

# TOELICHTING



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Geldende bestemmingsregeling	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Beleid waterschap	15
2.5 Gemeentelijk beleid	18
<b>Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED</b>	<b>29</b>
3.1 Historische analyse	29
3.2 Ruimtelijke analyse	30
3.3 Functionele analyse van het gebied	32
<b>Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN</b>	<b>33</b>
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	33
4.2 Luchtkwaliteit	34
4.3 Geur	34
4.4 Externe veiligheid	35
4.5 Geluid	36
4.6 Bodem	36
4.7 Belemmeringen	37
4.8 Stillegebieden	37
4.9 Water	37
4.10 Flora en fauna	39
4.11 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	40
<b>Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED</b>	<b>43</b>
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	43
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	44
5.3 Functionele ontwikkelingen	46
<b>Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>47</b>
6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)	47
6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	47
6.3 Regeling woonpercelen	49
<b>Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>51</b>
8.1 Overleg	51
8.2 Inspraak	51



# Hoofdstuk 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggend initiatief betreft de herontwikkeling van de locatie gesitueerd op de hoek van de Nieuwstraat en de Boomhoefstraat te Wouw, respectievelijk de Nieuwstraat 46. Het plan omvat de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex van 6 wooneenheden in combinatie met een patiowoning. De bestaande bebouwing, in de vorm van een woonhuis met aangesloten werkplaats en garage in combinatie met een vrijstaande loods, worden ten behoeve van het voorliggend initiatief geamoveerd. De gemeente is voornemens hieraan medewerking te verlenen.

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Wouw' en gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De beoogde ontwikkeling past niet het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan, waardoor de ontwikkeling niet binnen het vigerend bestemmingsplan past.

## 1.2 Doel

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik in het plangebied.

## 1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Roosendaal aan de noordwestzijde van de kern Wouw, gesitueerd op de hoek van de Boomhoefstraat en de Nieuwstraat. De locatie vormt een zichtlocatie voor de westelijke entree van Wouw. De situering van het plangebied is geprojecteerd op navolgende afbeelding.



*Afbeelding 1 Ligging plangebied*

#### 1.4 Geldende bestemmingsregeling

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Wouw'. Dit bestemmingsplan is op 7 juli 2008 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 februari 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' waarop de aanduiding 'bouwvlak zonder de aanduiding erf' en de aanduiding 'bouwvlak met de aanduiding erf' is opgenomen.

Binnen de aanduiding 'bouwvlak met de aanduiding erf' is de realisatie van hoofdbebouwing niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling, de realisatie van een appartementencomplex en één patiowoning, past hierdoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Wouw'

#### 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. In hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld met betrekking op het plangebied. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan, waarbij met name de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, waarin de juridische aspecten van het bestemmingsplan worden beschreven. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

## 2.1 Europees beleid

### 2.1.1 Europese kaderrichtlijn Water

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

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

Deze vragen worden in paragraaf 4.10 beantwoord.

## 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 Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

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

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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 (Wet gemeenschappelijke regeling)-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen. Een plusregio (ook wel stadsregio genoemd) is een regionaal openbaar lichaam van verscheidene Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied waaraan wettelijke taken zijn toebedeeld. Plusregio's moeten de regionale afstemming in de desbetreffende stedelijke gebieden op het terrein van wonen, werken, verkeer en vervoer verbeteren.

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.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex, bestaande uit 6 wooneenheden. Tevens wordt binnen het plangebied één patiowoning gerealiseerd. De realisatie van deze woningtypes sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeente Roosendaal om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas, met als specifiek aandachtspunt starters- en seniorenwoningen.

### **2.2.2 Nationaal bestuursakkoord water**

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

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist. Het is het meest voor de 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 echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

Ten behoeve van voorstaande ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld, waarop in paragraaf 4.10 verder wordt ingegaan.



## **2.3 Provinciaal beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)**

#### **Inleiding**

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Ook de wensen met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant veranderen. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

#### **Relatie met de Agenda van Brabant**

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

De lijn van de Agenda van Brabant is als volgt in de concept-structuurvisie verwerkt:

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

## Inhoud Structuurvisie

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in onderstaande dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur;

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen. Dat zijn:

1. *Regionaal samenwerken*: in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.
2. *Ontwikkelen*: in negen gebiedsontwikkelingen (Brabantse Wal, Oostelijk Langstraat, Groene Woud, Levende Beerze, Brainport Oost, Grenscorridor, Waterpoort, Peelhorst en de As N65) neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. *Beschermen*: De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
4. *Stimuleren*: De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

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

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

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

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is.

De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de Verordening ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van de structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening ruimte (fase 1) uitgewerkt. Uit de keuzes die in de structuurvisie worden gemaakt, volgt nog een aantal nieuwe onderwerpen waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte (fase 2) en zijn een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

Het beleid dat gold op grond van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Deze Paraplunota (dus inclusief de beleidsnota's die daar deel vanuit maken) is ingetrokken. Dit betekent een aanzienlijke deregulering en vereenvoudiging van de regelgeving waarmee gemeenten rekening moeten houden in de ruimtelijke besluitvorming.

Gedeputeerde Staten hebben op 20 juli 2010 de structuurvisie vastgesteld. Hierbij zijn de inspraakreacties betrokken. Op 24 september 2010 volgde eerst de bespreking in de statencommissie Ruimte en Milieu en vervolgens op 1 oktober 2010 de besluitvorming in Provinciale Staten.

### **2.3.2 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 eerste fase van de Verordening Ruimte is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. De tweede fase van de Verordening is een herziening van de eerste fase, waarbij de Verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening tweede fase ligt momenteel ter inzage. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van januari 2011.

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.

### **2.3.3 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 die het milieubeleid tastbaar maken. Verbetering en verslechtering daarvan zijn meteen merkbaar. Deze thema's vormen de rode draad van de ISM-monitoring.

### **2.3.4 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 uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied in een zone binnen de bebouwde kom is gelegen, welke niet is gekarteerd door de provincie Noord-Brabant. De Cultuurhistorische waardenkaart geeft dus geen inzicht in de te verwachten archeologische waarden.

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 uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verfijning zal de Provinciale CHW worden aangepast. De (concept-)archeologische waardenkaart van de gemeente Roosendaal heeft inzicht gegeven in mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden. Hieruit is naar voren gekomen dat het voorliggend initiatief zich bevindt binnen een zone met een hoge archeologische trekking. Zie paragraaf 4.12 voor een verdere onderbouwing.



Afbeelding 3a Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

-  Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen
-  Rijksmonumenten

Afbeelding 3b Legenda Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

### 2.3.5 Natura 2000

Natuur heeft een belangrijke plek in Nederland en in Europa. Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders daardoor ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen. Om de natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000: een netwerk van Europese natuurgebieden. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Nederland kent een internationale verantwoordelijkheid voor de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Een Natura-2000-gebied is gebaseerd op de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn. Dit zijn twee richtlijnen van de Europese Unie die in Nederland zijn verwerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het gebied van de EU.

