelijkheden om het gebied te ontvluchten? De wegenstructuur van het plangebied staat een snelle ontruiming niet in de weg. Verder zijn er geen hoge gebouwen die de ontruiming moeilijk maken.
- Mogelijkheden tot gevaarinschatting van scenario: laat het ongeval zich tijdig aankondigen? En is de dreiging duidelijk herkenbaar? De mogelijkheden zijn beperkt. Alleen als personen goed op de hoogte zijn van de risico's kunnen ze een goede gevaarinschatting maken.

Uiteindelijk wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid in orde is.

In de directe nabijheid van de risicobron dienen voldoende effectieve bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn. Ditzelfde geldt voor het gehele plangebied.

Primaire bluswatervoorziening:

Een primaire bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening die:

- De mogelijkheid biedt om middels een verbinding met de bluswatervoorziening, binnen drie minuten na aankomst, een tankautospuut van bluswater te voorzien;
- Na aansluiting direct en onafgebroken voldoende water uit de bluswatervoorziening kan leveren.

De benodigde bluswatercapaciteit voor de primaire bluswatervoorziening bedraagt minimaal 60 m³/h. Voor de situering van de brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd, dit houdt in dat de onderlinge afstand tussen de brandkranen maximaal 80 meter bedraagt. Tevens mogen de brandkranen maximaal 40 meter van de toegang van de gebouwen staan. Rondom de brandkranen moet altijd een obstakelvrije ruimte aanwezig zijn met een diameter van 1,8 meter. Brandkranen in trottoirs moeten, indien langsparkeren wordt toegepast, ten minste 0,35 meter van de trottoirband liggen. Bij gestoken parkeren moet die afstand 0,75 meter zijn.

Secundaire bluswatervoorziening:

Een secundaire bluswatervoorziening is een bluswatervoorziening die:

- Een brandweereenheid de mogelijkheid biedt om binnen vijftien minuten na aankomst, met een lage druk watertransport, water op de brandhaard te hebben;
- Geen grotere afstand tot de (te verwachten) brandhaard mag hebben dan 320 meter, gemeten over de weg.

De benodigde bluswatercapaciteit voor de secundaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 90 m³/h. De secundaire bluswatervoorziening moet op minimaal 225 meter (hemelsbreed) van het (te verwachten) brandbare object geplaatst zijn. Voorbeelden van secundaire bluswatervoorzieningen zijn geboorde putten, vijvers en bluswaterriolen.

Gesteld wordt dat conform het advies dat is gegeven door de brandweer cluster Bergen op Zoom, Roosendaal en Woensdrecht, er twee voorzieningen dienen te worden aangelegd.

Het realiseren van voldoende bluswatervoorzieningen zal worden uitgewerkt bij de verdere inrichting van het openbare gebied. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval de mogelijkheden voor het realiseren van de betreffende voorzieningen.

De bereikbaarheid vanuit het oogpunt van externe veiligheid is in orde. Vanuit het oogpunt interne brandveiligheid heeft de gemeente van de brandweer een advies ontvangen met betrekking tot de uitvoering van wegen, parkeerterreinen e.d.

Bij de verdere uitwerking zullen ook de opmerkingen en adviezen van de Brandweer betrokken worden.

Ten slotte wordt geadviseerd om eventueel samen met de afdeling communicatie van de Veiligheidsregio, actief te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen. Werknemers en bewoners moeten op de hoogte zijn van wat men moet doen in geval van een ongeval.

Het betreft een aspect dat niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden, maar wel aandacht behoeft. Een en ander zal met de ontwikkelaar van het project en de betreffende gemeentelijke afdeling(en) worden teruggekoppeld.

4.5 Geluid

Toetsingskader

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. Gezien het feit dat er geen geluidgevoelige functies in het plangebied aanwezig zijn dan wel gecreëerd worden, is het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing.

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. Als toetsingskader wordt aangesloten bij de geluidgrenswaarden die passen bij een 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied' uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Majoppeveld.

Binnen het plangebied bevinden zich geen geluidgevoelige functies; bestemmingsplan Majoppeveld maakt deze ook niet mogelijk.

Nieuwe situatie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een herziening van een gedeelte van bestemmingsplan Majoppeveld. Het nieuwe bestemmingsplan staat geen hogere milieucategorie toe, integendeel: in het zuidelijk deel van het plangebied worden op basis van het nieuwe bestemmingsplan slechts bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1 toegestaan. Het noordelijk deel van het plangebied kan als conserverend beschouwd worden.

WPM Planontwikkeling geeft aan dat ten opzichte van het vigerende plan voor de woonboulevard een stijging van het aantal bezoekers op weekbasis is te verwachten van 4.000; namelijk van 21.000 naar 25.000 bezoekers. Daarbij is een vergelijking gemaakt tussen een maximale invulling van de woonboulevard op basis van het huidige bestemmingsplan met het daarin toegelaten detailhandelsprogramma en de op basis van het onderhavige bestemmingsplan toegestane uitbreiding met grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Wanneer wordt aangenomen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen evenredig verdeeld wordt over de verschillende wegen in de omgeving van het plangebied, dan zal de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking van de woonboulevard met ten hoogste 0,8 dB toenemen. Aangezien een dergelijke beperkte toename van de geluidbelasting met het gemiddelde menselijk oor niet waarneembaar is, wordt deze toename aanvaardbaar geacht.