Het doel van de Habitatrictlijn is het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna in de EU. Meer informatie over de richtlijnen en de criteria voor aanwijzing en de huidige stand van zaken is te vinden op de pagina Natura 2000. Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Momenteel vindt aan aanwijzing van de Natura 2000-gebieden in tranches plaats. Meer informatie over het proces van deze aanwijzing is te vinden op Aanwijzing Natura 2000-gebieden.

Activiteiten gelegen in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden. Informatie over de ligging van Natura 2000-gebieden is te vinden op de website van het ministerie van LNV (gebiedendatabase). De Gebiedendatabase bevat alle informatie over de beschermde natuurgebieden van Nederland. De Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn), Wetlands en Beschermde Natuurmonumenten, Nationale parken, Nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Ook activiteiten die zich (ver) buiten een Natura 2000-gebied afspelen, kunnen mogelijk schade aanbrengen. Sommige ingrepen, zoals grondwateronttrekkingen, kunnen zelfs over een grote afstand invloed uitoefenen.

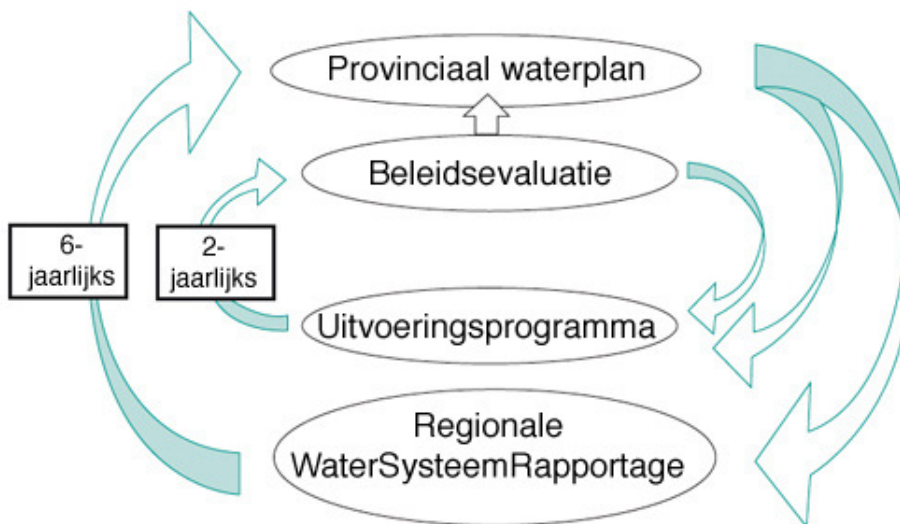
In of in de directe omgeving van de gemeente Roosendaal is geen Natura 2000-gebied aangewezen.

### **2.3.6 Provinciaal Waterplan &#46;Waar water werkt en leeft&#46;**

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, de 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-1) 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. 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. Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opnieuw vastgesteld met de titel 'Waar water werkt en leeft'. Het is op 22 december 2009 in werking getreden.



*Afbeelding 4 de plancyclus van het Provinciaal Waterplan in relatie tot de zesjaarlijkse Regionale WaterSysteemRapportage (RWSR) en de tweejaarlijkse Beleidsevaluatie.*

### **2.3.7 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 is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

## **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, sluisen 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 m<sup>2</sup>, kan volstaan worden met een melding aan het waterschap. Het hemelwater kan dan zonder keurontheffing worden geloosd op de watergang.

Indien het afvoerend oppervlak groter is dan 2.000 m<sup>2</sup>, 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 heeft een nieuwe Keur opgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de nieuwe Keur is de Waterwet. Die wet vervangt allerlei bestaande wetten op het gebied van water. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodembodem (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. 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 Waterbeheerplan 2010-2015**

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.

Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

Het 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 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.

Volgens de StructuurvisiePlus is Wouw een van de meest verstedelijkte dorpskernen binnen de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal, waarbij in de toekomst alleen een beperkte uitbreiding van de dorpskern wenselijk is. Het kenmerkende open agrarische landschap rondom Wouw dient namelijk behouden en indien mogelijk versterkt te worden.

Vanuit dit aspect hebben inbreidings- en herstructureringslocaties binnen de bestaande dorpskern de voorkeur, waarbij de woningbehoefte van de lokale bevolking gerealiseerd wordt. Het initiatief aan de Nieuwstraat 46 sluit hiermee aan op de uitgangspunten vanuit de StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal.



*Afbeelding 5; uitsnede StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal*

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

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

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

In de nota worden de volgende speerpunten van het wonen in Roosendaal uitgewerkt:

- Roosendaal als woonstad heeft een taak voor de regio;
- de leefbaarheid in de wijken en dorpen;
- de toekomst van de bestaande woningvoorraad;
- kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw die aanvullend is op de bestaande voorraad;
- een transparante woningmarkt (woonruimteverdeling).

Bouwstenen voor deze visie zijn de woningmarktanalyse en de wijkprofielen.

### **2.5.3 Masterplan Wonen - Welzijn - Zorg 2004-2015**

Dit Masterplan is de kadernota met betrekking tot het samenhangende Roosendaalse beleid ten aanzien van de terreinen wonen, welzijn/dienstverlening en zorg. Dit beleid is afgestemd op de behoefteontwikkeling en vraag van zorgvragers: zorg behoevende ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychiatrische beperking.

Het Masterplan bevat een strategische visie voor de periode tot 2015 met informatie over de ontwikkelingen op de terreinen wonen, welzijn en zorg met bijbehorende oplossingsrichtingen. Daarnaast biedt het houvast voor de uitvoering voor de eerstkomende jaren, gericht op nadere afspraken tussen partners over planning en prioritering van projecten en verantwoordelijkheden en middelen.

Centraal in de visie staat het bereiken van het op de vraag afgestemde integrale aanbod van wonen, welzijn en zorg door het realiseren in de wijken en kernen van woonservicezones. Een woonservicezone is bovenal een gewone woonwijk of een deel ervan, maar wel ingericht met aangepaste en/of aanpasbare woningen en toegerust met voorzieningen op het vlak van welzijnsdiensten en zorg.

### **2.5.4 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. 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 verkeersoogpunt.

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.

Omdat het hier voornamelijk om ontwikkelingen gaat welke alleen in en rond Roosendaal plaats vinden, is er geen relevant beleid met betrekking tot de Nieuwstraat in Wouw.

### **2.5.5 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 de komende jaren. Het milieubeleidsplan zet voor een groot deel het reeds in gang gezette beleid 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 in gegaan 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 milieucommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvorlichting, milieu-educatie en milieuparticipatie.

- *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 Moerstraten 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 CO<sub>2</sub>-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).
- 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.

## 2.5.6 Welstandsnota

### Algemeen

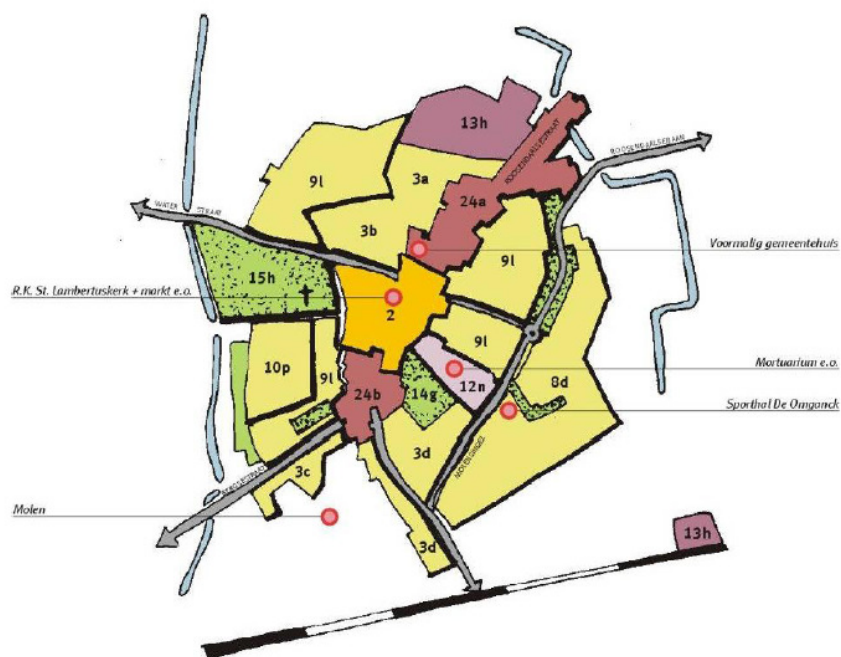
Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de per 1 januari in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandsnota voor de gemeente Roosendaal is in juni 2004 vastgesteld en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

*'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'*

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke



Afbeelding 6 Welstandsnota

### Plangebied

Het plangebied is in de welstandsnota gelegen binnen de typologie 'dorsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing' en daarbinnen binnen het gebied 'Nieuwstraat-Schoolstraat - Leonardushof' (3b).

Dorsuitbreidingen zijn uitbreidingen die aansluiten op de bestaande dorpsstructuren. Rondom de dorpskernen heeft in de loop der tijd een verdichting met bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat hiervan is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur en gemengde functies. In Roosendaal hebben deze dorsuitbreidingen met gemengde woningbouw plaatsgevonden rondom de dorpskernen Wouw, Heerle en Nispen.

Over de voorgenoemde typologie en gebied wordt in de welstandsnota het volgende gezegd:

Aan de Nieuwstraat staan enkele bouwwerken, die zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. Op het Leonardushof bevindt zich een welzijnsinstelling met een grotere schaal dan de overige bouwwerken. Het gebouw sluit echter goed aan bij het karakter van het gebied. Een contrasterende effect wordt bereikt door het gebruik van bakstenen van een lichtere kleur. Het betreft een dorsuitbreiding met een sterke samenhang in massa en vorm.

Deze samenhang vindt zijn grondslag in de positionering van de bouwwerken aan de straatzijde en de overwegende bouwhoogte van één of twee lagen met een dak. De bouwstijl is meestal traditioneel en de gevels zijn op een eenvoudig manier ingedeeld. Het materiaalgebruik sluit aan bij het traditionele beeld en bestaat hoofdzakelijk uit roodkleurig baksteen, geverfd houtwerk voor kozijnen en deuren, en diverse relatief kleinschalige dak- en gevelornamenten.

### Welstandsniveau

Voor de dorsuitbreidingen met gemengde woonbebouwing is een regulier welstandsniveau van toepassing. Het welstandsbeleid dient hierbij gericht te zijn op handhaving van het oorspronkelijke tijdsbeeld met als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit.

### Welstandscriteria

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde gebiedsbeschrijving, 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 zoveel mogelijk te voegen naar de reeds aanwezige stedelijke structuur.

- Behouden van het bestaande stedenbouwkundige patroon;
- Behouden van plaatsing in de bestaande voorgevellijn of verspringingen binnen de uitersten van de belendingen;
- Behouden van oriëntatie op en aansluiting bij de openbare ruimte.

#### *Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)*

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

- Eén tot twee en een halve bouwlaag met kap of vergelijkbaar respecteren;
- Interpreteren van gevarieerde kapvorm en -richting;
- Behouden van goot- en nokhoogte binnen de marges van de belendingen;
- Accenten op hoeksituaties behouden.

### *Gevelkarakteristiek*

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw interpreteren van de oorspronkelijke gevelopbouw en karakteristieke gevelindeling van architectuur.

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren;
- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden;
- Behouden van verticale geleding van gevels en straatwanden;
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel;
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde; visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk;
- Bestaande gevelcomposities en stijlvormen respecteren.

### *Detailering, kleur en materiaal*

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

- Gebruik van overwegend baksteen met zichtbare voegen voor gevels is wenselijk;
- Geen toepassing van felle kleuren die sterk contrasteren met de gebruikte kleuren van omliggende bebouwing;
- De bestaande karakteristieken per bouwblok en/ of architectonische eenheid respecteren.

### **2.5.7 Prostitutienota (2000)**

In de Nota prostitutiebeleid (september 2000) is bepaald dat ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de woonwijken geen seksinrichtingen worden toegestaan:

- in of aan woonstraten;
- in straten waar sprake is van concentratie van recreatieactiviteiten, winkels en activiteiten die of belastend zijn voor het woon- of leefklimaat dan wel voor de openbare orde;
- in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele instellingen of sportaccommodaties waar zich in belangrijke mate minderjarigen bevinden dan wel hun bezigheden hebben.

Deze eisen gelden voor bestaande vestigingen na beëindiging door de huidige exploitant. Uit analyse blijkt dat, gelet op de criteria, geen ruimte kan worden geboden voor seksinrichtingen.

### **2.5.8 Waterplan Roosendaal**

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 waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

#### 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 die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie.

Boven op deze doelstellingen worden vanuit het Waterplan extra ambities geformuleerd: 'de na te streven kwaliteit'. Deze verschilt per deelstroomgebied. In het ene geval ligt het accent meer op waterkwaliteit en beleving en in het andere stroomgebied hangt deze extra ambitie samen met het doelmatig afvoeren van grote hoeveelheden water. Deze ambitie wordt omschreven in de vorm van typologieën die samenvallen met één of meerdere deelstroomgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van vijf typologieën:

- *'beeklopen in het groen'*: met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
- *'robuust en veerkrachtig'*: ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
- *'behoud van bovenlopen'*: met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;

- Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als '*wijkwaterwensen*'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
- Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: '*cultuurhistorische turfvaarten*': Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

Voor het voorliggen initiatief kan geconcludeerd worden dat geen van deze typologieën effect hebben op het plangebied.

### **2.5.9 Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013**

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, worden 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 meetstelsel en het structureel verzamelen van de meetresultaten.

### **2.5.10 Beleidsnota Handhaving ???Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal???**

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal".

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.

### **2.5.11 Nota Integraal Veiligheidsbeleid**

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 planperiode. 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.

## Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED

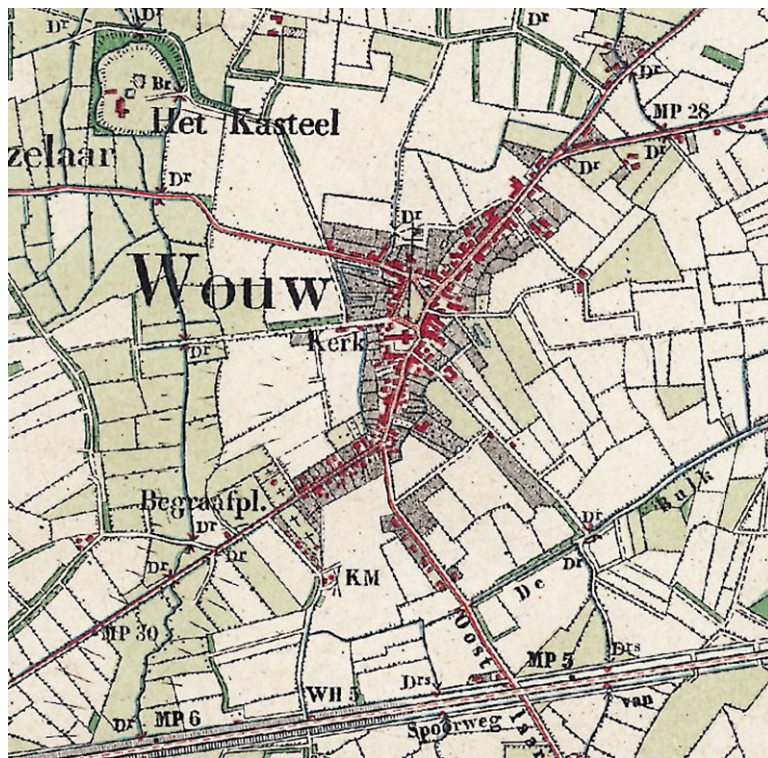
### 3.1 Historische analyse

Tot halverwege de negentiende eeuw zijn er weinig stedenbouwkundige ontwikkelingen geweest in de kern Wouw. Door de verharding van de weg Bergen op Zoom-Breda in 1824 kwamen de ontwikkelingen in een kleine stroomversnelling. De bebouwing van Wouw breidde zich uit door lintbebouwing en het verdichten van bestaande bebouwing. Zo ontstond er vanaf het midden van de negentiende eeuw bebouwing aan de Nieuwstraat. In tegenstelling tot wat de naam suggereert, is de Nieuwstraat een oude verbindingsweg tussen de kern Wouw en het kasteel. Tot in de negentiende eeuw heette deze straat Waterstraat.

In de tweede helft van de negentiende eeuw werden er steeds meer kleine (landarbeiders-)huisjes en kleine boerderijtjes in lintbebouwing langs de weg gebouwd. De Waterstraat werd als het ware de eerste nieuwe 'woonuitbreiding' van de kern Wouw. Toen raakte de naam Nieuwstraat in zwang.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de woningbouw op een geheel andere wijze ter hand genomen. Was er tevoren sprake van lintbebouwing en het tussenvoegen van nieuwe woningen te midden van oudere, vanaf de wederopbouwperiode komt de woningbouw in planmatig ontworpen woonbuurtjes tot stand.

Het gebied ten noorden van de Nieuwstraat werd in de jaren 60 van de vorige eeuw als één van de eerste geplande woonuitbreidingen in gebruik genomen. De voorgestelde ontwikkeling bevindt zich hierbij op de hoek van de Nieuwstraat en de Boomhoefstraat te Wouw.



Afbeelding 7 historische kaart 1900



## 3.2 Ruimtelijke analyse

### 3.2.1 Stedenbouwkundige analyse

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van Wouw en vormt een beeldbepalende locatie als entree van het dorp, voor verkeer komend uit westelijke richting. In de huidige situatie is in het plangebied een woonhuis gesitueerd met een aangesloten werkplaats en garage. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich tevens een vrijstaande loods. Zowel het woonhuis als de diverse aan- en bijgebouwen zijn verouderd en gedateerd. Ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt deze bebouwing gesloopt.



*Afbeelding 8 Luchtfoto Nieuwstraat 46 in Wouw*





- 1 Naastgelegen woningen Nieuwstraat
- 2 Tegenover gelegen woningen Waterstraat
- 3 Leonardushof
- 4 Hoek Kasteelstraat / Boomhoefstraat
- 5 Hoek Waterstraat / Boomhoefstraat
- 6 Hoek Kasteelstraat / Boomhoefstraat
- 7 Boomhoefstraat



*Afbeelding 9 Foto's bestaande situatie omgeving plangebied*

### 3.2.2 Verkeer en infrastructuur

#### Verkeersstructuur

De Nieuwstraat is vanuit westelijke richting de primaire verkeersroute voor de kern Wouw. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Boomhoefstraat, welke plaatsvindt via een inritconstructie. De Boomhoefstraat is in de huidige situatie bestemd voor éénrichtingsverkeer, afkomstig vanuit de Nieuwstraat, verkeer afkomstig uit het plangebied wordt hierdoor weggeleid van de Nieuwstraat waardoor onveilige verkeerssituaties worden voorkomen. Deze verkeersopzet leidt tot een overzichtelijke situatie voor verkeer welke zich bevindt op de Boomhoefstraat alsmede voor automobilisten afkomstig vanuit het plangebied.



*Afbeelding 10 topografische kaart met verkeersstructuur*

#### Parkeren

In de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk op eigen terrein geparkeerd. Daarnaast wordt er ook binnen het profiel van de straten geparkeerd.

### 3.2.3 Groen en water

In en nabij het plangebied komen enkele bomen voor. Verder komt er alleen groen voor in vorm van voortuinen bij de woningen.

In de huidige situatie is het aanwezige groen binnen het plangebied gesitueerd in de voortuin gelegen aan de Boomhoefstraat en aan de achterzijde van het perceel. De ecologische en functionele waarde van deze beplanting is minimaal en zal ten gunste van voorliggend initiatief verwijderd worden.

### 3.3 Functionele analyse van het gebied

De Nieuwstraat kende voorheen een zekere functionele mengeling: naast woningen, kwamen er ook boerderijtjes van beperkte omvang voor. Deze zijn inmiddels allemaal verdwenen. In de huidige situatie heeft het plangebied een woonfunctie, waarbij de bestaande hoofd- en bijgebouwen verouderd en gedateerd zijn.



## Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

### 4.1 Bedrijven- en milieuzonering

#### 4.1.1 Algemeen

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

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

\* indien de omgeving te typeren is als gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging), gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner.

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 die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De VNG-publicatie is voor dit advies als uitgangspunt gehanteerd.

#### 4.1.2 Locatie Waterstraat 5 (tennisbaan)

##### Industrielawaai

Het voorliggend initiatief is gelegen in de bebouwde kom van Wouw, op de hoek van de Boomhoefstraat en de Nieuwstraat. Nabij het plangebied is het tennisterrein van de Wouwse tennisvereniging gelegen. Op het terrein zijn zeven tennisbanen gelegen en is een clubgebouw met terras gesitueerd. Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling moet worden getoetst aan een afstand die overeenkomt met de richtafstand voor de maximaal toelaatbare milieucategorie. Het tennisterrein valt hierbij onder de categorie 3.1. In augustus 2010 is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd met betrekking tot de herontwikkeing van de Nieuwstraat 46 te Wouw.