Bedrijven

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 dan wel berekend ter plaatse van de gevel van woningen van derden, dan wel ter plaatse van vastgestelde referentiepunten. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

Zonering industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidemissie vanwege industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaaï

Woningen of andere geluidgevoelige functies in het plangebied worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

De wegen binnen het plangebied wijzigen niet, zodat de invloed van wegverkeerslawaaï op de omgeving niet verandert in de zin van de Wet geluidhinder.

Er is wel sprake van een wijziging in het kader van de ruimtelijke ordening, derhalve dient vanuit dat oogpunt naar de verkeersaantrekkende werking gekeken te worden. Geconcludeerd is dat er sprake is van een toename van de geluidbelasting met ten hoogste 0,8 dB. Dit is met het gemiddelde menselijk oor niet waarneembaar, derhalve wordt deze toename aanvaardbaar geacht.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Nader akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Bodem

Toetsingskader

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de gewenste functie.

Bestaande situatie

- Historie

Het plangebied ligt in het geologisch als zodanig aangeduide dekzandgebied. In dit gebied waren duidelijk hogere delen, zandruggen, aanwezig die donken worden genoemd. Op deze donken vestigden zich mensen waardoor gehuchten als Kalsdonk, Langdonk etc. ontstonden. Vanuit deze donken werd het omringende gebied in cultuur gebracht.

Ten zuiden van het plangebied liep vroeger de Rucphense Vaart. Deze vaart was gegraven voor de afvoer van de gestoken turf, om deze per platbodem naar de haven van Roosendaal te vervoeren. Meer zuidelijk daar weer van loopt de beek de Krampenloop.

Tot de jaren '40 van de vorige eeuw was het gebied voornamelijk agrarisch van karakter. De vestiging van Philips in 1948 aan de Zwaanhoefstraat en de aanleg van de Rondweg (later Rijksweg A58) bevorderden de industrialisatie in deze omgeving. In het plangebied vestigt zich in de jaren '50 van de vorige eeuw de Vero borstelfabriek. Medio jaren '80 van de vorige eeuw is het plangebied bebouwd met bedrijven.

- Bodemopbouw

De bodem maakt onderdeel uit van de, volgens de geohydrologische beschrijving, deklaag [bron 1]. Deze deklaag is ongeveer 30 meter dik en bestaat uit slibhoudend fijn zand met lokaal inschakelingen van leem of zandige klei. Van 30 meter beneden maaiveld (m-mv) tot circa 85 m-mv wordt het zogenaamde eerste watervoerende pakket aangetroffen. Dit pakket bestaat vooral uit matig tot grof zand. Rond 85 m-mv bevindt zich een afsluitende kleilaag, de zogenoemde Afzetting van Kallo.

De ondiepe bodemopbouw ziet er globaal als volgt uit:

De ondiepe bodemopbouw ziet er globaal als volgt uit:

diepte	grondsoort	kleur
0 - 1 m -mv	matig fijn zand	bruin
2 – 5 m -mv	matig fijn zand met inschakeling van leemlagen	bruingrijs

Het grondwater binnen het onderzoeksgebied ligt gemiddeld op een diepte van circa 1 meter beneden maaiveld. Dit ondiepe of freatische grondwater stroomt over het algemeen in noord tot noordwestelijke richting. Lokaal kan de grondwaterstroming worden beïnvloed door nabijgelegen waterlopen, drainage, lekkende riolen etc. waardoor een andere richting mogelijk is.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied [2].

- Bodemverontreiniging in het plangebied

Op basis van de in het bodeminformatiesysteem [bronvermelding 3] van de Regionale Milieudienst aanwezige informatie is af te leiden dat in het bestemmingsplangebied vooral het noordoostelijke gebiedsdeel, het voormalige fabrieksterrein van Vero, uitgebreid is onderzocht. Mede door de initiatieven voor de vestiging van een zogenaamd 'Runshopping Centre' begin jaren 2000. Dit is echter niet gerealiseerd.

Voorts heeft bodemonderzoek plaatsgevonden bij de (vroegere) in het plangebied gelegen garagebedrijven.

De onderzoeken zijn gelet op de data van uitvoering (jaren '90 van de vorige eeuw) over het algemeen wel gedateerd, mede door de recentelijke invoering van het nieuwe stoffenpakket voor grond- en grondwateranalyses.

Over het algemeen is de bodem (grond en grondwater) niet tot licht verontreinigd.

Bodemkwaliteitskaart

De gemeente Roosendaal heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Hierin wordt de grond (0 tot 2 m-mv) in het bestemmingsplangebied, voor wat betreft de niet van bodemverontreiniging verdachte locaties, als schoon betiteld [bron 4].

Bodemverontreiniging en bodemsanering

Op grond van informatie uit het bodeminformatiesysteem blijkt dat in 2003 bodemverontreiniging is vastgesteld in het noordoostelijke gebiedsdeel waar eerder plannen bestonden voor de vestiging van het 'Runshopping Centre'. Dit betreft het oude fabrieksterrein van Vero, geadresseerd als Protonweg 2. Op een deel van het gebied is asbest aangetroffen. Er is sprake van een zogenaamd ernstig geval van bodemverontreiniging met een noodzaak voor bodemsanering. Deze sanering heeft echter niet meer plaatsgevonden. Verder is hier een beperkte bodemverontreiniging met minerale olie aangetoond.