Op basis van de onderzoeksresultaten is onderbouwd dat binnen de planlocatie kan worden voldaan aan de volgende doelstellingen voor een goede ruimtelijke ordening:

- het zorg dragen van een goed woon- en leefklimaat of verblijfsklimaat bij woningen en andere gevoelige functies
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### Lichthinder

De tennisbaan aan de Waterstraat 5 betreft een tennisbaan met verlichting. Zodoende dient voor de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie ingegaan te worden op het aspect lichthinder. In juni 2010 is door AGEL adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar lichthinder van de tennisbaan. Gezien het feit dat de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geen richtafstanden geeft voor het aspect lichthinder wordt aansluiting gezocht bij het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). De tennisactiviteiten vallen milieukundig gezien onder dit Besluit, zodoende moet voldaan worden aan de direct werkende regels uit dit Besluit.

#### **4.1.3 Conclusies en aanbevelingen**

##### Industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de richtwaarden geldend voor het omgevingstype rustige woonwijk. Tevens zal het tennisterrein door de ontwikkeling van het voorliggend initiatief niet in zijn eventuele toekomstige ontwikkelingen worden beperkt.

##### Lichthinder

Uit het lichtonderzoek kan gesteld worden dat door naleving van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) door de tennisvereniging, er geen sprake kan zijn van lichthinder ter plaatse van de planlocatie. Derhalve zijn er voor wat betreft het aspect lichthinder geen beperkingen aanwezig voor de geplande woonfunctie ter plaatse van de planlocatie.

#### **4.2 Luchtkwaliteit**

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex en 1 patio woning. Deze ontwikkeling valt aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 7 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de wet Milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkelingen.

#### **4.3 Geur**

Bij het aspect geur en bedrijven in het bestemmingsplan gaat het erom dat aan de ene kant bronnen van geur worden toegelaten en aan de andere kant geurgevoelige objecten (woningen) worden toegelaten. Bronnen van geur zijn bedrijven zoals een koffiebrandery, een composteerinrichting of een bakker. Met betrekking tot het aspect geur dient er geen verder onderzoek gedaan te worden. Rondom het plangebied bevinden zich geen bedrijven met geurcontouren.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 Algemeen**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief is in juni 2010 door AGEL adviseurs een onderzoek verricht met betrekking tot externe veiligheid.

### **4.4.2 Risicovolle inrichtingen**

Het onderdeel externe veiligheid wordt in beginsel beoordeeld op basis van de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Hierbij is naar voren gekomen dat de meest nabijgelegen risicovolle bedrijfsactiviteit een tankstation met een LPG-installatie betreft. Het tankstation is gelegen aan de Molensingel 70 te Wouw, op een afstand van circa 740 meter ten oosten van het voorliggend initiatief. Deze afstand is groot genoeg. Het plangebied is gelegen buiten de risicocontour.

Gezien deze bevinding kan gesteld worden dat in de nabije omgeving van de planlocatie geen risicovolle bedrijven ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn gelegen. Geconcludeerd kan worden dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de geplande ontwikkelingen.

### **4.4.3 Leidingen**

Uit de beoordeling van de risicokaart van Noord-Brabant blijkt tevens dat op een afstand van circa 2.300 meter ten oosten van het plangebied een buisleiding van ZEBRA Gasnetwerk B.V. is gelegen. Gezien de zeer ruime afstand tussen deze buisleiding en de planlocatie zijn er geen beperkingen aanwezig voor de geplande ontwikkelingen.

### **4.4.4 Vervoer gevaarlijke stoffen**

Zowel de Nieuwstraat als de Boomhoefstraat kunnen niet aangewezen worden als zijnde een risicovolle transportas ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Met betrekking tot dit aspect zijn bij het voorliggend initiatief geen belemmeringen te verwachten.

### **4.4.5 Conclusies en aanbevelingen**

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Algemeen**

Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer een nieuwe woning of een ander geluidgevoelig object gesitueerd wordt binnen een geluidzone aangewezen op grond van de Wet geluidhinder. De voorgestelde ontwikkeling is gesitueerd binnen de geluidzones van de Nieuwstraat en de Waterstraat. Omdat er eveneens sprake kan zijn van een geluidbelasting als gevolg van de niet gezoneerde wegen Boomhoefstraat en Schoolstraat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook inzicht vereist in de geluidbelasting op de ontwikkeling als gevolg van deze wegen.

Ten behoeve van voorliggend initiatief is door AGEL adviseurs een akoestisch onderzoek verricht voor de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex van 6 wooneenheden en 1 patiowoning aan de Nieuwstraat 46 te Wouw.

### **4.5.2 Rekenresultaten**

Uit de rekenresultaten blijkt dat, als gevolg van het wegverkeer op de Nieuwstraat en de Waterstraat, ter plaatse van het appartementencomplex niet voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De hoogste waarde bedraagt voor beide straten 60 dB, hiermee wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Ter plaatse van de patiowoning wordt wel voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

### **4.5.3 Conclusies en aanbevelingen**

De kwaliteit van de akoestische omgeving wordt ter plaatse van de appartementen geclassificeerd als slecht tot goed. De berekende gecumuleerde waarden vallen binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder. De appartementen zijn allen voorzien van een geluidluwe gevel. Middels deze gevelmaatregelen zal zorg worden gedragen dat het binnenniveau voldoet aan de eis van 33 dB uit het bouwbesluit.

Ter plaatse van de patiowoning is kwaliteit van de akoestische omgeving geclassificeerd als goed. Alle gevels van de woning kunnen worden aangemerkt als geluidluw. Gelet op de gevelbelasting en het feit dat de geluidwering van de gevels moet voldoen aan de in het Bouwbesluit genoemde minimale waarden van 20 dB zal het binnenniveau ook zonder extra gevelmaatregelen voldoen aan de eis van 33 dB uit het Bouwbesluit.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het ontheffingsbeleid van de gemeente Roosendaal kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal een ontheffing van de hoogste toelaatbare geluidbelasting worden aangevraagd. Dit betekent dat een procedure hogere waarden moet worden doorlopen.

## **4.6 Bodem**

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is op 5 januari 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Wematech Bodem Adviseurs B.V.

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor het voorliggend initiatief.

Bij de uitgevoerde grondboringen zijn op basis van zintuigelijke beoordeling plaatselijk bijmengingen met baksteen, kolen en puin aangetroffen. Tevens is ter plaatse een veenachtige geur aangetroffen. Bij het laboratoriumonderzoek zijn zowel in het bovengrondmengmonster als in het ondergrondmengmonster geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. In het grondwatermonster zijn tevens geen verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Gezien de te verkregen resultaten van het onderzoek dient de hypothese 'niet verdachte locatie' gehandhaafd te blijven.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

#### **4.7 Belemmeringen**

Voor het perceel Nieuwstraat 46 zijn geen (hoogspanningsleidingen, straalpaden, hogedrukleidingen, overige ondergrondse leidingen, waterkeringen en invliegfunnels) belemmeringen aanwezig.

#### **4.8 Stiltegebieden**

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een stiltegebied. Er hoeft derhalve geen beschermende regeling te worden opgenomen.

#### **4.9 Water**

##### **4.9.1 Aanleiding**

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen.