Bij het perceel Rucphense baan 1, de vroegere garage Janssens, is in het verleden een bodemsanering uitgevoerd. Bodemsanering en verwijdering van ondergrondse tanks heeft plaatsgevonden bij de vroegere Vero borstelfabriek in 1994 en het vroegere Total Tankstation (thans ANWB) aan de Van Beethovenlaan.

Historisch verdachte locaties

De historisch verdachte locaties zijn het resultaat van een in 2002 en 2003 (landelijk) uitgevoerd historisch onderzoek. Dit heeft het zogenaamde Historische bodembestand (HBB) opgeleverd [bron 5]. Vervolgens is dit bestand gekoppeld aan onder andere het bodeminformatiesysteem waarin alle onderzochte locaties zijn opgenomen. Uiteindelijk is een zogenaamde 'LDB-tabel' (LDB= landsdekkend beeld) overgebleven die nader onderzoek behoeft in de vorm van historisch onderzoek dan wel daadwerkelijk bodemonderzoek.

Volgens dit bestand zijn er drie locaties, te weten:

1. De Meeten 10 (ledikantenfabriek)
2. Protonweg 2 (historisch: borstelwaren- en bezemfabriek)
3. Rucphensebaan 10 (historisch: zeilen-, tenten- en dekkledenfabriek)

Ad 1. van deze locatie is de bodem niet onderzocht;

Ad 2. van deze locatie is de bodem al uitgebreid onderzocht ('Runshopping Center') in 2003. Hier moet de bodem worden gesaneerd op asbest en minerale olie;

Ad 3. van deze locatie is de bodem onderzocht. Hierbij zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen.

Tankenbestand

Uit het bij de Regionale Milieudienst aanwezige tankenbestand [bron 6] is gebleken dat ondergrondse tanks zijn verwijderd (met certificaat) op de volgende locaties:

- Protonweg 2 (6 tanks totaal)
- Rucphensebaan 8 (1 tank)
- Van Beethovenlaan 85 (6 tanks totaal)

Voorts is gebleken dat op 1 locatie een tank is gesaneerd, maar waar tevens bodemverontreiniging is vastgesteld die nog niet is gesaneerd. Het betreft:

- De Meeten 6

Nieuwe situatie

Op basis van de beschikbare bodeminformatie wordt verwacht dat de bodem van het bestemmingsplangebied Oostpoort, uitgezonderd de verdachte locaties en Protonweg 2 (saneringsgeval van asbest en minerale olie) over het algemeen niet tot licht is verontreinigd en geschikt is voor de vestiging van bedrijven.

Bij een aanvraag voor herontwikkeling of bouwvergunning dient steeds te worden gekeken of de bodemkwaliteit een belemmering vormt of dat een verkennend bodemonderzoek is benodigd.

Bronvermelding

- [1] Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad 49 oost, TNO, 1970
- [2] Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant, 2004
- [3] Bodeminformatiesysteem Nazca, Regionale Milieudienst West-Brabant
- [4] Bodemkwaliteitskaart gemeente Roosendaal
- [5] Historisch bodembestand gemeente Roosendaal (14 november 2002)
- [6] Tankenbestand gemeente Roosendaal, Regionale Milieudienst West-Brabant

4.7 Water

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'. In het geval van bestemmingsplannen geldt daarnaast de bijlage 'Aandachtspunten voor de toetsing van plankaart en voorschriften'. Alle in de checklist en bijlage genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

Beleid

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 'partiele 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 hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie/retentievoorziening. Het is alleen toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, als er geen afwenteling plaatsvindt op andere

gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven.

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:

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

Met betrekking tot het onderhavige plan zijn in deze waterparagraaf de bovenstaande vragen beantwoord.

Waterschap

Voor het lozen van water op een watergang in beheer van het waterschap en voor de aanleg van een overstort-/lozingsconstructie op zo'n watergang, is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing ('Keur waterkeringen en oppervlaktewateren, september 2005, waterschap Brabantse Delta'). Sinds april 2009 zijn de nieuwe Hydraulische randvoorwaarden van kracht. In deze beleidsregel zijn de regels ten aanzien van kwantiteitsaspecten opgenomen, welke zijn gebaseerd op de normen uit het NBW. Tevens is een integraal hemelwaterbeleid per 17 juni 2008 vastgesteld.

Kwantiteit

Op basis van de Keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen van hemelwater op oppervlaktewater, dat afkomstig is van een verhard oppervlak van 2000 m² of meer. Bij kleinere oppervlaktes volstaat een melding aan het waterschap. Indien door de ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt eist het waterschap compensatie voor de uitbreiding van verharding. Dit heeft als doel te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. Voor het aanleggen van een overstort-/lozingsconstructie moet nog wel een ontheffing in het kader van de Keur worden aangevraagd.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

- Infiltreren
- Retentie binnen het plangebied
- Retentie buiten het plangebied
- Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van neerslaghoeveelheden met een herhalingsjijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend. Hierbij dient in zandgebieden minimaal 780 m³ per ha verhard oppervlak retentie te worden gerealiseerd uitgaande van de landbouwkundige afvoernormen. In gebieden met klei in de bovengrond volstaat een benodigde retentie van 604 m³ per ha verhard oppervlak.

Indien afkoppeling van bestaande verharding plaatsvindt, het bestaande rioolstelsel niet wordt aangepast en lozing binnen het bestaande rioleringsgebied wordt gesitueerd, is compensatie van de berging in het stelsel niet verplicht. Bij afkoppelen met aanpassing van het rioolstelsel, of als lozing

plaatsvindt buiten het bestaande rioleringsgebied, dient het verlies aan berging te worden gecompenseerd. Deze benodigde berging bij afkoppeling wordt gezien als een gezamenlijke opgave voor gemeente en waterschap.

Kwaliteit

De samenstelling van het afvloeiende hemelwater bepaalt mede de wijze waarop met de afvoer van het hemelwater wordt omgegaan. De bestemming van het water volgt uit de lokale situatie. Hierbij gelden geen dogma's: lozing in de bodem is niet altijd goed en afvoer naar de rwzi is niet altijd slecht.

- ° Schoon hemelwater, dat wil zeggen hemelwater dat afvloeit van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "gering", kan direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
- ° Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "matig" kan worden geïnfiltreerd, of na zuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze zuivering kan lokaal of centraal worden vormgegeven.
- ° Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "groot" dient afgevoerd te worden naar de rwzi. Er dient dan bij voorkeur te worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS), waarbij het waterschap voor matig en zwaar verontreinigde oppervlakken uitgaat van een berging van 2-4 mm en een pompovercapaciteit van 0,2 mm/uur.

Gemeente

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 2000 m² en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m³/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² 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.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het oosten van de kern Roosendaal, op het bedrijventerrein Majoppeveld. Het betreft een aantal ontwikkelingen aan weersijden van de Rucphense baan

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied H1 en G4. Beide rioleringsgebieden bestaan uit een gescheiden rioolstelsel. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied. Circa 200 meter naar het oosten is de Omloopleiding Bakkersberg aanwezig. Het plangebied ligt in het stroomgebied Omloopleiding Bakkersberg/Molenbeek.

Op basis van de afkoppelkansen kaart van de gemeente Roosendaal zijn de bodemgesteldheid en grondwaterstanden geschikt voor infiltratie van regenwater. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden voor afkoppeling naar ruime riolering en oppervlaktewater aanwezig.

Op basis van het bestemmingsplan Majoppeveld is onderstaand kort de globale bodemopbouw en grondwaterhuishouding van het gebied beschreven.

Bodemopbouw

Door grondverzet in het verleden is een zeer heterogene opbouw van het grondprofiel ontstaan waarin humeuze zandlagen, al of niet lemige zandlagen en lemlagen elkaar afwisselen. Het natuurlijk profiel is eveneens sterk gelaagd met slecht doorlatende lemlagen in de ondergrond. De bodem bestaat uit zeer fijn tot matig fijn zwak tot sterk lemig zand. Op wisselende diepten worden sterk humeuze en/of lemige tussenlagen aangetroffen.

Grondwaterhuishouding

Uit gegevens van het gemeentelijk meetnet van oktober 1990 tot maart 1993 blijkt dat de laagste grondwaterstand is aangetroffen op 2,2 à 3,5 m-mv en de hoogste grondwaterstand varieert van 0,8

tot 2,7 m-mv.

Toekomstige situatie

Het plangebied Oostpoort bevindt zich in het oosten van de kern Roosendaal op het bedrijventerrein Majoppeveld. Het plan bestaat uit ontwikkelingen aan de noord- en zuidzijde van de Rucphensebaan. Ten noorden van de Rucphensebaan (veroterrein) neemt het dakoppervlak toe met 5500 m². Het verhard terreinoppervlak neemt toe met 960 m². In totaal is toename van het verhard oppervlak aan de noordzijde van de Rucphense baan 6460 m². Aan de zuidzijde van de Rucphense baan (locatie Jacobs) neemt het dakoppervlak af met 490 m² en het verhard terrein oppervlak neemt toe met 2280 m². In totaal bedraagt de toename van het verhard oppervlak aan de zuidzijde van de Rucphense baan 1790 m². De totale toename van het verhard oppervalk voor beide gebieden is 8250 m².

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige bedrijven dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op het aanwezige vuilwaterriool.

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van de verkenning van de afkoppelkansenkaart van gemeente Roosendaal kan worden geconcludeerd dat de bodem en grondwaterstand in het plangebied mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater. 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. Met behulp van de toegestane afvoer, het verhard oppervlak en regenduurlijnen (T=100) is de benodigde inhoud van de infiltratievoorziening bepaald. Hierbij wordt gekeken naar de meest kritische duur. De berekeningen tonen aan dat de hoeveelheid te bergen hemelwater bij T=100 645 m³ (780 m³ x 0,825 ha) bedraagt. De te bergen hoeveelheid mag worden verminderd met de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dient een overstort op de aanwezige hemelwaterriolering te worden gerealiseerd.

Indien infiltratie van hemelwater in de bodem niet mogelijk is, dient een retentievoorziening te worden aangelegd met een overstort op de aanwezige hemelwaterriolering. De retentievoorziening dient een inhoud van circa 645 m³ (780 m³ x 0,825 ha) te krijgen. Naast de aanleg van een infiltratie- of retentievoorziening is het ook mogelijk op andere manieren water vast te houden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het toepassen van halfverharding of groene daken.

Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² zal toenemen en het hemelwater via het gescheiden rioelstelsel loost op oppervlaktewater is conform de Keur een ontheffing vereist van het waterschap Brabantse Delta voor de afvoer.

Conform het Nationaal Bestuursakkoord Water dient wateroverlast ter plaatse van de bebouwing te worden voorkomen tot neerslaggebeurtenissen met een herhalingstijd van 100 jaar. In deze situaties is water op straat wel toegestaan. Daarom wordt geadviseerd het bouwpeil minimaal 0,2 m hoger te leggen dan de terreinverharding en het straatpeil in de directe omgeving. Op deze manier wordt voorkomen wordt dat hemelwater afstroomt in de richting van de bebouwing.

Waterkwaliteit

Parkeerterreinen met hoge(re) wisselfrequenties kunnen niet meer zonder voorziening lozen op oppervlaktewater. Hiervoor dient een aanvullende voorziening te worden geplaatst (gedacht moet worden aan bodempassage, slibafvang+olieafsciders, VGS).

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

Ten behoeve van de 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.

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

- *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 met inhoud van 645 m³. De te bergen hoeveelheid mag worden verminderd met de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dient een overstort op de aanwezige hemelwaterriolering te worden gerealiseerd.*
- *Indien infiltratie niet mogelijk is dan dient retentie te worden gerealiseerd met een inhoud van 645 m³ en een overstort op de aanwezige hemelwaterriolering.*
- *Omdat in de toekomstige situatie het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² zal toenemen en het hemelwater via het gescheiden rioolstelsel loost op oppervlaktewater is conform de Keur een ontheffing vereist van het waterschap Brabantse Delta voor de afvoer.*
- *Het huishoudelijk afvalwater dient middels aparte vuilwaterleiding te worden afgevoerd naar het vuilwaterriool van het gescheiden rioolstelsel.*
- *Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.*
- *Parkeerterreinen met hoge(re) wisselfrequenties kunnen niet meer zonder voorziening lozen op oppervlaktewater. Hiervoor dient een aanvullende voorziening te worden geplaatst (gedacht moet worden aan bodempassage, slibafvang+olieafscidders, VGS).*

4.8 Flora en Fauna

Het betreft een deels bebouwd en deels onbebouwd terrein, waar wel op diverse plaatsen verharding is aangebracht. In het kader van flora en fauna is deze locatie niet als waardevol aan te merken.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

In het gebied heeft een borstelfabriek gestaan. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en op een gedeelte van de gronden is vervangende bebouwing in de vorm van een woonboulevard gerealiseerd. Er is met andere woorden de afgelopen decennia grondig in de grond geroerd als gevolg waarvan de trefkans voor archeologische vondsten zeer minimaal is te noemen.

4.9.2 Monumenten

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Hoofdstuk 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader voor de verdere ontwikkeling van de Roosendaalse woonboulevard. Concreet betekent dit dat er een verruiming van de toegelaten branchering.

De in dit plan neergelegde juridische regeling in de vorm van een nieuwe bestemmingsbepaling voor het gebied is grotendeels gebaseerd op de Detailhandelsnota van de gemeente. Deze nota is dan ook te beschouwen als onderlegger voor de inhoud van het onderhavige bestemmingsplan.

5.1.2 Uitgangspunten op basis van het gemeentelijk ruimtelijk beleid

5.1.3 Vestiging nieuwe functies

Naast het gebruikelijke aanbod meubels-/woninginrichtingsartikelen en doe-het-zelf/ bouwmarkten wordt geopteerd voor uitbreiding in de vorm van twee grootschalige detailhandelsvestigingen. Ook biedt de locatie ruimte voor vestiging van een verplaatser, nl. een sportschool, alsmede van een zelfbedieningsrestaurant.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

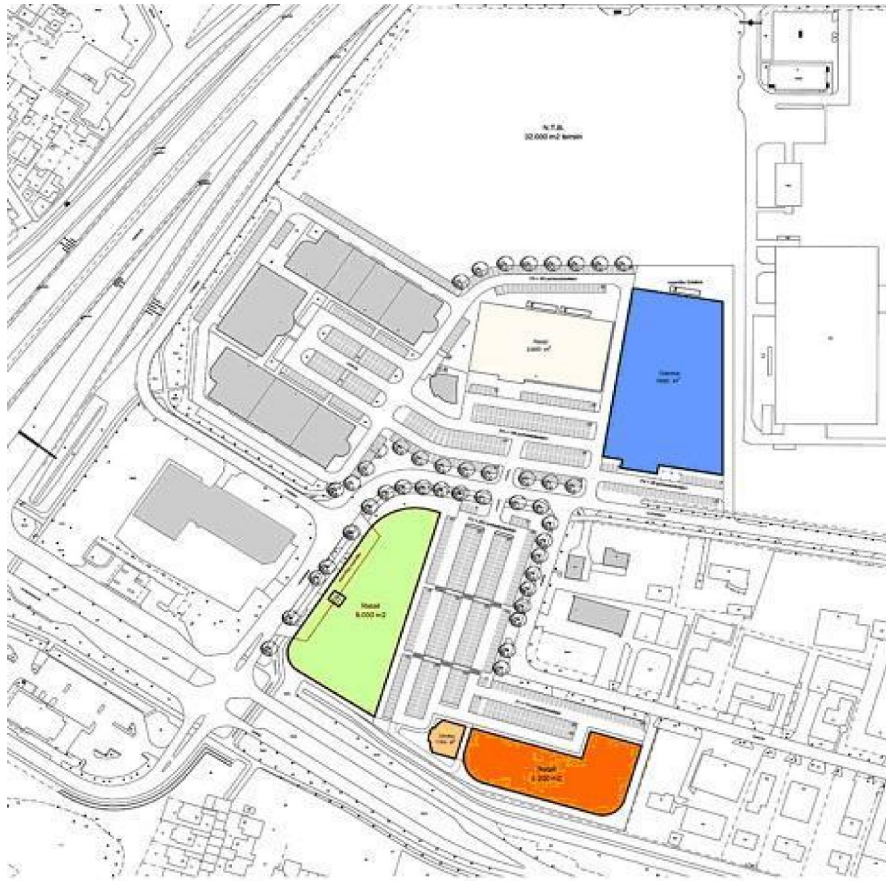
5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt niet wezenlijk gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Dit betekent dat het plangebied ook in de toekomst doorsneden zal worden door de Ettenseweg en de Rucphensebaan. Als gevolg daarvan blijven de 'eilanden' in feite aanwezig, maar door de architectonische opzet wordt wel meer eenheid in het gebied aangebracht.