Met dit doel heeft AGEL adviseurs in juni 2009 een berekening waterbezwaar opgesteld ten behoeve van de waterparagraaf. Hierbij wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

##### **4.9.2 Proces**

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het 'Waterpanel Roosendaal'. De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het 'Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal'. Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg.

Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure.

Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS .

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' (september 2009) opgesteld. Deze 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.

Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft op 8 juni aangegeven dat zijn geen opmerkingen had op de concept-waterparagraaf.

### 4.9.3 Beleid

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

#### Gemeentelijk beleid

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 m<sup>2</sup> en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m<sup>3</sup>/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m<sup>2</sup> zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport "Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal" d.d. 15 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

### 4.9.4 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Nieuwstraat 46, in het centrum van de kern Wouw. In de bestaande situatie is een woning met bestrating aanwezig. Daarnaast staat er in de bestaande situatie achter de woning een grote schuur/loods. Het bestaand verhard oppervlak (bebouwing en verharding) bedraagt circa 1.012 m<sup>2</sup>.

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied S1. In dit rioleringsgebied is een gemengd en deels verbeterd gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. In de huidige situatie treedt in dit deel van Wouw bij regelmaat wateroverlast op, als gevolg van een hydraulisch knelpunt in de riolering. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied. Circa 100 meter naar het westen ligt parallel aan de Nieuwstraat een watergang. Vanaf de rand van de bebouwde kom is de watergang een Leggerwatergang. Deze watergang mondt uit in de Smalle beek.

### 4.9.5 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt in het plangebied nieuwbouw gerealiseerd, bestaande uit een aantal woningen. Het totale verhard oppervlak (bebouwing en verharding) bedraagt circa 1.011 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de huidige situatie is er na de ontwikkeling een afname van 1 m<sup>2</sup>.

Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de aanwezige riolering. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de bestaande riolering in de Nieuwstraat/Waterstraat te vervangen met riolering van een grotere diameter.

Daardoor wordt de afvoercapaciteit naar het bestaande bergbezinkbassin verbeterd en wordt de kans van water-op-straat verminderd. Door de vergroting van de berging heeft dit een positieve invloed op de vuilemissie.

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Op basis van een verkenning op afkoppelkansenkaart kan een conclusie worden getrokken of de bodem en grondwaterstand ter hoogte van 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. Zoals geconcludeerd in de rapportage 'Berekening waterbezwaar Planontwikkeling 'Boomhoefstraat' te Wouw (Agel adviseurs)' blijkt uit het bodemkundig/hydrologisch onderzoek uitgevoerd voor de planontwikkeling Nieuwstraat 22, dat er geen mogelijkheden zijn om een infiltratievoorziening te realiseren.

Uitgaande van het uitgevoerde bodemkundig/hydrologisch onderzoek op het naastgelegen perceel Nieuwstraat 22 kan men concluderen dat infiltratie voor de planontwikkeling Nieuwstraat 46 niet mogelijk is.

Doordat het afstromend oppervlak met minder dan 2.000 m<sup>2</sup> toeneemt is er geen retentie eis en kan de afvoer van regenwater rechtstreeks plaatsvinden op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

Het is echter wel wenselijk om bij het realiseren van nieuwbouw een retentievoorziening toe te passen. Omdat in de toekomstige situatie het hemelwater wordt afgevoerd naar de gemengde riolering is geen ontheffing vereist van het waterschap Brabantse Delta voor de afvoer op oppervlaktewater.

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

Ten behoeve van de 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.

#### **4.9.6 Randvoorwaarden**

- Uitgaande van het in medio 2008 bodemkundig/hydrologisch onderzoek voor de planontwikkeling 'Nieuwstraat 22' is infiltratie in de ondergrond niet mogelijk en kan de afvoer van regenwater rechtstreeks plaatsvinden op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.
- Gemeente is bevoegd gezag voor eisen van infiltratievoorziening.
- Het huishoudelijk afvalwater dient middels aparte vuilwaterleiding te worden afgevoerd naar de riolering.
- 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.

#### **4.10 Flora en fauna**

##### **4.10.1 Algemeen**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

In aansluiting hierop is door AGEL adviseurs op 1 juli 2010 een verkennend onderzoek (quickscan flora en fauna) uitgevoerd. In de navolgende paragrafen komen de conclusies van dit onderzoek ter sprake.

##### **4.10.2 Gebiedsbescherming**

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van ten minste 3,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Het natura 2000 gebied betreft een vogelrichtlijngebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie heeft met het natuurgebied en gezien de omvang zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de PEHS. Het dichtstbijzijnde gebied welke onderdeel uitmaakt van de PEHS bevindt zich op een afstand van ca. 100 m van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de omvang van de plannen zijn negatieve effecten op de PEHS uit te sluiten.

### **4.10.3 Soortenbescherming**

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren aangetroffen. Verwacht wordt dat een aantal algemene muissoorten voorkomen binnen de onderzoekslocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet (categorie 1) en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied staat (vervallen) bebouwing met een hellend dak van golfplaten en dakpannen. Vanaf de buitenkant zijn er tussen het dak en de gevel kieren en gaten zichtbaar. Hierdoor is gezocht naar vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Hierbij zijn geen vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een fourageergebied en aanvliegeroutes voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt mogelijk door de ingreep een fractie in kwaliteit af. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegeroutes niet te verwachten.

In het plangebied zijn geen verblijfsplaatsen met vleermuizen dan wel sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van vleermuizen. Ontheffing van de Flora- en faunawet en compensatie is daarom niet noodzakelijk.

### **4.10.4 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat bij het voorliggend initiatief geen belemmeringen te verwachten zijn met betrekking tot het aspect flora en fauna.

## **4.11 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten**

Door de provincie Noord-Brabant is de Cultuurhistorische Waardenkaart (2005) opgesteld. Op deze kaart is, naast de cultuurhistorische waarden, ook de trefkans van archeologische waarden aangegeven.

### **4.11.1 Cultuurhistorie**

Wouw bestond aanvankelijk uit een lintbebouwing aan een noord-zuid gerichte as. Het plangebied lag daarbuiten. De Waterstraat verbond de kern van Wouw met het dorp Moerstraten. Het plangebied ligt juist op de kruising van deze weg met de weg die naar het kasteel leidde (nu Boomhoefstraat).

De oudste gedetailleerde kaart van het terrein dateert van 1792 en werd getekend door H. Adan (ARR D269). Op deze kaart ligt het terrein ten noorden van de Waterstraat (later Nieuwstraat genoemd) en wordt aangeduid als "zaye landen", ofwel akkerland. Er bevindt zich op dat moment geen bebouwing op het terrein of langs de straat. Op de oudste topografische kaart van 1840 is er al wel bebouwing aan de noordkant van de straat ontstaan. Daarachter lagen weilanden.

De huidige boerderij op de hoek met de Boomhoefstraat gaat terug op deze 19<sup>de</sup>-eeuwse situatie. Het is echter niet uit te sluiten dat er in eerdere eeuwen ook boerderijen in deze omgeving stonden. In de late middeleeuwen was Wouw immers een welvarend dorp. In de 17<sup>de</sup> eeuw werden veel woningen en boerderijen in de omgeving van het kasteel door oorlogsgeweld verwoest.



#### **4.11.2 Archeologie**

Het plangebied ligt in een zone, die binnen de bebouwde kom valt en daarom niet is gekarteerd door de provincie (CHWK, provincie Noordbrabant). Deze kaart zegt daarom niets over de te verwachten archeologische sporen. Enkele honderden meters ten noordwesten van het plangebied ligt het kasteelterrein van Wouw, dat een beschermd archeologisch monument is. Een kilometer ten noorden van het plangebied ligt een vindplaats uit de Romeinse tijd, iets oostelijker daarvan ook een vindplaats uit de IJzertijd. Anderhalve kilometer naar het zuiden (omgeving Westelaar) liggen Romeinse en middeleeuwse vindplaatsen.

In de conceptversie van de archeologische waardenkaart voor de gemeente Roosendaal is de hele bebouwde kom van Wouw opgenomen als een gebied met een hoge archeologische trefkans. De reden hiervoor is de extrapolatie van de geomorfologie (dekzandrug) rondom Wouw, alsmede de aanwezigheid van enkeerdgronden rondom en binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt binnen deze zone. In aansluiting hierop is in juni 2010 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Bergen op Zoom. Het doel van het archeologisch vooronderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied.

In juni 2009 werden proefboringen gezet op het aangrenzende binnenterrein aan de Nieuwstraat, direct ten oosten van het plangebied. De ondergrond van het terrein bestond uit een veldpodzol, waarop in de loop der eeuwen door opbrengen van stalmest en plaggen een dik esdek was gevormd. Dit is ruim 90 cm dik. Bijgevolg is hier inderdaad sprake van enkeerdgrond. De oorspronkelijke ondergrond was niet meer geheel intact. Door het intensief ploegen was de bovenzijde van de podzol geleidelijk aan in het esdek opgenomen. De A- en E-horizonten ontbraken. Er was nog slechts sprake van een B-horizont (inspoelingslaag). De onderste 30 cm van het esdek was wat bruiner en humeuzer dan de bovenste 60 cm, wat kan wijzen op een verschil in ouderdom.

Het opgeboorde vondstmateriaal was niet talrijk en bestond uit aardewerk uit de 14de tot de 18de eeuw. Het meeste dateerde uit de 14de-16de eeuw. Het is echter niet duidelijk of dit scherfmateriaal uit het oudste oppervlak komt en dus getuigt van een vroege bewoning en bewerking van het terrein, of dat dit materiaal van elders werd aangevoerd, samen met de mest.

##### **Archeologische waarde**

De ondergrond van het terrein heeft nog een redelijk gave opbouw. Het is een typische landbouwgrond die door eeuwenlange bemesting een stuk hoger is komen te liggen. De top van de onderliggende podzol is in het esdek opgenomen. Het vondstmateriaal geeft geen uitsluitsel over het voorkomen van sporen die dateren van vóór de plaggenbemesting. Op basis van de historische gegevens en het ontbreken van oudere vondstmateriaal dan de 14de eeuw, alsmede de geringe aantal vondsten in het esdek, is de kans klein dat het op het terrein sprake was van een vroege bewoning in de vorm van houtbouw. Juist het ploegen zou daarvan resten naar boven brengen.

De conclusie luidt dat het plangebied een lage verwachting heeft voor de periode steentijd tot en met de 13de eeuw, en een middelhoge verwachting voor de 14de tot en met de 16de eeuw. Sporen kunnen bestaan uit funderingsresten van een oudere boerderij, sloten of putten.

#### **4.11.3 Monumenten**

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten.

#### **4.11.4 Advies**

Eventuele archeologische resten bevinden zich in de onderste 30 cm van het esdek en op de overgang naar het schone zand daaronder (ruim 90 cm onder maaiveld). Geadviseerd wordt om in het plan geen voorafgaand vlakdekkend onderzoek uit te laten voeren, maar een archeologische begeleiding. Dit houdt in dat er waarnemingen worden gedaan tijdens het ontgraven van de bouwput. De intensiteit van deze begeleiding is uiteraard afhankelijk van de diepte waarop wordt ontgraven.

Aan een archeologische begeleiding zijn deze voorwaarden verbonden:

- Het ontgraven van de bouwput(ten), voor het geval die dieper wordt dan 60 cm, gebeurt laagsgewijs op aanwijzingen van een daartoe bevoegd archeoloog;
- Als er sporen worden aangetroffen, worden die met de graafmachine blootgelegd en gedocumenteerd, hetgeen maximaal twee dagen in beslag zal nemen.

# Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

## 5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

### 5.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de beleidsdocumenten

#### Rijksbeleid

Nota Ruimte: Ruimte bieden voor natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit houdt in dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

#### Provinciaal beleid

Vanuit de Verordening Ruimte zijn er geen uitgangspunten c.q. randvoorwaarden opgenomen specifiek voor het plangebied.

#### Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal: voor het plangebied geldt dat er gestreefd wordt naar intensivering binnen de contouren van de dorpsbebouwing.

Wonen in Roosendaal, de nieuwe visie op het wonen: De volgende speerpunten zijn van toepassing:

- de leefbaarheid in de wijken en dorpen;
- de toekomst van de bestaande woningvoorraad;
- kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw die aanvullend is voor de bestaande voorraad;
- een transparante woningmarkt.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2008-2015: In dit beleidsstuk zijn geen uitgangspunten c.q. randvoorwaarden opgenomen voor het plangebied.

Milieubeleidsplan 2004-2008: Rekening houden met milieuaspecten.

Welstandsnota: Bij ontwikkelingen rekening houden met de karakteristiek van de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan met name de Nieuwstraat/Waterstraat.

Prostitutienota: In het bestemmingsplan seksinrichtingen uitsluiten.

Waterplan Roosendaal: Bij nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de doelstellingen uit het waterplan.

Beleidsnota handhaving: Voor wat betreft de uitvoering/handhaving van de in het bestemmingsplan gestelde regels de handhavingsnota hanteren.

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

De oriëntatie van het appartementencomplex dient zich te richten op de Boomhoefstraat, waarbij de aansluiting en samenhang met de Nieuwstraat gerealiseerd dient te worden. De architectuur alsmede de positionering van het bouwblok dient afgestemd te worden op de bestaande structuren in de omgeving van het plangebied.

## 5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

### 5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plan omvat de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex van 6 wooneenheden in combinatie met 1 patiowoning, gelegen op de achterzijde van het terrein.