Door het toevoegen van nieuwe bouwvolumes op diverse locaties binnen het gebied zal de immers stedenbouwkundige structuur aanmerkelijk worden verbeterd. De volgende bouwvolumes worden voorzien:

- een bouwvolume op de hoek Dijkrand/Rucphensebaan met een totale omvang van 9.500 m², bestaande uit begane grond en één verdieping en aan de zijde aan de Rucphensebaan twee verdiepingen.;
- een bouwvolume tussen de Dijkrand en De Meeten met een totale omvang van 6.500 m² verdeeld over begane grond en één verdieping.
- een nieuwe Gammavestiging ten noorden van de Rucphensebaan ten oosten van de huidige Gammavestiging met een omvang van 5.500 m²

De bebouwing wordt opgericht overwegend in twee bouwlagen met uitzondering van een gedeelte waar een derde bouwlaag wordt voorgestaan en diverse hoogteaccenten. Deze hoogteaccenten worden gerealiseerd op markante punten van de bebouwing en op markante punten van de context. Zo wordt voorzien in een reclamezuil, geïntegreerd in het gebouw, op de hoek Dijkrand/Rucphensebaan. Deze zuil krijgt een hoogte van 25 m. op de solitaire horecavoorziening wordt eveneens een dergelijk, maar lager element opgericht.



5.3 Functionele ontwikkeling

5.3.1 Detailhandel

Het concept retailpark houdt in een verdere uitbouw van de bestaande woonboulevard met een aantal

nieuwe branches.

Daarbij valt een onderscheid aan te brengen tussen een cluster perifere detailhandel en een cluster grootschalige detailhandel.

Perifere detailhandel

Voor wat betreft de perifere detailhandel wordt voortgeborduurd op het huidige programma. Het gaat daarbij om branchering die valt onder de noemer meubelen en woninginrichtingsartikelen. Dit komt in concreto neer op de volgende gedetailleerde branchering die limitatief in de regels zijn opgenomen en daarmee toelaatbaar zijn:

- detailhandel in meubelen/woninginrichtingsartikelen;
- keukens
- badkamers
- sanitair
- tuinmeubelen
- verlichting
- doe het zelf/bouwmarkten
- tuincentra

De eerder genoemde beperking dat de oppervlakte van het totale oppervlak binnen een bepaalde branche minimaal 1.000 m² dient te bedragen is komen te vervallen en is teruggebracht naar 600 m² per vestiging.

Grootschalige detailhandel

Het cluster grootschalige detailhandel biedt de mogelijkheid voor de vestiging van maximaal twee grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Van belang is hier allereerst een eenduidige begripsomschrijving van wat onder de noemer grootschalige detailhandel wordt verstaan: detailhandelsvestiging buiten een aangewezen winkelconcentratiegebied met een minimum brutovloeroppervlak van 1.500 m², waarbij geen branchebeperkingen gelden, tenzij uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat dit voor een specifieke branche gelegen in binnenstedelijke en/of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden tot onaanvaardbare gevolgen zou kunnen leiden. Vestiging van grootschalige detailhandel in de vorm van food is uitdrukkelijk uitgesloten.

Op dit moment is vestiging van een tweetal grootschalige detailhandelsbranches aan de orde. Het betreft:

- wit-/bruingoedzaak;
- outdoor & travel zaak

Wit-/bruingoed

Voor de vestiging van een wit-/bruingoedformule is medio 2009 met het oog op het doorlopen van een procedure ex artikel 3.23 Wro een distributie-plaologisch onderzoek verricht. Daarbij stond een drietal vragen centraal in het te verrichten onderzoek.

- Hoe is de electrobranche in de gemeente opgesteld in kwalitatieve en kwantitatieve zin?
- In hoeverre is het verzoek inpasbaar binnen het detailhandelsbeleid zoals verwoord in de Detailhandelsnota?
- Wat zijn de effecten van de toevoeging van een electrowarenhuis op Oostpoort op de lokale en regionale verzorgingsstructuur?

De belangrijkste conclusies zijn de volgende:

- Het huidige aanbod wit- en bruingoed blijft in Roosendaal achter ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Er ontbreken voornamelijk grootschalige aanbieders die een sterk aantrekkende werking op de lokale en regionale consument uitoefenen.
- Er is een distributieve uitbreidingsruimte van circa 1.850 m².
- In de marktruimte is voldoende ruimte aanwezig voor de uitbreiding van het aanbod, als gevolg waarvan geen ongewenste effecten zullen ontstaan op de reeds gevestigde winkels. Een en ander neemt niet weg dat er wel sprake zal zijn van meer concurrentie, maar er zal geen verdringing plaatsvinden.

De algehele conclusie luidt dan ook dat er distributie-planologische ruimte aanwezig is.

Outdoor & travel outfitters

De outdoorspecialist Outdoor & Traveloutfitters heeft een vestiging van 350 m² brutovloeroppervlak in de Roosendaalse binnenstad en heeft het voornemen een nieuwe vestiging met een omvang tussen

1.500 m² en 1.700 m² te realiseren op het retailpark. Daarbij wordt het huidige assortiment voortgezet, aangevuld met verbreding en verdieping ervan. De winkel richt zich op het boven- en middensegment van de markt en is een van de grootste landelijke telemarkartikelen. De huidige vestiging in de binnenstad blijft gehandhaafd, mogelijk met een iets ander accent (mode).

In november 2009 is door WPM Groep een marktanalyse vervaardigd om de marktruimte voor een outdoorwinkel in beeld te brengen. Specifiek is daarbij gekeken naar de effecten op de bestaande structuur en de kwalitatieve grondslagen.

Gesteld kan worden dat de marktsituatie van de sportdetailhandel gezond is te noemen en er zijn in de Roosendaalse situatie voldoende omzetmogelijkheden. De vestiging van een outdoorwinkel op het retailpark zal vooral gevolgen hebben voor aanbieders van buiten de region.

Roosendaal kent geen echte specialistische outdoorwinkels. Om die reden zal de eventuele lokale omzetreductie met name gevoeld worden door de grotere 'allround' sportzaken in het centrum.

5.3.2 Horeca/recreatie

In het concept retailpark wordt voorzien in een uitbreiding van de horecamogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie. Gedeeltelijk gaat het om horeca als ondersteuning van de hoofdfunctie detailhandel.

Daarnaast wordt ook de mogelijkheid geboden voor een zelfstandige horecavestiging in de vorm van een zelfbedieningsrestaurant. Het gaat hier om een grootschalige voorziening met een omvang van 1.061 m². In totaal wordt horeca toelaatbaar geacht tot 2.100 m².

Ook voorziet het plan in de realisering van een fitnessschool. Hier gaat het om een verplaatser vanuit Roosendaal. Het betreft een fitnessschool die eerst in de inmiddels gesloopte Zuidwesthallen was ondergebracht en daarna een tijdelijk onderkomen vond in een pand aan de Bredaseweg op het bedrijventerrein Majoppeveld Noord.

5.3.3 Bedrijven

In het plangebied zijn er geen concrete voornemens tot vestiging van industriële en/of ambachtelijke bedrijvigheid, maar het bestemmingsplan biedt evenals het bestemmingsplan Majoppeveld wél de mogelijkheid om dergelijke bedrijven te vestigen. Gelet op de omgeving nabij de woonwijk Kortendijk zijn bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 toelaatbaar. Tot de bedrijven behoort ook het aan de Van Beethovenlaan gesitueerde verkooppunt voor motorbrandstoffen, exclusief LPG.

5.4 Verkeer en infrastructuur

Vanwege de toename van het ter plaatse te realiseren programma en de daaruit te verwachten toename van verkeer is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de bestaande infrastructuur en met name voor de kruispuntsituaties. Daarbij zijn de volgende kruispunt bij het onderzoek betrokken:

- Van Beethovenlaan - afrit 23 (A58) westzijde;
- Van Beethovenlaan - afrit 23 (A58) oostzijde;
- Van Beethovenlaan - Rucphensebaan - Dijkrand;
- Rucphensebaan - Oude Etensebaan - Spectrum

Daarbij is expliciet getoetst of er knelpunten zullen ontstaan en of de vormgeving van de kruispunten voldoende is om toekomstige verkeersstromen te verwerken. Met behulp van een verkeersmodel zijn de intensiteiten geprognoseerd (prognosesituatie 2020).

Uit het onderzoek blijkt dat de wijzigingen niet van dien aard zijn dat als gevolg van de ontwikkeling van Oostpoort tot retailpark ingrijpende aanpassingen van de infrastructuur noodzakelijk zullen zijn.

In concreto worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- aanpassing van de strookindeling voor een tweetal kruispunten: de westelijke op/afrit A58 en het kruispunt Van Beethovenlaan-Rucphensebaan-Dijkrand.
- een koppeling tussen de drie kruispunten voor de aansluiting met de A58 en het kruispunt Van Beethovenlaan-Rucphensebaan-Dijkrand

- het kruispunt Rucphensebaan-Oude Ettensebaan-Spectrum kan zowel in de vorm van een rotonde als in de vorm van een voorrangskruispunt worden vormgegeven.