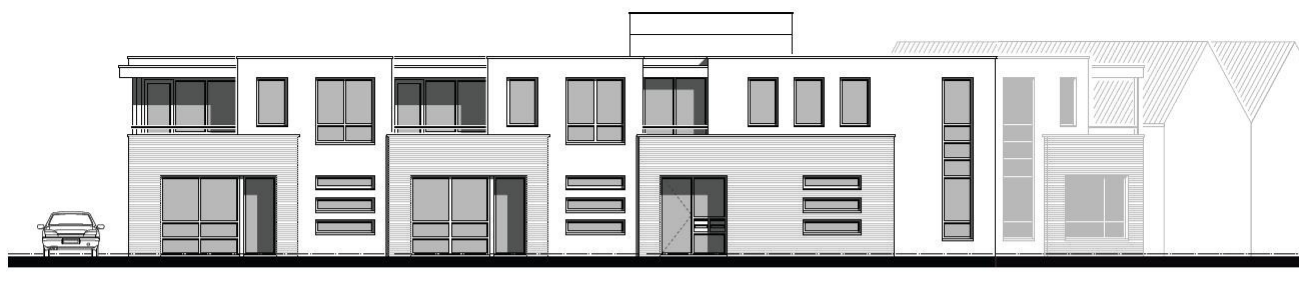
De hoofdorïëntatie van het appartementencomplex richt zich op de Boomhoefstraat, waarbij de aansluiting en samenhang met de Nieuwstraat door middel van een hoekwoning gerealiseerd wordt. De architectuur alsmede de positionering van het bouwblok is afgestemd op de bestaande structuren in de omgeving van het plangebied.

De bouwhoogte van het appartementencomplex sluit aan op de bestaande bebouwing, welke veelal bestaat uit één bouwlaag met kap. Dit heeft geleid tot de realisatie van een appartementencomplex van twee bouwlagen, zonder kap. Qua architectuur is een koppeling met de bestaande, veelal traditionele architectuur gezocht in combinatie met een uitstraling passend bij een dergelijke beeldbepalende locatie.

De patiowoning, gesitueerd op het binnenterrein van het perceel bestaat uit één bouwlaag zonder kap en is gericht op het binnenterrein. Op dit binnenterrein bevinden zich tevens een aantal bergingen ten behoeve van het appartementencomplex.



Afbeelding 11 Plattegrond van het ontwerp



voorgevel



rechter zijgevel

*Afbeelding 12 Gevels van het ontwerp*

### **5.2.2 Groenstructuur**

Ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling wordt het merendeel van het plangebied verhard. De toepassing van groene elementen binnen het ontwerp dient om de patiowoning, gesitueerd aan de achterzijde van het plangebied, een groene omkadering te geven. Hierdoor wordt niet alleen het beeld vanuit de Boomhoefstraat versterkt maar wordt tevens de privacy van de patiowoning gewaarborgd. Indien de patiowoning niet gebouwd wordt, mogen er op die locatie bergingen gebouwd worden. Deze zullen ook groen omkaderd worden.

Ondanks dat de voorgestelde ontwikkeling een afname van het aanwezige groen betekent, leidt een zorgvuldige inpassing van het groen tot een meerwaarde binnen het plangebied.

### **5.2.3 Verkeer en infrastructuur**

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 7 woningen, waarbij voor elke woning het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van een binnenterrein waarbinnen de benodigde parkeerplaatsen zijn gesitueerd. De parkeernorm behorend bij deze ontwikkeling is afgestemd op de parkeernormen van de gemeente Roosendaal, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 8 maart 2006. Hierbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Conform de gemeentelijke parkeernormen dient het ontwerp in totaal te voorzien in de realisatie van 13 parkeerplaatsen. In voorliggend plan zijn deze parkeerplaatsen aanwezig. Tevens is er in het plan een mogelijkheid garageboxen te realiseren. Deze kunnen ook gebruikt worden ten dienste van omwonenden. Mogelijkerwijs worden er zodoende meer parkeerplaatsen ontwikkeld dan de 13 benodigde parkeerplaatsen vanuit de gemeentelijke parkeernormen.

#### **5.2.4 Sociale veiligheid**

Bij de realisatie van het voorliggend initiatief is gekozen voor een heldere structuur, waarmee een overzichtelijke en beeldbepalende situatie wordt gecreëerd. Het appartementencomplex is georiënteerd op de aanwezige verkeersstructuren van de Boomhoefstraat en de Nieuwstraat, waarbij achtersituaties worden voorkomen door de realisering van de patiowoning op het binnenterrein.

De heldere structuur van het voorliggend initiatief alsmede de aanwezigheid van een woning op het binnenterrein en het zicht vanuit de appartementen op het binnenterrein leiden tot een groter gevoel van sociale veiligheid.

### **5.3 Functionele ontwikkelingen**

#### **5.3.1 Wonen**

Het voorliggend initiatief voorziet in de herontwikkeling van het plangebied, waarbij de woonfunctie verder versterkt wordt door de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex van 6 wooneenheden en 1 patiowoning. Ook de direct omgeving heeft overwegend de woonfunctie, waardoor voorliggend initiatief past in de omgeving.

# Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

## 6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008), die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 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. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

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

## 6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

### 6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

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

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

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

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

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

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



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 Opbouw 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).
  - Bijlagen (Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt is uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
  - Bestemmingsomschrijving;
  - Bouwregels;
  - Nadere eisen;
  - Afwijking van de bouwregels;
  - Specifieke gebruiksregels;
  - Afwijking van de gebruiksregels;

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken en wijzigingsbevoegdheden 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 omgevingsvergunning voor het afwijken, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitinstrumentarium kent zekere begrenzingsen.

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning voor het afwijken 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.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

### **6.3 Regeling woonpercelen**

In deze paragraaf wordt de bestemmingsregeling voor de woonpercelen beschreven.

#### **6.3.1 Methodiek**

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van twee bestemmingen, namelijk Wonen-3 en Wonen-5.

#### **6.3.2 Bestemming Wonen-3**

Binnen de bestemming Wonen-3 zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan.

- *Hoofdgebouwen*

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Er zijn enkel hoofdgebouwen met een plat dak toegestaan. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

- *Bijgebouwen*

Bijgebouwen moet binnen het bouwvlak gebouwd worden. Er dient echter een oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven. Tevens is de maximale bouwhoogte geregeld (3 meter).

Garages en bergingen zijn binnen de hele bestemming toegestaan door middel van de aanduiding 'garages' en mogen uitsluitend worden gebouwd indien geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een woning te bouwen. Geregeld is dat het gehele plan moet voorzien in haar eigen parkeerbehoeften binnen het plangebied. Op deze wijze wordt voorkomen dat het gehele binnenterrein bebouwd wordt met garages/bergingen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn verdeeld in erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. Voor de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter.

#### **6.3.3 Bestemming Wonen-5**

Binnen de bestemming Wonen-5 zijn aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde, vrijstaande en gestapelde woningen toegestaan.

- *Hoofdgebouwen*

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De minimale en maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Voor aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande en woningen is de diepte van het hoofdgebouw vastgelegd op maximaal 12 meter. Voor twee-aaneen gebouwde en vrijstaande hoofdgebouwen is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geregeld.

- *Bijgebouwen*

Bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het maximale oppervlakte aan bijgebouwen is geregeld. Tevens is de maximale bouwhoogte geregeld (3 meter).

Garages en bergingen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garages', mits voldaan wordt aan de parkeernormen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn verdeeld in erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter. Voor de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 meter.



## **Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien. Voor de inbreidingslocatie Nieuwstraat 46 in Wouw hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anterior overreengekomen zijn.

## **Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en gemeentelijke instanties. Het GHOR heeft enkele algemene opmerkingen bij het voorontwerp-bestemmingsplan gemaakt. Deze overlegreactie heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

### **8.2 Inspraak**

Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening zijn de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.