5.5 Groen

Belangrijk uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud van de beeldbepalende groenstructuren : de (laan) beplanting aan de Ettenseweg, Rucphensebaan en De Meeten, alsmede de grote solitaire bomen en de bomengroepen.

Daarnaast zullen binnen het plangebied bij de parkeerterreinen verschillende groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Het betreft echter geen grootschalige voorzieningen. Kenmerkend van het gebied zal ook in de toekomst de zakelijke structuur blijven, waar vooral bebouwing met grootschalige parkeerfaciliteiten zijn gerealiseerd..

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

6.1.1 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 SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

6.1.2 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.

6.1.3 Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2008 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.

6.1.4 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. 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 bouw mogelijkheden. 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.

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 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.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.2.2 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, de ontheffingsbevoegdheden en de wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

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

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

6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing of het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzings.

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.

6.3 Regeling bestemmingen

6.3.1 Bestemming Bedrijventerrein - 1 en 2

Het plangebied heeft voor het grootste gedeelte evenals in het bestemmingsplan Majoppeveld een bedrijfsbestemming gekregen, meer bepaald de bestemmingen 'Bedrijventerrein -1' en 'Bedrijventerrein -2'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein -1' zijn bedrijven vallend in de milieucategorieën 2 en 3.1 toelaatbaar.

Door middel van een specifieke aanduiding worden binnen de bestemming een woonboulevard en de vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen mogelijk gemaakt. De omvang van het totale retailpark wordt vastgelegd op maximaal 40.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo): het bruto vloeroppervlak heeft betrekking op alle binnen het concept toegestane functies (zowel detailhandel als horeca en sportvoorzieningen).

In de bestemmingsomschrijving worden expliciet en limitatief de toegelaten branches vallend binnen het concept woonboulevard aangegeven. De minimale grootte per detailhandelsvestiging bedraagt 600 m². Het (totale) cluster woonboulevard is niet gemaximeerd, maar blijft uiteraard altijd beneden de toegelaten 40.000 m² bvo. Nu ook grootschalige detailhandel, horeca en fitness als functies worden voorzien, ligt het totale oppervlak naar verwachting aanzienlijk lager. Bewust is geen metrage opgenomen: daardoor kan het feitelijk niet invullen met de andere toegelaten categorieën opgevuld worden door branches die vallen onder de noemer 'woonboulevard'.

Ten aanzien van grootschalige detailhandel is het totale gezamenlijke bruto vloeroppervlak vastgelegd op 6.500 m². Eveneens is vastgelegd dat de minimale grootte per vestiging 1.500 m² te zijn. Dit betekent, dat er in principe ruimte is voor maximaal vier grootschalige detailhandelsvestigingen. Qua branchering gelden geen beperkingen, maar wel zal bij een voorgenomen (nieuw)vestiging uit een daartoe verricht distributie-planologisch onderzoek moeten worden aangegeven dat met de vestiging geen verstoring van de branches gelegen in binnenstedelijke en/of buurtgebonden winkelconcentratiegebieden tot onaanvaardbare gevolgen zou kunnen leiden. Foodzaken zijn uitgesloten. Dit betekent dat binnen het retailpark geen supermarkt gevestigd kan worden.

Binnen de aanduiding woonboulevard/grootschalige detailhandel mogen naast de winkelvoorzieningen ook horeca en voorzieningen ten behoeve van sport, zoals sportscholen en fitnessruimten, worden gerealiseerd. Ook deze functies zijn qua toelaatbare bruto vloeroppervlakten gemaximeerd, nl. 1.800 m² voor de horeca en 1.500 m² voor de sportvoorzieningen.

In tegenstelling tot wat op basis van het bestemmingsplan Majoppeveld was bepaald ten aanzien van horeca, nl. dat deze functie ondersteunend c.q. aanvullend zou moeten zijn aan de hoofdfunctie detailhandel, mag in het onderhavige bestemmingsplan de in het plangebied te realiseren horeca ook een zelfstandig karakter hebben. Wel wordt verwezen naar de Staat van horeca, waarbij alleen horeca vallend in categorie I toelaatbaar is, met uitzondering van pensions en hotels.

Zelfstandige kantoren zijn niet toelaatbaar, maar er mogen per bedrijf wel bij het bedrijf behorende kantoorfuncties worden gerealiseerd. De omvang daarvan is gemaximeerd.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein-2' gekregen op grond waarvan bedrijven vallend in de milieucategorieën 3.1. en 3.2 mogelijk zijn. In deze bestemming worden geen specifieke aanduidingen voorzien. Het is niet meer de bedoeling dat hier in de toekomst

mogelijke uitbreidingen van het retailpark zullen plaatsvinden.

6.3.2 Verkeer

De hoofdinfrastructuur heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen: het gaat hierbij om de huidige wegen, die in qua ligging en profilering vastliggen.

Ook kunnen binnen de bestemming Bedrijventerrein-1 en 2 wegen en straten worden gerealiseerd, maar deze hebben meer een functie voor de ontsluiting binnen de bedrijfsperven.

Hoofdstuk 7 OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg

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 provinciale instanties.

7.2 Inspraak

Overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten welke voortvloeien uit de realisering van het retailpark voor rekening komen van de ontwikkelaar. Omdat het kostenverhaal op deze wijze wordt verzekerd, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.